



## Institutionen för skogens produkter

### Aspekter på flyttkostnader, fastighetsbildning och fastighetstorlekar

*Aspects on fixed harvest costs and the size  
and dividing up of forest estates*

Anders Ekholm



**Institutionen för skogens produkter**

**Aspekter på flyttkostnader, fastighetsbildning  
och fastighetstorlekar**

*Aspects on fixed harvest costs and the size  
and dividing up of forest estates*

Anders Ekholm

---

*Examensarbete 20 poäng, D-nivå i ämnet företagsekonomi  
Anders Ekholm, jägmästarprogrammet 00/05*

*Handledare SLU: Lennart Eriksson*

## Förord

Detta examensarbete har utförts vid institutionen för Skogens Produkter och Marknader vid Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala och avslutar min jägmästarutbildning.

Arbetet omfattar 20 poäng på D-nivå inom ämnet företagsekonomi.

Arbetet grundas dels på intervjuer med skogsägare som deltagit i fastighetsbildningar och med därvid berörda tjänstemän, dels på ekonomiska analyser av konsekvenser vid förändrad fastighetsstorlek med hjälp av framtagna matematiska modeller. Intervjuer och analyser har jag själv genomfört. Härledningen av de matematiska uttrycken har min handledare Lennart Eriksson svarat för.

Jag vill ge ett stort tack till de personer som har hjälpt mig med detta arbete och till de privata skogsägare som tog sig tid att delta i undersökningen, samt även ett tack till personal på Stora Enso och skogsägarföreningarna, Södra skogsägarna, Mellanskog och Norrskog.

Uppsala Juni 2007

Anders Ekholm

## Abstract

This master thesis has three purposes. The first purpose is to give a theoretical background of how to divide up forest estates and to study how the legal system for these matters works. A literature study has been carried out to give the background and a theoretical model has been made for analysing the law cases. The first purpose also partly touched the decision process in dividing up forest estates from point of view of the law of land parcelling (FBL), point of view.

The second purpose is to examine effects of a change of production requirements in 3 cap.7 § FBL as regards dividing up forest estates of private forest owners. A qualitative investigation has been carried out to identify the underlying reasons why private forest owners in Värmland and Gästrikland are performing changes in their forest estate.

The third purpose is to analyse some economic aspects of the size of a forest estate. The method to analyze these aspects is to simulate a mathematical formula considering fixed costs at cut. The formula contains variables which regard costs for moving harvesters upstart, of forest work and costs for loading harvesters machines on trailers. The quantity of timber delivered from forest estates of different sizes is then taken through the sum of these costs. The economic results are in a next step related to 3 cap. 7 § FBL saying that the size of a forest estate is dependent of the production capacity of the soil.

As regards the first purpose it is shown by literature and law case studies. It shows that the law process for dividing up a forest estate, from a technically point of view, follows the same procedures as most other law cases. This means that appeal against a court sentence is being done to a higher level of court. A possible difference between cases regarding forest estates and other legal processes is that the decisions are more affected by authorities in the former case. The application of the law of parcelling land, FBL and its 5 and 7 §§, is due to the purpose of the forest estate. The seventh paragraph is mainly used for forest estates without farming area. The fifth paragraph is used when there are other possibilities for incomes than from forestry.

The results of the quantitative studies show that the dominating motives for dividing up a forest estate are silviculture efficiency family conflicts and economic aspects.

Economic calculations show that the intensity of thinning and final cut has a great impact on the economic result as regards the dependency of the size of the forest. Forest estates which today are divided by means of 3 cap 5, 7 §§ FBL are in an economic point of view economically defensible. But if there will be a change (acceptance of lower production requirements) in this matter it would be easier to create even smaller forest estates. Then it probably would lead to a decrease of capital value in the created forest estates.

**Keywords: Moving costs for harvest machines, Size of forest estate**

## Sammanfattning

Detta examensarbete har tre syften. Första syftet är att undersöka vad fastighetsbildning är och hur den rättsliga processen kring fastighetsbildningar fungerar. För att uppnå detta har en litteraturstudie genomförts och en figur som strukturerar några aktuella rättsfall konstruerats. Argument och resonemang vid fastighetsindelning grundade på 3 kap. 5 och 7 § FBL (Fastighetsbildningslagen) har också berörts.

Andra syftet är att undersöka vad en eventuell ändring i produktionskravet i 3 kap. FBL 7 §, där det anges att en nybildad fastighet bör ge en avkastning motsvarande 200-250m<sup>3</sup>sk/ha, får för konsekvenser på fastighetsbildningen för privata skogsbrukare. Detta görs genom en kvalitativ motivundersökning genom intervjuer av ett antal skogsägare i Värmland och Gästrikland. Undersökningen syftar till att ta reda på motiven bakom redan gjorda indelningar av skogsfastigheter.

Tredje syftet är att undersöka de ekonomiska aspekterna vid indelning av skogsbruksfastigheter. Detta görs genom att studera fasta avverkningskostnader vid avverkning. Ett bonitetsgrundat medelvirkesuttag för olika fastighetsstorlekar divideras sedan med summan av dessa kostnader. Resultatet relateras sedan till lagrummet i 3 kap. 7 § FBL.

Resultatet av studier enligt det första syftet visar att den rättsliga processen i ett fastighetsbildningsärende rent tekniskt är relativt likartad många andra rättsliga ärenden. Ett exempel är att överklaganden av domstolsbeslut går vidare för prövning till högre rättslig instans. Domskäl i ett fastighetsbildningsärende varierar beroende på att varje fastighetsbildning är unik och att varje fall bedöms individuellt utifrån rådande skogspolitik. Möjliga skillnader mot andra rättsliga processer är att fastighetsbildning i högre grad påverkas av statliga myndigheter som lantmäteri, läns- och skogsstyrelse. Vid dessa instanser uttrycker staten sitt intresse att verka för en bra fastighetsbildning. Vilket av lagrummen 3 kap. 5 eller 7 § § FBL som tillämpas i ett fastighetsbildningsärende är beroende på vilken typ av fastighet det är fråga om. Vid ombildning av renodlade skogsfastigheter tillämpas nästan uteslutande 3 kap. 7 § FBL. Lagrummet 3 kap. 5 § FBL tillämpas då fastigheten ger möjlighet till sidoinkomster.

Resultatet av arbetet med det andra syftet visar att en förändring genom lägre produktionskrav enligt 3 kap. 7 § FBL leder till en ökning av fastighetsbildningarna klyvning och avstyckning. Viljan att göra en förändring av fastighetsstorleken verkade också vara störst hos fastighetsägare som gör denna typ av fastighetsbildning. Några av motiven till förändring visade sig ha samband med vara ekonomisk planering och konflikter i familjen.

Resultaten av studien enligt tredje syftet visar att dagens fastighetsbildningar är ekonomiskt försvarbara. En eventuell lättnad (med möjlighet av bildning till mindre skogsfastigheter) i 3 kap. 7 § FBL kommer troligtvis att sänka lönsamheten, eftersom de mindre fastigheterna enligt de ekonomiska kalkylerna blir mindre lönsamma. Resultaten visar också att avverkningsintensiteten har en avgörande roll för kostnadsnivån.

**Sökord: Flyttkostnader, Fastighetsbildning, Fastighetsstorlek.**

# Innehållsförteckning

Förord.....	2
Abstract .....	3
Sammanfattning .....	4
Innehållsförteckning.....	5
1. Inledning.....	7
1.1 Bakgrund .....	7
1.2 Syfte .....	9
1.3 Avgränsningar .....	10
1.4 Genomförande.....	10
2. Teori .....	11
2.1 Fastighetsbildning i teorin.....	11
2.1.1 Fastighetsbildningslagen (FBL) .....	11
2.1.2 Avstyckning .....	12
2.1.3 Klyvning.....	12
2.1.4 Sammanläggning .....	12
2.1.5 Fastighetsreglering .....	12
2.1.6 Lantmäteriförrättningen .....	13
2.1.7 Ett fastighetsbildningsärende .....	14
2.1.8 Figur över ett fastighetsbildningsärende .....	15
2.2 Litteraturgenomgång- motivundersökning.....	16
2.2.1 Köpare av skogsfastigheter .....	16
2.2.2 Ägarstrukturens förändring inom privatskogbruket ett historiskt perspektiv .....	17
2.2.3 Ägaren, fastigheten, omvärlden .....	17
2.2.4 Ett beslutstödjande system för privata skogsbrukare .....	17
2.2.5 Lantbrukarens tillköp av skogsmark .....	18
2.2.6 Basskogen- den tidigare ägda skogen och dess betydelse för tillköp av skog .....	18
2.2.7 Tillköpets betydelse avseende virkesförrådet .....	18
2.2.8 Tillköpets betydelse avseende areal .....	19
2.2.9 Litteraturgenomgång- ekonomiska beräkningar .....	19
2.2.10 Vad är en lämplig skogsbruksfastighet?.....	19
2.2.11 Strukturekonomiska effekter i jord och skogsbruk. ....	20
2.2.12 Skogsvårdslagen.....	21
2.3 Kalkyl för avverkningsberoende flyttkostnader .....	21
3 Material och metod.....	22
3.1 Fastighetsbildning i teorin.....	22
3.2 Intervjustudien.....	22
3.3 Flyttkostnadernas betydelse för fastighetsstorleken.....	23
3.3.1 Formel för underlag till diagram .....	24
3.3.2 Flyttkostnad .....	24
3.3.3 Medelvirkesuttag per avverkningstillfälle i m <sup>3</sup> sk.....	24
3.3.4 Beräkning av avverkningsintervall, gallringsuttag och antal inträden.....	25
3.4.0 Flyttkostnadernas samband med produktionskravet. ....	26

4.0 Resultat.....	27
4.1 Fastighetsbildning i praktiken .....	27
4.1.1 Sammanställning rättsfall 1-3.....	27
4.1.3 Rättsfall 2, Tvist rörande anläggande av skogsmark till bostadsfastighet .....	29
4.1.4 Rättsfall 3, klyvning av skogsbruksfastighet.....	30
4.1.5 Intervju med länsstyrelsens lantbrukskonsulent.....	31
4.2 Skogsägarens motiv till fastighetsombildningen.....	31
4.2.1 Tillköp/sammanläggning.....	31
4.2.2 Avstyckning .....	32
4.2.3 Klyvning.....	32
4.3 Fastighetsstorleken betydelse för flyttkostnaderna 4.3.1 Definitioner .....	33
4.3.2 Sambandet mellan virkesuttag och virkesekonomi .....	33
4.3.3 Beräkning av flyttkostnad .....	34
4.3.4 Sambandet mellan uttag, fastighetsstorlek och flyttkostnader vid varierande bonitet och fastighetsstorlek.....	36
4.3.5 Flyttkostnader vid skogsbolag och skogsägarföreningar .....	42
5.0 Analys.....	43
5.1 Fastighetsbildning i teori och praktik.....	43
5.2 Motivundersökningen.....	44
5.3 Fasta avverkningskostnader och produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL .....	46
6.0 Diskussion .....	48
6.1 Fastighetsbildning i teori och praktik.....	48
6.2 Motivundersökningen.....	48
6.3 Fasta avverkningskostnader och produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL .....	49
6.4 Fortsatta studier .....	50
7.0 Slutsatser .....	50
Referenser.....	51
Bilaga 1, Mini-intervju, frågor lantbrukskonsulent, länsstyrelsen i Värmland.....	53
Bilaga 2, Frågor privata skogsägare telefonintervju .....	54
Bilaga 3, Presentation av länen .....	55
Bilaga 4 Telefonintervju med privata skogsägare.....	56
Bilaga 5, Statistik .....	60
Bilaga 6, Beräkningsunderlag kalkyler, Norra Sverige, gallring .....	62
Bilaga 7, Beräkningsunderlag kalkyler, Norra Sverige, slutavverkning.....	63
Bilaga 8, Beräkningsunderlag kalkyler, Mellansverige, gallring.....	64
Bilaga 9, Beräkningsunderlag kalkyler, Mellansverige, slutavverkning .....	65
Bilaga 10, Beräkningsunderlag kalkyler, Södra Sverige, gallring .....	66
Bilaga 11, Beräkningsunderlag kalkyler, Södra Sverige, slutavverkning.....	67

# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Fastighetsekonomin och dess koppling till fastighetens storlek är idag en högst aktuell fråga då mängden skötselmässigt eftersatta bestånd troligtvis är stor. En förändring av Skogsvårdslagen från 1993 medförde att röjnings- och gallringsplikten, togs bort, vilket kan ha haft en stor inverkan på möjligheten att på ett ekonomiskt sätt bruka skogen. Därför tillsatte regeringen utredningen, ”Skogsutredning 2004” med avsikten att klargöra effekterna av 1993 års skogsvårdslag. Ett av flera resultat av utredningen innebar ett fortsatt förtroende för den enskilde skogsägaren i skogsvårdsfrågor. Missbrukas detta förtroende kan det dock på nytt bli aktuellt med tvingande skogsvårdsåtgärder.

Fastighetsstrukturen, dvs.skogsfastigheternas storlek, antal skiften och arrondering (skogsskiftenas inbördes geografiska förhållande) i skogsbruket och dess ägarstruktur har stor betydelse för genomförandet av skogspolitiken. Anledningen är att det är lättare att uppnå en ansvarsfull och effektiv skogsproduktion med höga krav på miljön om skogsmarken är indelad i rationella brukningsenheter, vilka ägs av aktiva och kunniga skogsägare.

Fastighetsstrukturen är idag bristfällig på många håll. Från såväl nationell som enskild synpunkt är det därför angeläget att fastighetsstrukturen inte hindrar en rationell markanvändning. (Skogsstyrelsens Rapport 8B, 2001).

Målet för fastighetsstorleken vid regleringar av jord- och skogsbruksfastigheter grundar sig på bestämmelser i 3 kap. 5 och 7 § § FBL.(Fastighetsbildningslagen)

Dessa paragrafer lyder:

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

3 kap. 7 § FBL ”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 skadlig delning av en skogsbruksfastighet.”

Bestämmelserna i 3 kap. 5 § FBL berör det företagsekonomiska kravet och säger bl.a. ”Den närmare innebörden av kravet på ett godtagbart ekonomiskt utbyte bör enligt chefen på Jordbruksdepartementet kunna bestämmas med hänsyn till den vid varje tidpunkt gällande jord- och skogspolitiken.” ”Ett generellt minimikrav bör dock vara, att fastigheten ska ha förutsättningar att ge ett visst överskott och att verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning” (prop.1993/94:27 s.23).

Bestämmelsen i 3 kap. 7 § 1st FBL tar sikte på att förhindra att skogsfastigheternas arrondering försämrats. Av förarbetena i prop.1993/94:27 framgår att syftet med bestämmelsen när den infördes år 1993 var att ge ett ökat skydd för skogsnäringen och för



naturvårdens intressen. Ytterliggare anledning var att det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL var på väg att tunnas ut. Därför fanns det enligt Jordbruksdepartementets chef anledning att förhindra fastighetsbildning som innebär att befintliga skogsföretag delas upp i alltför små enheter (Lantmäteriets rekommendationer, Dnr 401-2005/1284, sid 10, 2005). Det ska inledningsvis påpekas att bestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL även kan benämnas som produktionskrav eller som spärr-, skyddsregel.

Det påtalades att det fanns en risk för att ägaren av en liten skogsbruksfastighet inte skulle ha ett tillräckligt ekonomiskt incitament att bedriva ett rationellt skogsbruk eller att värdefull skogsmark i stället skulle användas som en skyddszon kring bebyggelse eller bli föremål för ett extensivt utnyttjande. Spärregeln utformades alltså som ett hinder mot skadlig uppdelning av skogsbruksfastigheter (Lantmäteriets rekommendationer, Dnr 401-2005/1284, sid 10, 2005).

I en specialmotivering i prop.1993/94:27 sägs att det inte går att ange några bestämda mått för hur stor skogsareal de fastigheter som ny- eller ombildas i det enskilda fallet måste ha. Givetvis måste fastigheterna vara så stora att de lämpar sig för ett rationellt bedrivet skogsbruk. Enligt chefen på Jordbruksdepartementet måste detta bedömas mot bakgrund av de förhållanden som råder inom skogsnäringen vid tiden för fastighetsbildningen. Som riktmärke angavs att den nybildade fastigheten ska kunna ge en årlig tillväxt om 200-250 m<sup>3</sup>sk skog. (Lantmäteriets rekommendationer, Dnr 401-2005/1284, 2005)

Stegander, (2004) skriver i sitt examensarbete "Vad är en lämplig skogsfastighet" att det kan konstateras att det i de flesta fall ställs krav på en tillväxt av minst 200-250m<sup>3</sup>sk per år för att fastighetsbildning skall godkännas enligt 3 kap. 7 § FBL. Vidare kan också konstateras att domstolarna vid några tillfällen har tillåtit ett lägre avkastningskrav, där det lägsta kända är 83m<sup>3</sup>sk, men då har andra omständigheter vägts in. Vid den praktiska tillämpningen av paragraferna 3 kap. 5 och 7 § § FBL är det lantmäteriet som haft en fortsatt restriktiv hållning i de flesta fall. "I framtiden" nämner Stegander "borde det finnas skäl att även inom Lantmäteriet tillämpa en mer liberal syn när det gäller skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL".(Stegander, 2004)

Ovanstående kan tolkas som att dagens fastighetsindelning vilar på ekonomiska grunder. Med andra ord borde kostnader för flytt av skogsmaskiner mellan skogsfastigheter samt fastighetsstorleken ha stor inverkan på de intäkter som kan "skördas" i form av virkesuttag. Mot denna bakgrund kan det vara av intresse att titta på lönsamhet och motiv till dagens fastighetsbildningar gällande skogsfastigheter.

I en rapport från Skogsstyrelsen sägs det att det finns ett uppenbart tryck från många fastighetsägare att göra indela till mindre fastigheter. Detta som en följd av att lagen om samägande har upplösts. Detta kan i sin tur leda till ökat av bildande av fastigheter, vilka arealmässigt inte når upp till angivet riktmärke i anslutning till skyddsregeln. (Skogsstyrelsens Rapport 8B, 2001). Vad händer med den ekonomiska lönsamheten om mindre skogsfastigheter tillåts bildas enligt 3 kap. 7 § FBL, vilket antyds av Stegander, (2004). Kommer det att medföra ökad frekvens av små skogsfastigheter? För att bättre förstå dessa sammanhang är det nödvändigt att undersöka begreppet fastighetsbildning och vad som händer när tvist uppstår och hur den rättsliga processen går till? Detta är de frågeställningar som kommer att utredas i föreliggande examensarbete.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka och belysa fastighetsbildningsfrågor samt den rättsliga processen kring hur fastighetsbildning fungerar. Detta första syfte utgör en grund som gör det lättare att sätta sig in i nästa frågeställning.

I nästa steg undersöks syfte undersöks vilka motiv och argument som privata skogsägare har när de genomför storleksförändringar på sina fastigheter. Detta relateras sedan till vad en eventuell förändring i 3 kap. 7 § FBL kommer att ha för inverkan på fastighetsbildningen för privata skogsägare.

Avslutningsvis undersöks lönsamheten på dagens fastighetsbildningar grundade på 3 kap.7 § FBL.

### **1.3 Avgränsningar**

Rättsfallen i uppsatsen har valts ut för att spegla typiska rättsfall rörande fastighetsbildningar för skogsbruksändamål.

Motivundersökningen avser begränsas till att studera privata skogsägare i Värmland och Gästrikland under perioden 2003-2004.

De ekonomiska beräkningarna belyser endast de kostnader som uppstår i samband med flytt av avverkningsmaskiner (igångsättning, lastning, transport av avverkningsmaskiner) och vilka konsekvenser dessa får för fastigheter bildade utifrån produktionskravet. För drivningskostnaderna i själva beståndet tas ingen notis.

Fastighetsstorlekarna i kalkylerna varierar mellan 25 och 200ha. Enligt statistiken (se tabell 17, bilaga 5) ligger tyngdpunkten i detta intervall. Produktionskravet formulerat i 3 kap 7§ FBL, kräver minst 200 till 250m<sup>3</sup>sk tillväxt per år per indelad fastighet produktiv skogsmark. Enligt Stegander, (2004) ”Vad är en lämplig skogsfastighet” framgår att det är 200m<sup>3</sup>sk tillväxt per år som oftast tillämpas. Fastighetsstorlekar i denna uppsats kommer därför endast relateras till denna nivå.

### **1.4 Genomförande**

Arbetet är uppdelat i tre avdelningar för att försöka besvara frågorna i syftet och inledningen.

Första delen ger en introduktion till vad fastighetsbildning är. En modell visar hur prövning av ett fastighetsbildningsärende går till. Modellen används sedan för att analysera de praktiska rättsfallen i resultatet. En litteraturundersökning av relevanta rapporter görs för första syftet och används senare i analysdelen.

I andra delen genomförs en kvalitativ intervjustudie med privata skogsägare i två typiska skogslän, Värmland och Gävleborg. Studien syftar till att ta reda på vilka motiv som ligger bakom när skogsägare väljer att ändra storleken och arronderingen på sina skogsfastigheter. I denna del behandlas även den praktiska delen av fastighetsbildningen med en genomgång av typiska rättsfall. Här görs även en intervju med en företrädare för länsstyrelsen i fastighetsbildningsfrågor.

Tredje och sista delen är kalkylinriktad och försöker belysa hur kostnader i samband med olika avverkningsalternativ påverkas av olika fastighetsarealer och virkesuttag. Resultaten av beräkningarna kopplas sedan till produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL och relateras till flyttkostnader i storskogsbruket.

## 2. Teori

### 2.1 Fastighetsbildning i teorin

#### 2.1.1 Fastighetsbildningslagen (FBL)

Fastighetsindelning kan ändras genom fastighetsbildning enligt FBL.

Med fastighetsbildning avses både nybildning och ombildning av fastigheter. Nya fastigheter kan skapas av mark från redan befintliga sådana och befintliga fastigheter kan förändras.

Förfarandet att ändra fastighetsindelningen sker normalt genom en förrättning enligt FBL som handläggs av lantmäteriet.

Med tillämpningen av FBL är det också möjligt att klarlägga olika förhållanden om befintliga fastigheter. Vad fastighetsbildning är och vilka olika fastighetsbildningsåtgärder som kan företas framgår av de inledande bestämmelserna i 1 kap. FBL.

1 kap.1 § FBL. Fastighetsbildning är en i enlighet med denna lag företagen åtgärd genom vilken fastighetsindelningen ändras eller servitut bildas, ändras eller upphäves. Genom fastighetsbestämning enligt denna lag avgöres frågor om beskaffenheten av gällande fastighetsindelning, samt frågor rörande beståndet eller omfånget av ledningsrätt och vissa servitut. (Julstad, 2001).

2 kap. 1 § FBL. Fastighetsbildning sker såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter och såsom avstyckning. Klyvning eller sammanläggning, om den avser nybildning av fastighet (Julstad, 2001).

Av 1 kap. 1 § FBL framgår att fastighetsbildning är en åtgärd enligt FBL som förändrar fastighetsindelningen. Förändringar enligt andra lagar är inte fastighetsbildning.

Av 2 kap, 1 § FBL framgår vilka olika fastighetsbildningsåtgärder som finns reglerade i FBL (Julstad, 2001).

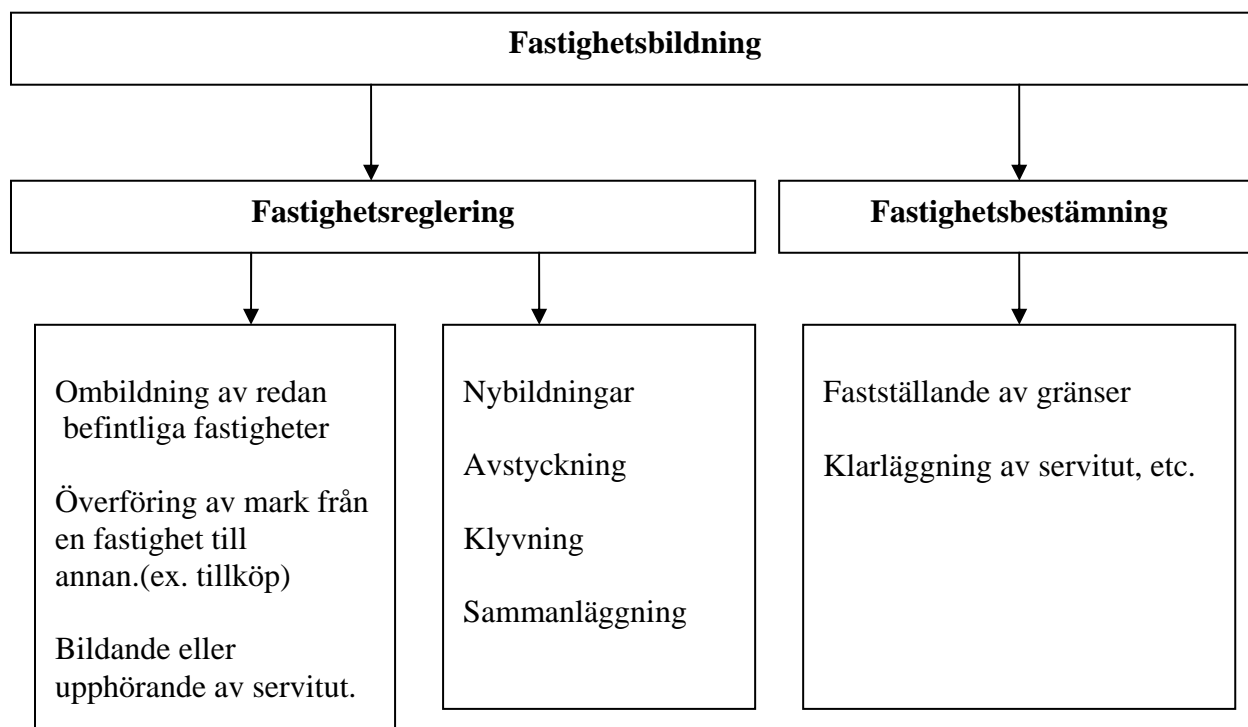


Fig. 1. Schematisk sammanställning av fastighetsbildning.

Nybildning av fastigheter sker alltså genom:

- Avstyckning
- Klyvning
- Sammanläggning

### **2.1.2 Avstyckning**

Avstyckning är den vanligaste åtgärden som används för att bilda nya fastigheter. Bestämmelser avseende detta finns i 10 kap. 1 § FBL. Genom avstyckning kan man avskilja ett mark- eller vattenområde från en befintlig fastighet, vilket är den vanligaste formen. En annan form av avstyckning kan också ske av ett område från samfälld mark eller av hel samfällighet. Med samfälld mark avses sådan mark som ägs gemensamt av flera markägare, exempelvis en vägförening (Julstad, 2001).

### **2.1.3 Klyvning**

När flera personer gemensamt äger en fastighet med viss bestämd andel, dvs. innehar den med samäganderätt, kan en eller flera delägare begära att få sin andel utbruten till ett särskilt markområde, vilket då blir en ny fastighet. Vid klyvning delas berörd fastighet upp i nya fastigheter. De olika delarna benämns klyvningslotter. Den ursprungliga fastigheten upphör att existera efter klyvningen. Det finns inget krav att delägarna måste vara överens, men det underlättar (Julstad, 2001).

### **2.1.4 Sammanläggning**

Hela fastigheter kan läggas samman till en ny fastighet, men även avstyckningslotter och klyvningslotter kan ingå i en sammanläggning. Bestämmelser om detta finns i 12 kap. FBL. Villkoret för att fastigheter skall kunna sammanläggas är att de har samma ägare enligt 12 kap.1 § 1st FBL. Inga krav finns att de måste angränsa till varandra. När det finns flera delägare måste äganderätten vara fördelad på samma sätt i alla fastigheter som ska ingå i sammanläggningen. Eftersom de ingående fastigheterna som ingår efteråt upphör att existera, kommer skyldigheter och rättigheter som tillhör dessa att överföras till den nya fastigheten. Servitut mellan de fastigheter som ingår upphör att gälla (Julstad, 2001).

### **2.1.5 Fastighetsreglering**

Fastighetsreglering innebär ombildning av befintliga fastigheter. Bestämmelser om detta finns i 5-9 kap. I 5 kap FBL finns grundläggande bestämmelser om fastighetsreglering som i tillämpliga delar gäller för alla fastighetsregleringsåtgärder. Fastighetsreglering av befintliga fastigheter kan avse överföring av mark från en fastighet till annan. Servitut och samfälligheter kan även bildas genom fastighetsreglering. Andelar i samfälligheter kan överföras mellan fastigheter och servitut kan ändras eller upphävas. Vid genomförande av fastighetsreglering måste en rad särskilda villkor uppfyllas, förutom de allmänna plan- och lämplighetsvillkoren som anges i 3 kap. FBL.

Dessa villkor är båtnadsvillkoret, förbättringsvillkoret, opinionsvillkoret, byggnadsskyddet, skyddet för elektriska starkströmsledningar samt fastighetskyddet.

- Båtnadsvillkoret (5 kap. 4 § FBL) anger att fastighetsreglering måste leda till en lämpligare fastighetsindelning.
- Förbättringsvillkoret (5 kap. 5 § 1 st FBL) anger att om en fastighetsägare skall ha rätt till egna initiativ rörande fastighetsreglering som berör någon annan fastighetsägare, måste den egna fastigheten förbättras av åtgärden.
- Opinionsvillkoret (5 kap. 5 § 2 st FBL) innebär att någon annan än sakägaren har ansökt om förbättring.
- Byggnadsskyddet (5 kap. 7 § FBL) innebär att mark, på vilken det finns byggnader som tillhör fastighetsägaren, inte får överföras från en fastighet till en annan.
- Skyddet för elektrisk starkström (5 kap. 7 § 3 st FBL) innebär att denna inte får överföras till annan fastighet om inte ägaren till ledningen även efter fastighetsregleringen får rätt att ha kvar ledningen. Bestämmelsen är dispositiv.
- Fastighetskyddet (5 kap. 8 § FBL) innebär att en fastighet inte får minska väsentligt i värde och att den inte blir mindre lämpad för sitt ändamål än innan regleringen (Julstad, 2001).

### **2.1.6 Lantmäteriförrättningen**

Förändringar av fastighetsindelningen görs av lantmäteriet genom en lantmäteriförrättning. En sådan innefattar alla tekniska, fastighetsrättsliga och ekonomiska arbeten som utförs när en fastighet ska nybildas, ombildas eller samverka kring gemensamma behov. Genom förrättningen kan också nybildning, ombildning, ändringar av rättigheter och bestämmelser av gränser göras. Alltihop sker i enlighet med fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, ledningsrättslagen och samfällighetsförvaltningslagen. En viktig förändring från 1 januari 2004 är att fastigheter också kan avgränsas i höjd och djupled s.k. tredimensionell fastighetsbildning. Lantmäteriförrättningen påbörjas genom att fastighetsägare, köpare eller rättighetshavare skriftligen ansöker om förrättning hos lantmäteriet.

Arbetsgången i en lantmäteriförrättning börjar med en ansökan som brukar inledas med ett samtal tillsammans med den sökande angående ärendets innehåll, omfattning, pris och leveranstid. När ansökan kommit in diarieförs den och en bekräftelse skickas ut. Därefter sätter lantmäteriet igång en utredning där lagfarter och kartor kontrolleras i syfte att undersöka om det finns några planer eller bestämmelser som hinder för fastighetsbildningen.

Samtidigt undersöks om andra fastigheter berörs genom servitut, nyttjanderätter eller inteckningar i samband med förrättningen. Vidare tas kontakt och samråd med uppdragsgivaren för att informera och besvara frågor. Samråd görs även med kommun/byggnadsnämnd, länsstyrelsen eller annan myndighet. Eventuella besiktningar av områden, vägar och hus görs även i detta steg.

Det tredje steget är själva fältarbetet. Underlaget till detta utreds noga och grundligt innan det sätts igång. Exempel på detta kan vara arkivuppgifter om befintliga gräns-, polygon- och mätpunkter, samt bedömningar angående lämpligheten hos nya gränser. Även var befintliga gränser, gränsmarkeringar eller hävdar, samt inmätning av befintliga punkter lokaliseras. I fjärde steget genomförs olika sammanträden och diskussioner angående olika beslut.

Femte steget avslutar förrättningen med kartritning och beräkningar av mätdata. Redigeringar och lagring i en kartdatabas görs. Behöver ytterligare saker klargöras genomförs ett sammanträde med upprättande av ett protokoll. Innan ett slutgiltigt beslut fattas görs olika bedömningar och studier av rättsfall. Även fastighetsrättsliga och tekniska beskrivningar skall upprättas. När beslutet är taget avslutas ärendet och lantmäteriet formulerar ett protokoll och underrättelser till de berörda skickas ut. När förrättningen vunnit laga kraft registreras den i fastighetsregistret hos inskrivningsmyndigheten samt läggs in på registerkartan. Räkning upprättas och skickas. Avslutningsvis arkiveras akterna hos lantmäteriet (Lantmäteriet, 2004).

### ***2.1.7 Ett fastighetsbildningsärende***

Lantmäteriförrättningen grundar sig på bl.a. Fastighetsbildningslagen, vilket är en ramlag som syftar till att vara vägledande och inte beslutande. Lagen ger tolkningsutrymme att beakta de vid varje tidpunkt rådande jord- och markpolitiska riktlinjerna (Prop. 1989/90:151 s. 12 och 1993/94:27 s. 16). Ramlagskaraktären innebär vidare att en avvägning ska göras mellan å ena sidan den enskildes önskemål om och allmänintresset av att fastighetsbildningen genomförs, samt å andra sidan hänsyn till motstående enskilda och allmänna intressen (se prop. 1969:128 s. B 56 ff. och prop. 1993/94:27). Detta innebär att förrättningar kan överklagas till fastighetsdomstolen och om nödvändigt till högre instans av både myndighet, (i egenskap av länsstyrelsen) eller av privatpersoner. När en lantmäteriförrättning överklagas ska det göras inom tre veckor från det att förrättningen är färdig.

Första instans för överklagande är fastighetsdomstolen (tingsrätten). Skulle denna dom överklagas kan det prövas vidare av hovrätten. I undantagsfall kan ärendet prövas av högsta domstolen men då måste särskilda skäl finnas. I resultatdelen presenteras några rättsfall som ger exempel på hur en prövning av ett fastighetsbildningsärende för skogsbruksändamål går till. I avsnitt 2.1.8 redogörs schematiskt hur den principiella gången är i ett fastighetsbildningsärende, figurtexten kommer efter figuren.

## 2.1.8 Figur över ett fastighetsbildningsärende

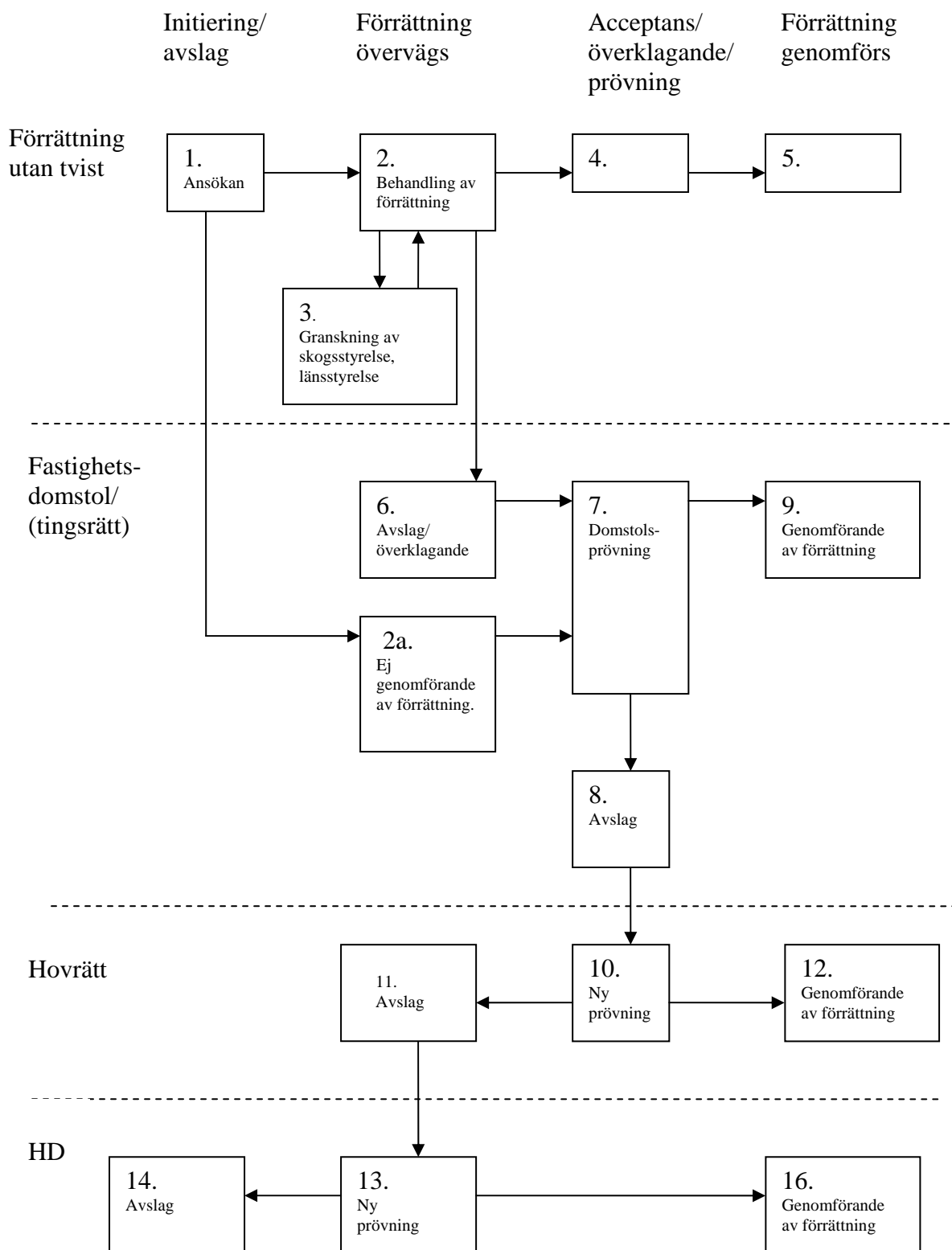


Fig. 2. Schematisk bild över den principiella gången i ett fastighetsbildningsärende.



Ett fastighetsbildnings ärende följer den ordning visas i figur 2.1.8. En förrättning utan tvist genomförs enligt första avdelningen på fig 2.1.8 och börjar med att en ansökan lämnas in till lantmäteriet av t.ex. en markägare.(steg 1). Ansökan övervägs av lantmäteriet, (steg 2) enligt den arbetsgång som redovisas under rubriken 2.1.6. När ärendet granskats och godkänts av Skogs och länsstyrelse (steg 3) och inga invändningar sker från berörda av förrättningen genomförs förrättningen av lantmäteriet enligt (steg 4 och 5.) Avslag kan även ske direkt enligt, (Steg 2a) om det är uppenbart att fastighetsbildningen har sådana brister att den inte går att genomföra.

Förekommer invändningar mot lantmäteriförrättningen efter (steg 2 alt 2a) kan den överklagas enl.(steg 6) till hovrätten. Orsaken till överklagande kan vara meningsskiljaktigheter rörande gränser. Vid ett överklagande går ärendet vidare till fastighetsdomstolen eller tingsrätten, (steg 7), där ärendet åter prövas. Resultatet blir ett genomförande av förrättningen, (steg 9) eller att den överklagas till tredje instansen, hovrätten (steg 8). Hovrätten gör en ny prövning, (steg 10), som mynnar ut i ett avslag (steg 11) eller ett genomförande av förrättningen enligt (steg 12.)

Speciella enskilda fall går vidare till vidare till Högsta domstolen, (steg 13). Utslaget här mynnar ut i ett genomförande enligt (steg 15) eller ett avslag enligt (steg 14).

## **2.2 Litteraturgenomgång- motivundersökning**

I följande avsnitt refereras resultaten från ett urval av tidigare betydelsefulla arbeten av betydelse för uppsatsens motivstudie. Av rubrikerna framgår titeln på varje rapport.

### **2.2.1 Köpare av skogsfastigheter**

Jansson, (2003) undersökte hur den privata, enskilda ägarstrukturen inom det svenska skogsbruket såg ut. Detta skedde genom en grundläggande statistikredovisning av hur ägarstrukturen har utvecklats genom åren och hur den ser ut idag. Dels genom en enkät som undersökte vilka orsaker som avgjorde att privatpersoner investerade i skogsfastigheter i Småland.

Resultaten visade att medelpersonen som investerat i skogsfastigheter i Småland år 2000 och 2001 såg ut så här. (Grundade sig på de vanligaste svaren i enkätundersökningen)

- Manligt kön.
- Investerade ensam utan partner.
- Var ca 50år gammal.
- Hade ett stort skogsskötselintresse samt jakt- och/eller fiskeintresse.
- Ansåg att investeringen i skog var en bra placering av kapital.
- Skogsarealen han köpte var 28, 5ha.
- Ägde skog sedan tidigare.
- Bostad på annan ort och hade ej för avsikt att bosätta sig på skogsfastigheten.
- Hade på ett eller annat sätt en stark anknytning till skog.
- Hushållet hade en inkomst på 300-500 000 kronor/år och hushållets samlade marknadsvärde av sina tillgångar (exklusive den nyinköpta fastigheten) var över 2 miljoner kronor.

### **2.2.2 Ägarstrukturens förändring inom privatskogbruket ett historiskt perspektiv**

I Eriksson, (1989) beskrevs ägarstrukturens förändring inom privatskogbruket från 1950-tal till 1981. Med ägarstrukturens förändring avsågs förändringar i antalet skogsägare och av fastigheternas skogsareal. Knappt hälften av Sveriges skogsareal ägs av privatpersoner dvs. ägarkategorierna enskild person, enkelt bolag samt dödsbo. Sedan början av 1950-talet och fram till 1981 har kategorin privata och enskildas andel av skogsinnehavet minskat med fyra procentenheter. Andra starkt påverkande faktorer på fastighetsstrukturen var utvecklingen i samhället med stora omflyttningar av befolkningen från landsbygd till tätort.

### **2.2.3 Ägaren, fastigheten, omvärlden**

Lönnstedt & Törnqvist, (1990) klargjorde vilka faktorer som påverkade den privata skogsägaren angående beslut om sitt skogsbruk. Speciellt inriktades studien på vilka beslut som skedde i samband med avverkning. En utgångspunkt i studien var ägarens olika tidsperspektiv på sitt skogsbruk. Enligt författarna var ägarens beslut en sammanvägning av dels långsiktiga och strategiska bedömningar av skogsbruket, dels kortsiktiga bedömningar inför varje enskilt avverkningsbeslut. Skogsägarens val av avverkningsmetod och vilken aktivitetsnivå han valde berodde på skogsbrukarens långsiktiga strategi. Denna strategi var en spegling av skogstillstånd och det ekonomiska kravet på skogsbruket. Bevarandeintresset var skogsägarens övergripande målsättning. I bevarandeintresset ingår ett antal centrala underteman, där koppling görs mellan tradition, aktuell situation och framtidsperspektiv.

De underteman som identifieras är:

- ägarens sociala bindning till fastigheten
- ägarens framtida perspektiv och
- generationsväxling på fastigheten.

### **2.2.4 Ett beslutstödjande system för privata skogsbrukare**

Hansson, Lönnstedt, Svensson, (1990) syfte med rapporten var att försöka utveckla ett flexibelt beslutstödjande system som beroende på beslutssituation underlättade skogsägarens utformning av en avverkningsplan för skogsbruket. Systemet siktade på att anpassa en skogsbruksplans avverkningsförslag till skogsbrukarens egen skogsbruksstrategi, skogsägarens skattesituation samt hushållet och fastighetens ekonomi. Bakgrunden till rapporten var att författarna ville utveckla ett flexibelt beslutstödjande system eftersom gruppen privata skogsägare var olika sammansatt med olika mål.

Dessa mål definieras nedan:

- Balansstrategin, där en jämn sammansättning av skogen eftersträvas.
- Kvalitetsstrategin, tonvikten på kvalitetsutveckling och värdetillväxt.
- Extensivstrategin, situationer och skäl som gör att skogsägaren avverkar på ett sådant sätt att uttagsnivån understiger nivån vad som långsiktigt skogsbruk tillåter.
- Intensivstrategin, skogsägaren avverkar betydligt mer än vad som är möjligt på lång sikt.
- Ekonomstrategin: skogsägaren avverkar skogen när det stående kapitalet är lägre än hans alternativränta.

Ramarna för strategierna sätts av skogsvårdslagens föreskrifter om en högsta respektive lägsta slutavverkningsareal. Resultaten visade med all önskvärd tydlighet att möjligheterna till varierad avverkningsintensitet och därmed inkomst var mycket stora i ett tioårigt perspektiv. Detta gällde vid normalt och högt virkesförråd. Skogsvårdslagen regler om högsta resp. minsta uttag innebar begränsningar.

### **2.2.5 Lantbrukarens tillköp av skogsmark**

Rutegård, (1992) belyste i sin rapport att jordbruket i början på 1990-talet befann sig i en omfattande förändrings- och neddragningsprocess med minskning av produktionsöverskott för att få en balans i utbud och efterfrågan. Speciellt gruppen med kombinationen jord- och skogsbruk var sedan länge i avtagande och ytterligare lönsamhetsproblem skulle få allvarliga konsekvenser. Av denna anledning, vilket även var syftet, tittade Rutegård på möjligheten att för denna grupp att öka inriktningen mot skogsbruk. Undersökningen gäller Kalmar, Skaraborg och Uppsala län. Målgruppen var aktiva lantbrukare med kombinerade företag där det redan ingick skogsbruk i verksamheten. En redogörelse för det dåvarande ägarinnehavet av skogsmark i de aktuella referensområdena likväl som skogstillstånd, avverkningsvolym och virkesmarknad gav en bild av att det fanns goda möjligheter för tillköp och ägande av ytterligare skogsmark i de lokala länen. Även i vilken grad tidigare ägd skogsareal s.k. basskog påverkade det ekonomiska resultatet tas upp i rapporten.

### **2.2.6 Basskogen- den tidigare ägda skogen och dess betydelse för tillköp av skog**

Enligt kalkyler av Rutegård, (1992) hade basskogen eller den tidigare ägda skogen generellt stor betydelse för det ekonomiska utfallet vid tillköp av skog. Detta berodde på att räntor och amorteringar utgjorde en mycket tung post vid tillköp. En stor basskog som hjälpte upp finansieringen av tillköpet gjorde utgiften relativt sett mindre kännbar än om finansieringen gjordes med en mindre andel basskog. Vidare visade kalkylerna enligt Rutegård att basskogens virkesförråd påverkade tillköpets ekonomi i högre grad än basskogens areal. Detta gällde både för kassaflödet som för den mer långsiktiga lönsamheten av tillköpet. Detta fastställdes genom att man jämförde skillnader i virkesförrådet per hektar för de olika tillköpsalternativen vid tidpunkten för tillköpet resp. efter tio år. I samtliga fall hade virkesförrådet per hektar sjunkit under en tio-års period, främst beroende på kraftiga avverkningar under de två första åren. Största minskningen hade skogsägare med det högsta virkesförrådet på sin basskog före tillköpet. Detta berodde på att denna kategori även haft de största avverkningsmöjligheterna. Slutsatserna var dock att den köpare som besatt ett stort kapital i form av stående skog, hade betydligt större möjligheter att genomföra ett lyckat köp än en köpare med mindre bestockad skog. Det fordrades dock att det fanns gott om avverkningsbar skog att hugga i, dels för att finansiera köpet och dels för att ha något kvar att ta in som intäkt i rörelsen.

### **2.2.7 Tillköpets betydelse avseende virkesförrådet**

Resultatet av Rutegård, (1992) visade att det i flera fall inte var en markant skillnad beträffande kassaflödet mellan tillköp med olika virkesförråd per hektar givet samma basskog. Skillnaderna var istället större avseende den långsiktiga lönsamheten där denna genomgående ökade vid lägre virkesförråd på tillköpsskogen vid tidpunkten för tillköpet i jämförelse med ett högre virkesförråd. Den högre lönsamheten vid lägre virkesförråd är direkt orsakad av att skogens avkastningsvärde (vilket till stor del är detsamma som virkesförrådet, enl. Rutegård) har sjunkit under en tioårsperiod i betydligt mindre grad för tillköp med låga ingående virkesförråd än för tillköp med höga förråd.

### **2.2.8 Tillköpets betydelse avseende areal**

Rutegård, (1992). Rapporten visade att tillköp med större areal, givet lika virkesförråd per hektar på tillköpsskogen med samma basskog, ger såväl sämre kassaflöde som långsiktig lönsamhet i jämförelse med tillköp med mindre areal. De arealmässigt större tillköpens högre pris orsakade betydligt mer kännbara amorteringar och räntekostnader i förhållande till basskogen än vad som gällde för mindre tillköp, vilket slog igenom negativt på kassaflödet och i de flesta fall på lönsamheten.

### **2.2.9 Litteraturgenomgång- ekonomiska beräkningar**

I följande avsnitt refereras resultaten för ett urval av tidigare arbeten med betydelse för uppsatsens tredje syfte, som är att undersöka de ekonomiska aspekterna vid indelning av skogsbruksfastigheter. Av rubrikerna framgår titeln på varje rapport.

#### **2.2.10 Vad är en lämplig skogsbruksfastighet?**

Stegander, (2004) fördjupade sig i det företagsekonomiska kravet i 3 kap. 5 § FBL och skyddsparagrafen 3 kap. 7 § FBL. Studien behandlade vad som krävdes för att en skogsbruksfastighet skulle vara lämplig ur fastighetsbildningssynpunkt. De län som undersöktes var Jämtland, Gävleborg, Värmland, Västmanland, Västra Götaland samt Kronoberg. Arbetet undersökte vidare hur lagrummen tillämpades i praktiken och om det fanns några regionala skillnader i den praktiska tillämpningen. Slutsatserna i detta arbete visade att det var svårt att hitta några entydiga mått på vad som minst kan tillåtas enl. 3 kap. 5 § FBL. Det som kan sägas om 3 kap. 5 § FBL är att avkastningskravet var lägre än för 3 kap. 7 § FBL.

Detta grundades på att i fyra av undersökningens sex län tolkades avkastningskravet i 3 kap. 7 § FBL på 200-250m<sup>3</sup>sk lägre. Det framkom att det gjordes mer situationsanpassade bedömningar vid indelningar av skogsfastigheter enligt 3 kap. 5 § FBL. Vidare tilläts lantmäteriet ett lägre avkastningskrav än 3 kap. 7 § FBL om det fanns förutsättningar som vägde upp ett mindre produktionskrav enligt 3 kap. 5 § FBL. Exempel på det kunde vara förvärvsarbete på närbelägen ort som inte gjorde det nödvändigt att leva på den avkastning som skogsfastigheten gav. Andra skäl kunde vara kombinationsverksamhet med jordbruk eller djurhållning av något slag.

Vid studiet av tillämpningen av skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL, studerades olika rättsfall. Resultatet visade att samtliga län utom Värmlands län följde produktionskravet och krävde en avkastning på minst 200m<sup>3</sup>sk. Värmland hade ett minimikrav på ca 180m<sup>3</sup>sk.

Det framkom att man undantagsvis var flexibel vid tillämpningen av lagen, men att produktionskravet ibland kunde underskridas med rätt förutsättningar. Då menades förutsättningar till rätt skiftesformer, vägsystem, befintliga gränser och arronderingar. Hälften av de aktuella länen ansåg att produktionskravet kunde understigas om fastigheten skulle komma att vårdas bättre än tidigare. Vikten av att skapa bra ”behandlingsytor” för ett rationellt skogsbruk visade sig väga tungt i resonemanget.

I undersökningen framkom att bestämmelserna inte skapade några egentliga problem. I vissa avseenden kunde de dock vara svårtolkade och efterfrågan på klargörande rättsfall var stor. Av undersökningen framgick dock att bestämmelserna i 3 kap.7 § FBL ofta ansågs som styrande snarare än som rekommendationer. De flesta länen hade lagt sin miniminivå vid lagkravets undre gräns på 200m<sup>3</sup>sk.

### 2.2.11 Strukturekonomiska effekter i jord och skogsbruk.

Gustavsson, (1986) hade med beräkningar av strukturekonomiska effekter i skogsbruket belyst vilka faktorer som påverkade kostnaderna i avseende på storlek och arrondering på skogsfastigheter. Sambandet mellan fastighetsstruktur och företagsekonomiskt resultat för jord- och skogsbruksföretag behandlades, liksom de företagsekonomiska frågorna driftledning, finansiering och beskattning. Även de strukturella förhållandena i skogsbruket i avseende på storlek, form och ägarstruktur behandlades, liksom skogsskiftenas inbördes förhållande till varandra. En beräkningsmodell upprättades som byggde på bidragskalkyler speciellt utformade för att kunna beräkna effekterna av olika fastighetsstrukturer. De fastighetsstrukturella effekterna hade genom beräkningsmodellen uppskattats genom att analysera skillnaden i ekonomiskt resultat före och efter en strukturell förändring på fastigheten.

- Tekniksystemen som undersöktes var: skogstraktor och skogskärra.
- Självverksam brukare i alla moment, med skogstraktor och linkran.
- Självverksam i alla moment gällande huggning, utkörningen av virke med lejd skotare.
- Alla åtgärder med mekaniserad entreprenör.
- Självverksam brukare endast vid skogsvård medan samtliga avverkningsåtgärder lejdes bort.
- Alla åtgärder i skogsbruket skedde manuellt, respektive motormanuellt av entreprenör.

En utförligare redogörelse av varje alternativ samt för alla ovan nämnda faktorer, skulle ta en alltför stor plats i detta arbete. Därför sammanfattas resultatet i korthet i nedanstående Tabell 1, samt med efterföljande korta referat av resultatet.

*Tabell 1. Strukturekonomiska faktorer som påverkar det ekonomiska driftresultatet (Gustavsson, 1986)*

<b>Storlek på:</b>	<b>Form på:</b>	<b>Belägenhet:</b>	<b>Vägsystem:</b>	<b>Topografi:</b>
fastigheten	skiften	skiften	standard	ytstruktur
skiften	åtgärdsområden	brukningscentrum		lutning
åtgärdsområden		åtgärdscentrum		sjöar
bestånden		avstånd till avsättningsort		vattendrag impediment

Den mest betydande faktorn för mekaniserad avverkning var enligt Gustavsson åtgärdsområdets storlek. Detta påverkade det mekaniserade systemet i särskilt hög grad vid gallring. Mekaniserade avverkningssystem med högre andel fasta kostnader för flyttning, krävde större åtgärdsområden. Lönsamheten ökade enligt Gustavsson med åtgärdsområdets storlek.

Vid slutavverkning framgick att en ökning av avverkningsområdet från ett till fyra gav en minskning av drivningskostnaderna med 17 kr/m<sup>3</sup>sk. Arealerna som användes för undersökning var ca 100-150ha för norra Sverige och 50-75ha för södra Sverige.

Terrängtransportavstånden var enligt Gustavsson inte en faktor som kunde förbättras genom att omreglera fastigheter.

### **2.2.12 Skogsvårdslagen**

I § 11 skogsvårdslagen finns en ransoneringsregel som säger att det efter avverkning måste finnas minst 50% skog som är över 20år gammal. En person har 200ha skog (bestående av 150ha över 20år) och väljer att göra ett tillköp av 100ha skog (som i sin tur består av 50ha över 20år). Hur mycket får han avverka på den tillköpta skogen?

Eftersom det totala skogsinnehavet efter tillköpet består av 300ha och lagen säger att 50% av dessa dvs.150ha måste vara över 20år, kan bara 50ha skog på den tillköpta fastigheten avverkas.

Ovanstående är viktigt att som skogsägare känna till om man vill finansiera tillköp av skogsmark med att avverka på tidigare ägd skog och samtidigt följa skogsvårdslagen. Det är viktigt att komma ihåg att beräkning av tillåten avverkningsareal grundas på det totala skogsinnehavet.

### **2.3 Kalkyl för avverkningsberoende flyttkostnader**

Vid bedömningen av om dagens fastighetsbildningar är lönsamma utifrån 3 kap .7 § FBL bör faktorer som bonitet, virkesuttag, fastighetsstorlek beaktas. Därför har en formel i samråd med handledare till detta examensarbete tagits fram. Formeln består av flyttkostnader dividerat med ett medelvirkesuttag i m<sup>3</sup>sk. Flyttkostnaden består förutom av själva kostnaden för flytten av avverkningsmaskinerna även av igångsättning och lastningskostnader. Medelvirkesuttaget grundas sig bl.a. på bonitet, fastighetsstorlek och avstånd mellan avverkningsplatser.

Resultatet blir flyttkostnad per avverkad volym i m<sup>3</sup>sk, vilket sedan jämförs med erfarenhetsvärden för skogsnäringens flyttkostnader per m<sup>3</sup>sk. Slutsatser kan då dras om bildande av fastighetsstorlekar utifrån 3 kap. 7 § FBL kan antas ligga på en rimlig nivå.

## 3. Material och metod

### 3.1 Fastighetsbildning i teorin

Fakta om fastighetsbildning och förklaring av olika begrepp och definitioner har studerats i facklitteratur, (se referensförteckningen). För att få en bild av hur länsstyrelsen tillämpar lagrummen i 3 kap. 5, 7 § FBL vid fastighetsbildning genomfördes en miniintervju med en tjänsteman vid länsstyrelsens lantbruksenhet i Värmlands län. Frågorna, (Se bilaga 1) skickades på förhand och följdes upp med ett besök. Svaren nedtecknades och analyserades. I intervjun refererades till olika rättsfall, vilka representerar typiska fall som förekommit i olika fastighetsbildningsärenden. Några av rättsfallen har belysts i denna uppsats och analyserats utifrån figur 2 i avsnitt 2.1.8. Figuren konstruerades utifrån praktiska rättsfall och visar den principiella gången av fastighetsbildningsärenden.

### 3.2 Intervjustudien

Vilken metod ska användas för att studera de enskilda skogsägarnas motiv till fastighetsbildningar? Man skiljer på två olika sätt att angripa ett problem. Man talar om kvantitativa eller kvalitativa metoder. Den viktigaste skillnaden mellan dessa är om man syftar till att kvantifiera en känd frågeställning eller om avsikten är att undersöka beslutsprocesserna i sig. Metodvalet bör göras med utgångspunkt i den frågeställning som ska undersökas, Holme & Solvang, (1997). Kvalitativ undersökningsmetod innebär ringa grad av formalisering. Metoden har generell giltighet. Kvantitativ metod är mer formaliserad och strukturerad. Den definierar vilka förhållanden som är av särskilt intresse utifrån den frågeställning som valts, Holme & Solvang, (1997). Den kvalitativa metoden kom fram under 1960-talet som en reaktion mot den kvantitativa metodens hårddata, vilka ofta var framtagna för att tillgodose stränga statistiska krav. Istället kom så kallade mjukdata fram, vilka ansågs vara mer trogna mot den sociala verklighet som studerades Rosengren & Arvidson, (2001). Valet av kvalitativ eller kvantitativ undersökning är relevant när det gäller utvärdering eller forskningsprojekt. Syftet med projektet måste vara avgörande för valet av metod. (Trost, 1994) Om en studie genomförs för att kunna ange frekvenser eller ta fram statistiska relationer är en kvantitativ studie att rekommendera. Om studien däremot syftar till att försöka förstå människors sätt att resonera eller reagera är en kvalitativ studie att föredra, Trost, (2001).

Kvalitativa intervjuer ska enligt Kvale, (1997):

- Tolka människors upplevelser och livsvärld.
- Öka kunskapen och förståelsen för olika aspekter inom ett (ofta utforskat) område.
- Söka kvalitativa aspekter på nyanser, skillnader, det personliga, det specifika.

Den kvalitativa undersökningens sju stadier enligt Kvale, (1997):

- Tematisering, skaffa sig kunskap om ämnet, svara på frågorna hur och varför undersökningen görs och vilken analysteknik som är tillämplig.
- Planering, urval av personer, intervjuguide, val av antal personer och urval (15±10, strategiskt urval).
- Intervju, med inledande, direkta och specifika frågor, stimulera till positivt samspel.
- Utskrift.
- Analys, tolka data och kategorisera.
- Verifiering, kontrollera och ifrågasätta.
- Rapportering.

Några kvalitetskriterier för en kvalitativ intervju enligt Kvale (1997):

- Omfattningen av spontana, rika, specifika och relevanta svar från den intervjuade.
- Korta intervjufrågor - långa intervju svar.
- Intervjuaren följer upp och klargör meningen i relevanta delar.
- Intervjun tolkas i stor utsträckning under intervjun.
- Intervjun är ”självkommunicerande” .

I denna undersökning väljs den kvalitativa undersökningsmetoden därför att syftet är att få en djupare förståelse av ett aktuellt problem. Undersökningen syftar till att skapa förståelse av människors sätt att resonera, samt att utreda vilka attityder som förekommer i samband med fastighetsombildningar. Det sista stämmer överens med Trost, (2001). Ytterligare en orsak till valet av den kvalitativa metoden är ambitionen att ur ett mindre antal intervjuer söka skapa en bild av frågeställningar aktuella för ett specifikt område. Skogsägarna i den förestående kvalitativa undersökningen är åtta till antalet. De valdes ut med anledning av att de gjort fastighetsbildningar med jord- och skogsbruksändamål mellan åren 2003-2004. Lantmäteriets material är mycket omfattande, därför valdes länen ut med anledning av att de arealmässigt består av mycket skog och kan i denna undersökning därför antas representera de privata skogsägarna. Efter urvalet studerades material om förrättningar ingående.

Kartor studerades, förrättningslantmätare konsulterades i de fall där klargöranden behövde göras t.ex. angående gränsdragning eller ägarförhållanden i den aktuella förrättningen. Detta gjordes för att skaffa bakgrundsinformation inför intervjuerna med skogsägarna. När samliga fall var inlästa förbereddes olika frågetyper. Dessa frågetyper har Kvale, (1997) som förebild. Slutligen användes fastighetsregistret för att ta reda på telefonnummer och bostadsadress.

Telefonintervjuerna genomfördes genom att ringa upp skogsägaren. I samtalets inledningsskede redogjordes kort för examensarbetet och varför just den aktuella skogsägaren var utvald. Efter detta startade den verkliga intervjun efter några korta inledningsfrågor, vilka syftade till att sätta igång konversationen. Dessa inledande frågor se bilaga 2, behandlade orsakerna/motiven till att fastighetsägaren gjort förändringar på sin fastighet. Fastighetsägaren fick sedan mera specifika och direkta frågor rörande sin situation och orsakerna/motiven till gjord förrättning. Svaren antecknades, sammanställdes, analyserades och kategoriserades in efter olika fastighetsindelningar.

### **3.3 Flyttkostnadernas betydelse för fastighetsstorleken**

Som nämndes i inledningen har arrondering, fastighetsstorlek och virkesuttag en nära koppling till ekonomin i det privata skogsbruket. Ett sätt att undersöka ekonomisk lönsamhet för olika fastighetsarealer i privatskogsbruket är att titta på avverkningskostnader i samband med flytt. I kalkyldelen kommer därför kostnader för att flytta skördare och skotare med trailer, iordningställande av avverkningsplats, samt igångsättningskostnad att summeras och relateras till ett medelvirkesuttag i m<sup>3</sup>sk per avverkningstillfälle för olika fastighetsarealer.

Resultatet av kalkylen benämnes flyttkostnad per avverkad volym i m<sup>3</sup>sk .

Flyttkostnaden relateras till medelvirkesuttag per avverkningstillfälle och leder till att markens produktionsförmåga beaktas. Resultatet av olika avverkningsalternativ kan då på ett naturligt sätt relateras till produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL, vilket också är bonitetsgrundande.



### **3.3.1 Formel för underlag till diagram**

Flyttkostnad per avverkad volym  $m^3sk = (\text{flyttkostnad})/(\text{medeluttag per avverkningstillfälle})$ .  
Nedan förklaras vad de olika variablerna innehåller.

### **3.3.2 Flyttkostnad**

Flyttkostnaden består av summan av tre olika poster och varierar för de olika landsdelarna. (uppdelning av landet se avsnitt 3.4.0 sista stycket) Den första posten är kostnaden för lastning och surring av skördare och skotare på trailer.

Den andra posten är kostnaden för trailertransport. Det är en kostnad som uppkommer för att flytta skotare och skördare mellan olika avverkningsområden. Två trailertransporter krävs, en för skördaren och en för skotaren. Skotaren behöver inte vara på plats i avverkningens inledningsskede, utan ansluter senare när avverkningen kommit igång.

Den tredje och sista kostnadsposten avser igångsättning och iordningställande av avlägg, rastplats, genomgång av trakt- och planeringsunderlag. Även isättning av nya prislistor i skördardatorn mm ingår. Dessutom krävs viss tid för att avverknings- och transportarbetet ute i skogen ska komma igång. Denna sista post beräknas ta ca en timme oavsett del i landet och multipliceras med timkostnaden för skördare och skotare.

### **3.3.3 Medelvirkesuttag per avverkningstillfälle i $m^3sk$**

För att koppla bonitet med fastighetsareal och ekonomisk lönsamhet är det en fördel om de mest påverkande faktorerna tas med i kalkylen. För att åstadkomma detta har en formel för medelvirkesuttag i  $m^3sk$  per avverkningstillfälle tagits fram. Variabler medtagna för framräknande av medelvirkesuttag anges nedan.

Fastighetsareal = storleken på fastigheten, anges i ha.

Antal gallringar = en resp. två gallringar.

Omloppstid = antal år och beräknas utifrån skogsstyrelsens gallringsmall utifrån aktuell bonitet.

Medelgallringsuttag = totalt gallringsuttag per omloppstid dividerat med antalet gallringar per omloppstid, anges i  $m^3sk$ .

Avverkningsintervall, (ai) = antal år mellan gallring

Enligt fastighetsstatistik, (Se Tabell 17, bilaga 5) ligger tyngdpunkten av fastighetsarealerna för det privata skogsbruket i intervallet 50-299ha. Mer än 186 384st. av landets 354 325st. fysiska skogsägare mellan 20 och 64år äger 20ha skogsmark (skogsstatistisk årsbok, 2005). För att beakta detta varierar gränsen för fastighetsstorleken i detta arbete från 25ha till 200ha. Medelgallringsuttaget belyser det totala gallringsuttaget under en omloppstid dividerat med antalet gallringar under samma omloppstid. Det har varierats utifrån skiftande boniteter. T18, 130år, G24, 95år, G30, 65år. Avverkningsintervallet anger med hur många års mellanrum man är i skogen och avverkar. I detta arbete varierar 5- resp. 10-årig avverkningsintervall, vilket innebär att avverkning sker vart 5: e eller 10: e år. Hur mycket gallringsareal och med hur många inträden med maskiner dessa intervall motsvarar illustreras i avsnitt 3.3.4.

Gallring

Formel

Medelvirkesuttag per avverkningstillfälle i m<sup>3</sup>sk =  
(fastighetsareal\*antal gallringar\*medelgallringsuttag)/(omloppstid\* avverkningsintervall)

Slutavverkning

Vid slutavverkning på en fastighet balanseras det totala uttaget i ett bestånd så att det svarar mot en något reducerad långsiktig tillväxt för aktuell bonitet. Vidare beaktas det tidigare gallringsuttaget på fastigheten.

Formel

Medelvirkesuttag per avverkningstillfälle i m<sup>3</sup>sk =  
(fastighetsareal\* medeluttag vid slutavverkning<sup>1</sup>)/(omloppstid\*avverkningsintervall)

### 3.3.4 Beräkning av avverkningsintervall, gallringsuttag och antal inträden

Vad betyder det när en fastighet har 100ha gallringsskog och som tillämpar 5 års avverkningsintervall med två gallringar med en omloppstid på 60 år?

Detta innebär att det finns 100ha/60år=1, 67ha gallring per år. Med två gallringar per omloppstid och 5 års avverkningsintervall motsvarar detta 1, 67ha\*5\*2 gallringar ca 17ha gallringsskog per avverkningstillfälle. Väljs istället ett 10-årigt avverkningsintervall motsvarar detta 1, 67\*10\*2= 33ha gallringsskog per avverkningstillfälle.

Hur många gånger måste maskiner transporteras till fastigheten vid omloppstiden 60år för 5 resp.10-årig avverkningsintervall?

Vid 5-årigt avverkningsintervall blir antalet 12st, (60/5= 12). Väljs istället ett 10års avverkningsintervall hade det motsvarat 6st med samma omloppstid, (6\*10) =60 år.

Varför blir det inte dubbelt så många inträden med 2 gallringar?

Därför att vid första gallringen görs även en andra gallring på samma gång fast på ett annat ställe på fastigheten. Detta förutsätter att första och andra gallring utförs med samma maskinuppsättning. Pilen i figur 3, visar att vid första inträdet på fastigheten görs två gallringar men på två olika ställen på fastigheten.

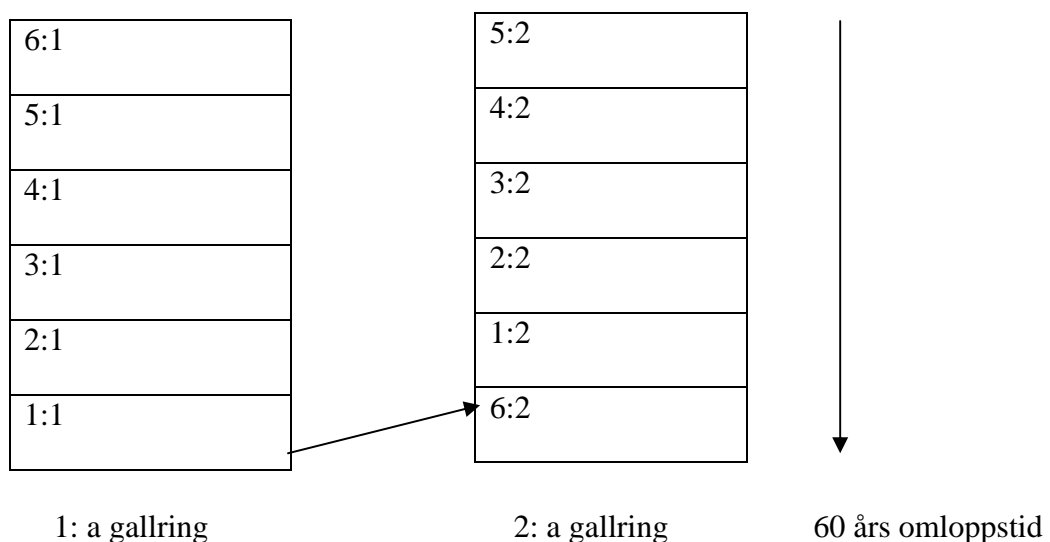


Fig.3. visar en fastighet med sex olika bestånd som genomgallras 2 gånger under 60års omloppstid med ett avverkningsintervall på 10 år.

<sup>1</sup> Medeluttag vid slutavverkning = (omloppstid\*faktisk medelproduktion)- (antal gallringar\*medelgallringsuttag)

**Följande antagande gäller för beräknade medelvirkesuttag. Beräkningarna redovisas i bilaga 6-11.**

- Beräkning av uttag per fastighet och avverkningstillfälle är enligt schablon.
- Beräkningen används för att skatta flyttkostnaden per m<sup>3</sup>sk vid avverkning och därur kunna erhålla fastighetsstorlekens betydelse för den fasta avverkningskostnaden per m<sup>3</sup> sk vid avverkning.
- Beräkningarna grundar sig på att skogsägaren lejer bort all avverkning och att denna sker med jämna tidsintervall. Gallring och slutavverkning utförs med separata avverkningsmaskiner och beräknas således var och en för sig. Första- och andragallring utförs med samma maskinuppsättning.
- Uttagstillfällena räknas med jämna intervall, vart 5: e och vart 10: e år.
- Uttaget sker jämt fördelat över tiden, dvs. vi har en normalskog.
- Beräkning sker grundat på en medelproduktion för respektive landsdel. För Mellansverige antas en G24 med blåbärstyp, vilket ger en ideala produktionen 6,1 m<sup>3</sup>sk per och ha. Det antas att fastigheten producerar i genomsnitt 80% av idealproduktionen, vilket betyder 0,8\*6,1= 4,9 m<sup>3</sup>sk per ha och år.
- Gallringsmallen ger en rekommenderad omloppstid om exempelvis 95år. Det ger en produktion över omloppstiden om 95\*4,9= 466 m<sup>3</sup>sk. Två gallringar med medeluttaget 70m<sup>3</sup>sk ger 466- (2\*70)=326m<sup>3</sup>sk kvar till slutavverkningen.
- Antal gallringar avser i dessa kalkyler antal gallringar per omloppstid.
- I de ekonomiska beräkningarna delas landet upp i tre delar för att på ett bättre sätt spegla boniteten. Boniteterna har valts ut för att representera varje landsdel. (Indelning av landet presenteras i avsnitt 3.4.0)

**3.4.0 Flyttkostnadernas samband med produktionskravet.**

Produktionskravet 3 kap. 7 § FBL rekommenderar att den årliga tillväxten för skogsfastigheter bör ligga mellan 200 till 250m<sup>3</sup>sk. För norra Sverige med ett ståndortsindex, (S1), T18 och med boniteten 3,1m<sup>3</sup>sk motsvarar det fastighetsstorlekar på mellan 60 till 80ha (200/3, 1=64, 250/3, 1=81ha). Motsvarande areal för Mellansverige, med SI, G24 och boniteten 6,9m<sup>3</sup>sk, fastighetsstorlekar mellan 28 till 36ha. (200/6, 9= 28, 250/6, 9=36 ha.). För södra Sverige med SI, G30 och boniteten 10,1m<sup>3</sup>sk motsvaras det av fastighetsstorlekar på mellan 20 till 25ha (200/10, 1=20, 250/10, 1=25).

I norra Sverige väljs trädslaget tall med SI, T18 med en årlig tillväxt på 3,1 m<sup>3</sup>sk/ha/år. Variationen i bonitet är mellan T14 till T22. För Mellansverige väljs gran med SI, G24 och en årlig tillväxt på 6,9 m<sup>3</sup>sk. För södra Sverige väljs också gran med SI, G30 och en årlig tillväxt på 10,1m<sup>3</sup>sk/ha. För mellersta och södra Sverige varierar granboniteterna mellan SI, G18 och G36. Valda boniteter är tänkt att representera ett ungerfärligt snitt i variationen av bonitet.

Gränsen för norra Sverige är tänkt att gå ungefär vid Medelpad, Härjedalen. Gränsen för mellan- och södra Sverige går är tänkt att gå någonstans där Gästrikland, Dalarna och Värmland angränsar mot Uppland, Västmanland och Dalsland.

Tabell 2. Produktionskravet, med lägsta rekommenderade fastighetsstorlek vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 7 § FBL 200m<sup>3</sup>sk

Landsdel	Ståndortsindex	Rekommenderad fastighetsstorlek enligt 3 kap. 7 § FBL
Norra Sverige	T18	64ha
Mellansverige	G24	29ha
Södra Sverige	G30	20ha

## 4. Resultat

### 4.1 Fastighetsbildning i praktiken

Här nedan redovisas tre fall där lantmäteriförrättningen överklagats av olika anledningar. För en ökad tydlighet hänvisas olika steg i processen kontinuerligt till figur 2 (Se avsnitt 2.1.8) den löpande rättsfallstexten. Inledningsvis ges en sammanfattning av de tre följande rättsfallen.

#### 4.1.1 Sammanställning rättsfall 1-3.

Första rättsfallet, visar att avkastningskravet hos en skogsbruksfastighet kan få en avgörande betydelse. I detta fall samägs en fastighet på 390ha av ett 20-tal personer varav en person kräver klyvning. (Se avsnitt 2.1.3, 1st.) Lantmäteriet anser att klyvningen ska tillgodose regionalpolitiska intressen. Länsstyrelsen går även på lantmäteriets linje och tillstyrker klyvningen. Överklagande görs från övriga fastighetsägare och ärendet tas upp i fastighetsdomstolen som underkänner klyvningen med motiveringen att den utbrutna fastigheten inte klarar avkastningskravet på 200-250m<sup>3</sup>sk i tillväxt per år. Även hovrätten underkänner klyvningen med samma motivering.

I andra rättsfallet opponerar sig såväl skogs- som länsstyrelse mot att ca 5ha skogsmark läggs till en bostadsfastighet. Skogsstyrelsen anser att borttagande av 4ha skogsmark från en väl fungerande fastighet i alltför stor utsträckning påverkar denna negativt och därmed hämmar ett ekonomiskt brukande. Syftet med fastighetsregleringen är enligt lantmäteriet att skapa en bostadsfastighet med kompletterande verksamhet för hushållning och mindre växt- och djurhållning. Fastighetsdomstolen bifaller ansökan med hänvisning till att fördelarna är övervägande. Även hovrätten bifaller ansökan med stöd av en lätnad i skogspolitiken.

Tredje rättsfallet är ett exempel på lantmäteriets ovilja att dela upp en fastighet belägen i ett naturreservat, med hänvisning till att skogsbruket på den aktuella fastigheten inte har omfattningen att klara en klyvning. Förrättningen överklagas till fastighetsdomstolen. Denna avslår klyvningen med hänvisning till att de föreslagna klyvningslotterna kommer få väsentligt lägre avkastning och att det inte finns skäl som talar för att fastigheten kommer att skötas bättre sen den blivit klyvd. Hovrätten finner att klyvningen strider mot 3 kap 5, 7 § § FBL.

Den schematiska gången av ett fastighetsbildningsärende åskådliggörs i olika steg i figuren avsnitt 2.1.8.4.1.2 Rättsfall 1: Klyvning av skogsfastighet som vägrades  
Skogsfastigheten 1:1 består av 390ha mark och samägs av ett 20-tal personer.  
En av delägarna ansöker om att få lägga ut en klyvningslott på 41ha (Steg 2, se avsnitt 2.1.8).  
Lantmäteriet godkänner klyvningen eftersom de anser att den tillgodoser regionalpolitiska intressen. Beslutet grundas på ett yttrande från den s.k. strukturgruppen. (I strukturgruppen ingår företrädare från lantbruksnämnden och kommunen vilka kan yttra sig i fastighetsbildningsärenden). Ärendet prövas av länsstyrelsen som drar samma slutsats som lantmäteriet.

Övriga delägare i fastigheten överklagar lantmäteriet beslut (Steg 6, se avsnitt 2.1.8).  
Ärendet överklagas av övriga fastighetsägare och ärendet går vidare till fastighetsdomstolen (Steg 7, se avsnitt 2.1.8).

Vid tidpunkten för avgörandet i domstol finns förslag till ändring i lagrummet. 3 kap. 7 § FBL. Fastighetsdomstolen anförde: ”Medan lantmäteriet som riktmärke för hur små skogsfastigheter som bör tillåtas har angivit en areal om 30-50ha har i departementspromemorian ansetts att den årliga tillväxten bör vara avgörande.”  
”Som riktmärke för nybildade fastigheter har vid detta angivits en skoglig tillväxt på 200-250 m<sup>3</sup>sk per ha och år.” Samtidigt har dock vidare angivits att skadliga verkningar kan uppstå även om den årliga tillväxten på den nybildade fastigheten överstiger 250m<sup>3</sup>sk. Som exempel på detta anges ett fall där en väl fungerande skogsbruksenhet slås sönder.

I föreliggande klyvningsfall betraktas skogsfastigheten som väl fungerade med en produktion på 788m<sup>3</sup>sk/ha. Vid en klyvning kommer en lott få en årlig produktion på 111,46m<sup>3</sup>sk.  
Grundat på detta finner fastighetsdomstolen att den verkställda klyvningen inte är tillåten ens om 3 kap.7 § FBL skulle tillåta en lägre avkastning.

Fastighetsdomstolen tillämpar gällande lag och finner det uppenbart att den begärda fastighetsbildningen strider mot 3 kap.7 § FBL, (Steg 8, se avsnitt 2.1.8).  
Fastighetsförrättningen underkänns av fastighetsdomstolen och ärendet överklagas av den ursprungliga sökande delägaren till hovrätten, (Steg 10, se avsnitt 2.1.8) som i likhet med fastighetsdomstolen finner att klyvningen strider mot 3 kap 7 § FBL och ger ett avslag av ärendet (Steg 11, se avsnitt 2.1.8).

#### **4.1.3 Rättsfall 2, Tvist rörande anläggande av skogsmark till bostadsfastighet**

Lantmäterimyndigheten i H-län (Kalmar) meddelar 2002-08-30 ett fastighetsbildningsbeslut, som innebär att drygt 5ha mark överförs från skogsfastigheten 2:28 till bostadsfastigheten 2:26 (Steg 2, se avsnitt 2.1.8). Av underlaget inklusive flygbilder som lantmäteriet tagit del av framgår att den överförda marken består av två ägofigurer.

Ägofigur 1: omfattar 2, 5ha av olika markslag: skogsmark, jordbruksmark och mark av tomtkaraktär. Ägofigur 2: omfattar ca 2, 8ha skogsmark. Totalt 5, 3ha.

Syftet med fastighetsregleringen enligt lantmäteriets förrättningsprotokoll är att skapa en bostadsfastighet med kompletterande verksamhet för mindre växt- och djurhållning samt hushållsbehov av ved och virke.

Av protokollet framgår att ägofigur 2 på fastighet 2:28 ska avverkas och läggas till fastighet 2:26, i syfte att göras om till bete för nötdjur. Lantmäteriet bedömer att den nyskapade fastigheten ”med hänsyn till såväl belägenheten, omfattning och övriga förutsättningar blir en varaktigt lämpad fastighet för yrkandeändamålet” och att åtgärden därför bör tillåtas enligt 3 kap. 1 § FBL. Inte heller strider åtgärden mot bestämmelsen om skadlig delning av en skogsbruksfastighet enligt 3 kap. 7 § FBL.

Skogsstyrelsen, vilken är en av de myndigheter som får yttra sig (dock bara rådgivande) i fastighetsbildningsärenden, avstyrker åtgärden i sitt samrådsyttrande (Steg 3, se avsnitt 2.1.8). De anser att åtgärden strider mot 3 kap.1 § FBL som säger att varje nybildad fastighet skall vara lämpad för sitt ändamål med hänvisning till bl.a. uttalandena i prop.1989/90:151, sid. 22. Där står att produktiv skogsmark som är av intresse för det aktiva skogsbruket av princip inte bör tillåtas ingå i en bostadsfastighet.

Skogsstyrelsens motivering är att inte ca 5ha skogsmark, vilken är belägen inom ett större skogsområde, skulle sakna intresse för det aktiva skogsbruket. Vidare hävdar skogsstyrelsen att de skäl som nämnts i förarbetena för att låta skogsmark ingå i bostadsfastighet, boendemiljö med lämplig arrondering inte är aktuella i detta fall. Åtgärden skulle därför också enligt skogsstyrelsen strida mot skyddsbestämmelsen i 3 kap. 7 § FBL.

Länsstyrelsen överklagar lantmäteriets beslut (Steg 6, se avsnitt 2.1.8) och anför att åtgärden strider mot 3 kap. 1 § FBL. Anledningen är att de anser att skogsmark inte bör tillföras en bostadsfastighet. Undantagsvis kan det ske för marginalområden som är utan betydelse för skogsbruket. Ärendet går därför vidare till fastighetsdomstolen (Steg 7, se avsnitt 2.1.8). Denna finner att bedömningen bör utgå från det faktum att personerna tidigare ägt 2:27 och att fastigheten i sin helhet överfördes till 2:28 strax innan den i målet aktuella förrättningen gjordes. Fastighetsdomstolen bedömer att de olägenheter ur skogsbrukssynpunkt en överföring av några hektar skogsmark till 2:26 mycket väl skulle kunna uppvägas av de fördelar som en överföring av huvuddelen av skogsmark från 2:27 till 2:28 skulle kunna göra. Vidare argumenterar domstolen för en sammanslagning med den mark som nu reglerats tillbaks till samma personer. Den nu aktuella åtgärden har därför kunnat genomföras direkt i en och samma förrättning. Lagrummet i 3 kap. 9 § FBL har i så fall aktualiserats. Detta lagrum säger att: ”fastighetsbildning får äga rum även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsbildningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.”

Därför bifaller fastighetsdomstolen fastighetsbildningen (Steg 9, se avsnitt 2.1.8). Länsstyrelsen överklagar igen och fastighetsdomstolens beslut går vidare till hovrätten (Steg 10, se avsnitt 2.1.8). Länsstyrelsen vill att hovrätten ska återropa samma grunder som fastighetsdomstolen. Vidare begärde länsstyrelsen därför att hovrätten ska inhämta lantmäteriets yttrande över den aktuella förrättningen, eftersom det inte finns några prejudicerande fall. Lantmäteriets yttrande grundas helt på om bedömningen av den aktuella marköverföringen från 2:28 till 2:26 är tillåten eller inte. Lantmäteriet bedömer vidare att den aktuella fastighetsregleringen inte strider mot det allmänna lämplighetsvillkoret 3 kap. 1 § FBL under förutsättning att skogsmarken är lämpad att läggas om till betesmark, alternativt hagmark.

Om fastighetsägaren dessutom tar hänsyn till en kraftledning och lägger gränsen utmed denna strider fastighetsbildningen inte heller mot 3 kap. 7 § FBL. Regleringen bör därför tillåtas och överklagandet lämnas utan bifall.

Hovrätten bifaller att skogsmark läggs till en skogsfastighet mot bakgrund av att en ny skogspolitik presenterades 1994. Tidigare har inga prejudicerande fall funnits, men från och med detta fall blir det tillåtet att lägga till skogsmark till bostadshus.

#### **4.1.4 Rättsfall 3, klyvning av skogsbruksfastighet**

Delägarna till en 175ha stor skogsfastighet (belägen intill ett naturreservat) ansöker om klyvning av denna till två lotter. Efter klyvning ska lotterna omfatta 47ha resp. 44ha produktiv skogsmark. Den årliga tillväxten ska vara vardera 150 resp. 140m<sup>3</sup>sk.

En av delägarna hävdar att avsikten inte är att bedriva skogsbruk utan att bevara naturvärdena och på sikt låta lotten ingå i naturreservatet. Ansökan om klyvning görs. (Steg 1, se avsnitt 2.1.8). Lantmäteriet anför att skogsmarken inte har den omfattning som gör det möjligt att bilda två lämpliga skogsfastigheter. Den yrkade klyvningen strider därför mot bestämmelserna i 3 kap. 1, 5 och 7 § § FBL. Den är heller inte genomförbar med stöd av undantagsbestämmelserna i 3 kap. 9, 10 § § FBL. Förrättningen avslås. (Steg 2a, se avsnitt 2.1.8)

En av delägarna överklagar till fastighetsdomstolen, (steg 6 och 7, se avsnitt 2.1.8) och anför bl.a. att naturvårdsaspekterna på ett bättre sätt ska tillgodoses om fastigheten klyvs. Fastighetsdomstolen inhämtar ett yttrande från länsstyrelsen, som återigen avstyrker klyvningen med motiveringen att tillväxten väsentligt understiger de i förarbetena rekommenderade 200-250m<sup>3</sup>sk. Lantmäteriet hävdar att det inte heller är troligt att skogen kommer att vårdas bättre efter en klyvning.

Fastighetsdomstolen anför i huvudsak följande i sitt beslut: För att fastighetsbildning, såsom klyvning, skall tillåtas krävs att det allmänna villkoret i 3 kap.1 § FBL är uppfyllt. För att skogsbruksfastigheter ska vara godkända enligt 3 kap. 5 § FBL, bör de anses lämpade för sitt ändamål. Fastigheten ska ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger ett godtagbart ekonomisk utbyte. Vid bedömningen skall hänsyn tas till möjligheten att kombinera företaget med annan varaktig sysselsättning. Vidare ska särskild hänsyn tas till intresse av sysselsättning och bosättning i glesbygd, samt till naturvård och kulturmiljö. Enligt 3 kap. 7 § FBL får mark som är avsedd för skogsbruk inte delas in på sådant sätt att möjligheten att ekonomisk utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning vilken berör sådan mark får inte heller äga rum om den innebär skadlig delning av skogsbruksfastigheten. Skogen på klyvningsfastigheten har en årlig tillväxt på enbart 2,9m<sup>3</sup>sk, med ett betydande inslag av impediment. Förutsättningarna för skogsbruk är

således begränsade. Av förarbetena framgår, vilket länsstyrelsen angivit, att en nybildad fastighet bör ha en tillväxt på 200-250m<sup>3</sup>sk. De föreslagna klyvningslotterna skulle båda få väsentligt lägre avkastning, ett faktum som förstärks grundat på de naturhänsyn som kan behöva beaktas. Fastighetsdomstolen avslår klyvning (Steg 8, se avsnitt 2.1.8). Klaganden har främst åberopat hänsynen till miljön som skäl för klyvning. Det finns inte skäl att anta att de vid en framtida förvaltning av klyvningslotten ska komma att aktivt söka främja miljön. Emellertid ska en sådan målsättning vara knuten till just dem som är ägare och inte medföra en varaktig utformning av fastigheten som sådan.

Det är länsstyrelsen eller kommunen som beslutar om att inrätta naturreservat. Fastighetsdomstolens dom överklagas till hovrätten (Steg 10, se avsnitt 2.1.8). Även hovrätten avslår klyvningen med samma motivering som fastighetsdomstolen (Steg 11, se avsnitt 2.1.8).

#### ***4.1.5 Intervju med länsstyrelsens lantbrukskonsulent***

Innan en lantmäteriförrättning verkställs fullt ut kan den komma att påverkas av tjänstemän på olika myndigheter såsom skogsstyrelsen, länsstyrelsen samt lantmäteriets lantbruksenhet. Länsstyrelsen har en allmänbevakande roll i fastighetsbildningsfrågor och kommer in i fastighetsbildningsprocessen när lantmäteriet gjort klart sin förrättning. Länsstyrelsen har då tre veckor på sig att överklaga innan beslutet vinner laga kraft. Ibland händer det att beslut måste tas innan förrättningen är avslutad. I sådana fall kontaktas länsstyrelsen tidigare, vilket endast sker på lantmäteriets begäran. Varje ärende behandlas förutsättningslöst men med utgångspunkt från fastighetsbildningslagen 3 kap. 5 och 7 § §. Vidare behandlas dessa paragrafer i turordning och förrättningen godkänns inte om inte samtliga dessa är uppfyllda. Länsstyrelsen tittar även särskilt på hur sidoarronderingen ser ut hos den ombildade fastigheten. Sidoarronderingen har betydelse ur brukningssynpunkt, då det är lättare att bruka en homogen fastighet än en som är uppsplittrad i mindre områden. De vanligaste typerna av förrättningar som görs idag är nybildningar med avsikt för djurhållning eller olika typer av odling.

## **4.2 Skogsägarens motiv till fastighetsombildningen**

Intervjuerna syftar till att undersöka privata skogsägares motiv till fastighetsombildning. Nedan sammanfattas resultaten av den kvalitativa undersökningen. Skogsägarna är indelade i fastighetsbildningskategorier. Intervjuerna redovisas i bilaga 4.

### ***4.2.1 Tillköp/sammanläggning***

I första intervjun överförs sju stycken områden, sammanlagt 87ha från ägaren av fastighet B till ägaren till fastighet A. Det huvudsakliga motivet till tillköpet för ägare av A är utökning av sitt markinnehav för animalisk produktion. Ägaren till A ser även skogen som en framtida ekonomisk säkerhet.

I andra intervjun är ägaren av fastighet C som gör tillköp av ca 60ha skogsmark från ägaren av fastighet D. Ägaren av C är mjölkbonde och ämnar ha skogsfastigheten som framtida säkerhet, eftersom han anser att mjölkproduktion idag är en oviss sysselsättning.

I tredje intervjun överläts fastigheterna M1, M2 och N1, N2 och O till ägaren av fastighet P. Motivet för ägaren till P avseende tillköpet är skötselmässiga och ekonomiska. Ägaren till P kan nu i och med detta tillköp bruka skogen i egen regi som självverksam utifrån egenhändiga ekonomiska kalkyler och skötselmetoder. I fjärde intervjun köper ägaren till fastighet S 100ha från ägaren till fastighet T. Motivet för tillköpet är strikt ekonomiska. Ägaren till S fick tidigt upp intresset för skogen och ett tidigt eget ansvar över egen skog. Köpet av T består av 100ha



produktiv skogsmark liggandes i direkt anslutning till den tidigare ägda skogsfastigheten S. Ägaren till S har ett genuint intresse för skog och utmärkande är den höga kunskapen och intresset till skogsägandet.

#### 4.2.2 Avstyckning

I femte intervjun avstyckar ägaren till fastighet J ca 80ha till fastighet K. Ägaren till K är en självverksam skogsägare med stort skötselintresse. Skogsskötsel är här också det huvudsakliga motivet.

I sjätte intervjun har ägaren till fastigheten Q avsikten att bygga till denna med ett stall för hästar. Ägaren till Q har fått informationen att bygget är avdragsgillt i deklarationen. Material till bygget skall tas genom avverkning av egen skog. När bygget är påbörjat och deklarationen ska lämnas in visar det sig att byggnationen inte är avdragsgill.

Detta blir en alltför stor ekonomisk påfrestning för ägaren till Q och han blir tvungen att stycka av 10ha av Q till angränsande fastighet R för att finansiera bygget. Motivet är behov av pengar.

I åttonde intervjun stycker ägaren till I av ca 89ha till fastighet H. Motivet för ägaren till H var att effektivisera skötseln av jord- och skogsbruk. Ägaren till H är en pensionerad elektriker som började sitt aktiva skogsägande på äldre dagar med en liten fastighet på 28ha. Denna fastighet har sedan kompletterats med skog upp till 120ha. Ekonomin är av underordnad betydelse och den skötselmässiga synen har en framträdande roll.

#### 4.2.3 Klyvning

I sjunde intervjun klyvs fastighet E bestående av 180ha skogsmark till fastigheterna F på 90ha och fastighet G på 95ha skogsmark. Motivet till klyvningen är en intressekonflikt rörande skötseln av fastigheten. Ett kommande generationsskifte är även nära förestående vilket utgör ytterligare ett motiv. I nedanstående tabell sammanfattas motiven av undersökningen.

Tabell 3. Sammanställning motiv till fastighetsregleringar

	Sammanläggning /tillköp	Avstyckning	Klyvning
Motiv	Skogsskötselintresse Långsiktig kapitaluppbyggnad Omläggning från animalieproduktion till skogsskötsel	Effektivisering av skötsel för jord- och skogsbruk  Skogsskötselintresse  Behov av snabba pengar	Intressekonflikt vid skötsel av skogsfastighet  Underlätta kommande arvskifte

### 4.3 Fastighetsstorlekens betydelse för flyttkostnaderna 4.3.1 Definitioner

#### Lastning och säkring av maskiner

Upplastning och fastsättning av skördare och skotare på trailer. Anges i kr/h.

#### Medelavstånd

Avstånd i km mellan avverkningsområden.

#### Medelhastighet

Medelhastighet i km/h för trailertransport med upplastad skördare eller skotare på landsväg.

#### Igångsättning

Genomgång avverkningsstrakt, iordningställande av avlägg och kojplatser samt isättning av prislista i skördardator mm. Anges i kr/h.

#### Hjulning

Förflyttning av skördare och skotare mellan avverkningsområden i km.

### 4.3.2 Sambandet mellan virkesuttag och virkesekonomi

I denna kalkyl del beräknas hur stora flyttkostnaderna är per avverkad virkesvolym i m<sup>3</sup>sk för olika fastighetsstorlekar hos privata skogsägare. Underlaget för beräkningarna kommer från landets tre stora skogsägarföreningar Norrskog, Mellanskog och Södra skogsägarna. För norra Sverige beräknas flyttkostnaden baserat på den av Norrskog uppgivna medelsträcka 30km mellan avverkningsområdena. Motsvarande sträcka uppgiven av Mellanskog, för Mellansverige är 30km. I södra Sverige körs skördare och skotare direkt på landsväg mellan avverkningsstrakterna, s.k. ”hjulning” (Södra skogsägarna), medelsträcka för hjulningen är 15km. Igångsättningskostnaden beräknas för samtliga regioner och baseras på en timme. Flyttkostnaderna för en avverkningsstrakt divideras med medelvirkesuttaget för samma avverkningsstrakt för respektive landsdel och grundar sig på tidigare redovisade variabler (Se avsnitt 3.3.3). Flyttkostnaderna redovisas nedan. Resultaten av uträkningarna redovisas i diagram 1-8.

Tabell 4. Underlag för beräkning av flyttkostnader

	Lastning och säkring	Medelavstånd fastigheter	Medelhastighet	Igångsättning
Norra Sverige	1h (30min/maskin)	30km	60km/h	1h
Mellansverige	1h (30min/maskin)	30km	60km/h	1h
Södra Sverige	Hjulning, maskin	10km	30km/h	1h

Tabell 5. Kostnader för skördare skotare, trailer och igångsättning per h, gallring

Kostnad	Skördare	Skotare	Trailer	Igångsättning
Norra Sverige	560kr/h	440kr/h	1500 kr/h	1295kr/h
Mellansverige	533kr/h	533kr/h	1500 kr/h	1420kr/h
Södra Sverige	550kr/h	550kr/h	0 kr/h	1700kr/h

Tabell 6. Kostnader för skördare skotare, trailer och igångsättning per h, slutavverkning

Kostnad	Skördare	Skotare	Trailer	Igångsättning
Norra Sverige	620kr/h	460kr/h	1500kr/h	1380kr/h
Mellansverige	542kr/h	542kr/h	1500kr/h	1445kr/h
Södra Sverige	750kr/h	600kr/h	0 kr/h	1700kr/h

(Norra skogsägarna, Mellanskog, Södra skogsägarna)

### 4.3.3 Beräkning av flyttkostnad

#### Gallring

##### Lastkostnaden

Formel = (timpris avverkningsmaskin)\*(tidsåtgång, skördare+skotare)

Tidsåtgången för avverkningsmaskinerna beräknas till 30min=0, 5 h för lastning skotare resp.30 min=0, 5h för lastning skördare, totalt en timme för lastning av båda.

Norra Sverige:  $(560*0,5)+(440*0,5)=500\text{kr}$

Mellansverige:  $(533*0,5)+(533*0,5)=533\text{kr}$

Södra Sverige: ingen kostnad.

##### Trailerkostnaden

Formel=(medelflyttavstånd)/(medelhastighet för trailer) \* (timpris för trailertransport av skördare resp. skotare)

Norra Sverige:  $(30\text{km}/60\text{km/h})*(0,5*1500)+(0,5*1500)=1500\text{kr/h}$

Mellansverige:  $(30\text{km}/60\text{km/h})*(0,5*1500)+(0,5*1500)=1500\text{kr/h}$

Södra Sverige: ingen kostnad.

##### Hjulningstid

Formel=(medelavstånd)/(medelhastighet avverkningsmaskin)

Södra Sverige:  $(15\text{km}/30\text{km/h})=30\text{ min}=0,5\text{h}$

##### Hjulningskostnad södra Sverige

Formel=(hjulningstid)\*(timkostnad för skördare och skotare).

Södra Sverige:  $(0,5*750)+(0,5*600)\text{ skördare+skotare}=675\text{kr/h}$

##### Igångsättning

1 h á (1295kr, norra Sverige), (1420kr Mellansverige), (1700kr södra Sverige).

Tabell 7. Visar flyttkostnader per timme för gallring, norra, mellersta och södra Sverige

	Norra Sverige T18	Mellansverige G24	Södra Sverige G36
Lastkostnad	500kr/h	533kr/h	0 kr/h
Trailerkostnad för skördare/skotare	1500kr/h	1500kr/h	0 kr/h
Hjulningskostnad	0 kr/h	0 kr/h	550kr/h
Igångsättning	1295kr/h	1420kr/h	1700kr/h
Totala kostnaden	3295kr/h	3453kr/h	2250kr/h

### Slutavverkning

För slutavverkning gäller samma formler som vid gallring men med skillnaden att timpriset för skördare och skotare stiger i norra och mellersta Sverige. Orsaken är att maskinerna för norra och Mellansverige är större. I södra Sverige använder man samma avverkningssystem för gallring och slutavverkning i större utsträckning och har därför samma pris.  
(Södra skogsägarna)

### Lastkostnaden

Formel = (timpris avverkningsmaskin)\*(tidsåtgång skördare+skotare)

Norra Sverige:  $(620 * 0,5) + (460 * 0,5) = 540 \text{kr}$

Mellansverige:  $(542 * 0,5) + (542 * 0,5) = 542 \text{kr}$

Södra Sverige ingen kostnad.

### Trailerkostnaden

Formel = (medelflyttavstånd)/(medelhastighet för trailer) \* (timpris för trailer)

Norra Sverige:  $(30 \text{km}/60 \text{km/h}) * (0,5 * 1500) + (0,5 * 1500) = 1500 \text{kr/h}$

Mellansverige:  $(30 \text{km}/60 \text{km/h}) * (0,5 * 1500) + (0,5 * 1500) = 1500 \text{kr/h}$

Södra Sverige: ingen kostnad.

### Hjulningstid

Formel = (medelavstånd)/(medelhastighet avverkningsmaskin)

Södra Sverige:  $(15 \text{ km}/30 \text{km/h}) = 30 \text{ min} = 0,5 \text{h}$

### Hjulningskostnad

Formel = (hjulningstid) \* (timkostnad för skördare och skotare).

$(0,5 * 750) + (0,5 * 600) \text{ skördare} + \text{skotare} = 675 \text{kr/h}$

### Igångsättning

1 h á (1295kr, norra Sverige), (1420kr Mellansverige), (1700kr södra Sverige).

Tabell 8. Visar flyttkostnader per timme för slutavverkning norra, mellersta och södra Sverige

	Norra Sverige T18	Mellansverige G24	Södra Sverige G36
Lastkostnad	540kr/h	542kr/h	0kr/h
Trailerkostnad för skördare/skotare	1500kr/h	1500kr/h	0kr/h
Hjulningskostnad	0kr/h	0kr/h	675kr/h
Igångsättning	1295kr/h	1420kr/h	1700kr/h
Totala kostnaden	3420kr/h	3453kr/h	2375kr/h

#### 4.3.4 Sambandet mellan uttag, fastighetsstorlek och flyttkostnader vid varierande bonitet och fastighetsstorlek.

I diagrammen 1-6 nedan presenteras resultaten av formeln för medeluttag som beskrivits i avsnitt 3.3 1. Diagrammen visar flyttkostnaden per avverkad volym för olika fastighetsarealer. Medeluttaget per avverkningsstillfälle är i diagramförklaringen förkortad till mpavt. Denna variabel finns utvecklad i bilagorna 6-8. Fastighetsstorleken grundad på produktionskravets undre gräns visas i tabell 2, (Se avsnitt 3.4.0) för de olika landsdelarna och visas i diagrammen 1-6 med en lodrät linje. Med linjens hjälp kan flyttkostnaden per avverkad volym avläsas vid varierande fastighetsstorlek och olika avverkningsalternativ.

Gallring  
Norra Sverige  
SI, T18

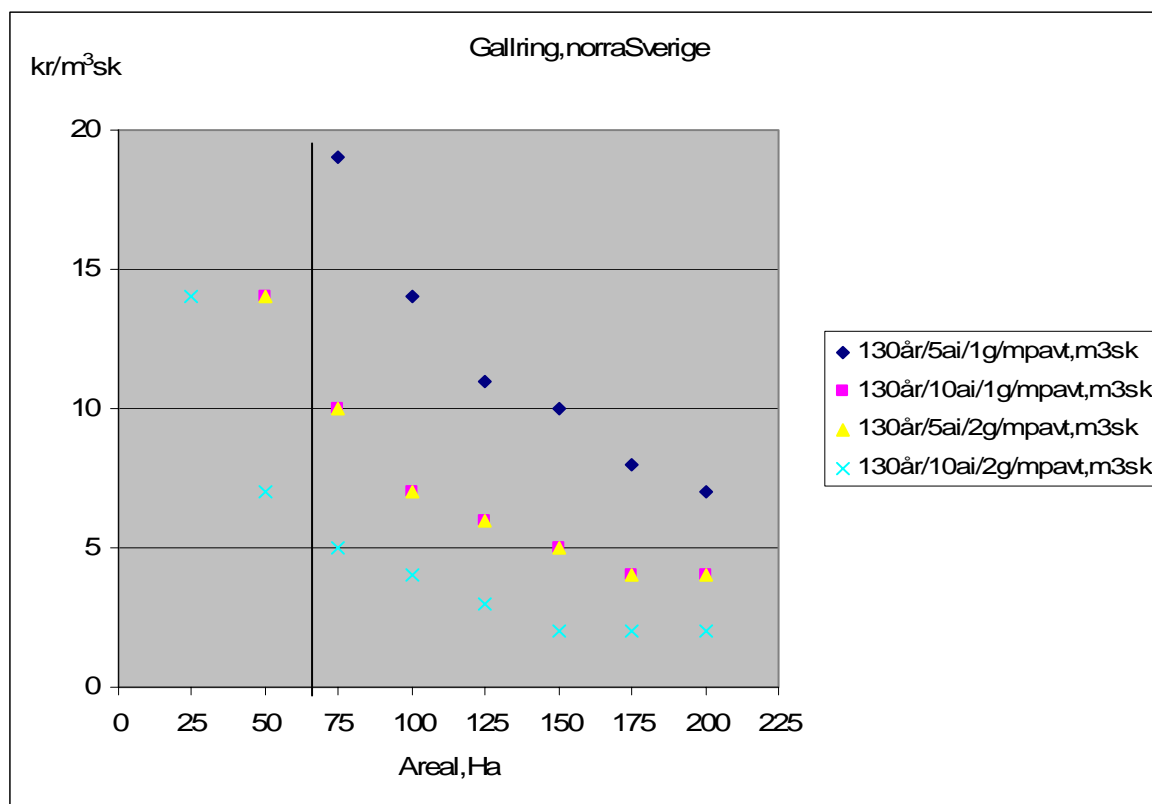


Diagram 1. Flyttkostnad per avverkad volym i kr/m<sup>3</sup>sk vid varierande fastighetsarealer för norra Sverige. Produktionskravet motsvarar för norra Sverige på SI, T18, 64ha.

Tabell 7. Flyttkostnad per avverkad volym i kr/m<sup>3</sup>sk för olika avverkningsalternativ vid produktionskravets fastighetsareal, norra Sverige, 64 ha, mpavt = medelgallringsuttag per avverkningsstillfälle, se bilaga 6

130 års omloppstid 10 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i m <sup>3</sup> sk	130 års omloppstid 5 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i m <sup>3</sup> sk	130 års omloppstid 10 års avverkn.period 1 gallring mpavt i m <sup>3</sup> sk	130 års omloppstid 5 års avverkn.period 1 gallring mpavt i m <sup>3</sup> sk
ca 6kr	ca 12kr	ca 12kr	< 20kr

Slutavverkning  
 Norra Sverige  
 SI, T18

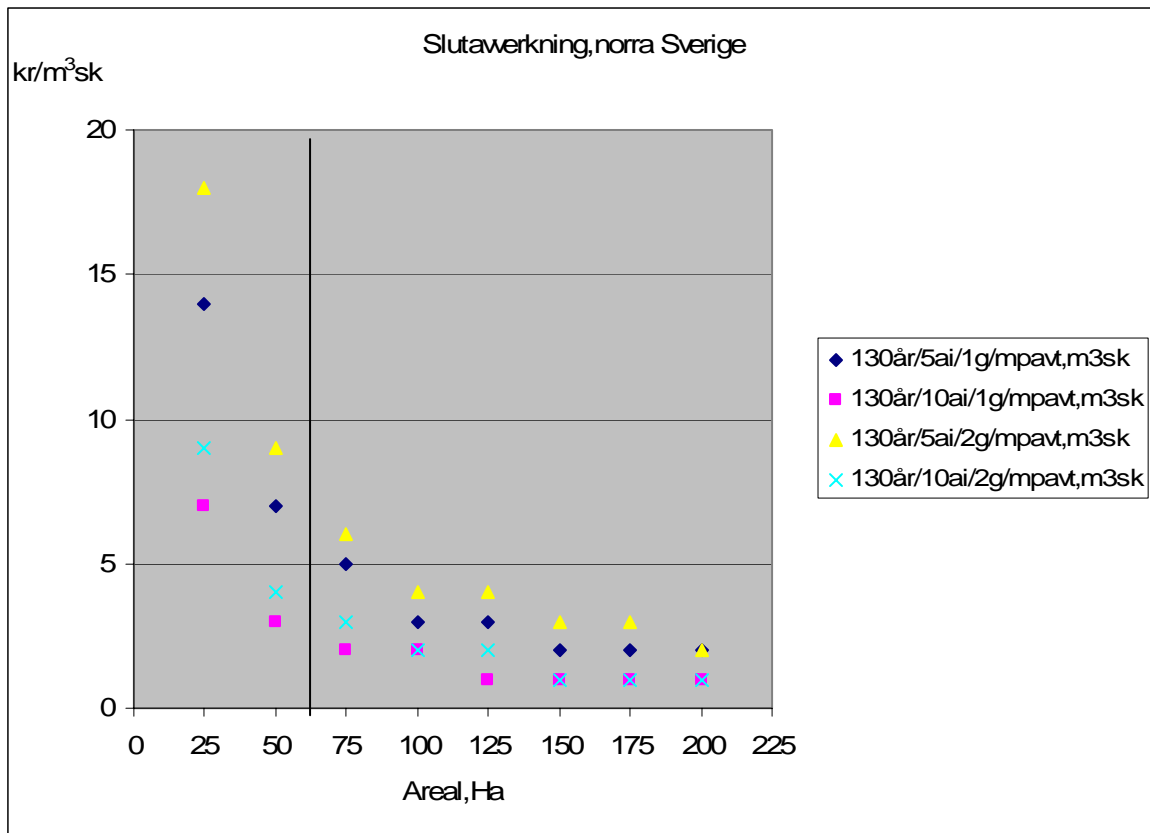


Diagram 2. Flyttkostnad per avverkad volym i  $kr/m^3 sk$ , vid varierande fastighetsareal. Produktionskravet motsvarar för norra Sverige på SI, T18, 64ha.

Tabell 8. Flyttkostnad per avverkad volym i  $kr/m^3 sk$  för olika avverkningsalternativ vid produktionskravets fastighetsareal, norra Sverige 64 ha, mpavt = medelgallringsuttag per avverkningstillfälle, se bilaga 7

130 års omloppstid 10 års avverkn.period 1 gallring mpavt i $m^3 sk$	130 års omloppstid 10 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i $m^3 sk$	130 års omloppstid 5 års avverkn.period 1 gallring mpavt i $m^3 sk$	130 års omloppstid 5 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i $m^3 sk$
ca 3kr	ca 3,5kr	ca 6kr	ca 7kr

Gallring  
Mellansverige  
SI, G24

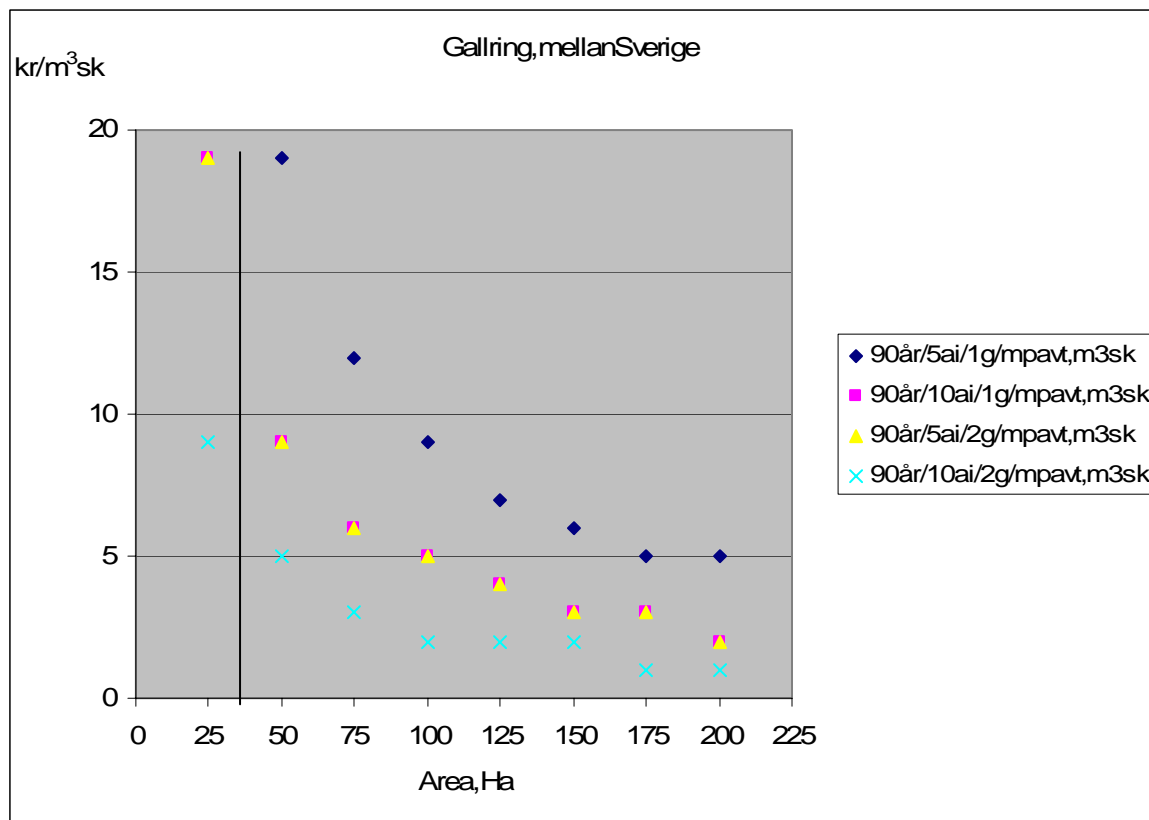


Diagram 3. Flyttkostnad per avverkad volym i  $kr/m^3sk$ , vid varierande fastighetsareal. Produktionskravet motsvarar för Mellansverige på SI, G24, 29ha.

Tabell 9. Flyttkostnad per avverkad volym i  $kr/m^3sk$  för olika avverkningsalternativ vid produktionskravets fastighetsareal, Mellansverige 29ha, mpavt = medelgallringsuttag per avverkningstillfälle, se bilaga 8

90 års omloppstid 10 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i $m^3sk$	90 års omloppstid 10 års avverkn.period 1 gallring mpavt i $m^3sk$	90 års omloppstid 5 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i $m^3sk$	90 års omloppstid 5 års avverkn.period 1 gallring mpavt i $m^3sk$
ca 7kr	ca 12kr	ca 12kr	< 20kr

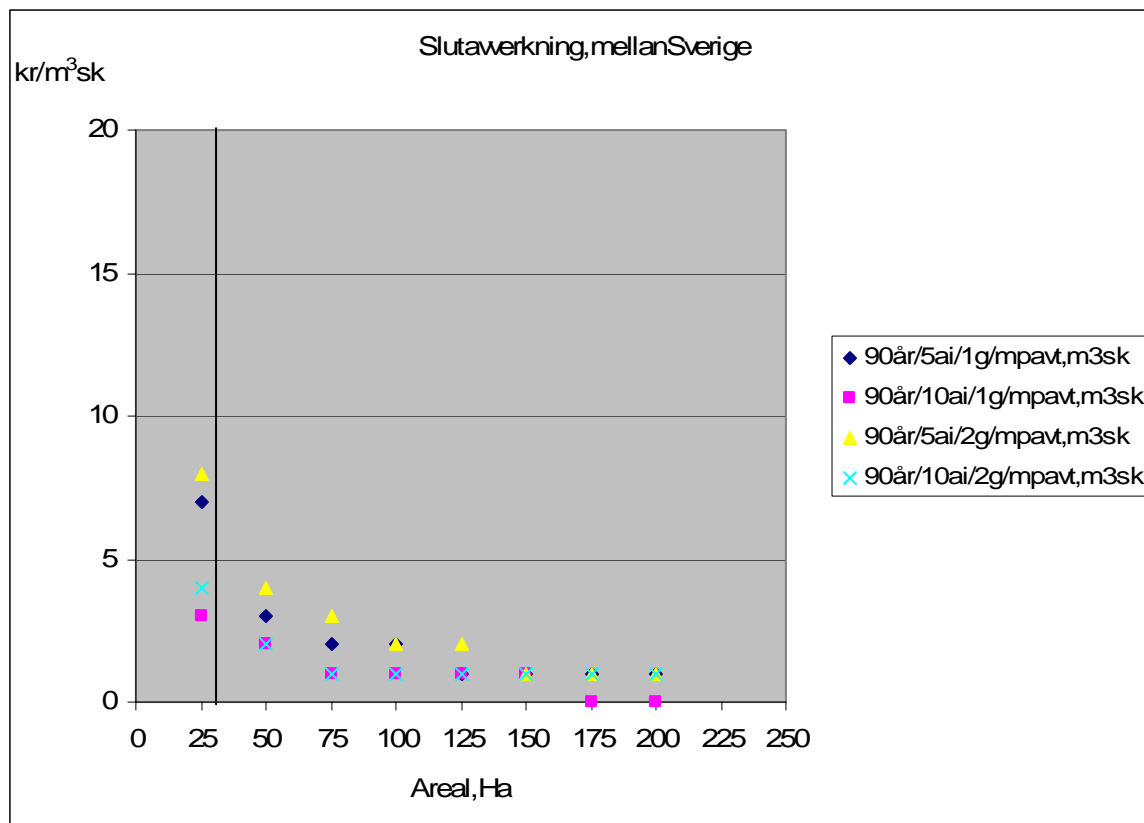


Diagram 4. Flyttkostnad per avverkad volym i kr/m<sup>3</sup>sk vid varierande fastighetsareal. Produktionskravet motsvarar för Mellansverige på SI, G24, 29ha.

Tabell 10. Flyttkostnad per avverkad volym i kr/m<sup>3</sup>sk för olika avverkningsalternativ vid produktionskravets fastighetsareal, Mellansverige 29ha, mpavt = medelgallringsuttag per avverkningstillfälle, se bilaga 9

90 års omloppstid 10 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i m <sup>3</sup> sk	90 års omloppstid 10 års avverkn.period 1 gallring mpavt i m <sup>3</sup> sk	90 års omloppstid 5 års avverkn.period 2 gallring mpavt i m <sup>3</sup> sk	90 års omloppstid 5 års avverkn.period 1 gallring mpavt i m <sup>3</sup> sk
ca 3kr	ca 2,5kr	ca 7kr	ca 6kr



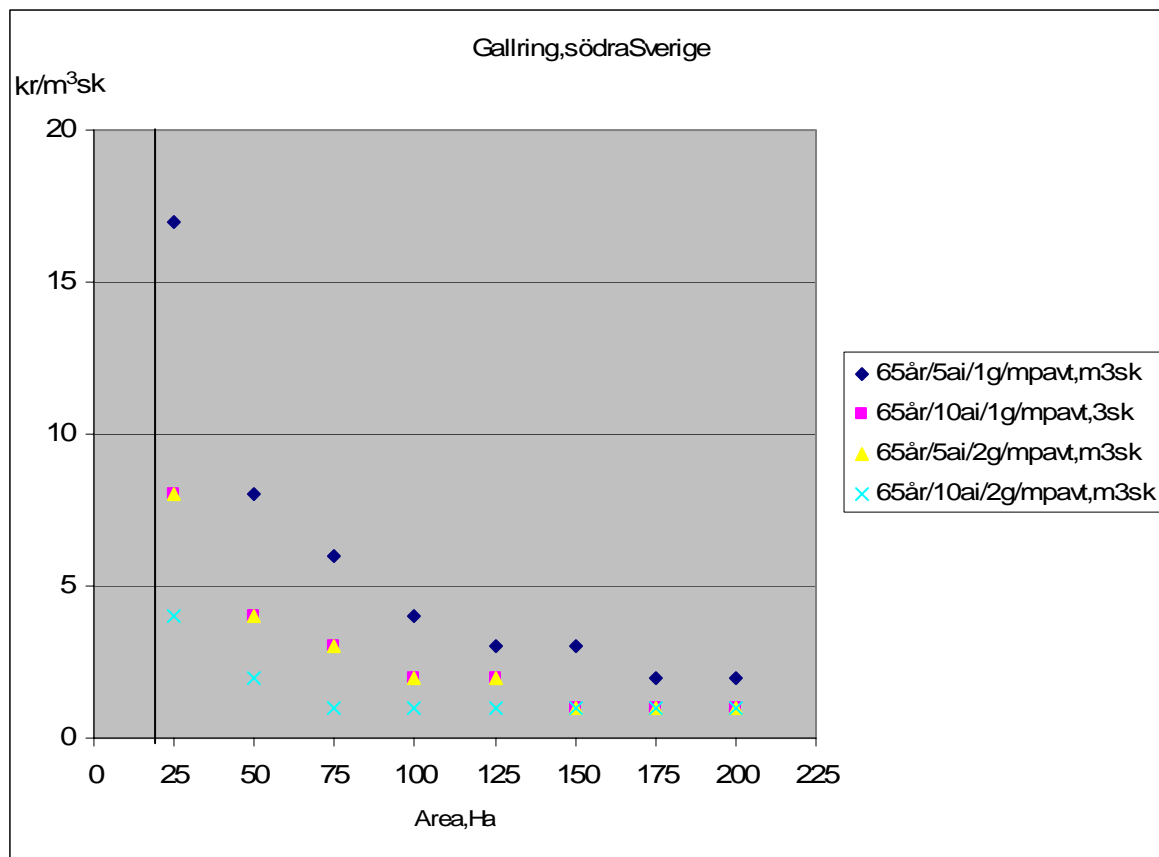


Diagram 5. Flyttkostnad per avverkad volym i  $\text{kr}/\text{m}^3\text{sk}$  vid varierande fastighetsareal. Produktionskravet motsvarar för södra Sverige på SI, G30 20ha.

Tabell 11. Flyttkostnad per avverkad volym i  $\text{kr}/\text{m}^3\text{sk}$  för olika avverkningsalternativ vid produktionskravets fastighetsareal, södra Sverige 29ha, mpavt = medelgallringsuttag per avverkningstillfälle, se bilaga 10

65 års omloppstid 10 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$	65 års omloppstid 10 års avverkn.period 1 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$	65 års omloppstid 5 års avverkn.period 2 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$	65 års omloppstid 5 års avverkn.period 1gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$
ca 5kr	ca 7,5kr	ca 7,5kr	<15kr

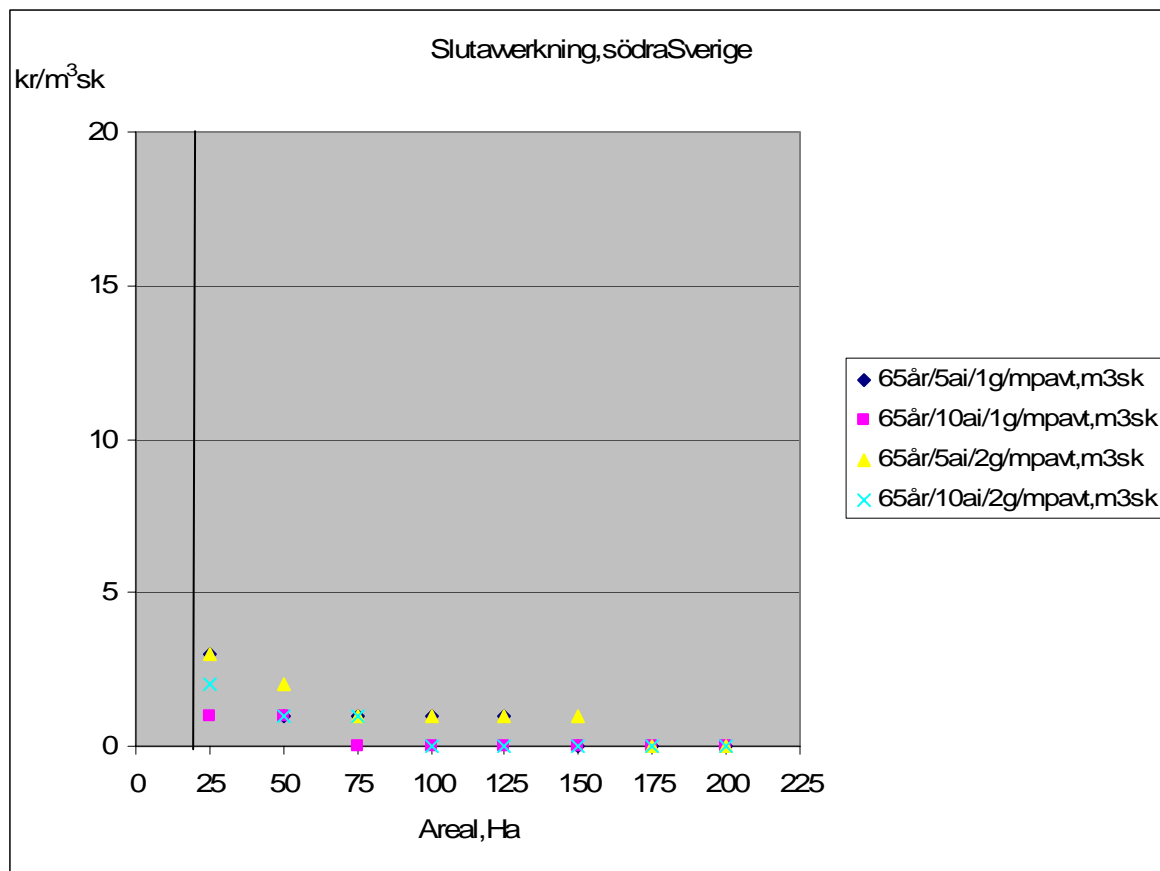


Diagram 6. Flyttkostnad per avverkad volym i  $\text{kr}/\text{m}^3\text{sk}$  vid varierande fastighetsareal. Produktionskravet motsvarar för södra Sverige på SI, G30 20ha.

Tabell 12. Flyttkostnad per avverkad volym i  $\text{kr}/\text{m}^3\text{sk}$  för olika avverkningsalternativ vid produktionskravets fastighetsareal, södra Sverige 29ha, mpavt= medelgallringsuttag per avverkningstillfälle, se bilaga 11

65 års omloppstid 10 avverkningsperiod 2 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$	65 års omloppstid 10 avverkningsperiod 1 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$	65 års omloppstid 5 avverkningsperiod 2 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$	65 års omloppstid 5 avverkningsperiod 2 gallringar mpavt i $\text{m}^3\text{sk}$
>5kr	>5kr	>5kr	>5kr

#### **4.3.5 Flyttkostnader vid skogbolag och skogsägarföreningar**

För att få en uppfattning om nivån på de framräknade flyttkostnaderna behövs någonting att relatera dessa till. Av den anledningen jämförs flyttkostnader med storskogsbruket och de tre största skogsägarföreningarna i landet.

##### **Stora Enso**

Stora Enso i Storfors, Värmland har en nivå på sina flyttkostnader på 1.5 kr/m<sup>3</sup>sk.

Detta grundas på en årlig avverkad volym av 85 000m<sup>3</sup>sk, 40st flyttar och en kostnad av 3000 kr/flytt (40\*3000)/85000).(Planeringsavdelningen, Stora Enso).

##### **Skogsägarföreningarna**

För Norrskog i Östersund varierar flyttkostnaden mellan ca 2.5-4kr/m<sup>3</sup>sk.

Årsavverkningsvolym är ca 79 000m<sup>3</sup>sk och antalet flyttar 45st. Detta ger en flyttkostnad på 4400kr per flytt (45\*4400/79000). Ibland måste hjulning med avverkningsmaskinerna ske.

Då tillkommer ytterligare kostnader för personal och maskin. Den av Norrskog uppgivna totalsumman blir då 6900kr per flytt, vilket motsvaras av en flyttkostnad på ca 4 kr/m<sup>3</sup>sk. (45\*6900/79000). (Produktionsinspektör, Norra skogsägarna)

##### **Södra skogsägarna**

Södra skogsägarnas nivå på flyttkostnaderna ca 5 kr/m<sup>3</sup>sk. Inget underlag till denna siffra gick att få fram här.(Skogstekniska avdelningen, Södra skogsägarna).

##### **Mellanskog**

Flyttkostnaderna för Mellanskog ligger högre, ca 12kr/m<sup>3</sup>sk. Denna siffra grundar sig på en flyttkostnad på 3000k/m<sup>3</sup>sk och en avverkningsvolym på 205m<sup>3</sup>sk/ha (genomsnittlig siffra per uppdrag). Många utspridda markägare bidrar till den högre kostnaden. Mellanskog uppger att avverkningsvolymen relativt, vilket gör att lägre nivåer på flyttkostnaden kan förekomma.

(Produktionsinspektör, Mellanskog).

## 5. Analys

### 5.1 Fastighetsbildning i teori och praktik

I teoridelen visas i figur 2 (Se avsnitt 2.1.8) en schematisk bild över fastighetsbildningsprocessen. Nedan analyseras fallen utifrån denna modell.

I första rättsfallet (Se avsnitt 4.1.2) är övriga delägare (fastighetsägare) missnöjda med utslaget av lantmäteriets förrättning (Steg 2a) och överklagar till fastighetsdomstolen, (Steg 7). Fastighetsdomstolen (tingsrätten) behandlar ärendet och beaktar förutsättningarna. Noterbart är att lantmäteriet inte anser att klyvningen strider mot produktionskravet medan fastighetsdomstolen avstyrker ärendet (Steg 8 eller 9), med motiveringen att klyvningen gör just det. Skillnaden i resonemang beror troligtvis på att vikten har lagts på olika argument. Lantmäteriet lägger förmodligen mer tyngd på strukturgruppens uttalande om att klyvningen på ett bra sätt tillgodoser regionalpolitiska intressen och indelar fastigheten därefter, istället för att enbart ge akt på produktionskravet. Detta stämmer väl överens med de resultat Stegander, (2004) kommit fram till där myndigheterna vid samtliga sex undersökta län anser att man vid rätt förutsättningar kan vara mer flexibel i tillämpningen av produktionskravet. Med rätt förutsättningar menas att det finns andra inkomster förutom skogsbruk som bidrar till det ekonomiska resultatet. (Se 3 kap. 5 § 2st. FBL kombinationsverksamhet). Är fastighetsägaren fortfarande missnöjd, vilket här är fallet går ärendet vidare till hovrätten (Steg 10) som bifaller eller avstyrker ärendet (Steg 11 eller 12). Hovrätten avstyrker här ärendet med samma motivering som fastighetsdomstolen.

I andra rättsfallet (Se avsnitt 4.1.3) godkänner lantmäteriet att skogsmark läggs till en bostadsfastighet. Lantmäteriet bedömer att den nyskapade fastigheten blir ”med hänsyn till såväl belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar en varaktig lämpad fastighet för det yrkade ändamålet” och att åtgärden därför bör vara tillåten enligt 3 kap.1 § FBL. Inte heller strider åtgärden mot bestämmelsen om skadlig delning av en skogsbruksfastighet i 3 kap. 7 § FBL. Detta ärende ogillas av skogsstyrelsen som anför att man av i princip inte lägger skogsmark till bostäder med motiveringen att det troligtvis alltid är missgynnande att slå sönder en väl fungerande skogsbruksfastighet. Här överklagas förrättningen av länsstyrelsen (Steg 3) eftersom skogsstyrelsen endast har en rådgivande roll. Ärendet går vidare till fastighetsdomstolen (Steg 7). Fastighetsdomstolen bifaller förrättningen med hänvisning till att det bl.a. är samma ägare till fastigheten. Länsstyrelsen överklagar igen till hovrätten (Steg 10). Ett liknande ärende med att skogsmark läggs till bostadshus har aldrig tidigare varit prövad av den gamla skogsvårdslagen. Den nya och nu rådande lagen från 1994 gör det lättare med sådana tillägg, detta föranleder att hovrätten godkänner förrättningen.

I rättsfall 3 (Se avsnitt 4.1.4) avstyrker lantmäteriet den begärda klyvningen med hänvisning till att det inte finns tillräckligt mycket skogsmark som uppfyller produktionskravet i 3 kap.7 § FBL. Sökanden överklagar till FD (Steg 7). Sökanden motiverar i sin överklagan med att fastigheten på sikt ska tillåtas i ett närliggande naturreservat. FD avslår och håller fast vid lantmäteriets beslut.

I detta ärende var det lantmäteriet själv som avstyrkte förrättningen till skillnad från fall 1 och 3. Något som skiljer sig från figur i avsnitt 2.2.8.

Lantmäteriet, fastighetsdomstolen och hovrätten underkänner klyvningen med det huvudsakliga skälet att den delade fastigheter inte uppfyller produktionskravet. Inte heller finns skäl att tro att skogsfastigheten kommer skötas på ett bättre sätt efter klyvningen, något som kanske annars skulle ha bidragit till att klyvningen godkänts.

## 5.2 Motivundersökningen

I detta avsnitt analyseras intervjuundersökningen med de privata skogsägarna utifrån litteraturgenomgång av angränsande arbeten. Intervjuerna är beskrivna i bilaga 4.

I tillköp/sammanläggningsgruppen görs tillköp av skogsmark. Motiven är sammanläggning för animalieproduktion och skogsbruksändamål. Andra motiv med den tillköpta skogen i denna grupp är att den ska fungera som framtida ekonomisk säkerhet.

I första intervjun berättas om hur läggs 87ha skog till fastigheten A från fastighet B. Ägaren till A har 200ha skogsmark sedan tidigare.

I andra intervjun berättas hur ägaren till fastighet C köper ca 60ha skog av ägaren till fastigheten D. Ägaren till C lägger dessa 60ha till de tidigare 133ha. Rutegård redogör i sin rapport "Lantbrukares tillköp av skogsmark" för hur tillköpets storlek är olika lönsamma beroende på hur stort det tidigare skogsinnehavet på fastigheten är. "Den köpare som innehar ett stort kapital i form av stående skog, har betydligt större möjligheter att genomföra ett lyckat tillköp än en köpare med mindre bestockad basskog"(Rutegård, 1995). För fastigheterna A, B och C, D är tillköpet av skogsmark att anse som betydande. Rimligtvis har ägarna till dessa fastigheter haft stor nytta av sin tidigare skog vid tiden för tillköpet.

I intervju tre berättas om hur ägaren till fastigheten P köper till fastigheterna, M1, M2, N1, N2 och O, med motiven skötselintresse och ekonomisk säkerhet. Ägaren till P finansierar köpet med att avverka 3000m<sup>3</sup>sk skog av det totala skogsinnehavet på 12000m<sup>3</sup>sk. Eftersom fastigheten P mest består av gammal åkermark kan det inte sägas finnas någon basskog av betydelse. Avverkningen av den tillköpta skogen ger efter anläggning av ny skog på fastigheten P ett tillskott av växande kapital. Ett resultat av Rutegårds, (1992) kalkyler visar att tillköp av skog med högre virkesförråd inte blir lönsammare än tillköp med ett lägre förråd. Istället blir skog med lägre virkesförråd på sikt mer lönsam. Detta beror på en relativt större värdetillväxt hos den yngre skogen. Ägaren till P får således efter att ha finansierat köpet med avverkning, en ungskog som har en högre relativ värdetillväxt. Virkesförrådet speglar enligt Rutegård avkastningsvärdet på ett bra sätt.

I intervju fyra berättas hur ägaren till S köper 254ha skog innehållandes 25 000m<sup>3</sup>sk skog till sina tidigare 100ha skogsmark av ägaren till T. På den tidigare ägda skogen framgår inte hur åldersfördelningen, men troligt är att den s.k. 50% -regeln (Se, avsnitt 2.2.9) haft en betydelse. Detta eftersom nästan 10 000m<sup>3</sup> s.k. skog avverkades direkt efter köpets avslutande. Ägaren har troligtvis haft kunskaper i hur mycket skog som kan avverkas enligt § 11 skogsvårdslagen.

I rapport nr 12 "Beslutsstödjande system för privata skogsägare", (Hansson, Lönnstedt, Svensson, 1990) har de privata skogsägarna fem olika mål (Se avsnitt 2.2.4) med sitt skogsbruk. Ägarna till fastigheterna P (intervju 3) och S (intervju 4) skulle kunna kategoriseras in under två av dessa: kvalitets- och ekonomistrategin. Kvalitetsstrategin säger att tonvikten i skogsskötseln ska ligga på kvalitetsutveckling och värdetillväxt. Detta kan ägaren till P sägas eftersträva eftersom han tillämpar egna skötselmetoder i syfte att få en bra tillväxt samt att han även använder sig av egenhändigt komponerade kalkyler. Ägaren till S har genuint skötselintresse och ett grundmurat ekonomiskt intresse. Detta visas genom goda kunskaper i ekonomi som ges tillkänna genom att det innan tillköpet grundligt beräknades hur mycket skog som skulle kunna avverkas för att finansiera köpet. Ägaren till S bör därför hamna i den ekonomiska strategin.

I femte intervjun berättas om ägaren till fastigheten K som genom avstyckning erhåller mark från fastighet J. Denne kan kategoriseras in under kvalitetsstrategin, eftersom graden av självverksamhet och skötselintresse är stor hos fastighetsägare till K. Ramarna för strategierna i rapport nr 12, "Beslutsstödjande system för privata skogsägare" (Hansson, Lönnstedt, Svensson, 1990) sätts av skogsvårdslagens föreskrifter om högsta respektive lägsta slutavverkningsareal. Även ägaren till S (fjärde intervjun) kan kategoriseras under kvalitetsstrategin, genom sina kunskaper om hur mycket som får avverkas i beaktande av skogsvårdslagen. Ägarna till fastigheterna K, (intervju 5) och ägare till H (intervju 8) kan även verifieras i examensarbetet "Köpare av fastigheter i Småland mellan 2001-2003" (Jansson 2003), som säger att 75% av skogsägarna anger att de köpt skog i huvudsak för sitt stora skogsintresse.

Sjätte intervjun med ägaren till fastigheten Q som säljer av skog i syfte att betala en skuld, har inte kunnat passas in i något tidigare arbete. Motivet i detta fall är behov av pengar.

I sjunde intervjun återges hur fastighet E klyvs mellan fastigheterna F och G. Upphovet till klyvningen är att lösa en konflikt rörande hur fastigheten E skall skötas. Motivet är således konfliktlösning. Att familjemedlemmar väljer att lösa ut andra familjemedlemmar verifieras i rapporten "Ägaren, fastigheten, omvärlden" Lönnstedt & Törnqvist, (1990), där det sägs att bevarande intresset är skogsägarens övergripande målsättning. Ett exempel på det kan vara att det ofta är ett eller två barn i en syskonskara som vill driva gården vidare och därför köper ut övriga syskon.

Intervju åtta med ägaren till fastigheten H verifieras i av Jansson, (2003) se ovan.

Vilka motiv och argument skogsägarna har haft i undersökningen framgår ganska tydligt av ovanstående. Riktigt lika tydligt är det inte hur en eventuell förändring av reglerna i fastighetsbildningslagen kan komma att utnyttjas av skogsägare i allmänhet. I samtalen med deltagarna i undersökningen går det att urskilja en starkare vilja till förändring hos de skogsägare som äger en fastighet tillsammans med någon annan. Skogsägare som äger fastigheter ihop med andra tillämpar oftast fastighetsbildningarna avstyckning och klyvning. Vid tillämpningen av dessa fastighetsbildningar finns en risk att det bildas fastigheter som inte är ekonomisk lönsamma. Med det menas att de inte lämnar ett positivt ekonomiskt resultat. En anledning till förmodad sämre lönsamhet är att redan väl fungerande fastigheter delas upp till mindre med sämre förutsättningar.

Finns det då anledning att tro att klyvningar och avstyckningar kommer att öka i framtiden vid förändrade tillståndsregler avseende produktionskravet? Detta är en svår fråga att ge ett entydigt svar på. Sannolikheten borde i alla fall vara ganska stor eftersom det troligtvis finns en mängd oskiftade mindre lantbruk med många personer inblandade. En lättnad i produktionskravet skulle förmodligen påskynda nyindelning av skogsfastigheter. Något som styrker detta är skogsstyrelsens rapport 8B som påstår att det finns ett uppenbart tryck från många fastighetsägare att dela in sina fastigheter i mindre. Inte minst i samband med att lagen om samäganden upplöstes finns ofta ett intresse av att bilda fastigheter som arealmässigt inte når upp till angivet riktmärke i anslutning till skyddsregeln. (Skogsstyrelsens Rapport 8B, 2001).

Ytterligare argument som talar för bildning av mindre fastigheter är att lantmäteriet kan anta att skogen efter delningen kommer att vårdas bättre än tidigare. Ett sådant exempel kan vara klyvning av samägda fastigheter med eftersatt skogsskötsel. (Lantmäteriets rekommendationer, Dnr 401-2005/1284, 2005, sid 11)

### **5.3 Fasta avverkningskostnader och produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL**

Syftet med detta arbete har varit att reda ut ekonomiska konsekvenser för olika fastighetsstorlekar. Detta har gjorts genom att undersöka flyttkostnader per avverkad volym i  $m^3$ sk för olika fastighetsstorlekar. Dessa har tagits fram genom att dividera flyttkostnader (lastning, trailertransport och igångsättning för olika delar i landet) med medelvirkesuttag (Se avsnitt 3.3.3) vid olika fastighetsstorlekar.

De faktorer som har störst påverkan på flyttkostnaden är avverkningstraktens medelstorlek och kostnaden för själva flytten per gång. Flyttkostnaderna är i många fall en förhandlingsfråga mellan skogsbolaget, föreningen och entreprenören och är ofta föremål för diskussion. Andra faktorer, vilka kan påverka samordningen av avverkningen i olika bestånd och för olika skogsägare, är medelavstånd mellan skogsägare och tidpunkten för avverkning. I tabell 1 (Se avsnitt 2.2.8) visas de strukturekonomiska faktorer som enligt Gustavsson har störst inverkan på det ekonomiska resultatet.

En hög årlig avverkningsvolym i form av ett högt medeluttag är gynnsamt eftersom kostnaderna då kan slås ut på en större volym och sänka de fasta avverkningskostnaderna per  $m^3$ sk. Flyttkostnaderna för skogsbolag och skogsägarföreningar redovisas i avsnitt 4.3.5. Nivån på flyttkostnaderna räknat per  $m^3$ sk skiljer sig inbördes mellan skogsägarföreningarna, men även mellan föreningarna och skogsbolag. En orsak till skillnader i flyttkostnader är t.ex. att avverkningstrakternas storlek skiljer sig mellan olika aktörer.

Ett sätt att bedöma nivån på flyttkostnaden är att jämföra flyttkostnader från skogsbolag och skogsägarföreningar. Flyttkostnaderna är: för Stora Enso  $1,5kr/m^3$  s.k., Norrskog, 2,5 till  $4kr/m^3$ sk, Södra  $5kr/m^3$ sk och Mellanskog  $12kr/m^3$ sk. (Se avsnitt 4.3.5) Den högre kostnaden för Mellanskog beror på att deras avverkningstrakter areellt sett är mindre. Något som leder till högre kostnader.

Flyttkostnader från skogsbolag och skogsägarföreningar relateras till fastighetsstorlekar grundade på produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL. Dessa visas i tabell 2 (Se avsnitt 3.4.0) och åskådliggörs i diagram 1-6 med en lodrät linje. Varje kurva i diagrammen åskådliggör olika avverkningsalternativ, (Se diagramförklaringarna och bilaga 6-12) för nivå på medeluttaget.

Ur diagrammen kan utläsas vilket avverkningsalternativ som klarar de fastighetsarealer som motsvarar produktionskravet och samtidigt innebär en rimlig nivå på de fasta avverkningskostnaderna i kr per m<sup>3</sup>sk.

### **Norra Sverige**

Nivån på flyttkostnaderna enligt Norrskog är 2.5-4kr per m<sup>3</sup>sk. Produktionskravet leder till den lägsta fastighetsarealen 64ha vid vissa antaganden, tabell 2 (Se avsnitt 3.4.0).

Fyra gallringsalternativ har prövats med varierande resultat. Det gallringsalternativ som bäst klarar produktionskravets areal och samtidigt har en rimlig nivå på de fasta kostnaderna är ett avverkningsalternativ med 130 års omloppstid, 10 års avverkningsintervall och 2 gallringar. Den fasta avverkningskostnaden är här ca 6 kr/m<sup>3</sup>sk. Övriga alternativ ligger över 12kr/m<sup>3</sup>sk. Slutsatsen visar att det är att föredra att gå in och gallra med längre intervall och att vid varje tillfälle gallra flera bestånd. Kalkylerna i undersökningen visar att om fastigheten gallras oftare än var 10: e år drar man på sig onödigt höga kostnader. Detta trots att man i detta alternativ gallrar två eller flera gånger per omloppstid.

För slutavverkning i norra Sverige ligger samtliga avverkningsalternativ under 7kr, vilket betyder att alla undersökta alternativ klarar produktionskravets konsekvenser för fastighetsarealen.

### **Mellansverige**

Nivån på flyttkostnaderna enligt Mellanskog är 12kr per m<sup>3</sup>sk. Produktionskravet leder till den lägsta fastighetsarealen 29ha vid vissa antaganden, tabell 2 (Se avsnitt 3.4.0).

I Mellansverige är siffrorna för gallring ganska likartade de för norra Sverige (Se tabellerna 7 och 9). Produktionskravets fastighetsareal är dock mindre. Flyttkostnaderna i kr/m<sup>3</sup>sk klaras av nästan alla prövade alternativ i undersökningen, utom för 90 års omloppstid och 5 års avverkningsintervall. Precis som för norra Sverige har avverkningsintensiteten en stor betydelse för avverkningskostnaderna.

För slutavverkning ligger alla kostnaderna under 7kr/m<sup>3</sup>sk, vilket gör att alla undersökta alternativ klarar rimlighetsnivån på de fasta avverkningskostnaderna och produktionskravets fastighetsareal.

### **Södra Sverige**

Nivån på flyttkostnaderna enligt södra Sverige är 5kr per m<sup>3</sup>sk. Produktionskravet leder till den lägsta fastighetsarealen 20ha vid vissa antaganden (Se tabell 2, avsnitt 3.4.0).

Detta klaras av gallringsalternativet 65-årig omloppstid och 10 års avverkningsperiod och med två gallringar. Kostnaden stiger inte avsevärt för de andra alternativen.

För slutavverkning ligger samtliga kostnader under 5kr/m<sup>3</sup>sk. Precis som för norra och södra Sverige klaras produktionskravets areal med tillämpade rimlighetsnivåer.

I detta arbete representeras den avverkade volymen av ett medeluttag (fastighetsareal\* antal gallringar \*medelgallringsuttag \* avverkningsintensitet)

Enligt Gustavsson, (1986) har fastighetsstorleken endast betydelse som begränsande faktor för åtgärdsområdets storlek. I detta arbete kan sägas att fastighetsstorleken har betydelse främst då i avseendet att en större fastighet har ett större årligt medeluttag, vilken sänker flyttkostnaderna. Den mest kostnadspåverkande faktorn, enligt resultatet i detta arbete, är utan tvivel avverkningsintensiteten. Att gå in vart 10: e år istället för vart 5: e ger lägre kostnader.



Värt att notera är att gallring vart 5: e år med två gallringar ger samma virkesuttag som att gå in vart 10: e år med en gallring. Skillnader märks dock vid slutavverkning då den avverkade volymen för en 10- årig avverkningsperiod med en gallring tar mer virke ur beståndet, vilket sänker de fasta avverkningskostnaderna för slutavverkning.

Sammanfattningsvis kan konstateras att dagens produktionskrav i 3 kap.7 § FBL ger rimliga fasta flyttkostnader, men införs en lättnad i produktionskravet finns risken att de blir oacceptabla. Detta gäller hela landet. Om mindre skogsfastigheter tillåtas bildas är det en fördel att gallra med längre intervall och att tillämpa två eller flera gallringar per avverkningstillfälle. Detta är enligt kalkylen mer lönsamt eftersom färre avverkningstillfällen med avverkningsmaskiner ger lägre kostnader.

## **6. Diskussion**

### **6.1 Fastighetsbildning i teori och praktik**

Rättsfallen försöker ge en inblick i ett fastighetsbildningsärende. Analysen av ett rättsfall utgår från en teoretisk modell (Se avsnitt 2.1.8). Den fastighetsrättsliga processen är tekniskt tämligen likartad andra rättsliga processer med överklaganden och bifall eller avslag i olika instanser. De medtagna rättsfallen följer samtliga den givna modellen. En möjlig skillnad mot andra rättsliga processer är att fastighetsbildningsprocesser i högre grad påverkas av statliga myndigheter som lantmäteriet, läns- och skogsstyrelse. Det ligger i statens intresse att verka för en bra fastighetsbildning och nämnda myndigheter arbetar just med dessa frågor.

Domskälerna i de undersökta rättsfallen skiljer sig åt eftersom varje prövning är individuell och grundad på tolkning av den rådande skogspolitiken och dess förlängning i form av skogsvårdslagen. I valet av vilken av paragraferna 5 § eller 7 § 3 kap FBL som ska tillämpas sker avgörandet ofta utifrån om fastigheten är en renodlad skogsbruksfastighet eller en kombinerad jord- och skogsbruksfastighet. 3 kap. 7 § FBL tillämpas mer strikt i fråga om rena skogsbruksfastigheter. 3 kap. 5 § FBL har ett lägre avkastningskrav, vilket bör vägas upp av någon annan näringsgren relaterad till kombinationsfastigheten.

Rådande regionalpolitik gynnar för närvarande bosättning på landsbygd. Dessa näringsgrenar kan vara av de mest skiftande slag.

### **6.2 Motivundersökningen**

Den kvalitativa undersökningen i denna uppsats följer i stora drag den av Kvale, (1997) presenterad uppställning i uppsatsens metodavsnitt. Den kvalitativa studien har därför varit användbar i denna kvalitativa motivundersökning. En tematisering har gjorts genom att skapa en bild av ett område med syfte att undersöka de motiv som föranlett privata skogsägare till att genomföra aktuella fastighetsbildningar. Planeringen av intervjun bestod i att förbereda frågor och välja ut skogsägare som gjort förändringar med anledning av jord- och skogsbruk. Intervjuerna har sedan genomförts per telefon med inledande frågor av typen: Kan du berätta allmänt om din skogsfastighet? Direkta frågor av typen: Vad tycker du om den gjorda lantmäteriförrättningen? Och specifika frågor som: Vad hade du för motiv vid fastighetsbildningen?

Renskrivning med tolkning och analys med efterföljande kategorisering har gjorts. Verifieringen i undersökningen, dvs. att kontrollera om fastighetsägaren talar sanning har inte gjorts, undersökningen utgår från att skogsägaren är ärlig.

De kvalitativa kriterierna enligt Kvale, (1997) har även kunnat tillgodoses på ett bra sätt. Korta intervjufrågor har gett bra och uttömmande svar. I de fall en eventuell oklarhet uppkommit har följdfrågor ställts för att klara ut eventuella missförstånd.

Intervjuerna har varit mycket intressanta men ibland inte helt lättförstådda. De har dock i de undersökta fallen kunnat tolkas på ett bra sätt under själva intervjun.

En naturlig ”diskussion” om skogsägarens fastighet har också kunnat föras. Detta kanske är naturligt då de allra flesta skogsägare tycker om att prata om sina tankar rörande sin skogsfastighet.

Viktigt att komma ihåg vid kvalitativa undersökningar som denna är att den inte är statistiskt representativ. Det intressanta är inte att utläsa trender utan istället visa att själva företeelsen finns Trost, (2002). Detta är något som denna undersökning uppnått. En kritik skulle kunna vara att antalet skogsägare är för litet i urvalet eller att fler län skulle ha varit med i undersökningen för en ökad variation. Detta arbete är dock till skillnad från många andra större kvalitativa undersökningar helt ofinansierat, vilket har lett till en begränsning av att använda telefonintervjuer. Det är dock inte säkert att ett ”fysiskt besök” hade givit ett annorlunda resultat men validiteten eller riktigheten i uppgifterna hade kanske kunnat kontrolleras på ett bättre sätt.

Vidare har det varit en utmaning att kategorisera skogsägarnas motiv till de gjorda fastighetsförrättningarna och sedan koppla dessa till bra referenslitteratur. En svårighet har varit att klart säga om den ska kategoriseras som en avstyckning eller som ett tillköp.

En avstyckning för en skogsägare kan ses som ett tillköp för en annan.

Lantmäteriförrättningen var inte alltid tydlig på den punkten. Det har inte heller varit så lätt att skilja mellan ekonomiska och skötselriktade motiv, eftersom dessa är väldigt nära sammankopplade. I oklara fall har tolkningen av samtalet med uppföljande frågor spelat stor roll. Att lyssna ”mellan raderna” om var tyngdpunkten till motivet låg var nödvändig.

### **6.3 Fasta avverkningskostnader och produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL**

#### **Formeln**

Den formel som legat som underlag för uträkningen av medelvirkesuttaget är inte helt lättbegriplig och begreppsförvirring av uttryck som medeluttag och medelgallringsuttag kan lätt leda till missuppfattning. Formeln fungerar dock bra eftersom den tar hänsyn till flera faktorer än enbart virkesuttaget.

#### **Flyttkostnaderna**

En svårighet har varit att bestämma vilka kostnader som ska tas med vid flytt av avverkningsmaskiner. Vid intervjuer med personal som leder avverkningar ges en ganska komplex bild av vad som ingår och när. Ibland ingår lastning av maskiner i trailerkostnaden ibland inte. Ibland hjulas maskinerna mellan bestånden, ibland trailas de. Medelavståndet mellan bestånden varierar även lokalt liksom tillämpningen av olika utformade avtal med entreprenörer. Även tiden för igångsättning varierar. I uppsatsen är igångsättningstiden satt till en timme, men på vissa håll kan den ta upp till tre timmar. Vid trailertransporten är kostnaden beräknad på att det inte sker några fördröjningar. I intervjuer med produktionsinspektorer har det framgått att väntetider uppstår då inte trailern är på plats i tid. Av dessa anledningar fick det helt enkelt bestämmas eller antas vad som skulle ingå i flyttkostnaden och med hur lång tid de olika delarna skulle ta. Denna indelning kan därför diskuteras. Att göra jämförelser med tidigare arbeten visade sig vara ganska svårt. Gustavsson´s lic., (1986) rapport kändes vid en

första anblick mycket närbesläktat, men då rapporten hade långt fler variabler samt att alla beräkningar skett med bidragskalkylering gör att jämförelser blir en aning komplicerad.

## 6.4 Fortsatta studier

I detta arbete studeras ekonomiska aspekter för olika fastighetsstorlekar med hjälp av flyttkostnader. Eftersom det finns många olika sätt att undersöka ekonomisk lönsamhet skulle det kanske även vara intressant att lägga in fler variabler där man även tog hänsyn till kostnader för avverkningsmaskinerna i beståndet.

## 7. Slutsatser

### Rättsfallen

- Domskälen i de undersökta rättsfallen skiljer sig åt då varje prövning av ett fastighetsbildningsärende är individuell och grundar sig på tolkningar av den rådande skogspolitiken och dess förlängning SVL (Skogsvårdslagen). Rådande skogspolitik jämför för närvarande produktionsmålet med miljömålet.
- Vilket av lagrummen 3 kap. 5 § eller 7 § FBL som tillämpas i ett fastighetsbildningsärende är beroende på vilken typ av fastighetsbildning det är fråga om. Vid ombildning av renodlade skogsfastigheter tillämpas 3 kap. 7 § FBL nästan uteslutande. 3 kap 5 § FBL tillämpas då fastigheten ger möjlighet till sidoinkomster.

### Motivundersökningen

- Fastighetsbildningar görs idag med flera motiv. Denna undersökning delar in motiven i tre grupper utifrån vilken typ av fastighetsförrättning som gjorts. Dessa är: sammanläggning, avstyckning och klyvning.
- I sammanläggningsgruppen sker ombildningar med motiven skogsskötsel och omläggning från animalieproduktion till skogsbruk.
- I avstyckningsgruppen var motiven skogsskötselintresse samt behov av kapital
- Motiven vid klyvning var för underlättande av kommande generationsskiften och ändringar pga. intressekonflikter.
- Det är troligt att det är vid klyvning och avstyckning som risken för skadliga delningar är störst vid en eventuell lättnad i produktionskravet 3 kap. 7 § FBL. En anledning är att redan väl fungerande skogsfastigheter delas upp till mindre. Enligt undersökningen verkade viljan till förändring också störst i denna grupp.

### Fasta avverkningskostnader och produktionskravet i 3 kap. 7 § FBL

- De ekonomiska kalkylerna visar att avverkningsintensiteten dvs. hur ofta man går in och gör åtgärder på fastigheten har en betydande roll för samtliga landsdelar.
- Medelgallringsuttaget gynnas av att gå in mer sällan och då gallra mer än en gång. Detta ger ett högre virkesuttag och lägre flyttkostnader per avverkningstillfälle.
- En tillämpning av 3 kap. 7 § FBL och en rimlighetsnivå grundad på skogsägarföreningars flyttkostnader visar att dagens fastighetsbildningar är ekonomiskt försvarbara. En eventuell lättnad kommer troligtvis att sänka lönsamheten.

## Referenser

- Eriksson M. 1989, *Ägarstrukturens förändring inom privatskogsbruket ett historiskt perspektiv* Rapport nr 5 Institutionen för skogens marknader och produkter, SLU
- Gustavsson C. 1986, *Strukturekonomiska effekter i jord och skogsbruket*, Institutionen för fastighetsekonomi, Tekniska högskolan, Stockholm
- Hansson, Lönnstedt, Svensson, 1990, *Beslutsstödjande system för privata skogsbrukare* Rapport nr 12, Institutionen för skogens produkter och marknader, SLU
- Holme & Solvang, 1997, *Forskningsmetodik*, andra upplagan, studentlitteratur, Lund
- Gullberg T. 2003, *Ny teknisk utveckling i skogsbruket*, Institutionen för skogsteknik, Garpenberg
- Jansson J. 2003, *Köpare av skogsfastigheter i Småland 2001-2003* Examensarbete ISSN-1651-4477, Institutionen för skogens marknader och produkter, SLU
- Julstad B. 2001 *Fastighetsindelning och markanvändning*, Andra upplagan, Nordstedts förlag  
Nytt Juridiskt Arkiv 1989 s.360.
- Jordbruksverkets direktiv 1 999:40, beslut vid regeringssammanträdet den 3 juni 1999.
- Kvale S. 1997 *Den kvalitativa forskningsintervju*, Studentlitteratur Lund
- Lönnstedt & Törnqvist. 1990 *Ägaren, fastigheten, omvärlden*, Rapport 14, Institutionen för skogens produkter och marknader, SLU
- Lantmäteriets prislista, lantmäteriet, Gävle offset AB.
- Lantmäteriet, 2004, *Marknad och information, informationsfolder*, Gävle offset AB.
- Lantbruksräkningarna. Stat medd. J 1 964:31. SCB Bo SM 9901
- Lantmäteriets rekommendationer, Dnr 401-2005/1284, 2005, (s10-11)
- Rutegård, G, (1995), sid 73, 77, *Lantbrukarens tillköp av skogsmark*, Rapport nr 12  
Institutionen för skogens produkter och marknader, SLU
- Rosengren, K-E. & Arvidson, P. 2001. *Sociologisk metodik*. Fjärde upplagan. Liber AB.
- Stegander, R, 2004, *Vad är en lämplig skogsbruksfastighet*, Examensarbete,  
lantmätarprogrammet,
- Trost, J. 2001. *Enkätboken*, Andra upplagan. Studentlitteratur, Lund.
- Trost, J, 2002, *Att skriva uppsats med akribi*, Studentlitteratur, Lund
- Regeringens prop.1993/94:27

Regeringens prop.1989/90:151 (s.12), (s.22)

Regeringens prop. 1 969:128 s. B 56 ff.

Rättsfall 1: Lantmäteriet Rättsfallsregister, ärende 93:21,

Rättsfall 2: Yttrande, 2003-09-23, Göta HovR, Jönköping, Dnr: 402-2003/1469

Rättsfall 3: Lantmäteriets Rättsfallsregister, ärende 99:23, Göta HovR avd 3,1999-12-21, Ö 146/99. Ej prövningstillstånd

Rapport, 8B, 2001, *Skogspolitiken idag*, skogsstyrelsen, Skogsvårdsorganisationens utvärdering av skogspolitikens effekter

Skogsstatistisk årsbok, 2005

Muntliga intervjuer:

Göran Forsberg, Hammerdal-Föllinge Produktionsinspektor, Norra skogsägarna, 0640-627 00

Göran Widén produktionsinspektor Mellanskog, Sala, 0224-866 12

Lantbrukskonsulent, Kent Stråle, länsstyrelsen Värmlands län, 054-19 70 00

Leif Norell, teknologie doktor, lantmäteriet, Gävle, 026-63 30 41

Privata skogsägare i Gävleborg och Värmlands län

Mikael Karlsson, Produktionsinspektor, Norrskog, Östersund, 063-10 19 50

Urban Olsson, skogstekniska avdelningen, Södra skogsägarna, 0470-893 94

Rikard Lundström, Tänsjö-Fjällsjö, Produktionsinspektor Norra skogsägarna, 0670-107 16

Ingemar Olofsson, Storfors distrikt, Planeringsledare, Stora Enso, 0550-620 63

## **Bilaga 1, Mini-intervju, frågor lantbrukskonsulent, länsstyrelsen i Värmland**

### Uppvärmning

- Presentation av examensarbetet
- En inledande allmän diskussion om länsstyrelsens roll i fastighetsbildningsprocessen.

1: Vilken är länsstyrelsens roll i fastighetsbildningsprocessen?

2: Vid vilken tidpunkt kommer länsstyrelsen in i fastighetsbildningsprocessen?

3: Hur lång tid har länsstyrelsen på sig att handlägga ett fastighetsbildningsärende?

4: Hur behandlas de inkommande fastighetsbildningsärendena?

5: Hur resonerar länsstyrelsen om paragraferna i 3 kap. 5-7 § § FBL?

6: Vilka faktorer beaktar länsstyrelsen vid fastighetsbildningar?

## **Bilaga 2, Frågor privata skogsägare telefonintervju**

Urval för kvalitativ undersökning: Skogsägare som gjort förändringar på sin skogsfastighet under tidsperioden 2002-2004.

Uppvärmning, presentation

- Presentation av motivundersökningen, anonymitet, syftet med undersökningen, samt att det inte finns något rätt eller fel svar på frågorna som ställdes.
- Intervjupersonen får i en inledande fråga presentera sig och sin fastighet.
- Antal skogsägare: 8 st.

Specifika frågor:

- 1: Fastighetsägaren fördjupar sin beskrivning av fastigheten.
- 2: Beskriv bakgrunden till den gjorda fastighetsförändringen.
- 3: Markareal innan förrättning.
- 4: Markareal efter förrättning.
- 5: Fastighetsägaren får beskriva typen av fastighetsbildning.
- 6: Fastighetsägaren får beskriva det huvudsakliga motivet till fastighetsombildningen.
- 7: En öppen fråga ställdes om fastighetsägaren ville reflektera över något speciellt eller ge någon upplysning i samband med fastighetsförrättningen.

Frågorna föranledde ibland direkta följdfrågor och svaren på dessa har i förekommande fall skrivits in under rubriken beskrivning av intervjuerna.

Intervjuerna har tecknats ned och rubriksats.

### **Bilaga 3, Presentation av länen**

#### **Värmlands län**

Värmland är ett skogslän med glesbygd. Arronderingen av fastigheterna i väster är mycket fraktionerade i motsats till fastigheterna i östra delen av länet. Dessa blir mer långsmala i karaktären. Stor skogsägare är Bergvik skog (Sveriges nationalatlas, skogsstatistisk årsbok, 2003). I Värmland har skogsägare i Säffle kommun intervjuats.

#### **Gävleborgs län**

I Gävleborg har skogsägare i Ockelbo och Hofors kommun valts ut. Här finns små tätorter, men i övrigt är det glesbygd. Stor skogsägare är Bergvik skog. I tabell 14. ges en översikt av länen.(Sveriges nationalatlas, Skogsstatistisk årsbok, 2003).

Tabell 14, Visar skogsarealen fördelad på respektive län

<b>Län</b>	<b>Ort</b>	<b>Total skogsmark i länet i ha</b>
X, Gävleborgs län	Ockelbo, Hofors	1 478 000
S, Värmlands län	Säffle	1 330 000



## **Bilaga 4 Telefonintervju med privata skogsägare**

### **Värmlands län, Säffle kommun, (1)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet A erhåller mark från fastighet B.

Markareal fastighet A innan förrättning: 200ha.

Typ av förrättning: Tillköp och sammanläggning av 87ha genom fastighetsreglering.

Markareal fastighet A efter förrättning: 287ha.

Motiv till förrättning: Fastighetsreglering sker för att skapa ett effektivare jord- och skogsbruk. Genom fastighetsreglering överförs sju stycken områden om sammanlagt 87ha från fastighet B till fastighet A. Den överförda marken innehåller både jord- och skogsmark.

Beskrivning: Ägaren till fastighet A gjorde genom fastighetsreglering ett tillköp av 87ha från fastighet B. Det huvudsakliga syftet till att ägaren till fastighet A gör sitt köp var ett ökat behov av främst åkermark för sin nuvarande svinproduktion. Fastighetens areal är idag sammanlagt 287ha. Skogen är intressant för ägare till A ur ett rent ekonomiskt perspektiv och inte bara skötselmässigt. Med ekonomiskt perspektiv menas den ekonomiska säkerheten att kunna omsätta skogen till pengar. Fastighetsägaren gör här själv vissa beståndsvårdande åtgärder som röjning och plantering. Skötsel och avverkning av averkningsmogna bestånd lejs dock bort till en lokal virkesköpare då förtroendet för traktens dominerande skogsbolag är minimalt.

### **Värmlands län, Säffle kommun, (2)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet D, avstår mark till fastighet C.

Markareal fastighet C innan förrättning: 133ha.

Typ av förrättning: Tillköp av 60ha skogsmark genom fastighetsreglering, rörande fastighet C och Fastighet D.

Markareal fastighet C efter förrättning: 193ha.

Motiv till förrättning: Jord- och skogsbruksändamål. För eventuell övergång till skogsbruk, då framtiden för mjölkproduktion är mycket osvis.

Beskrivning: Ägaren till fastigheten C är en mjölkbonde från Säffle med 45 mjölkkor. Han har köpt till grannmark på 60ha och äger totalt 193ha, vilket han sköter med motorsåg och griplastarvagn. Virkesförrådet i skogen är ca 500m<sup>3</sup>sk/ha. Han är född och uppvuxen på gården och tanken med tillköpet är enbart strategiska eftersom framtiden för mjölkbönder är mycket osäker. Skogen är ett reservkapital som kan bli den huvudsakliga inkomstkällan framtiden.

### **Gävleborgs län, Hofors kommun, (3)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet M1 och M2 samt N1 och N2 och O överlåts till fastigheten P.

Markareal fastighet P innan: 120ha.

Typ av förrättning: Sammanläggning.

Markareal fastighet P efter tillköp: 200ha.

Motiv till tillköp: Skogsentreprenör med eget skötselintresse.

Beskrivning: Den mark som till största del överförs till fastighet P kommer främst från fastigheten N1 och N2 och är i huvudsak skogsmark. Fastighet P bestod tidigare av gammal åkermark. Virkesförrådet på de 80ha som totalt överfördes bestod av 12 000m<sup>3</sup>sk varav ca 3000m<sup>3</sup>sk togs ned för att finansiera köpet. Ägaren till fastighet P är nöjd med lantmäteriets arbete i samband med förrättningen, men mindre nöjd med LRF-konsults arbete, då han tycker att insynen i samband med anbudsförfarandet för fastighetsköpen är alldeles för otillräcklig. Ett givet anbud från en köpare gäller inte fullt ut förrän det finns ett skriftligt kontrakt. Detta medför att en köpare kan uppge ett högre anbud för att vara med i anbudsprocessen längre, för att sedan när antalet köpare har minskat, förhandla ner priset. Ägaren till P har eget skogsvårdsföretag och ett genuint skogsintresse, men påpekar samtidigt att den ekonomiska aspekten inte är obetydlig. Varje gång ägaren till P köper till skog görs alltid en noggrann kalkyl innan denne bestämmer sig.

### **Gävleborgs län, Hofors Kommun, (4)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet T avstår mark till fastighet S.

Markareal fastighet S innan: 100ha.

Typ av förrättning: Sammanläggning, tillköp av 254ha.

Markareal fastighet S efter: 354ha.

Motiv: Skogsskötselintresserad, långsiktig kapitaluppbyggnad.

Beskrivning: Ägaren av fastighet S får genom ett fastighetsköp ansvar för skog. Ägaren får således tidigt ett intresse för skogen och har även utbildat sig genom att ta vissa skogskurser i Garpenberg. Tillköpet av skogsmark från fastighet T är på 254ha och ligger i direkt anslutning till de tidigare 100 hektaren. Virkesförrådet på den tillköpta fastigheten är 25 000 m<sup>3</sup>sk. För att finansiera tillköpet avverkas ca 10 000m<sup>3</sup>sk. Avverkningsuppdraget lejs bort. Åldersfördelningen i skogen på tillköpet är en fjärdedel röjnings- och gallringsskog. Återstående delen består av andragallringsskog och slutavverkningsskog. Lantmäteriets arbete i samband med förrättningen har ägaren till S ingen anmärkning på. Som exempel på ett bra samarbete kunde nämnas att då önskemål om att få behålla namnet på den tidigare fastigheten i samband med tillköpet bifalldes detta utan problem. Ägaren till S har haft stor fördel av den rådgivning han fått av erfarna skogsägare samt av den geografiska närhet till föräldragården. Dessutom har han haft tillgång till avverkningsmaskiner.

### **Gävleborgs län, Ockelbo Kommun, (5)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet J avstår 80ha mark till fastighet K.

Typ av förrättning: Avstyckning

Fastighet J innan förrättning: 153ha.

Markareal fastighet J efter förrättning: 73ha.

Markareal fastighet K efter förrättning: 80ha.

Motiv till förrättning: Ändamålet är jord och skogsbruk.

Beskrivning: Ägaren till fastigheten K är själverksam skogsbrukare och har traktor med griplastarvagn samt en fyrhjuling som han använder vid avverkning av vindfällan. Skogen är en fritidssysselsättning vid sidan av arbetet som maskinist på ett reningsverk. Arronderingen, (skogsskiftenas förhållande till varandra) är efter fastighetsregleringen bra med skogen uppdelad på två skiften med ungefär 1km mellanrum.

### **Gävleborgs län, Ockelbo Kommun, (6)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet Q avstår 10ha skogsmark till fastighet R

Markareal fastighet R innan: 5ha.

Typ av förrättning: Avstyckning från Q till R

Markareal fastighet R efter: 5ha.

Motiv till förrättning: Behov av pengar.

Beskrivning:

Ägaren av fastigheten Q bygger ut sin gård med ett liggstall efter ett råd av sin revisor om att ett sådant bygge ska vara avdragsgillt i deklarationen. För att få material till stallet avverkas delar av den egna skogen. När bygget var påbörjat och deklarationen skulle lämnas in, visade sig att bygget inte var avdragsgillt. Följden blev att ägaren ålades att betala skatt dels för byggnationen men också för den avverkade skogen. För att finansiera skatteskulderna styckades 10ha skogsmark av och såldes.

## **Värmlands län, Säffle kommun, (7)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Klyvning av fastighet E till fastighet F och G

Markareal fastighet E innan förrättning: 185ha

Typ av förrättning: Klyvning av släktgård.

Markareal efter förrättning: Fastighet F = 90ha, Fastighet G = 95ha

Motiv till förrättning: En gammal släktgård klyvs mellan ett syskonpar för ett effektivare jord- och skogsbruk, samt för att ge sökande part självbestämmanderätt angående skötseln och inriktningen av den egna delen i ursprungsfastigheten. Ytterligare skäl är att underlätta för kommande generationsskiften.

Beskrivning: Ursprungsfastigheten E ägdes först gemensamt av ett brödrapar. Fastigheten var en gammal gård som funnits i släktens ägor sedan slutet av 1800-talet. Gården består nästan uteslutande av skog med endast 10ha åkermark. Fastigheten E klövs 2004 i två delar och delades upp mellan bröderna. 90ha till fastighet F och 95ha till fastighet G. Ursprungsfastigheten hade mycket gammal skog med litet gjorda avverkningar. Anledningen till den låga andelen avverkad skog var att det förkom meningsskiljaktigheter mellan bröderna i avverkningsfrågan. En av bröderna bor idag på fastigheten. Den andra brodern bor inne i ett närbeläget samhälle. Tidigare avverkning har man i huvudsak tagit om hand själv. Idag lejs all avverkning bort till den lokala virkesköparen.

## **Gävleborgs län, Ockelbo Kommun, (8)**

Fastighetsrättslig beskrivning: Fastighet H erhåller 31ha mark från fastighet I.

Markareal fastighet H innan förrättning: 89ha.

Typ av förrättning: Avstyckning, fastighetsreglering.

Markareal fastighet H efter förrättning: 120ha.

Motiv till förrättning: Fastighetsförrättning för effektivisering av skötsel jord- och skogsbruk. Fastighet H utökas genom fastighetsreglering.

Beskrivning: Ägaren till fastigheten H är pensionär och har sitt skogsägande som sysselsättning på äldre dagar. Han började sina fastighetsköp efter avslutad tjänst som elektriker. Markköpen började i liten skala med en fastighet om 28ha, för att idag totalt ha gjort tillköp på ca 120ha. Nuvarande fastighet är fördelad på 3 jaktvårdsområden. Skiftena ligger som mest ca 5km från varandra. Större delen av skogsinnehavet är röjnings- och gallringsskog. Skogsvård och gallringsavverkning sköts med motorsåg och Vimek, (en liten avverkningsmaskin för självverksamma skogsbrukare). Med den kan fastighetsägaren på ett smidigt sätt lasta upp virket och transportera ut det från skogen. Ägaren till H säger att han tycker det är kul att vara med att påverka tillväxten och att man får chansen att dana skogen. Att bo på gården är en stor fördel. Det finns även slutavverkningsbar skog på fastigheten. För avverkning av denna får fastighetsägaren hjälp av sin granne vilken är entreprenör med egen skördare. I nuläget kommer inte ägaren till H att köpa till mer skog eftersom det just nu är tillräckligt att göra. Men då den huvudsakliga viljan är att forma skogen från grunden är det inte osannolikt att han i framtiden kommer att köpa till mer skog.

## Bilaga 5, Statistik

**Tabell 15, Skogsmark fördelad efter ägargrupper i Gävleborgs och Värmlandslän, 1998, per 1000 ha.**

Län	Fy per	Dödsbo	Kommun	Kyrka	AB	Stat	Övriga	samtliga
Gävleborgs Län	617	4	24	26	411	24	49	1435
Värmlands län	721	12	23	32	487	5	31	1311
Hela landet	10767	158	324	316	8758	749	1140	22212

(Skogsstatistisk årsbok, 2005)

För både Värmland och Gävleborgs län är andelen skog ägd av fysiska personer relativt andra ägogrupper stora.

**Tabell 16, Antal taxeringsenheter fördelade efter ägargrupper och skogsinnehavets storlek i ha, hela Sverige, 1998.**

Skogsmarks Areal	Fysisk Person	Dödsbo	Kommun	Kyrka	AB	Staten	Övriga	Samtliga
1– 9	80 288	1 771	2 010	197	770	332	1 593	86 961
10– 19	46070	802	977	160	370	183	645	49207
20– 49	63 884	850	1051	362	432	221	732	67532
50– 99	37 169	403	580	375	343	180	550	39 600
100– 399	24 564	266	586	570	628	248	621	27 483
400– 999	1365	22	87	125	340	90	201	2230
1000–	159	10	32	48	745	62	153	1209
Total summa	253 499	4124	5 323	1 837	3628	1316	4495	274 222

(Skogsstatistisk årsbok, 2005)

## Privat skogsbrukets arealfördelning

**Tabell 17, Procentuell fördelning av skogsarealen i förhållande till storleksklass. Hela riket. År 1951-1998.**

År	0.1- 5.0 ha	5.1- 25.0 ha	25.1- 50,0 ha	50- 100,0 ha	100,1- 200,0 ha	200,1- 400,0 ha	400-ha	Total
1951	16,2		41,0		30,6	12,2		100,0
1956	16,2		18,9	22,1	18,7	11,9	12,2	100,0
1964	1,2	13,3	17,7	21,7	18,4	11,2	16,5	100,0
1971	1,2	12,7	17,9	23,5	21,2	13,0	10,5	100,0
1976	1,1	12,0	17,2	23,2	21,5	13,6	11,4	100,0
1981	1,4	12,2	16,9	23,1	22,1	14,0	10,3	100,0
1988	1,3	11,4	16,0	22,8	22,8	14,9	10,8	100,0

(Jansson, (2003) Köpare av skogsfastigheter i Småland 2000-2001, lantbruksräkningarna, Stat medd. J 1 964:31. Scb Bo SM 9901)

Tabell 17, visar att största delen av den privatägda skogsarealen de senaste femtio åren har funnits i klassen 50,1 till 100 ha. Därefter följer storleksklasserna 100,1 till 200 och 25,1 till 50 ha. Detta förhållande har varit ganska stabilt under de sista femtio åren. Sen 1964 har storleksklassen 200,1 till 400 ha ökat.

## Skogsmarksarealens fördelning

**Tabell 18, Storleksklasser i ha med antal fastigheter från 1951-1988, per 1000ha, Hela riket. År 1951-1998**

År	0,1- 5,0	5,1- 25,0	25,1- 50,0	50,1- 100	100,1- 200,0	200,1- 400,0	400-	Totalt
1951		1834		4640		3463	1381	11 318
1956		1833	2138	2498	2120	1344	1384	11 318
1964	147	1563	2081	2547	2156	1316	1938	11478
1971	123	1347	1901	2488	2240	1381	1107	10 587
1976	112	1280	1817	2452	2267	1434	1203	10 557
1981	144	1283	1786	2441	2329	1477	1091	10 550
1988	139	1241	1701	2424	2430	1581	1145	10 663

(Jansson, (2003) Köpare av skogsfastigheter i Småland 2000-2001, lantbruksräkningarna, Stat medd. J 1964:31. Scb Bo SM 9901)

## Bilaga 6, Beräkningsunderlag kalkyler, Norra Sverige, gallring

Norra Sverige T18:	Gallring	
Idealproduktion: m <sup>3</sup> sk		3,1
Produktionseffektivitet relativt idealprod.		0,8
Faktisk medelprod.		2,48
Antagen fast avv.kostnad:		<b>3 295 kr</b> (500,1500,1295)

Areal	Omloppstid	Antal gallringar	Medeluttag i gallring	Avverkningsintervall	Årlig medelproduktion	Medeluttag per avv.tillf.	Flyttkostnad /avv i m <sup>3</sup> sk.
25	130	1	60	5	62	57,7	57,1
25	130	1	60	10	62	115,4	28,5
25	130	2	60	5	62	115,4	28,5
25	130	2	60	10	62	230,8	14,2
50	130	1	60	5	124	115,4	28,5
50	130	1	60	10	124	230,8	14,2
50	130	2	60	5	124	230,8	14,2
50	130	2	60	10	124	461,6	7,1
75	130	1	60	5	186	173,1	19,0
75	130	1	60	10	186	346,2	9,5
75	130	2	60	5	186	346,2	9,5
75	130	2	60	10	186	692	4,7
100	130	1	60	5	248	231	14,2
100	130	1	60	10	248	461,5	7,1
100	130	2	60	5	248	461,5	7,1
100	130	2	60	10	248	923,1	3,5
125	130	1	60	5	310	288,5	11,4
125	130	1	60	10	310	576,9	5,7
125	130	2	60	5	310	576,9	5,7
125	130	2	60	10	310	1153,8	2,8
150	130	1	60	5	372	346,1	9,5
150	130	1	60	10	372	692,3	4,7
150	130	2	60	5	372	692,3	4,7
150	130	2	60	10	372	1384,	2,3
175	130	1	60	5	434	403,8	8,1
175	130	1	60	10	434	807,6	4,1
175	130	2	60	5	434	807,7	4,1
175	130	2	60	10	434	1615,3	2,0
200	130	1	60	5	496	461,5	7,1
200	130	1	60	10	496	923,1	3,5
200	130	2	60	5	496	923,0	3,5
200	130	2	60	10	496	1846,1	1,784

## Bilaga 7, Beräkningsunderlag kalkyler, Norra Sverige, slutavverkning

Slutavverkning T18, Norra Sverige  
Antagen fast avverkningskostnad **3420 kr** (540,1500,1380)

Areal	Medeluttag i slutavv.	Medeluttag per avv.tillf.	Flyttkostnad /avv i m <sup>3</sup> sk
25	262,4	252,3	13,5
25	262,4	504,6	6,7
25	202,4	194,6	17,5
25	202,4	389,2	8,7
50	262,4	504,6	6,7
50	262,4	1 009,2	3,3
50	202,4	389,2	8,7
50	202,4	778,4	4,3
75	262,4	756,9	4,5
75	262,4	1 513,8	2,2
75	202,4	583,8	5,8
75	202,4	1 167,6	2,9
100	262,4	1 009,2	3,3
100	262,4	2 018,4	1,6
100	202,4	778,4	4,3
100	202,4	1 556,9	2,1
125	262,4	1 261,5	2,7
125	262,4	2 523,0	1,3
125	202,4	973,0	3,5
125	202,4	1 946,1	1,7
150	262,4	1 513,8	2,2
150	262,4	3 027,6	1,1
150	202,4	1 167,6	2,9
150	202,4	2 335,3	1,4
175	262,4	1 766,1	1,9
175	262,4	3 532,3	0,9
175	202,4	1 362,3	2,5
175	202,4	2 724,6	1,2
200	262,4	2 018,4	1,6
200	262,4	4 036,9	0,8
200	202,4	1 556,9	2,1
200	202,4	3 113,8	1,0



## Bilaga 8, Beräkningsunderlag kalkyler, Mellansverige, gallring

Mellansverige G24	Gallring	
Idealproduktion: m <sup>3</sup> sk		6,1
Produktionseffektivitet relativt idealprod.		0,8
Faktisk medelprod.		4,88
Antagen fast avv.kostnad:		<b>3453</b> (533,1500,1420)

Areal	Omloppstid	Antal gallringar	Medeluttag i gallring	Avverkningsintervall	Årligmedelproduktion	Medeluttag per avv.tillf.	Flyttkostnad/ avv i m <sup>3</sup> sk
25	95	1	70	5	122	92,1	37,4
25	95	1	70	10	122	184,2	18,7
25	95	2	70	5	122	184,2	18,7
25	95	2	70	10	122	368,4	9,3
50	95	1	70	5	244	184,2	18,7
50	95	1	70	10	244	368,4	9,3
50	95	2	70	5	244	368,4	9,3
50	95	2	70	10	244	736,8	4,6
75	95	1	70	5	366	276,3	12,4
75	95	1	70	10	366	552,6	6,2
75	95	2	70	5	366	552,6	6,2
75	95	2	70	10	366	1 105,2	3,1
100	95	1	70	5	488	368,4	9,3
100	95	1	70	10	488	736,8	4,6
100	95	2	70	5	488	736,8	4,6
100	95	2	70	10	488	1 473,6	2,3
125	95	1	70	5	610	460,5	7,4
125	95	1	70	10	610	921,0	3,7
125	95	2	70	5	610	921,0	3,7
125	95	2	70	10	610	1 842,1	1,8
150	95	1	70	5	732	552,6	6,2
150	95	1	70	10	732	1 105,3	3,1
150	95	2	70	5	732	1 105,2	3,1
150	95	2	70	10	732	2 210,5	1,5
175	95	1	70	5	854	644,7	5,3
175	95	1	70	10	854	1 289,4	2,6
175	95	2	70	5	854	1 289,4	2,6
175	95	2	70	10	854	2 578,9	1,3
200	95	1	70	5	976	736,84	4,6
200	95	1	70	10	976	1 473,5	2,3
200	95	2	70	5	976	1 473,6	2,3
200	95	2	70	10	976	2 947,3	1,1

## Bilaga 9, Beräkningsunderlag kalkyler, Mellansverige, slutavverkning

Slutavverkning, G24		Mellansverige		
Antagen fast avvkostnad, slutavv.:				<b>3487 kr (540,1500,1445)</b>
Areal	Medeluttag i slutavv.	Medeluttag per avv.tillf.	Flyttkostnad /avv i m <sup>3</sup> sk	
25	393,6	517,8	6,7	
25	393,6	1035,7	3,3	
25	323,6	425,7	8,1	
25	323,6	851,7	4,0	
50	393,6	1035,7	3,3	
50	393,6	2071,5	1,6	
50	323,6	851,5	4,0	
50	323,6	1703,1	2,0	
75	393,6	1553,6	2,2	
75	393,6	3107,3	1,1	
75	323,6	1275	2,7	
75	323,6	2554,7	1,3	
100	393,6	2071,5	1,6	
100	393,6	4143,1	0,8	
100	323,6	1703,1	2,0	
100	323,6	3406,3	1,0	
125	393,6	2589,4	1,3	
125	393,6	5178,9	0,6	
125	323,6	2128,9	1,6	
125	323,6	4257,8	0,8	
150	393,6	3107,3	1,1	
150	393,6	6214,7	0,5	
150	323,6	2554,7	1,3	
150	323,6	5109,7	0,6	
175	393,6	3625,2	0,9	
175	393,6	7250,5	0,4	
175	323,6	2980,5	1,1	
175	323,6	5961,0	0,5	
200	393,6	4143,1	0,8	
200	393,6	8286,3	0,4	
200	323,6	3406,3	1,0	
200	323,6	6812,6	0,5	

## Bilaga 10, Beräkningsunderlag kalkyler, Södra Sverige, gallring

Södra Sverige G 30:	Gallring	
Idealproduktion: m <sup>3</sup> sk	10,1	Medelhjulningsavstånd 10km
Produktionseffektivitet relativt idealprod.	0,8	
Faktisk medelprod.	8,08	
Antagen fast avv	Kostnad:	<b>2250</b> (550+1700)

Areal	Omloppstid	Antal gallringar	Medeluttag i gallring	Avverkningsintervall	Årligmedelproduktion	Medeluttag per avv.tillf.	Flyttkostnad /avv i m <sup>3</sup> sk
25	65	1	70	5	202	134,6	16,7
25	65	1	70	10	202	269,2	8,3
25	65	2	70	5	202	269,2	8,3
25	65	2	70	10	202	538,4	4,1
50	65	1	70	5	404	269,2	8,3
50	65	1	70	10	404	538,4	4,1
50	65	2	70	5	404	538,4	4,1
50	65	2	70	10	404	1076,9	2,0
75	65	1	70	5	606	403,8	5,5
75	65	1	70	10	606	807,6	2,7
75	65	2	70	5	606	807,6	2,7
75	65	2	70	10	606	1615,3	1,3
100	65	1	70	5	808	538,4	4,1
100	65	1	70	10	808	1076,9	2,0
100	65	2	70	5	808	1076,9	2,0
100	65	2	70	10	808	2153,8	1,0
125	65	1	70	5	1010	673,0	3,3
125	65	1	70	10	1010	1346,1	1,6
125	65	2	70	5	1010	1346,1	1,6
125	65	2	70	10	1010	2692,3	0,8
150	65	1	70	5	1212	807,6	2,7
150	65	1	70	10	1212	1615,3	1,3
150	65	2	70	5	1212	1615,3	1,3
150	65	2	70	10	1212	3230,7	0,6
175	65	1	70	5	1414	942,3	2,3
175	65	1	70	10	1414	1884,6	1,1
175	65	2	70	5	1414	1884,6	1,1
175	65	2	70	10	1414	3769,2	0,5
200	65	1	70	5	1616	1076,9	2,0
200	65	1	70	10	1616	2153,8	1,0
200	65	2	70	5	1616	2153,8	1,0
200	65	2	70	10	1616	4307,6	0,5

## Bilaga 11, Beräkningsunderlag kalkyler, Södra Sverige, slutavverkning

Slutavverkning G30, Södra Sverige

Antagen fast avverkningskostnad, **2375 kr** 675 (750+600/2)+1700

Areal	Medeluttag i slutavv.	Medeluttag per avv.tillf.	Flyttkostnad /avv i m <sup>3</sup> sk	
25	455,2	455,2	875,3	2,7
25	455,2	455,2	1750,7	1,3
25	385,2	385,2	740,7	3,6
25	385,2	385,2	1481,5	1,6
50	455,2	455,2	1750,7	1,3
50	455,2	455,2	3501,5	0,6
50	385,2	385,2	1481,5	1,6
50	385,2	385,2	2963,0	0,8
75	455,2	455,2	2626,1	0,9
75	455,2	455,2	5252,3	0,4
75	385,2	385,2	2222,3	1,0
75	385,2	385,2	4444,6	0,5
100	455,2	455,2	3501,5	0,6
100	455,2	455,2	7003,8	0,3
100	385,2	385,2	2963,0	0,8
100	385,2	385,2	5926,1	0,4
125	455,2	455,2	4376,9	0,5
125	455,2	455,2	8753,8	0,2
125	385,2	385,2	3703,8	0,6
125	385,2	385,2	7407,6	0,3
150	455,2	455,2	5252,3	0,4
150	455,2	455,2	10504,6	0,2
150	385,2	385,2	4444,6	0,5
150	385,2	385,2	8889,2	0,2
175	455,2	455,2	6127,6	0,3
175	455,2	455,2	12255,3	0,2
175	385,2	385,2	5185,3	0,4
175	385,2	385,2	10370,7	0,2
200	455,2	455,2	7003,0	0,3
200	455,2	455,2	14006,1	0,1
200	385,2	385,2	5926,1	0,4
200	385,2	385,2	11852,3	0,2

# Publikationer från Institutionen för skogens produkter, Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)

## Rapporter

1. Ingemarson, F. 2007. De skogliga tjänstemännens syn på arbetet i Gudruns spår. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
2. Lönnstedt, L. 2007. *Financial analysis of the U.S. based forest industry*. Department of Forest Products, SLU, Uppsala

## Examensarbeten

1. Stangebye, J. 2007. Inventering och klassificering av kvarlämnad virkesvolym vid slutavverkning. *Inventory and classification of non-cut volumes at final cut operations*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
2. Rosenquist, B. 2007. Bidragsanalys av dimensioner och postningar – En studie vid Vida Alvesta. *Financial analysis of economic contribution from dimensions and sawing patterns – A study at Vida Alvesta*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
3. Ericsson, M. 2007. En lyckad affärsrelation? – Två fallstudier. *A successful business relation? – Two case studies*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
4. Ståhl, G. 2007. Distribution och försäljning av kvalitetsfuru – En fallstudie. *Distribution and sales of high quality pine lumber – A case study*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala
5. Ekholm, A. 2007. Aspekter på flyttkostnader, fastighetsbildning och fastighetstorlekar. *Aspects on fixed harvest costs and the size and dividing up of forest estates*. Institutionen för skogens produkter, SLU, Uppsala