



AKADEMIN FÖR TEKNIK OCH MILJÖ
Avdelningen för datavetenskap och samhällsbyggnad

Fastighetsköpares värdering av skyddad skogsmark

Kristin Malmqvist, Jonna Sundin

2019

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Lantmäteriteknik
Lantmätarprogrammet, ekonomisk/juridisk inriktning

Handledare: Leif Norell
Examinator: Jesper Paasch
Bitr. examinator: Märit Walfridsson

Förord

Under våren 2019 påbörjades det avslutande momentet på den treåriga utbildningen på Lantmätarprogrammet med ekonomisk/juridisk inriktning vid Högskolan i Gävle. Detta examensarbete är den sista stora pusselbiten för en färdig examen innan vi går vidare ut i arbetslivet.

Ett examensarbete underlättas av stöttning och goda råd. Vi vill börja med att tacka Anders Bogghed och Gunnar Rutegård på Lantmäteriet för ett bra samarbete och för all hjälp med enkätundersökningen. Vi vill även tacka Leif Norell som har handlett det här arbetet med goda råd och konstruktiv kritik.

Ett molnigt Gävle och ett blåsigt Katrineholm, näst sista dagen i maj.

Kristin Malmqvist & Jonna Sundin,
som efter 10 veckor fortfarande är goda vänner.

Sammanfattning

I Skatteverkets fastighetstaxering 2017 infördes ett nytt ägoslag för skogsmark. Mark skyddad av biotopskyddsområde eller naturreservat går nu som ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Eftersom detta är ett relativt nytt ägoslag saknas underlag som kan stödja värdering vid fastighetstaxering. Examensarbetet fokuserar på hur fastighetsköpare värderar förekomst av skyddad skogsmark vid fastighetsköp. Det undersöks även hur skyddad skogsmark presenteras vid försäljning hos mäklarfirmor och i skogsbruksplaner. Syftet med arbetet är att få en ökad förståelse för fastighetsköparens värdering av skyddad skogsmark och klargöra hur den skyddade skogsmarken tas i beaktande vid fastighetsköp. Tidigare forskning inom området har bland annat berört naturvärden och nyckelbiotoper.

För att få svar på frågeställningarna har två metoder använts: enkätstudie och granskning av prospekt och skogsbruksplaner. Enkäter har skickats ut till privatpersoner som har köpt en skogsfastighet där det finns förekomst av skyddad skogsmark. Fastighetsköparna har svarat på hur deras syn på värdet av skogsfastigheten påverkades av att det finns skyddad skogsmark. Resultatet visar bland annat att marknadsvärdet för naturreservat eller biotopskyddsområde ligger högre än värdet av impediment och lägre än halva värdet av produktiv skogsmark.

Granskning av prospekt och skogsbruksplaner har visat att den information som ges inför köp enbart uppgår till att ange att det finns naturreservat eller biotopskydd på fastigheten. Huruvida begränsad information angående skyddad skogsmark kan påverka priset diskuteras i avsnitt 5.2. Valet av metod bedöms inte medföra några etiska risker som behöver tas hänsyn till. Arbetet knyter an till flera miljömål, bland annat det nationella miljömålet Levande skogar.

Nyckelord: Skogsfastighet, naturreservat, biotopskyddsområde, skyddad skogsmark, fastighetsägare

Abstract

A new type of classification for forest land was introduced in the Swedish Tax Agency's property taxation of 2017. Forest land protected by biotope protection area or nature reserve is now called productive forest land with forestry restrictions. This is a relatively new type of classification and there is a lack of basis to support property valuation. The thesis focuses on how property buyers value protected forest land when purchasing a property. The type of information that is given to the property buyer is also investigated. The purpose of the thesis is to provide information that can be used when working with valuation of protected forest land with forestry restrictions. Previous research in this field has included, among other things, nature values and key biotopes.

Two methods have been used in order to get answers to the thesis questions. Questionnaire survey, and study of estate agent leaflets and forestry plans. The surveys have been sent out to private property owners who have bought a forest property with presence of protected forest land. The property buyers have responded to how they think the value of the forest property was affected by the existence of protected forest land. The result shows, among other things, that the market value of nature reserves or biotope protection area is higher than the value of land with limited growth (e.g. swamps) and lower than half of the value of productive forest land.

The study of estate agent leaflets and forestry plans has shown that the information provided for purchases only amounts to stating that nature reserves or biotope protection exists on the property. Whether limited information about protected forest land can affect the price is discussed in section 5.2. The choice of method is not considered to entail any ethical risks that need to be considered. The work connects to several environmental goals, including Sweden's national environmental goal "Sustainable Forests".

Keywords: Forest property, nature conservation, forest protection, forest owner

Förkortningslista

| | |
|-------------------|---|
| AFT | Allmän fastighetstaxering |
| ExL | Expropriationslag (SFS 1972:719) |
| FBL | Fastighetsbildningslag (SFS 1970:988) |
| FFT | Förenklad fastighetstaxering |
| FCS | Forest Stewardship Council |
| FTL | Fastighetstaxeringslag (SFS 1979:1152) |
| Ha | Hektar |
| M ³ sk | Skogskubikmeter |
| MB | Miljöbalk (SFS 1998:808) |
| PEFC | Programme for the Endorsement of Forest Certification |
| SFS | Svensk författningssamling |
| SFT | Särskild fastighetstaxering |
| SVL | Skogsvårdslag (SFS 1979:429) |

Begreppslista

| | |
|------------------------|--|
| Avverkningsrestriktion | Restriktion gällande skogsbruksåtgärder, antingen helt förbud mot avverkning eller begränsning. |
| Biotop | Typ av livsmiljö för vissa djur- eller växtarter med naturliga gränser. |
| Biotopskydd | Mindre område med höga naturvärde som skyddas genom miljöbalken. |
| Bonitet | Ett uttryck för växtplatsens bördighet sett i hur många m ³ sk området kan producera per hektar och år. |
| Impediment | Icke produktiv skogsmark där tillväxten är mindre än 1 m ³ sk/ha och år. Skogsvårdsåtgärder får enligt skogsvårdslagen inte bedrivas på impediment som är större än 0,1 ha. |

| | |
|--------------------------|--|
| Marknadsvärde | Det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen marknad. |
| Mäklarprospekt | Dokument som presenterar fastighet till försäljning. |
| Naturreservat | Område som skyddas genom miljöbalken i syfte att bevara biologisk mångfald. |
| Naturvärdesinventeringar | Inventering för att kartlägga områden som är värdefulla för biologisk mångfald. |
| Produktiv skogsmark | Skogsmark som kan producera i genomsnitt minst 1 m ³ sk/ha och år. |
| Rödlistade arter | Djur eller växter som riskerar att dö ut och vars status finns upptecknad på nationella eller internationella rödlistor. |
| Skogsbestånd | Område med likartad trädslagsblandning och ålder på skogen. |
| Skogsbruksplan | Ett dokument med information om skogsfastigheten samt en plan för hur skogen ska skötas kommande år. |
| Skogsfastighet | I detta arbete innefattar skogsfastighet alla fastigheter med innehav av skog. |
| Skogskubikmeter | Förkortas m ³ sk. Virkesvolymen av ett träd, inklusive bark men exklusive grenar och rötter. |
| Virkesförråd | Volymen av stående träd mätt i m ³ sk inom en viss areal. |
| Ägoslag | Indelning av mark som görs vid fastighetstaxering efter karaktär och brukningssätt. |

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----|
| Förord | i |
| Sammanfattning | iii |
| Abstract | v |
| Förkortningslista | vii |
| Begreppslista | vii |
| Innehållsförteckning | ix |
| 1 Introduktion | 1 |
| 1.1 Bakgrund | 1 |
| 1.2 Syfte och mål | 1 |
| 1.3 Frågeställningar | 2 |
| 1.4 Avgränsningar | 2 |
| 1.5 Disposition | 2 |
| 2 Teoretisk bakgrund | 3 |
| 2.1 Allmänt om skog | 3 |
| 2.2 Skyddad skogsmark | 3 |
| 2.2.1 Biotopskydd | 4 |
| 2.2.2 Naturreservat | 4 |
| 2.3 Övriga skydd | 5 |
| 2.3.1 Natura 2000 | 5 |
| 2.3.2 Nationalpark | 5 |
| 2.3.3 Naturvårdsavtal | 6 |
| 2.3.4 Nyckelbiotop | 6 |
| 2.4 Ersättning vid skyddad skogsmark | 6 |
| 2.4.1 Biotopskydd och naturreservat | 6 |
| 2.5 Fastighetsvärdering | 7 |
| 2.5.1 Grundläggande begrepp | 7 |
| 2.5.2 Värdering av skogsmark | 8 |
| 2.5.2.1 ORTSPRISMETODEN | 8 |
| 2.5.2.2 AVKASTNINGSMETODEN | 9 |
| 2.5.2.3 Á LA CARTE-METODEN | 9 |
| 2.6 Fastighetstaxering | 9 |
| 2.6.1 Allmänt om taxering | 9 |
| 2.6.2 Taxering av skogsbruksfastigheter | 10 |
| 2.7 Certifiering av skog | 11 |
| 2.7.1 FSC | 11 |
| 2.7.2 PEFC | 11 |
| 2.8 Tidigare forskning | 12 |
| 2.8.1 Vetenskaplig forskning | 12 |
| 2.8.2 Examensarbeten | 13 |
| 2.8.3 Kommentarer på tidigare forskning | 14 |
| 3 Metod | 15 |
| 3.1 Metodval och avgränsning | 15 |

| | | |
|---------|---|----|
| 3.1.1 | Kvantitativ och kvalitativ metod | 16 |
| 3.1.2 | Utförande av enkätstudie..... | 16 |
| 3.1.2.1 | URVAL AV DELTAGANDE FASTIGHETSKÖPARE | 16 |
| 3.1.2.2 | UTSKICK OCH UTFORMNING AV ENKÄT..... | 17 |
| 3.1.2.3 | ENKÄTSVAR OCH BEARBETNING..... | 17 |
| 3.1.3 | Granskning av prospekt och skogsbruksplaner | 18 |
| 3.1.3.1 | URVAL AV FASTIGHETER | 18 |
| 3.1.3.2 | UTFORMNING AV GRANSKNING | 18 |
| 3.1.3.3 | SAMMANSTÄLLNING OCH BEARBETNING | 19 |
| 4 | Resultat | 20 |
| 4.1 | Resultat av enkätstudien | 20 |
| 4.1.1 | Fråga 1 | 20 |
| 4.1.2 | Fråga 2 | 21 |
| 4.1.3 | Fråga 3 | 21 |
| 4.1.4 | Fråga 4 | 22 |
| 4.1.5 | Fråga 5 | 22 |
| 4.1.6 | Fråga 6 | 23 |
| 4.1.7 | Fråga 7 | 23 |
| 4.1.8 | Fråga 8 | 24 |
| 4.1.9 | Fråga 9 | 25 |
| 4.1.10 | Fråga 10 | 25 |
| 4.2 | Resultat granskning av prospekt/skogsbruksplaner..... | 26 |
| 4.2.1 | Fastighet 1 | 26 |
| 4.2.2 | Fastighet 2 | 26 |
| 4.2.3 | Fastighet 3 | 27 |
| 4.2.4 | Fastighet 4 | 27 |
| 4.2.5 | Fastighet 5 | 27 |
| 4.2.6 | Fastighet 6 | 27 |
| 4.2.7 | Fastighet 7 | 27 |
| 4.2.8 | Fastighet 8 | 28 |
| 4.3 | Sammanställning av resultat | 28 |
| 4.3.1 | Frågeställning 1 | 28 |
| 4.3.2 | Frågeställning 2 | 28 |
| 5 | Diskussion | 30 |
| 5.1 | Metoddiskussion | 30 |
| 5.1.1 | Enkätstudie | 30 |
| 5.1.2 | Granskning av prospekt och skogsbruksplaner | 31 |
| 5.1.3 | Problem under arbetets gång | 31 |
| 5.2 | Resultatdiskussion | 31 |
| 5.2.1 | Tillförlitlighet i resultat..... | 31 |
| 5.2.2 | Värdering av skyddad skogsmark | 32 |
| 5.2.3 | Information innan fastighetsköp..... | 33 |
| 5.2.4 | Jämförelse mot tidigare forskning | 34 |
| 6 | Slutsats | 36 |
| 6.1 | Förslag på vidare forskning | 36 |

| | | |
|-------|---------------------------|----|
| 7 | Etik och hållbarhet | 37 |
| 7.1 | Etik | 37 |
| 7.2 | Hållbarhet | 37 |
| 7.2.1 | Internationella mål | 37 |
| 7.2.2 | Nationella mål | 37 |
| | Referenser | 38 |

1 Introduktion

I introduktionskapitlet presenteras idén bakom examensarbetet. För en bättre förståelse ges en kortare bakgrund till det ämne som arbetet fokuserar på. Arbetets syfte och mål samt frågeställningar för att uppnå dessa kommer också att framgå. Kapitlet avslutas med en genomgång av dispositionen.

1.1 Bakgrund

I Skatteverkets fastighetstaxering 2017 infördes ett nytt ägoslag: produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. I det nya ägoslaget ingår skyddad skogsmark i form av biotopskyddsområde eller naturreservat (Skatteverket, 2017). Biotopskyddsområde och naturreservat är formella skydd bildade enligt miljöbalken 7 kap. (SFS 1998:808). Syftet med de formella skydden är att långsiktigt bevara viktiga arter och naturmiljöer för att framtida generationer också ska kunna ha glädje av dem. I de flesta fall kvarstår äganderätten till marken efter bildande tillsammans med jakträtten på området (Naturvårdsverket, 2018e).

I fastighetstaxeringen värderas produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner till det dubbla värdet av skogliga impediment såsom myr eller hållmark. Det saknas dock underlag som visar hur fastighetsköpare värderar biotopskyddsområde eller naturreservat vid köp av skogsfastighet (G. Rutegård, personlig kommunikation, 7 januari, 2019). På uppdrag av Lantmäteriet studerar detta arbete därför hur fastighetsköpare ser på förekomsten av skyddad skogsmark och hur mycket de är beredda att betala för den skyddade marken för fastigheten.

Examensarbetets ena frågeställning kommer undersöka hur fastighetsköpare värderar förekomst av skyddad skogsmark vid köp av skogsfastighet där delar av skogsmarken är skyddad i form av biotopskydd eller naturreservat. Den andra frågeställningen riktar sig mot vilken information köparna fått inför köpet och hur det kan ha påverkat hur köparna värderar skogsfastigheten.

1.2 Syfte och mål

Syftet med arbetet är att få en ökad förståelse för fastighetsköpares värdering av skyddad skogsmark och klargöra hur den skyddade skogsmarken tas i beaktande vid fastighetsköp.

Målet är att få fram information som ska kunna användas som stöd i det förberedande arbetet med värdering av produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner i samband med fastighetstaxering.

1.3 Frågeställningar

Följande frågeställningar kommer att behandlas i arbetet:

1. Hur värderar fastighetsköpare förekomst av biotopskyddsområde eller naturreservat vid fastighetsförvärv?
2. Hur informeras köpare genom prospekt och skogsbruksplan inför köp av en skogsfastighet med förekomst av biotopskyddsområde eller naturreservat?

1.4 Avgränsningar

Arbetet kommer enbart att gälla skyddad skogsmark i form av naturreservat och biotopskyddsområde. Anledningen till avgränsningen är att endast det nya ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner studeras. Fastighetsägare som ägt fastigheten under bildandet av naturreservat eller biotopskydd är inte aktuella eftersom skyddet inte fanns när fastigheten köptes.

1.5 Disposition

Arbetet är uppbyggt efter modellen IMRaD som är vanlig inom vetenskapligt rapportskrivande. IMRaD-modellen innebär en huvudsaklig kapitelstruktur med Introduktion, Metod, Resultat (and) Diskussion. Utöver detta tillkommer avsnittet teoretisk bakgrund. Referenssystemet som används i arbetet är American Psychological Association, APA.

Det första kapitlet, introduktion, ska ge en bakgrund till arbetets ämne och presentera valda frågeställningar samt syftet med arbetet. Detta följs av teoretisk bakgrund där grundläggande information om arbetets viktigaste delar presenteras för att ge läsare en djupare förståelse för kommande kapitel. Vad som tidigare skrivits inom ämnet presenteras också. I kapitlet metod beskrivs valda metoder och hur studierna har utförts. Den nya forskningen presenteras sedan i kapitlet resultat. Här ska svaren på frågeställningarna i introduktionskapitlet ges. I diskussion framkommer författarnas egna tankar om resultatet. Arbetet avslutas med slutsatser, förslag på kommande forskning, etik och hållbarhet samt referenser.

2 Teoretisk bakgrund

I följande kapitel ges en djupare introduktion till ämnet. Delar som tas upp är bland annat olika typer av naturskydd, fastighetstaxering och fastighetsvärdering. Kapitlet avslutas med tidigare forskning som knyter an till arbetet.

2.1 Allmänt om skog

Skogsmark definieras i skogsvårdslagen 2 § (SFS 1979:429) som:

”. . . mark inom ett sammanhängande område där träden har en höjd av mer än fem meter och där träd har en kronslutenhet av mer än tio procent eller har förutsättningar att nå denna höjd och kronslutenhet utan produktionshöjande åtgärder” (SFS 1979:429)

För att skogsmarken ska klassas som produktiv ska den producera minst en m³sk virke per hektar och år medan en lägre produktion klassas som skogligt impediment enligt skogsvårdslagen 2 § (SFS 1979:429). Enligt Riksskogstaxeringen 2018 är cirka 69 % av Sveriges landyta skogsmark, nämligen 28,1 miljoner hektar (Sveriges Lantbruksuniversitet, 2018).

En skogsfastighet omfattas av särskilda bestämmelser vid nybildning, utöver de allmänna fastighetsbildningsvillkoren som finns i fastighetsbildningslagens tredje kapitel (SFS 1970:988). De särskilda bestämmelserna i FBL 3 kap. tar sikte på utformning och möjligheten till ett ekonomiskt lönsamt skogsbruk. En riktlinje som ges i prop. 1993/94:27 s. 35 är att en skogsfastighet årligen ska kunna producera omkring 200–250 kubikmeter skog. Skog till ett värde av runt 81 miljarder kronor väntas få nya ägare inom de kommande fem åren. Orsaken är främst en hög medelålder bland skogsägare (Swedbank och Sparbankerna & LRF Konsult, 2018).

2.2 Skyddad skogsmark

Med skyddad skogsmark innefattas i det här examensarbetet biotopskyddsområde och naturreservat. Det är skyddad skogsmark som enligt Skatteverket (2017) klassas som produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Med avverkningsrestriktioner avses enligt fastighetstaxeringslagen 2 kap. 4 § (SFS 1979:1152):

”. . . avverkningsförbud, krav på överhållning, maximering av hyggesstorlek eller virkesuttag, eller barrskogsförbud enligt bestämmelser om naturreservat eller biotopskyddsområden” (SFS 1979:1152)

2.2.1 Biotopskydd

Biotopskyddsområde är enligt Skogsstyrelsen (2017a) mindre mark- eller vattenområden med höga naturvärden. Skyddet för biotopskyddsområde regleras i MB 7 kap. 11–11b §§ (SFS 1998:808). Det är regeringen som enligt MB 7 kap. 11 § får besluta om att ett område med skyddsvärda egenskaper eller områden som är värdefulla för hotade växt- eller djurarter ska skyddas. Skyddet kan gälla en speciell art som skyddas över hela landet eller, avse ett begränsat geografiskt område (SFS 1998:808).

Regeringen kan ge en myndighet eller en kommun rätten att besluta om ett enskilt område ska få biotopskydd genom MB 7 kap. 11 § (SFS 1998:808). När området är skyddat får det inte bedrivas verksamhet som kan skada området där biotopskyddet finns. Det kan dock ges dispens mot förbudet. Den myndigheten som bildar biotopskyddet är också den som kan ge dispens och bestämmer över hur området ska skötas enligt MB 7 kap. För att ett område ska få bli klassat som biotopskyddsområde behöver det inneha någon av 19 skyddsvärda biotoper. Exempel på skyddsvärda biotoper är brandfält, örtrika sumpskogar, ras- eller bergbranter och mark med mycket gamla träd (Skogsstyrelsen, 2017b).

Arealen för biotopskydd brukar ligga i storleken 2–10 ha. Undantag kan dock göras upp till 20 ha (Skogsstyrelsen, 2017a). När ett område har blivit klassat som biotopskyddsområde ska det markeras ut och skyddas för all framtid. Eventuell jakträtt i området påverkas ej och äganderätten till marken opåverkad (Skogsstyrelsen, 2017a). Biotopskyddsområde ska inte förväxlas med nyckelbiotop vilket är ett begrepp myntat av Skogsstyrelsen om värdefull skogsmark där hotade växter eller djur kan trivas men som inte ger ett formellt skydd (Regeringen, 2018).

2.2.2 Naturreservat

Enligt Naturvårdsverket (2018e) ska naturreservat bildas för värdefulla naturområden som behöver ett långsiktigt skydd. Den gällande lagstiftningen för naturreservat är MB 7 kap. (SFS 1998:808). Enligt MB 7 kap. 4 § får kommun eller länsstyrelse förklara ett mark- eller vattenområde som naturreservat för att bevara och vårda värdefulla naturmiljöer, tillgodose behov för friluftsområden samt för att bevara biologisk mångfald. Vid årsskiftet 2017/2018 uppgick andelen naturreservat i Sverige till drygt 4,7 miljoner ha (SCB, 2018). Naturvårdsverket (2018e) anger att det är länsstyrelsen eller kommunen som tar beslut om att bilda naturreservat medan Naturvårdsverket ansvarar för ersättningsfrågorna.

Initiativet till att bilda ett nytt naturreservat kommer oftast från Länsstyrelsen och baseras på nationella inventeringar, EU:s naturvårdsdirektiv eller nationella strategier och planer (Naturvårdsverket, 2018e).

Fastighetsägare kan själva anmäla intresse för att bilda naturreservat (Naturvårdsverket, 2018e). I ett naturreservat ska naturen lämnas orörd och få utvecklas på egen hand helst utan inverkan av mänskliga faktorer. För att varje område ska fungera så bra som möjligt ska det finnas en skötselplan som är specifik för respektive naturreservat (Naturvårdsverket, 2010). Bildande av ett naturreservat leder till en begränsad förfoganderätt. Vad fastighetsägaren har rätt att göra i naturreservatet avgörs av syftet med naturreservatet, oftast kvarstår jakt- och fiskerätt (Naturvårdsverket, 2018e).

2.3 Övriga skydd

2.3.1 Natura 2000

Natura 2000 består enligt Naturvårdsverket (2018c) av två direktiv: ett art- och habitatdirektiv och ett fågeldirektiv. Direktiven är till för att hjälpa EU-länder att bibehålla den biologiska mångfalden på vissa områden eller för att skydda vissa arter samt för att förbättra naturmiljön (Naturvårdsverket, 2018b). I Sverige omfattar Natura 2000 en sammanlagd areal på ungefär 7 miljoner hektar uppdelat på ca. 4000 områden (Naturvårdsverket, 2018b). Det är respektive länsstyrelse som ansvarar för att ta fram ytterligare Natura 2000-områden (Naturvårdsverket, 2018b). Länsstyrelsen har även ansvaret för skötseln och tillsyn av de bildade Natura 2000-områdena. När det gäller tillsyn av skogliga åtgärder är det Skogsstyrelsen som ansvarar (Naturvårdsverket, 2018c). Den svenska lagstiftningen som reglerar Natura 2000-områden är MB 7 kap. (SFS 1998:808). Alla Natura 2000-områden är skyddade som riksintressen (Naturvårdsverket, 2018c).

2.3.2 Nationalpark

I Sverige finns det 30 nationalparker. Skyddet ges endast till de mest värdefulla områdena och det är det starkaste skyddet som ett område kan få (Naturvårdsverket, 2018d). Bestämmelser om nationalparker finns i MB 7 kap. 2–3 §§ (SFS 1998:808) samt i nationalparksförordningen (SFS 1987:938). Begreppet nationalpark används över hela världen (Naturvårdsverket, 2015).

Enligt naturvårdsverket (2015) är det regering och riksdag som beslutar om ett område ska få bli nationalpark och marken ägs av staten. Naturvårdsverket lämnar förslag om att bilda nationalpark till regeringen. Regeringen lämnar i sin tur över förslaget till riksdagen som då beslutar om parken får bildas.

När riksdagen godkänt bildandet av parken beslutar regeringen att området är nationalpark och därmed anges även gränser och nationalparkens syfte. Vidare beslutar Naturvårdsverket om vilka föreskrifter, dvs. regler, som ska gälla i parken samt ansvarar för upprättandet av en skötselplan (Naturvårdsverket, 2015).

2.3.3 Naturvårdsavtal

Ett naturvårdsavtal är en frivillig överenskommelse med ekonomisk ersättning. Det kan användas för områden där fastighetsägaren är intresserad av en utökad naturvård, för områden med höga sociala värden eller för att skydda värdefulla områden medan de utreds för en permanent skyddsform (Naturvårdsverket & Skogsstyrelsen, 2017). Naturvårdsavtal definieras i jordabalken 7 kap. 3 § (SFS 1970:994) som en skriftlig överenskommelse angående naturvård i ett visst område. Överenskommelsen som görs mellan fastighetsägaren och staten eller mellan fastighetsägaren och kommunen betraktas som en nyttjanderätt.

2.3.4 Nyckelbiotop

En nyckelbiotop definieras som ett skogsområde med höga naturvärden där rödlistade arter finns eller kan finnas. Begreppet nyckelbiotop togs fram av Skogsstyrelsen som hjälp i naturvärdesinventeringar (Regeringen, 2018). Skogsstyrelsen (2018) anger att nyckelbiotoper är ett viktigt underlag för det naturvårdsarbete de utför. En nyckelbiotop ger ingen rätt till ersättning, eftersom det inte är ett formellt skydd utan endast en information om naturvärden. Det finns inget förbud mot skogsvårdsåtgärder inom en nyckelbiotop men fastighetsägaren måste samråda med Skogsstyrelsen innan åtgärder utförs. Skogsägare och virkesköpare som är certifierade enligt FSC eller PEFC avverkar och köper inte virke från en nyckelbiotop (Skogsstyrelsen, 2018).

2.4 Ersättning vid skyddad skogsmark

2.4.1 Biotopskydd och naturreservat

Vid bildande av naturreservat eller biotopskyddsområde har fastighetsägaren rätt till ersättning enligt MB 31 kap. 4 § (SFS 1998:808). Genom MB 31 kap 8 § framgår att inlösen av fastigheten kan ske om synnerliga olägenheter uppstår. Intrångsersättning utgår om pågående markanvändning avsevärt försvåras, t.ex. om skogsbruk förbjuds (Naturvårdsverket, 2018e).

Enligt MB 21 kap. 2 § ska ersättning fastställas enligt expropriationslagens regler. Huvudregeln i ExL 4 kap. 1 § (SFS 1972:719) är att löseskilling och intrångsersättning ska motsvara minskningen i marknadsvärde plus 25 %. Naturvårdsverket (2018e) anger att marknadsvärdebedömningen ska göras av en oberoende värderare. Ersättningen betalas ut som en engångssumma (Naturvårdsverket, 2018e).

2.5 Fastighetsvärdering

Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) anger att fastighetsvärdering skiljer sig från annan värdering eftersom en fastighet har speciella egenskaper som andra varor saknar. Det finns inte två exakt likadana fastigheter eftersom deras fysiska läge alltid skiljer sig. En fastighet kan inte flyttas och kan heller inte förbrukas på det sätt som exempelvis en bil kan. Fastighetsmarknaden har låg omsättning och oftast är den information köparen får om objektet innan köpet ofullständig (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016).

2.5.1 Grundläggande begrepp

Fastighetsvärdering kan göras vid många situationer. Vid en överlåtelsesituation är målet att värdera hur mycket pengar ägaren skulle få för fastigheten vid en försäljning. I en innehavssituation är fastighetsägaren intresserad av vilka framtida intäkter som kan fås från fastigheten. Det tas då fram antingen ett marknadsvärde eller ett avkastningsvärde (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016).

Marknadsvärde definieras som:

”. . . det mest sannolika priset vid en försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.” (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016, s. 6)

Sjödin, Ekeback, Kalbro och Norell (2016) beskriver marknadsvärde som en bedömning av det pris som flest köpare skulle betala om samma objekt såldes ett flertal gånger vid samma tillfälle. Skillnaden mellan pris och marknadsvärde är att pris är ett belopp som någon faktiskt har betalat medan marknadsvärde är en bedömning av vad som sannolikt skulle betalas. Avkastningsvärde definieras som “nuvärdet av de framtida nettoavkastningar som fastigheten genererar” (Sjödin et al., 2016, s. 99). Med nettoavkastning menas enligt Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) det överskott som fås när kostnader för drift och underhåll räknats bort från intäkterna.

Sjödin et al. (2016) beskriver att en frivillig försäljning bygger på att köparen är villig att betala det pris säljaren vill ha för att sälja, och att säljaren är beredd att sälja för det pris köparen är beredd att betala. Överenskommelsen för överlåtelsen måste ligga inom spannet av hur köpare respektive säljare värderar fastigheten. Det lägsta pris säljaren är beredd att sälja för kallas reservationspris (Sjödin et al., 2016).

2.5.2 Värdering av skogsmark

Prisutvecklingen på skogsfastigheter har ökat stadigt sedan mitten av 1980-talet. Tidigare gjordes en prisprövning för att se till att försäljningspriserna på lantbruksfastigheter inte översteg avkastningsnivån, alltså hur pengar som gick att få ut mycket från fastigheten, samtidigt som förvärvslagstiftningen var hårdare (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016). I LRF Konsults årliga rapport om prisstatistik i Sverige framgår att priserna på skogsmark har stigit med 2,9 % från 2017 till 2018. Sett i en 10-årsperiod har priserna ökat med 10 % sett till hela landet. Den största ökningen på 10 år har skett i södra Sverige med 32 % medan priserna på skogsmark i norra Sverige under samma period istället har minskat med 13 % (LRF Konsult, 2019). Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) anger att virkespriserna inte har utvecklats i samma takt som fastighetspriserna, vilket sannolikt beror på att köpare idag betalar för mer än bara virket.

Hur mycket en skogsfastighet är värd påverkas inte bara av skogsproduktionen utan även av saker som naturupplevelser, närhet till större tätort och jakträtt (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016). I ett examensarbete från 2012 visar Alkrot Eriksson att 9 % av nyblivna skogsägare anser att den främsta anledningen bakom skogsköpet var "känslan att äga mark". Lantmäteriet (u.å.) kategoriserar de värdepåverkande faktorerna som skogliga eller marknadsmässiga. De skogliga faktorerna har med skogsmarkens möjliga avkastning att göra medan andra faktorer som t.ex. läge och jaktmöjligheter räknas som marknadsmässiga (Lantmäteriet, u.å.). Eftersom skogsfastigheter kan se väldigt olika ut värderas de ofta med en blandning av ortsprismetoden och avkastningsmetoden (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016).

2.5.2.1 Ortsprismetoden

Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) beskriver att i ortsprismetoden används jämförelsetal som tas fram från liknande redan sålda objekt. Vanliga jämförelsetal är köpeskilling delat med taxeringsvärde (K/T-tal), köpeskilling delat med virkesförråd (kr/m³sk) eller köpeskilling delat med areal (kr/ha). Ortsprismetoden är den vanligaste värderingsmetoden men behöver användas med större försiktighet vid värdering av skogsfastigheter än vid småhusvärdering. Anledningen till det är att det är svårt att hitta exakt lika jämförelseobjekt eftersom en skogsfastighet kan variera stort i fråga om faktorer som virkesförråd, bonitet och byggnader (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016).

2.5.2.2 Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden eller nuvärdesmetoden beskrivs av Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) som ett samlingsnamn för värderingsmetoder som beräknar ett nuvärde baserat på framtida avkastning från fastigheten. Med avkastningsmetoden kan antingen ett marknadsvärde eller ett individuellt avkastningsvärde för en viss person tas fram. Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) anger att den dominerande nuvärdesmetoden för skogsvärdering är Beståndsmetoden. Beståndsmetoden och programvaran BM-win är framtagen av Lantmäteriet och Jordbruksverket. Ett nuvärde räknas fram baserat på skogliga faktorer som t.ex. ålder på skog och utförda skogsvårdsåtgärder (Lantmäteriet, u.å.).

2.5.2.3 À la carte-metoden

Ett lantbruk består ofta av olika ägoslag där skog kan vara en del. Det mest praktiska kan därför enligt Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) vara att värdera varje del för sig med à la carte-metoden. En värdering görs då för varje fastighetsdel, som sedan läggs samman till ett värde för hela fastigheten. Att skilja delarna åt kan dock ge ett missvisande värde för fastigheten som helhet. För att få ett slutligt marknadsvärde bör summan av delvärdena vägas mot köpeskillingar för liknande hela lantbruksfastigheter (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016).

2.6 Fastighetstaxering

2.6.1 Allmänt om taxering

Enligt Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2016) är fastighetstaxering ett sätt att besluta om fastighetsskatt och fastighetsavgift där Skatteverket är ansvarig myndighet. Skatteverket samarbetar med Lantmäteriet gällande förberedelsearbetet med värdering (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016). Det framgår av fastighetstaxeringslagen 1 kap. (SFS 1979:1152) att det finns tre typer av fastighetstaxering: allmän, förenklad och särskild. Skillnaden mellan allmän och förenklad fastighetstaxering ligger i att vid en förenklad görs ett enklare förarbete och oftast behövs ingen fastighetsdeklaration fyllas i (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016). FTL 16 kap. anger att en särskild fastighetstaxering ska göras om något som påverkar taxeringsvärdet har ändrats på fastigheten, t.ex. om ett bostadshus har uppförts på en tidigare obebyggd tomt. Om en allmän eller förenklad fastighetstaxering görs det året behöver det dock inte göras en särskild fastighetstaxering.

Enligt FTL 1 kap. 7–7a §§ (SFS 1979:1152) görs antingen en allmän eller en förenklad fastighetstaxering varje år uppdelat på småhusenheter, lantbruksenheter, hyreshusenheter, industrienheter, elproduktionsenheter och specialenheter, samt ägarlägenheter. Efter sex år börjar det om med den första gruppen. Varje grupp gör så en fastighetstaxering var tredje år: en allmän fastighetstaxering varannan gång (var sjätte år) och en förenklad fastighetstaxering varannan gång. Se tabell 1 för exempel på hur fastighetstaxering kan se ut med tre olika enheter.

Tabell 1. Exempel på fastighetstaxering av småhusenhet, lantbruksenhet och hyresenhet: allmän (AFT), förenklad (FFT) och särskild (SFT).

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Småhusenhet | SFT | FFT | SFT | SFT | AFT | SFT | SFT | FFT |
| Lantbruksenhet | AFT | SFT | SFT | FFT | SFT | SFT | AFT | SFT |
| Hyresenhet | SFT | SFT | AFT | SFT | SFT | FFT | SFT | SFT |

För varje taxeringsenhet fastställs vilken typ av taxeringsenhet det är, vilka olika byggnadstyper som finns och hur marken ska delas in i ägoslag. Sedan ska ett taxeringsvärde sättas och det ska uppgå till 75 % av marknadsvärdet enligt FTL 5 kap. 2 § (SFS 1979:1152). Marknadsvärdet bestäms genom en typ av massvärdering som görs med hjälp av schabloner. Bakom massvärderingen ligger ett stort förberedelsearbete som i regel startar tre år före en allmän fastighetstaxering (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016). För att kunna bedöma marknadsvärdet används i första hand ortsprismetoden enligt FTL 5 kap. 5 §. Om det inte ger ett tillräckligt underlag så görs en avkastningsberäkning och i sista hand en produktionskostnadsberäkning. Marknadsvärdesbedömningen görs då för varje del av taxeringsenheten och läggs sedan ihop till hela enhetens taxeringsvärde i enlighet med FTL 5 kap. 8 §.

2.6.2 Taxering av skogsbruksfastigheter

Både skogs- och jordbruksfastigheter taxeras som lantbruksenheter (Lantmäteriet & Mäklarsamfundet, 2016). Skogsmark delas enligt FTL 2 kap. 3 § (SFS 1979:1152) in i tre ägoslag: produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner, produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner samt impediment. Enligt Skatteverket (2016) räknas produktiv skogsmark som mark som kan producera minst en m³sk/ha och år. För att den produktiva skogsmarken ska delas in i ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner ska avverkningsrestriktionerna komma från ett naturreservat eller ett biotopskyddsområde (Skatteverket, 2016).

I fastighetsdeklarationen lämnar fastighetsägaren uppgifter om bonitet och virkesförråd för produktiv skogsmark utan avverkningsrestriktioner. Där det finns avverkningsrestriktioner sker en förenklad värdering där bara arealen på det skyddade området behöver lämnas. Området värderas sedan till det dubbla värdet av impediment (Skatteverket, 2016). Enligt Bogghed (personlig kommunikation, 13 maj, 2019) varierar värdet av impediment i fastighetstaxeringen från 100 kr/ha till 3800 kr/ha beroende på var i landet marken ligger. Värdet för impediment kopplas främst till värdet av jaktarrende (A. Bogghed, personlig kommunikation, 13 maj, 2019).

2.7 Certifiering av skog

2.7.1 FSC

Forest Stewardship Council (FSC, 2013) beskriver sig själva som en oberoende internationell medlemsorganisation. Den som är certifierad enligt FSC måste följa vissa regler som ska säkerställa att skogsbruket bedrivs på ett miljöanpassat, socialt ansvarstagande och ekonomiskt starkt sätt. FSC-certifiering finns i 80 länder och över 170 miljoner hektar skogsmark är certifierad världen över (FSC, 2013).

Certifieringen bygger på att skogsägarna själva ska utveckla ett långsiktigt hållbart skogsbruk. De grundkrav som FSC (2013) ställer är att det ska finnas en aktuell skogsbruksplan samt att minst 5 % av den produktiva arealen ska avsättas för naturvård. Områden som har ett formellt skydd och där fastighetsägaren har mottagit ersättning får inte räknas in i dessa 5 %. När skogsbruksåtgärder utförs ska en FSC-certifierad skogsägare alltid spara nyckelbiotoper och andra naturtyper som har hög betydelse för den biologiska mångfalden (FSC, 2013).

2.7.2 PEFC

Programme for the Endorsement of Forest Certification (PEFC, 2015) är världens största organisation för certifiering av hållbart skogsbruk med 264 miljoner hektar certifierad skogsmark världen över. PEFC är en oberoende och icke vinstdrivande organisation med målet att utveckla ett uthålligt skogsbruk där produktion, miljö och sociala intressen får väga lika (PEFC, 2015). En PEFC-certifierad skogsägare ska ha en certifieringsanpassad skogsbruksplan, anlita PEFC-certifierade entreprenörer vid skogsbruksåtgärder samt uppfylla PEFCs skogsstandard. Skogsstandarderna är indelad i skogsskötsel, miljöstandard och social standard. Standarderna innebär bland annat 5 % frivillig avsättning för naturvård och att kemiska bekämpningsmedel används så lite som möjligt (PEFC, 2015).

2.8 Tidigare forskning

2.8.1 Vetenskaplig forskning

I en finsk studie gjord av Pynnönen, Paloniemi och Hujala (2018) slås det fast att det är viktigt att ta hänsyn till hur skogsägare ser på t.ex. naturvärden när ett skogsbruk bedrivs. Författarna av studien konstaterar att det är viktigt att implementera naturvärden som en del i skogsägandet, men att det idag till största delen är den ekonomiska aspekten som styr hur skogsägarna förvaltar skogen i form av produktion och avkastning (Pynnönen et al., 2018).

Bjärstig och Kvastegård (2016) konstaterar att det finns en vilja hos skogsägare att ta större ansvar för sociala värden, men att skogsägarna inte prioriterar det eftersom de inte anser sig ha tillräcklig kunskap. Lähdesmäki och Matilainen (2014) anser att skogsägare med större kunskap om sin skog är mer villiga att avsätta tid och pengar för skogen. De drar också slutsatsen att sättet skogsägare ser på sitt ägande inverkar på vilka beslut som tas om skogsskötseln. Uliczka, Angelstam, Jansson och Bro (2004) har fått fram liknande resultat gällande kunskap om den egna skogen.

Enligt Eriksson (2012) har skogsägare med ett intresse för miljö och naturvård en större acceptans för begränsningar av hur skogen får användas än de skogsägare som bara är intresserade av produktion. Kronholm och Staal Wästerlund (2017) har studerat unga vuxnas relation till skogen och kommit fram till att miljöaspekten i skogsbruket är viktig för unga, framför allt för att nästa generation också ska kunna njuta av skogen.

I en svensk studie utförd av Umaerus och Högvall Nordin (2019) ser författarna att män och kvinnor är lika intresserade av det ekonomiska värdet i skogsbruk, men att kvinnor är mer benägna att även se andra sätt att tjäna pengar på sin skog, t.ex. genom turism. Författarna anger även att kvinnor tenderar till att ha ett större intresse för naturvärden.

I en studie från 2018 visar Matilainen et al. att skogsägare i Europa känner en stolthet att äga skog. Deltagarna från norra Europa angav att de trodde att skogsbruk var viktigt för ekonomin i landet och att de såg sin skogsfastighet som en produktionsenhet snarare än en resurs de själva hade att konsumera. Matilainen et al. (2018) anser att det finns ett behov av vidare forskning för att kunna förklara och förutsäga skogsägares beteenden.

2.8.2 Examensarbeten

I tidigare examensarbeten har Ekströmer (2017) undersökt bl.a. om utbildning och rådgivning är viktigt för den privata skogsägarens skogsvårdsbeslut, hur miljövård påverkar den privata skogsägarens skogsvård och vad som påverkar valet av skogsvårdsåtgärder. Ekströmer (2017) drar slutsatsen att med ökad kunskap om miljövård följer ett ökat intresse för ett hållbart skogsbruk.

Karlsson och Persson (2018) studerade hur registrering av en nyckelbiotop påverkar fastighetsägaren ekonomiskt och äganderättsligt. Studien visar att skogsägarnas värderingar samt syftet med skogsinnehavet påverkar hur hårt de drabbas av registrering av nyckelbiotoper. Författarna anger att trots att skogsägarna upplever konsekvenser så är de flesta positivt inställda till nyckelbiotoper.

Hellstrand (2017) har undersökt om en nyckelbiotop påverkar fastighetspriser genom en statistisk studie av försäljningsmaterial. Resultatet påvisade ingen märkbar inverkan på fastighetspriset.

Andersson (2009) har undersökt hur nyblivna skogsägare resonerar vid köp av en skogsfastighet, dvs. vad fastighetsköparna har för värdegrunder. Författaren kom fram till att det finns skillnader mellan förstagångsköpare av skog och de som ägt skog tidigare. Det framkom ur enkätstudien som gjordes framkom att förstagångsköpare köper skog med rekreation som huvudsyfte, medan de som redan ägt skog tidigare köpte fastigheten med skogsbruk som huvudsyfte.

Alkrot Eriksson (2012) har studerat motiv och värdering hos köpare av skogs- och lantbruksfastigheter i sitt examensarbete från 2012. Studien visade på att den vanligaste huvudanledningen till köpet var ett aktivt brukande följt av koppling till fastigheten, kapitalplacering och "känslan att äga mark". Det var vanligast att köparna värderade fastigheten i kr/m³sk.

I ett examensarbete vid Sveriges Lantbruksuniversitet har Nordkvist (2017) studerat hur olika faktorer påverkar priset på en skogsfastighet. I studien framkom att andelen produktiv skogsmark inte hade någon påverkan på priset. Dock är författaren öppen med att andra resultat kanske uppnås om sambandet undersöks på andra sätt. Enligt författaren är de faktorer som påverkar priset på en skogsfastighet bonitet, mängd avverkningsbar skog, antal skiften och storlek på fastigheten.

Davidsson och Wikström (2012) har behandlat hur värdering av skog går till, vilka modeller som används för att värdera skog samt vilka faktorer som påverkar värdet vid en värdering. Det framkommer att det finns flera olika modeller som används. Oftast utgår värderaren från en vald modell men korrigerar värdet utefter hur marknaden ser ut just då. Författarna kommer även till slutsatsen att värderingarna kan skilja sig beroende på vem det är som värderar och vad syftet med värderingen är.

2.8.3 Kommentarer på tidigare forskning

Flertalet av forskningsstudierna belyser att mängden kunskap har en påverkan på skogsägares beslut och inställning till skyddad natur. Forskning har gjorts på värdepåverkande faktorer och vad köpare anser är viktigt. Ingen tidigare forskning har dock hittats om hur förekomst av naturreservat eller biotopskyddsområde påverkar fastighetsköpare vid fastighetsförvärv.

3 Metod

De metoder som har använts i arbetet är enkätundersökning och granskning av prospekt och skogsbruksplaner. Varje metod med avgränsningar och utförande kommer att presenteras utförligt var för sig i detta kapitel. De valda metodernas huvudsyfte är att svara på frågeställningarna som även de finns i detta kapitel.

3.1 Metodval och avgränsning

För att svara på forskningsfrågorna har vissa beprövade metoder använts. Enkäter har använts av både Eriksson (2012) och Pynnönen et al. (2018) i tidigare utförda studier. De metoder som valts är de som anses passa bäst för de specifika frågeställningarna:

1. Hur värderar fastighetsköpare förekomst av biotopskyddsområde eller naturreservat vid fastighetsförvärv?
2. Hur informeras köpare genom prospekt och skogsbruksplan inför köp av en skogsfastighet med förekomst av biotopskyddsområde eller naturreservat?

För att besvara fråga 1 har enkäter skickats ut till köpare av skogsfastigheter som innehar skyddad skogsmark. För att avgränsa urvalet valdes endast fastighetsköp med ägoslaget "produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner" ut. Eftersom det ägoslaget infördes i den senaste fastighetstaxeringen var aktuella köp som mest tre år gamla. Ett underlag med aktuella fastigheter togs fram av Lantmäteriet. Innan gallringen bestod underlaget av 355 fastigheter och efter gallring kvarstod 120 fastighetsköpare som fick chans att delta i enkäten.

För att besvara fråga 2 har prospekt från mäklarfirmor samt skogsbruksplaner granskats på fastigheter med ett innehav av biotopskyddsområde eller naturreservat. Fastigheterna som studerades låg ute till försäljning under perioden 9/4–15/4 2019. Försäljningsannonser hittades via Hemnet. Totalt hittades åtta fastigheter med innehav av produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. För att ta reda på om fastighetsköparna fått någon ytterligare information, ställdes frågor i enkäten om och hur de mottog information innan köp. Yrkesgruppen mäklare har inte kontaktats för intervjuer då det inte rymdes inom tidsramen.

3.1.1 Kvantitativ och kvalitativ metod

Enkätstudien innehöll både kvantitativa och kvalitativa inslag. Den kvantitativa metoden har använts för att jämföra olika fastigheter. Delar av enkätfrågorna var av kvantitativ art där frågorna skulle besvaras strikt genom kryssfrågor, exempelvis ja/nej. Kvalitativa frågor med öppna svar ställdes till fastighetsägarna för att undersöka hur de tänker i vissa frågor/avseenden. Granskningen av prospekt och skogsbruksplaner var av kvalitativ art, då det efterfrågas hur köpare informeras vid köpet av skogsfastigheten med innehav av skyddad skogsmark.

Biggam (2017) förklarar att ett kvantitativt forskningssätt riktar in sig på mätbara saker, som t.ex. antal, medan kvalitativ forskning istället försöker ta reda på bakomliggande orsaker. Lund (2012) skriver om fördelarna med använda sig av båda metoderna för att utifrån olika perspektiv kunna få en större helhet av forskningen.

3.1.2 Utförande av enkätstudie

3.1.2.1 Urval av deltagande fastighetsköpare

Underlaget som tillhandahölls av Lantmäteriet bestod av 355 fastighetsköp. En första gallring i materialet gjordes utifrån att alla fastigheter där andelen skog understeg 70 % togs bort, dvs. av fastigheternas totalareal skulle minst 70 % vara skog. Gallringen gjordes för att kunna fokusera på de fastigheter där skogen med största sannolikhet varit den primära anledningen till köp. Lantmäteriets förslag var ursprungligen att gallra från 75 % andel skog, men efter övervägande drogs gränsen istället till 70 %. Det valet gjordes för att säkerställa att tillräckligt många deltagare fanns kvar efter gallringen.

För att säkerställa kvaliteten av materialet utfördes en kontroll av de fastigheter som var kvar efter gallringen. Fastigheterna kontrollerades genom att söka på varje enskild fastighet i Lantmäteriets fastighetsregister för att se om "skog med restriktion" fanns registrerat. Flertalet uppgifter i underlaget visade sig vara felaktiga, exempelvis saknades skyddad skogsmark på flera fastigheter. Därför gjordes ytterligare en bortgallring av de fastigheter som inte hade ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Vid en sista gallring uteslöts företag samt köpare bosatta utanför Sverige eftersom de ansågs vara svåra att nå via post. I fåtalet fall ägde samma person flera fastigheter. När så var fallet valdes den första fastigheten, medan resterande av ägda fastigheter gallrades bort. Detta gjordes för att inte samma person skulle svara flera gånger. Slutresultatet efter urvalet blev totalt 120 fastighetsköpare.

3.1.2.2 Utskick och utformning av enkät

Enkäten gjordes via onlinetjänsten Survio. Frågorna i enkäten byggdes upp med olika svarssätt. Antingen fick respondenterna välja ett eller flera förskrivna alternativ eller också fick de själva utveckla och formulera sina svar genom öppna frågor. För att besvara frågeställning 1 efterfrågades bl.a. vilken typ av skydd som finns på fastigheten, hur betalningsförmågan skulle påverkas om det inte hade funnits skyddad skogsmark på fastigheten samt vilka positiva värden respondenten ser med innehavet av ett naturreservat eller biotopskyddsområde på sin fastighet. Respondenterna fick även uppskatta marknadsvärdet utifrån förskrivna parametrar.

För att undersöka frågeställning 2 ställdes två frågor. Den ena frågan om huruvida fastighetsägaren fick någon information om förekomsten av den skyddade skogsmarken innan köpet av fastigheten. I den andra frågan fick respondenterna besvara hur de fick informationen. Alternativen var: om de fick muntlig information från mäklare, skriftlig information från mäklare, information från säljare, information från skogsbruksplan eller om de inte fick någon information. I frågan gavs även möjligheten till att skriva ett eget svar.

Enkäten skickades med post till fastighetsägarna. Om en fastighet hade flera ägare valdes den som stod först. Adresserna som användes var de lagfarna fastighetsägarnas folkbokföringsadresser som hittats i fastighetsregistret. Kuverten som skickades ut till fastighetsägarna innehöll en utskrivna enkät, ett frankerat svarskuvert samt ett brev med information om examensarbetet. I brevet framgick varför enkäten utfördes, enkätens syfte samt olika sätt att besvara enkäten.

Fastighetsägarna hade tre olika möjligheter att besvara enkäten. De kunde antingen svara i pappersform eller elektroniskt via en QR-kod eller en länk till webbläsaren. I enkäten blev respondenterna uppmanade att uppge fastighetsbeteckning eller adress, för att göra det möjligt att avgöra vilka som hade besvarat enkäten. De som inte hade besvarat enkäten när svarstiden hade gått ut fick en påminnelse om utförande av enkäten. Fastighetsbeteckningarna kommer inte redovisas i arbetet och ses därför inte som ett etiskt problem. Enkättagarna blev informerade om detta.

3.1.2.3 Enkät svar och bearbetning

Deltagarna som svarade via post använde det medföljande svarskuvertet där adressen gick till Lantmäteriet. Från Lantmäteriet hämtade författarna enkät svaren och lade in dem elektroniskt. För att minimera felöverföring dubbelkollades alla svar. Av 120 utskickade enkäter återkom svar på 65 stycken, vilket ger en svarsfrekvens på 54 %. Fastighetsägarna föredrog att svara i pappersformat med bifogat svarskuvert. Av 65 deltagare svarade 50 stycken via post och 15 stycken elektroniskt.

Sammanställningen av enkäten utfördes med hjälp av programmet som enkäten skapades i, Survio. Onlinetjänsten tillhandahöll cirkel- och stapeldiagram med respondenternas svar. I ett fall sammanställdes svaren i en tabell för att tydliggöra. För de kvalitativa frågorna där deltagarna svarat på varför de gjort på ett visst sätt kategoriserades svaren, exempelvis efter "ekonomiska motiv" eller "naturvärden". Hur många som svarat på varje kategori kunde sedan beräknas. För att ytterligare tydliggöra användes vissa svar som citat i resultatet.

De första frågorna i enkäten valdes att inte redovisas i resultatet. I dessa frågor framgick fastighetsbeteckning/adress och namn om respondenten ville uppge detta. Anledningen till att den informationen behövdes var för att kunna avgöra vilka som en påminnelse skulle skickas till.

Resultatet framgår av avsnitt 4.2.

3.1.3 Granskning av prospekt och skogsbruksplaner

3.1.3.1 Urval av fastigheter

Granskningen av prospekt och skogsbruksplaner innefattade fastigheter som låg ute till försäljning på Hemnet, Sveriges största bostadssajt, under perioden 9/4–15/4 2019. Avgränsningen gjordes till försäljningskategorin Gård/Skog. Någon geografisk avgränsning ansågs inte vara aktuell då utbudet var begränsat.

I försäljningsannonserna framgick bl.a. fastighetens areal och en kort beskrivande text. Fastigheter utan innehav av skogsmark gallrades bort direkt. Kvar blev cirka 300 fastigheter. Alla fastigheter med skog kollades upp i Lantmäteriets fastighetsregister för att avgöra om de hade ett innehav av produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Åtta fastigheter visade sig ha det.

3.1.3.2 Utformning av granskning

I försäljningsannonser på Hemnet finns en länk vidare till mäklarens hemsida. Från mäklarsidan kunde prospekt och skogsbruksplaner laddas ner. Alla dokument har sparats, och vid förfrågning kan läsaren få ta del av dessa. I arbetet benämns de olika fastigheterna med nummer, exempelvis Fastighet 1.

För att undersöka vilken information som framkom av både mäklarprospekt och skogsbruksplaner studerades dessa. En fastighet i taget undersöktes. Första steget var att se om det framgick att fastigheten hade skyddad skogsmark i mäklarprospektet och om det fanns någon information om vad skyddet innebar. Andra steget var att ta reda på om det fanns någon skogsbruksplan knuten till fastigheten, för att sedan se om det fanns någon information om den skyddade skogsmarken i skogsbruksplanen. Slutligen undersöktes taxeringsuppgifterna i Lantmäteriets fastighetsregister för att se hur stor areal som fanns och hur mycket den var värderad till.

3.1.3.3 Sammanställning och bearbetning

All information som fanns om skyddad skogsmark lokaliserades i respektive kategori: mäklarprospekt, skogsbruksplan och taxeringsuppgifter. Därefter sammanställdes varje fastighet för sig, uppdelat på mäklarprospekt, skogsbruksplan samt taxeringsuppgifter.

Resultatet framgår av avsnitt 4.2.

4 Resultat

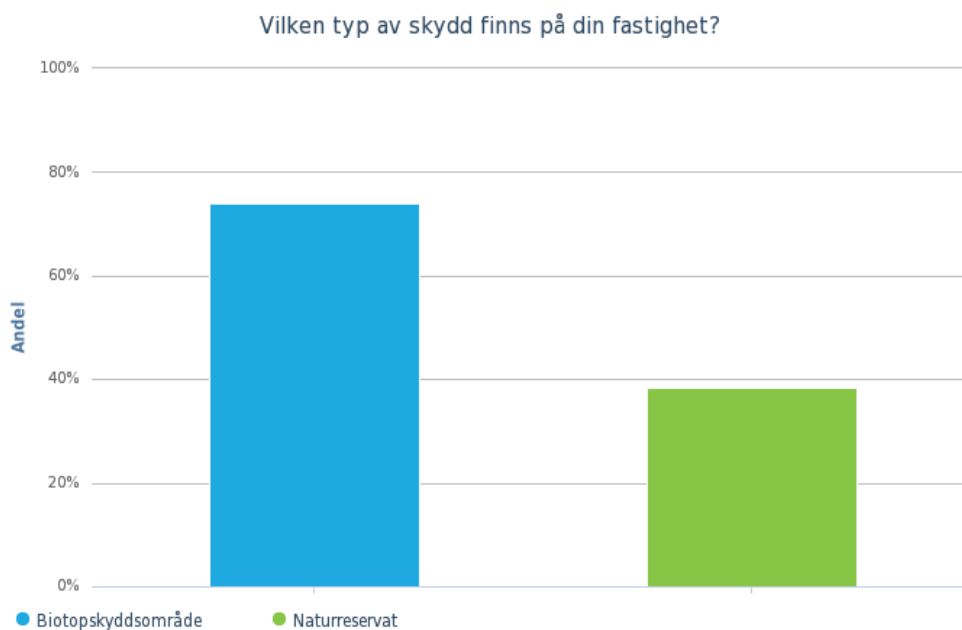
I följande kapitel framgår resultatet från enkätstudie och granskning av prospekt och skogsbruksplaner. Resultatet ska ge svar på frågeställningarna.

4.1 Resultat av enkätstudien

Enkäten besvarades av 65 skogsägare. Om inte annat anges är antalet svarande 65 stycken på varje fråga.

4.1.1 Fråga 1

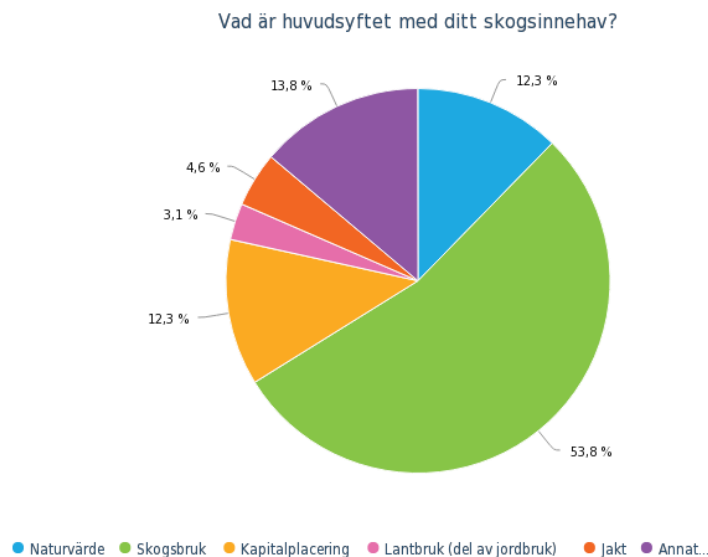
Den första frågan behandlade om skyddet på fastigheten består av biotopskyddsområde eller naturreservat. Frågan var en flervalsfråga, eftersom vissa av fastigheterna innehar både naturreservat och biotopskydd. Detta medförde att svaren tillsammans blev över 100 %. Resultatet presenteras i figur 1.



Figur 1. Sammanställning av svar på frågan: vilken typ av skydd finns på din fastighet?

4.1.2 Fråga 2

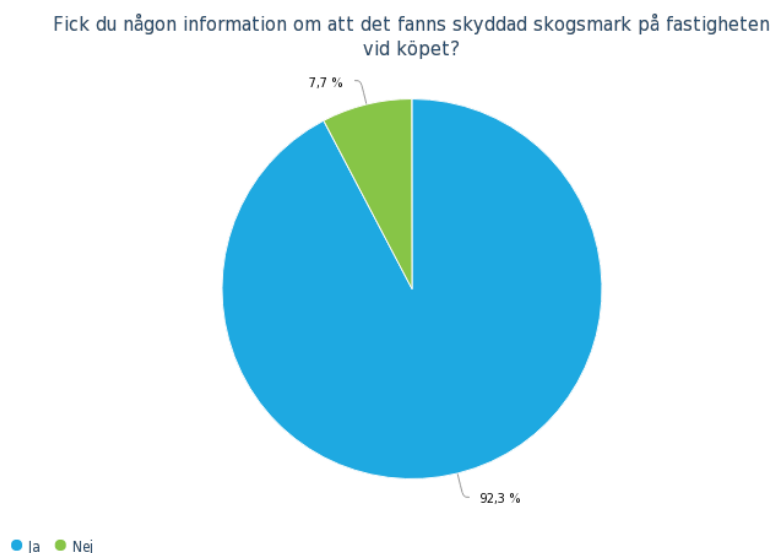
Fråga 2 behandlade det huvudsakliga syftet med skogsinnehavet. Endast ett svar var möjligt. Om fastighetsägaren ansåg sig ha mer än ett huvudsyfte, gick det svaret under annat. Resultatet presenteras i figur 2. 53,8 % har svarat skogsbruk.



Figur 2. Sammanställning av svar på frågan: vad är huvudsyftet med ditt skogsinnehav?

4.1.3 Fråga 3

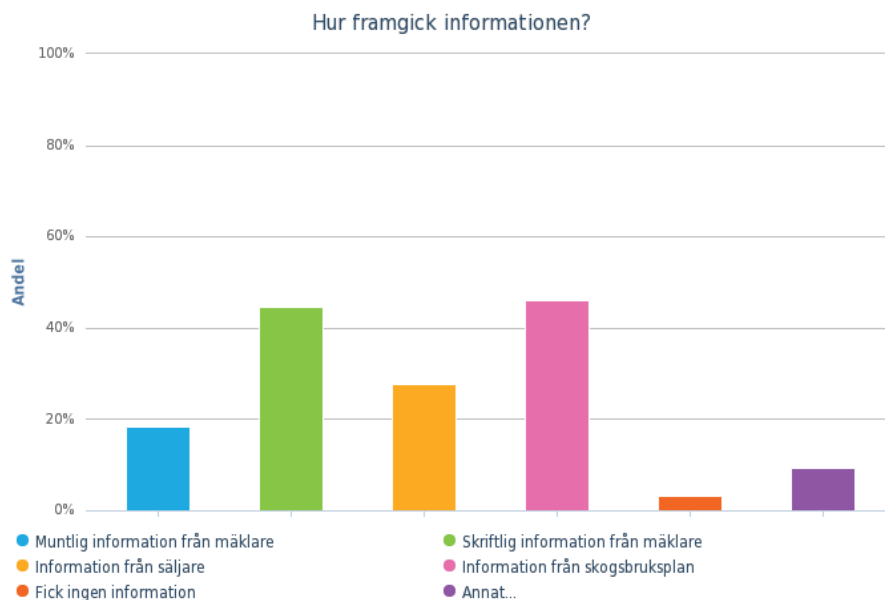
Fråga 3 behandlade informationsutbytet innan fastighetsköpet. Endast ett svar var möjligt. Resultatet presenteras i figur 3. 92,3 % har svarat ja.



Figur 3. Sammanställning av svar på frågan: fick du någon information om att det fanns skyddad skogsmark på fastigheten vid köpet?

4.1.4 Fråga 4

Fråga 4 behandlade hur den eventuella informationen gavs innan fastighetsköpet. Frågan var en flervalsfråga eftersom köparna kan mottagit information från flera källor. Detta medförde att svaren tillsammans blev över 100%. Resultatet redovisas i figur 4. De två mest förekommande svaren var information från skogsbruksplan följt av skriftlig information från mäklare.

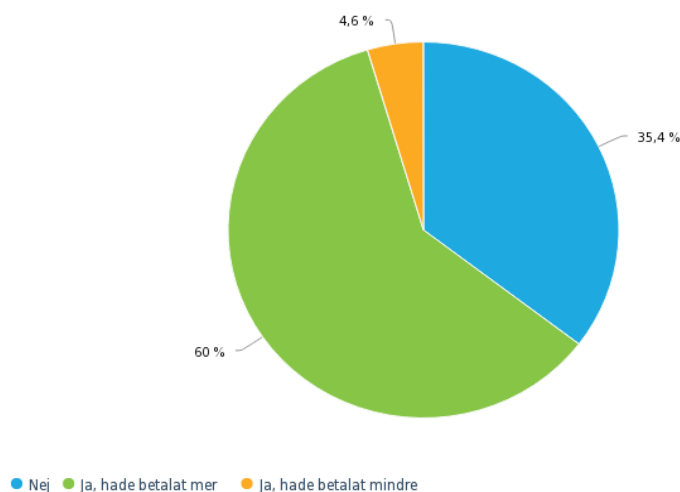


Figur 4. Sammanställning av svar på frågan: hur framgick informationen?

4.1.5 Fråga 5

Fråga 5 behandlade om avsaknad av skyddad skogsmark skulle ha påverkat köparens betalningsvilja. Endast ett svar var möjligt. Resultatet redovisas i figur 5. 60 % har svarat ja, hade betalat mer.

Om skyddad skogsmark INTE hade funnits på fastigheten, hade det påverkat hur mycket du varit villig att betala för fastigheten?

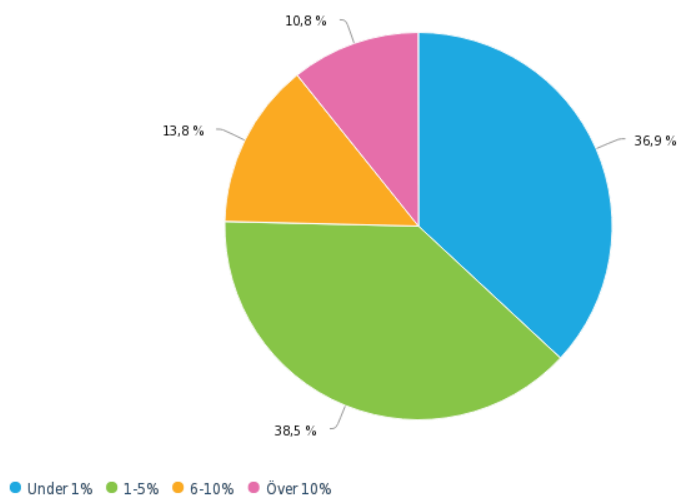


Figur 5. Sammanställning av svar på frågan: om skyddad skogsmark INTE hade funnits på fastigheten, hade det påverkat hur mycket du hade varit villig att betala för fastigheten?

4.1.6 Fråga 6

Fråga 6 behandlade hur stor del av fastigheten som kan vara skyddad innan fastighetsköparen ansåg att det hade en negativ påverkan. Endast ett svar var möjligt. Resultatet redovisas i figur 6. De vanligaste svaren är 1–5 % följt av under 1 %.

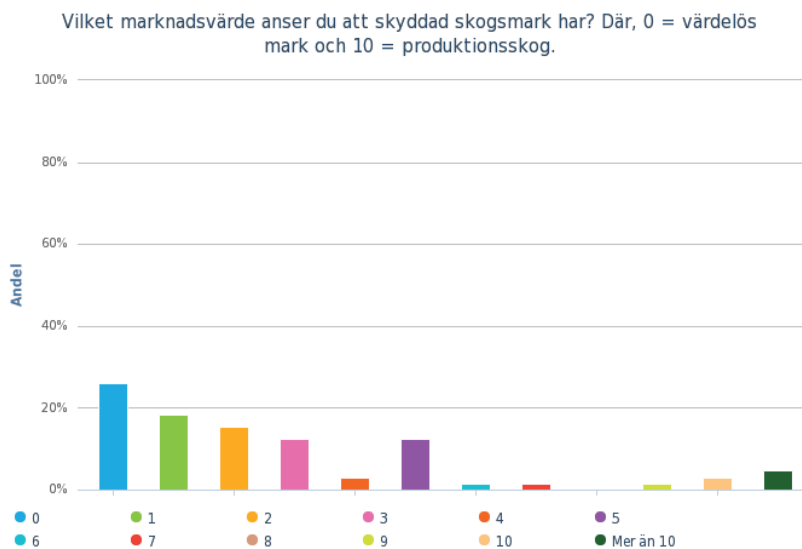
Hur stor del av den totala arean på din skogsfastighet skulle kunna inneha ett formellt skydd innan du anser att det påverkar värdet på fastigheten negativt?



Figur 6. Sammanställning av svar på frågan: hur stor del av den totala arean på din skogsfastighet skulle kunna inneha ett formellt skydd innan du anser att det påverkar värdet på fastigheten negativt?

4.1.7 Fråga 7

Fråga 7 behandlade vilket marknadsvärde fastighetsköparen ansåg att formellt skyddad skogsmark har. Graderingen gick från värdelös mark till högre än produktionsskog. Endast ett svar var möjligt. Resultatet redovisas i figur 7. Det vanligaste svaret är 0.



Figur 7. Sammanställning av svar på frågan: vilket marknadsvärde anser du att skyddad skogsmark har? Där, 0 = värdelös mark och 10 = produktionsskog.

4.1.8 Fråga 8

Fråga 8 behandlade varför fastighetsköparna valde att gradera marknadsvärdet på det sätt de gjorde. Frågan löd: varför rangordnade du värdet på det sättet i föregående fråga? Bland de som graderat marken lägst, i intervallet 0–2 (39 svarande), angav de flesta (20 svarande) anledningar som har att göra med begränsat skogsbruk, såsom utebliven inkomst eller att skogen inte får tas om hand på det sätt de anser skulle behövas. Den näst vanligaste anledningen (8 svarande) är att det enda värde köparen kan se är att jakt får bedrivas på marken. Övriga har angett anledningar som begränsad markanvändning, rekreationsvärde och inget värde alls.

I intervallet 3–5 (18 svarande) är den vanligaste anledningen till värdesättningen utebliven inkomst (6 svarande). Den näst vanligaste anledningen är naturvärden (5 svarande). Övriga anger jaktvärde, emotionella värden och vet ej.

De som graderat värdet på marken inom intervallet 6–8 (2 svarande) anger att bedömningen beror på fastighetens beskaffenhet och värdet att få vara med och bevara naturvärden.

För de som graderat marken högst, i intervallet 9–mer än 10, är den vanligaste anledningen naturvärden (4 svarande). Den näst vanligaste anledningen är att befintlig markanvändning inte påverkas av skyddet (2 svarande).

Nedan följer citerade svar på fråga 8: varför rangordnade du värdet på det sättet i föregående fråga?

Citat från intervallet 0–2:

”För att jag fortfarande kan jaga på marken. Annars är den värdelös att äga då jag inte får göra någonting på marken.”

”Jag anser marken som värdelös, då skogen idag ligger som ett plockepinn och man får inte göra något åt det. Man vågar heller knappt gå in i skogen pga alla hängande träd. Man äger skog som man inte får ta hand om.”

”Om marken inte får brukas jämställer jag den med impediment som myr och bäck, dvs. jaktvärde.”

Citat från intervallet 3–5:

”Jaktvärde. Roligt att ha något annat än produktionsskog.”

”Det har ett naturvärde men borde finansieras med skatter och inte enskilt kapital/egendom.”

Citat från intervallet 6–8:

”Att bevara mark orörd har för oss känslomässigt värde. Man vill vara med och bevara artrika områden i Sverige.”

Citat från intervallet 9—mer än 10:

”Jag anser att en formellt skyddad skog med höga naturvärden är lika värdefull som en produktionsskog, eftersom mitt syfte med skogen inte är att bedriva konventionellt skogsbruk.”

”Gammal skog är värd att skydda”

”Enligt naturreservatets stadgar så får man bedriva aktivt skogsbruk.”

4.1.9 Fråga 9

Fråga 9 behandlade hur mycket fastighetsköparen bedömde att den formellt skyddade marken är värd sett i kronor per hektar, kr/ha. Frågan löd: vad skulle ditt bedömda värde vara för den skyddade skogsmarken på din fastighet sett i kronor per hektar? Deltagarna har skrivit fria svar dvs. det belopp som de har ansett att den skyddade skogsmarken är värd. För att tydligare kunna redovisa svaren har de sammanställts i intervall. Resultatet redovisas i tabell 2. Belopp som ingen har svarat finns inte med i tabellen och därav hänger inte intervallerna ihop. 23 stycken har angett att de inte har någon uppfattning, dessa är inte med i tabellen. Totalt antal svarande är därför 42 stycken.

Tabell 2. Sammanställning av svar på frågan: vad skulle ditt bedömda värde vara för den skyddade skogsmarken på din fastighet sett i kronor per hektar?

| Kr/ha | Antal svarande |
|-------------------|-----------------------|
| 0 | 10 |
| 1–1000 | 6 |
| 2000–5000 | 5 |
| 10 000–20 000 | 5 |
| 25 000–30 000 | 3 |
| 50 000–60 000 | 6 |
| 75 000–100 000 | 5 |
| 150 000–500 000 | 2 |
| Totalt antal svar | 42 |

4.1.10 Fråga 10

Fråga 10 behandlade vilka positiva värden fastighetsköparen kunde se med den formellt skyddade marken. Frågan löd: vilka positiva värden kan du se med att ha ett biotopskyddsområde eller naturreservat på din fastighet? Det vanligaste svaret var (33 svarande) är bevarandet av biologisk mångfald och naturvärden. Det näst vanligaste svaret (16 svarande) är att det inte finns några positiva värden. Övriga har angett svar som jakträtt, rekreation samt vet ej.

Nedan följer citerade svar på fråga 10: vilka positiva värden kan du se med att ha ett biotopskyddsområde eller naturreservat på din fastighet?

"Inget positivt värde alls bara massa spring i markerna av myndigheter och så kallade miljömuppar."

"Biotopskyddsområdet på vår fastighet är för oss endast en spridare av barkborrar. Inget positivt."

"Alla måste hjälpa till när det kommer till saker som att bevara ett bra djur/växt-liv i våra skogar. Så det känns bra".

"En skog med hög biologisk mångfald som är härlig att vistas i. Den upplevelsen är i sig, mer värd än de pengar skogen skulle ge från skogsbruk."

"Större areal till lågt pris ger mer omfattande jakträtt."

"Det går att jaga på reservatet. Jag gillar att vistas i skog och har i sig inget emot att vistas i reservat, men på den skog jag har vill jag bedriva skogsbruk på."

"Mycket positivt med det. Det är ett fint område med mysig natur som aldrig kommer att få förstöras."

"Jag kan inte se något positivt med att ha skyddad skog då det ej går att bedriva skogsbruk på den skyddade marken sedan är vi ju redan enligt lag skyldig att avvara en viss procent skog vid avverkning. Sedan har jag redan skogsvårdstänket sedan tidigare då jag är ansluten till skogscertifiering."

4.2 Resultat granskning av prospekt/skogsbruksplaner

Resultatet från granskningen sammanställs för varje fastighet för sig. Informationen är hämtad från mäklarprospekt, skogsbruksplaner samt Lantmäteriets fastighetsregister (Lantmäteriet, 2019).

4.2.1 Fastighet 1

Mäklarfirma: LRF Konsult.

Prospekt: Under rubriken naturvärden framgår att det finns ett skyddat område på 4,5 ha. Under rubriken inskrivna övriga rättigheter framgår att det är ett biotopskydd och när det är bildat.

Skogsbruksplan: Ett område namngett som biotopskydd, utmärkt på kartan. Ingen övrig information.

Taxering: 4,3 ha, 28 000 kr (värde enligt prospekt).

4.2.2 Fastighet 2

Mäklarfirma: Skogsmäklarna.

Prospekt: Naturreservat har en egen rubrik med kort information om storlek, belägenhet och när det är bildat.

Skogsbruksplan: Nämner att det finns ett reservat och höga naturvärden runt det.

Taxering: 21 ha, 101 000 kr.

4.2.3 Fastighet 3

Mäklarfirma: Skogsmäklarna.

Prospekt: Under rubriken servitut, planbestämmelser, gemensamhetsanläggningar m.m. framgår det att det finns ett biotopskydd.

Skogsbruksplan: Ingen information mer än karta samt namn: inlöst biotop.

Taxering: 4 ha, 15 000 kr.

4.2.4 Fastighet 4

Mäklarfirma: Areal.

Prospekt: Information om att det finns ett biotopskyddsområde, storlek, typ samt belägenhet.

Skogsbruksplan: Information att det finns och vilken typ av biotop det är.

Taxering: 4 ha, 19 000 kr.

4.2.5 Fastighet 5

Mäklarfirma: Thiger Skog & Mäklarbyrå AB.

Prospekt: Under rubriken inskrivna övriga rättigheter finns listat att det finns ett biotopskydd och beslutsdatum.

Skogsbruksplan: Ingen information mer än karta och områdesnamn biotopskydd.

Taxering: 1 ha, 1000 kr.

4.2.6 Fastighet 6

Mäklarfirma: LRF Konsult.

Prospekt: Information att det finns ett biotopskyddsområde, beslutsdatum samt kort förklaring vad ett biotopskyddsområde är: "Biotopskyddsområden är mindre mark- och vattenområden med höga naturvärden."

Skogsbruksplan: Ingen information mer än karta och områdesnamn biotopskydd.

Taxering: 2 ha, 11 000 kr.

4.2.7 Fastighet 7

Mäklarfirma: Areal.

Prospekt: Information på två ställen att det finns två biotopskydd.

Skogsbruksplan: Information om att det finns två biotopskyddsområden samt kort beskrivning om typ av biotop.

Taxering: 9 ha, 57 000 kr.

4.2.8 Fastighet 8

Mäklarfirma: LRF Konsult.

Prospekt: Information att det finns ett biotopskyddsområde samt beslutsdatum.

Skogsbruksplan: Ingen information mer än karta och områdesnamn biotopskydd.

Taxering: 2 ha, 11 000 kr.

4.3 Sammanställning av resultat

Frågeställning 1 har besvarats med enkätstudien och frågeställning 2 har besvarats med både enkätstudie och genom granskning av prospekt och skogsbruksplaner.

4.3.1 Frågeställning 1

- Hur värderar fastighetsköpare förekomst av biotopskyddsområde eller naturreservat vid fastighetsförvärv?

Resultatet från enkätstudien framgår av avsnitt 4.1. Vid en gradering av vilket marknadsvärde som fastighetsköparen anser att den skyddade skogsmark har, där 0 = värdelös mark och 10 = produktionsskog har 75,5 % (49 svarande) svarat inom intervallet 0–4.

Flera av de svarande jämför den skyddade skogsmarken med icke produktiv skogsmark där det enbart finns värde av jakträtt. 60 % anger att de hade betalat mer för fastigheten om det inte hade funnits ett naturreservat eller biotopskyddsområde på fastigheten.

Hur stor del av fastigheten som har ett formellt skydd har betydelse. 38 % anser att 1–5 % av skogsmarken kan vara skyddad utan att fastighetens värde påverkas negativt, medan 36,9 % anser att under 1 % kan vara formellt skyddad innan fastighetens värde påverkas negativt.

När deltagarna blev ombudade att ange ett värde i kr/ha svarade flest personer (10 svarande) 0 kr/ha, och på delad andra plats (6 svarande) 1–1000 kr/ha samt 50 000–60 000 kr/ha. Utifrån fastighetsköparnas enskilda svar blir medianen 7500 kr/ha. Se tabell 2, s. 23 för samtliga svar.

4.3.2 Frågeställning 2

- Hur informeras köpare genom prospekt och skogsbruksplan inför köp av en skogsfastighet med förekomst av biotopskyddsområde eller naturreservat?

Resultatet från enkätstudien framgår av avsnitt 4.2. Enkätstudien visar att 92,3 % av köparna fick information om att det fanns skyddad skogsmark på fastigheten innan köp. 46,2 % fick informationen från skogsbruksplanen, och 44 % fick skriftlig information från mäklare.

Granskningen av mäklarprospekt och skogsbruksplaner visar att den information köparen får är att det finns ett biotopskyddsområde eller naturreservat på fastigheten. I ett fall återfinns en kort beskrivning av vad ett biotopskyddsområde är.

Resultatet anses i och med detta besvara arbetets frågeställningar.

5 Diskussion

I kapitlet framkommer författarnas egna åsikter och reflektioner på det gjorda arbetet. Först diskuteras metoder och utförandet av arbetet. Detta följs av diskussion av resultat samt paralleller till tidigare forskning inom ämnet.

5.1 Metoddiskussion

5.1.1 Enkätstudie

Enkätundersökningen gick enligt plan och all tidsplanering hölls. Tyngd lades vid att få ut informationen till fastighetsägarna så tidigt som möjligt och det var ett bra beslut. Mycket fundering lades på val av svarstid. För lång svarstid kan riskera att deltagarna glömmar bort att svara, för kort att de inte hinner ta sig tid att svara. Svarstiden sattes till två veckor, vilket sedan utökades med ytterligare två veckor efter påminnelsen.

De positiva aspekterna som går att se med en enkätstudie är att det snabbt når ut till många och att alla får exakt likadana frågor. Det som kan ses som negativt är att det inte finns möjlighet att ställa följdfrågor och att respondenterna kan tolka frågorna på ett annat sätt än vad som tänkts. Det kan även vara så att svaren kan tolkas olika gällande de öppna frågorna. Detta har försökt motverkas genom extra noggrannhet vid sammanställning av svaren.

Ett osäkerhetsmoment innan arbetets början var om tillräckligt många enkätsvar skulle inkomma. Innan arbetet inleddes var målet att få minst 30 svar, dvs. en svarsfrekvens på 25 %. Resultatet blev 65 svar vilket ses som tillfredsställande då det är en svarsfrekvens på 54,2 %. Om samma information också hade kunnat gå ut via mail finns en möjlighet att en högre svarsfrekvens hade kunnat uppnås. En stor majoritet valde att besvara enkäten postledes, vilket inte var vad som förväntades. QR-koden som fanns med i utskicket används genom mobilkameran och skickade deltagaren direkt till enkäten. Eftersom de flesta idag har en smartphone borde det ha varit en smidig väg att gå. Länken i brevet behövde fyllas i av deltagaren i en webbläsare vilket gjorde den vägen krångligare. Om deltagarna i stället blivit kontaktade via mail och fått en direktlänk hade kanske fler deltagit elektroniskt. En fördel med en elektronisk enkät är att det inte går att kryssa i fler svarsalternativ om endast ett svar efterfrågas. Det underlättar sammanställningen och minskar felmarginalen.

Eftersom få valde den elektroniska enkäten kan en slutsats dras att svarsfrekvensen hade varit mycket lägre om deltagarna inte hade kunnat svara via post. För framtida liknande enkätutskick avråder därför författarna från att ta kontakt via post om deltagarna endast får alternativet att besvara enkäten elektroniskt. Det bästa sättet hade troligen varit att börja med att skicka enkäten med post för att sedan påminna via mail. Det kanske kan vara möjligt i framtiden om mailadresser finns med i fastighetsregistret.

5.1.2 Granskning av prospekt och skogsbruksplaner

Med tanke på hur många skogsfastigheter som låg ute till salu var förväntningarna att hitta fler än åtta fastigheter med skyddad skogsmark. Det något låga antalet visade sig dock inte ha någon betydelse eftersom informationen var mycket likartad. Vi upplever därför att svarsmättnad har uppnåtts trots endast åtta fastigheter. Det var ett tidskrävande arbete att gå igenom alla fastigheter som fanns till försäljning för att få reda på vilka som hade skyddad skogsmark. Dock gick sammanställningen av information fortare än väntat då informationen var begränsad.

5.1.3 Problem under arbetets gång

En mindre justering i tidsplaneringen fick göras vid urval av fastigheter till enkätstudien. Vissa fastigheter som enligt underlaget skulle ha antingen naturreservat eller biotopskyddsområde hade inte det enligt fastighetsregistret. Möjliga förklaringar är att det var nybildade områden som inte hunnit uppdaterats i taxeringsuppgifterna ännu, eller tvärtom, att områdena tagits bort efter försäljningen. Det kan också ha blivit något datafel när underlaget gjordes. Eftersom det fanns en brist i underlaget kan det finnas fler fastigheter som har sålts med ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner som inte kom med i urvalet. Det bedöms dock inte ha någon betydelse för resultatet eftersom vi anser att svarsmättnad uppnåddes.

5.2 Resultatdiskussion

5.2.1 Tillförlitlighet i resultat

En viktig aspekt som måste tas med i bedömningen av tillförlitligheten i resultatet är hur respondenterna har uppfattat frågorna. Det går att se risker som att deltagarna inte har läst frågorna ordentligt, eller att de tolkat frågan annorlunda än vad som förväntades.

Deltagarna fick bedöma värdet av den skyddade marken på två sätt: dels genom en gradering av marknadsvärdet, dels genom att bedöma ett värde i kr/ha. Flera personer har satt ett lågt värde i graderingen, 0–1, och skrivit att marken inte har något värde eftersom den inte går att bruka.

Dock har samma personer bedömt värdet till 50 000–100 000 kr/ha vilket kan ses som högt. Möjliga förklaringar är att de har missuppfattat frågan, eller att de inte har kunskap nog för att avgöra vad som är ett lågt värde i kr/ha. Eftersom många dessutom har valt att inte besvara frågan om kr/ha så kan resultatet på den frågan ses som osäkert.

Graderingen av marknadsvärdet från 0–mer än 10 stämmer mycket bättre överens med deltagarnas svar på varför de valt att gradera på det viset de gjort. I frågan om gradering efterfrågades marknadsvärde, tillsammans med en kort förklaring om vad marknadsvärde är. I frågan om kr/ha efterfrågades fastighetsägarens bedömda värde för den skyddade skogsmarken på dess egna fastighet. En förklaring till det höga värdet i kr/ha kan vara att de bedömer värdet av sin egen mark högre än de bedömer skyddad mark överlag.

5.2.2 Värdering av skyddad skogsmark

I fastighetstaxeringen värderas idag naturreservat och biotopskyddsområden till det dubbla värdet av impediment. En majoritet av deltagarna i studien ser jaktvärdet som det enda värdet på den skyddade marken. Jaktvärde finns även på impediment. Andra värden flertalet av enkättagarna har angett är upplevelsen av naturvärde eller rekreation. Liknande kan också anses upplevas på impediment, som att ströva runt i utkanten av en myr och plocka hjortron. Men impediment är inte produktiv skogsmark, medan naturreservat och biotopskyddsområden är produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner. Vilka skogsvårdsåtgärder fastighetsägaren får göra inom det skyddade området varierar. Ibland tillåts ett visst skogsbruk, vilket några deltagare har angett. Det gör att naturreservat och biotopskyddsområden skiljer sig från impediment där skogsbruk aldrig får bedrivas.

På fråga 9 i avsnitt 4.1.8, om vilket marknadsvärde fastighetsägarna anser att skyddad skogsmark har, blev svaren spridda. Även om några har satt ett marknadsvärde likställt med produktionsskog eller till och med över, så visar stapeldiagrammet en tydlig övervikt åt den lägre sidan. Även om deltagarnas tolkning av värdelös mark säkerligen kan variera vågar vi ändå dra slutsatsen att fastighetsköparna anser att marknadsvärdet ligger någonstans mellan impediment och halva värdet av produktionsskog. Värdet är högre i det spannet om skyddet medger ett visst skogsbruk, lägre i det spannet om inga åtgärder tillåts. Att då i fastighetstaxeringen värdera naturreservat och biotopskyddsområden till dubbla värdet av impediment anser författarna att studien visar på är rimligt.

Värdet av impediment i Sverige varierar i fastighetstaxeringen från 100 kr/ha till 3800 kr/ha. Då värdet i fastighetstaxeringen i princip ska motsvara 75 % av marknadsvärdet, skulle marknadsvärdet för impediment variera från 133 kr/ha till 5067 kr/ha. Medianen av enkättagarna värdering av sin skyddade mark var 7500 kr/ha. Även om det värdet innefattar en större osäkerhetsgrad, i och med färre svaranden, så passar det ganska väl in med det dubbla värdet av impediment.

När deltagarna fick frågan om vilka positiva värden de kan se med den skyddade marken blev resultatet förhållandevis negativt trots att frågan var styrd mot de positiva värdena. 35 % svarade att de inte kunde se några positiva värden. Det kan spekuleras i hur svaren hade blivit om deltagarna inte hade blivit styrda utan istället fått en mer öppet formulerad fråga om vad de tycker om den skyddade marken. Hade det negativa med den skyddade skogsmarken då blivit en dominerande faktor? Det kan antas att eftersom det efterfrågades positiva värden ansträngde sig de flesta för att komma på vad som kan vara positivt med skyddet. Att en stor del ändå svarade att de inte kunde se några positiva värden kan ge en indikation på att det inte ses som något positivt att ha skyddad skogsmark på fastigheten.

5.2.3 Information innan fastighetsköp

Den bristfälliga informationen i mäklarprospekten och skogsbruksplanerna kan anses påverka fastighetsköparnas vilja att betala för skogsmarken. Lite information ges i de sammanhang där skyddad skogsmark ska säljas. Mer djupgående information skulle kunna ge en positiv ökning i priset. Inga exakta siffror finns att gå på gällande hur det skulle kunna påverka betalningsviljan men det går att diskutera kring hur det skulle kunna påverka. Kunskap är ett verktyg som kan öppna många dörrar. Ökar kunskapen inom vissa områden kan även andra områden påverkas, så som exempelvis betalningsviljan. Förståelsen för varför det är viktigt att bevara områden med höga naturvärden kan få priset på fastigheten att öka. Ett känslomässigt värde, exempelvis stoltheten till att hjälpa skogen, kan leda till ytterligare en ökning. Ökad information kan dock verka i olika riktningar. En större kunskap om vad som inte får göras på den skyddade delen kan också verka avskräckande.

Som tidigare nämnt är informationen som köparen får skriftligt genom mäklarprospekt och skogsbruksplan mycket begränsad. I de allra flesta fall nämns det bara att skyddet finns. LRF Konsult har i ett fall med en kort beskrivning av vad ett biotopskyddsområde är och det kan tyckas vara en enkel sak som skulle kunna finnas med i alla mäklarprospekt. I vissa fall kan naturreservat eller biotopskyddsområde utgöra en stor del av fastigheten. Inget samband har upptäckts mellan storleken på det skyddade området och informationen som ges. I ett av fallen uppgår den skyddade marken till 21 ha, men informationen om det skyddade området är likartad som för den fastighet som har bara 1 ha.

Det borde vara av intresse för köparen att få veta vad skyddet innebär, vilka föreskrifter som finns och vad fastighetsägaren får göra med de områdena. Det kan anses skäligt att få kunskap om var ytterligare information gällande den skyddade skogsmarken kan inhämtas.

5.2.4 Jämförelse mot tidigare forskning

Pynnönen, Paloniemi och Hujala (2018) beskriver att ekonomiska aspekter styr hur skogsägarna resonerar när det gäller sitt skogsägande. Många av de tillfrågade i enkätstudien resonerar på samma vis. Den huvudsakliga anledningen till en låg gradering av marknadsvärdet för skyddad mark var utebliven inkomst i form av att skogsbruk inte kan bedrivas. Två deltagare angav att de är positivt inställda till skydd av skog men att det inte ska drabba den enskilde ekonomiskt utan att kommun eller landsting ska ta kostnaden. Däremot kan inte några samband dras mellan huvudsyftet med skogsinnehavet och gradering av marknadsvärde. De deltagare som i studien angett att skogsbruk eller kapitalplacering är huvudsyftet har inte angett en lägre gradering i större grad än de som angett att huvudsyftet är naturvärde. På förhand antogs att huvudsyftet med fastighetsköpet skulle spegla hur deltagarna såg på den skyddade marken. Av de deltagare som angett att huvudsyftet med deras skogsinnehav är skogsbruk (53,8 % av deltagarna) har 80 % graderat marknadsvärdet inom intervallet 0–4. Av de deltagare som angett kapital som huvudsyfte har 92 % graderat marknadsvärdet inom intervallet 0–4. Något mer överraskande är att bland de deltagare som angett naturvärde eller jakt som huvudsyfte har 80 % respektive 75 % graderat marknadsvärdet inom intervallet 0–4. Slutsatsen kan då dras att huvudsyftet med skogsinnehavet inte har en påverkan på hur fastighetsägaren uppskattar marknadsvärdet för skyddad skogsmark.

Umaerus och Högvall Nordin (2019) kom fram till att det kan skilja sig mellan män och kvinnor gällande förvaltning av skog och att kvinnor kan ha ett högre intresse för naturvärden samt eventuella intressen för mervärden av skogen. De sambanden kunde inte dras i detta arbete. Kvinnor värderade inte den skyddade marken högre i större utsträckning än män. Skillnader finns det alltid men inte specifika skillnader mellan män och kvinnor.

Ekströmer (2017), Bjärstig och Kvastegård (2016), Lähdesmäki och Matilainen (2014) har dragit paralleller till att kunskap ökar intresset och viljan till naturvård. Utifrån det resultat som sammanställdes skulle det kunna dras en parallell till att köparna får begränsad information om den skyddade skogsmarken och varför den är skyddad. En del av det motstånd mot skyddad skogsmark som fastighetsköparna anger i enkäten, skulle då kunna bero på att informationen är bristfällig och därmed även kunskapen om den skyddade delen av fastigheten.

Nordkvist (2017) kom i sin studie fram till att andelen produktiv skogsmark inte hade någon påverkan på priset, vilket inte stämmer överens med det som kommer fram i det här arbetet. Nordkvist (2017) är öppen med att andra resultat kan uppnås om det undersöks på andra sätt. Vilket det i det här arbetet har gjorts, och det har resulterat i andra resonemang. Andelen produktiv skogsmark verkar ha en påverkan på priset då resultaten i enkäten visar att de flesta av fastighetsköparna skulle ha betalat mer för fastigheten om skyddet inte funnits. Det talar för att andelen produktiv skogsmark har betydelse för fastighetsägarnas betalningsvilja.

6 Slutsats

Studien visar att fastighetsköparna anser att marknadsvärdet för skyddad skogsmark ligger någonstans mellan värdet av impediment och halva värdet av produktionsskog. Det stödjer att skyddad skogsmark idag värderas till dubbla värdet av impediment i fastighetstaxeringen.

En stor del av fastighetsköparna skulle ha varit villiga att betala mer för fastigheten om skyddad skogsmark inte hade funnits. Förekomst av skyddad skogsmark påverkar därför marknadsvärdet.

Huvudsyftet med skogsinnehavet verkar inte ha en inverkan på hur fastighetsägaren uppskattar marknadsvärdet för skyddad skogsmark. Ingen skillnad i gradering av marknadsvärdet kan ses mellan de som angett skogsbruk och de som angett naturvärde som huvudsyfte.

Majoriteten av fastighetsköparna har mottagit information om att det finns skyddad skogsmark på fastigheten innan köp. De flesta har fått informationen från mäklarprospekt eller skogsbruksplaner. Den information som brukar finnas i mäklarprospekt och skogsbruksplaner är sparsam och uppgår oftast bara till en kommentar om att naturreservat eller biotopskyddsområde finns.

6.1 Förslag på vidare forskning

Vidare forskning skulle kunna undersöka hur det nya ägoslaget produktiv skogsmark med avverkningsrestriktioner fungerar i praktiken när det nya ägoslaget har varit i bruk under en längre period. En annan fråga att undersöka är om det skulle vara möjligt för kommuner och landsting att äga all skyddad skogsmark, så att den privata skogsägaren slipper drabbas ekonomiskt. En kvalitativ studie av hur mäklare och värderare bedömer skyddad skogsmark skulle också kunna tillföra mer information.

7 Etik och hållbarhet

7.1 Etik

Att delta i enkätstudien har varit frivilligt och fastighetsägarna har blivit informerade om vad enkäten handlar om, dvs. vad de deltar i. Fastighetsägarna fick i enkäten uppge fastighetsbeteckning för att författarna till examensarbetet skulle ha möjlighet att avgöra vilka fastigheter som har besvarat enkäten och därför underlätta vid påminnelseutskick. Inga personuppgifter eller fastighetsbeteckningar som lämnats i enkäten finns med i det examensarbetet. Informationen som använts som underlag i granskning av prospekt och skogsbruksplaner har kunnat läsas av vem som helst online och bedöms därför inte behöva sekretess i arbetet. Utöver detta bedöms arbetet inte medföra några etiska risker som behöver tas hänsyn till.

7.2 Hållbarhet

Högskolan i Gävle är miljöcertifierad och detta arbete har inslag av hållbar utveckling.

7.2.1 Internationella mål

United Nations Sustainable Development Goals består av 17 olika mål som hanterar allt ifrån att utrota fattigdom, uppnå bra hälsa, rent vatten, hållbara städer och samhällen, klimat, ansvar för hur livet under vatten och livet på land påverkas av den mänskliga faktorn (United Nations, u.å.b). Mål 15, Life On Land, anses vara relevant för examensarbetet och handlar bland annat om att skapa mer hållbara skogar och minska ödeläggandet av olika typer av skog världen över (United Nations, u.å.a).

7.2.2 Nationella mål

Det finns totalt 16 miljö kvalitetsmål i Sverige där Levande skogar är ett av dessa (Naturvårdsverket, 2018a). Levande skogar arbetar för att bevara och bibehålla skogar med högt skyddsvärde (Naturvårdsverket, 2010). För att uppnå miljö kvalitetsmålet Levande skogar har regeringen fastställt nio specificerade mål. Några utav dessa mål är att bevara skogsmarkens egenskaper och processer, värna om hotade arter och återställda livsmiljöer, bevara natur- och kulturmiljö värden samt att värna om skogens värden för friluftslivet (Skogsstyrelsen, 2019).

Riksdagens definition av miljömålet Levande skogar är:

”Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljö värden och sociala värden värnas” (Sveriges miljömål, u.å.)

Referenser

Alkrot Eriksson, A. (2012). *Motiv och värdering vid köp av skogs-och lantbruksfastigheter i Kronoberg och Blekinge* (Examensarbete, SLU-Skogsmästarskolan, Skinnskatteberg).

Andersson, T. (2009). *Studie över nyblivna skogsägares värdering vid köp av sina fastigheter* (Examensarbete, Högskolan Väst, Trollhättan).

Biggam, J. (2017). *Succeeding With Your Master'S Dissertation: A Step-By-Step Handbook* (4:de uppl.). London: Open University Press.

Bjärstig, T., & Kvastegård, E. (2016). Forest social values in a Swedish rural context: The private forest owners' perspective. *Forest Policy and Economics*, 65, 17–24. doi:10.1016/J.FORPOL.2016.01.007

Davidsson, K., & Wikström, M. (2012). *Värdering av skog, värderingsmodeller* (Examensarbete, Handelshögskolan vid Karlstad universitet, Karlstad).

Ekströmer, K. (2017). *Produktion och miljötank - då och nu: Introduktion och utveckling av miljöhänsyn i svenskt skogsbruk* (Examensarbete, Linnéuniversitetet, Växjö).

Eriksson, L. (2012). Exploring Underpinnings of Forest Conflicts: A Study of Forest Values and Beliefs in the General Public and Among Private Forest Owners in Sweden. *Society & Natural Resources*, 25(11), 1102–1117. doi:10.1080/08941920.2012.657749

Forest Stewardship Council. (2013). *FSC-certifiering av mindre skogsbruk*. Uppsala: Svenska FSC.

Hellstrand, E. (2017). *Mer än bara naturvärden? Om nyckelbiotopers påverkan på fastighetspriset* (Examensarbete, SLU-Skogsmästarskolan, Skinnskatteberg).

Karlsson, L., & Persson, F. (2018) *Konsekvenser för privata skogsägare vid registrerad nyckelbiotop, ekonomiska och äganderättsliga aspekter* (Examensarbete, Högskolan i Gävle, Gävle).

Kronholm, T., & Staal Wästerlund, D. (2017). Elucidation of young adults' relationships to forests in northern Sweden using forest story cards. *Scandinavian Journal of Forest Research*, 32(7), 607–619. doi:10.1080/02827581.2016.1269942

- Lantmäteriet. (2019). Fastighetsregistret [FR webb]. Gävle: Lantmäteriet.
- Lantmäteriet. (u.å.). Fakta beståndsmetoden - BM-win [hemsida]. Hämtad 2019-02-05 från <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Vardering/Bestandsmetoden--BM-win/Fakta/>
- Lantmäteriet & Mäklarsamfundet. (2016). *Fastighetsvärdering – Grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle/Solna: Instant Book.
- LRF Konsult. (2019). *Skogspriser helår 2018*. Stockholm: LRF Konsult.
- Lund, T. (2012). Combining Qualitative and Quantitative Approaches: Some Arguments for Mixed Methods Research. *Scandinavian Journal of Educational Research*, 56(2), 155–165. doi:10.1080/00313831.2011.568674
- Lähdesmäki, M., & Matilainen, A. (2014). Born to be a forest owner? An empirical study of the aspects of psychological ownership in the context of inherited forests in Finland. *Scandinavian Journal of Forest Research*, 29(2), 101–110. doi:10.1080/02827581.2013.869348
- Matilainen, A., Koch, M., Zivojinovic, I., Lähdesmäki, M., Lidestav, G., Karppinen, H., ... Scriban, R. E. (2018). Perceptions of ownership among new forest owners – A qualitative study in European context. *Forest Policy and Economics*, 99, 43-51. doi:10.1016/J.FORPOL.2018.06.002
- Naturvårdsverket. (2010). *Naturreservat i Sverige*. Stockholm: Davidsons Tryckeri.
- Naturvårdsverket. (2015). *Så bildas en nationalpark*. Stockholm: Naturvårdsverket.
- Naturvårdsverket. (2018a). *Miljömålen, årlig uppföljning av Sveriges nationella miljömål 2018*. Bromma: Arkitektkopia AB.
- Naturvårdsverket. (2018b). Natura 2000 [hemsida]. Hämtad 2019-04-01 från <https://www.naturvardsverket.se/natura2000>
- Naturvårdsverket. (2018c). Syftet med Natura 2000 [hemsida]. Hämtad 2019-04-01 från <https://www.naturvardsverket.se/Miljoarbete-i-samhallet/Miljoarbete-i-Sverige/Uppdelat-efter-omrade/Naturvard/Skydd-av-natur/Natura-2000/>

- Naturvårdsverket. (2018d). Nationalparker [hemsida]. Hämtat 2019-04-01 från <https://www.naturvardsverket.se/Var-natur/Skyddad-natur/Nationalparker/>
- Naturvårdsverket. (2018e). *Så bildas naturreservat*. Stockholm: Naturvårdsverket.
- Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen. (2017). *Nationell strategi för formellt skydd av skog*. Bromma: Arkitektkopia AB.
- Nordkvist, E. (2017). *Prispåverkande faktorer på skogsfastigheter* (Examensarbete, Sveriges Lantbruksuniversitet, Uppsala).
- Programme for the Endorsement of Forest Certification. (2015). *PEFC Skogscertifiering - Vi tar ansvar i skogen*. Stockholm: Svenska PEFC.
- Proposition 1993/94:27. Om ändringar i fastighetsbildningslagen. Stockholm: Justitiedepartementet.
- Pynnönen, S., Paloniemi, R., & Hujala, T. (2018). Recognizing the Interest of Forest Owners to Combine Nature-Oriented and Economic Uses of Forests. *Small-Scale Forestry*, 17(4), 443–470. doi:10.1007/s11842-018-9397-2
- Regeringen. (2018). *Uppdrag att genomföra en landsomfattande inventering av nyckelbiotoper*. Stockholm: Näringsdepartementet.
- Skatteverket. (2016). *Deklarera Lantbruk: SKV 356 utgåva 3*. Solna: Skatteverket.
- Skatteverket. (2017). Rättslig vägledning: Ägoslag [hemsida]. Hämtad 2018-12-20 från <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2017.1/3436.html#h-Produktivskogsmark-med-avverkningsrestriktioner>
- SFS 1972:719. Expropriationslag. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1970:988. Fastighetsbildningslag. Stockholm: Justitiedepartementet.
- SFS 1979:1152. Fastighetstaxeringslag. Stockholm: Finansdepartementet.
- SFS 1970:994. Jordabalk. Stockholm: Justitiedepartementet.

- SFS 1998:808. Miljöbalk. Stockholm: Miljö- och energidepartementet.
- SFS 1987:938. Nationalparksförordning. Stockholm: Miljö- och energidepartementet.
- SFS 1979:429. Skogsvårdslag. Stockholm: Näringsdepartementet.
- Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T., Norell, L. (2016). *Markåtkomst och ersättning* (4:e uppl.). Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.
- Skogsstyrelsen. (2017a). Biotopskyddsområden [hemsida]. Hämtad 2019-01-02 från <https://www.skogsstyrelsen.se/aga-skog/skydda-skog/biotopskydd/>
- Skogsstyrelsen. (2017b). Skyddsvärda biotoper [hemsida]. Hämtad 2019-01-02 från <https://www.skogsstyrelsen.se/aga-skog/skydda-skog/biotopskydd/skyddsvarda-biotoptyper/>
- Skogsstyrelsen. (2018). Frågor och svar om nyckelbiotoper. Jönköping: Skogsstyrelsen.
- Skogsstyrelsen. (2019). Levande skogar [hemsida]. Hämtad 2019-01-03 från <https://www.skogsstyrelsen.se/miljo-och-klimat/miljomal/levande-skogar/>
- Sveriges Lantbruksuniversitet. (2018). *SKOGSDATA 2018*. Umeå: Sveriges officiella statistik, Institutionen för skoglig hushållning, SLU.
- Statistiska Centralbyrån. (2018). Skyddad natur 2017 [hemsida]. Hämtad 2019-01-02 från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efteramne/miljo/markanvandning/skyddad-natur/pong/statistiknyhet/skyddad-natur2017/>
- Sveriges miljömål. (u.å.). Levande skogar [hemsida]. Hämtad 2019-01-03 från <http://sverigemiljomal.se/miljomalen/levande-skogar/>
- Swedbank och Sparbankerna, & LRF Konsult. (2018). *SKOGSBAROMETERN 2018 - Skogsägarnas uppfattningar och förväntningar på konjunkturen*. Stockholm: Swedbank och Sparbankerna, LRF Konsult.

Uliczka, H., Angelstam, P., Jansson, G., & Bro, A. (2004). Non-industrial private forest owners' knowledge of and attitudes towards nature conservation. *Scandinavian Journal of Forest Research*, 19(3), 274–288.
doi:10.1080/02827580410029318

Umaerus, P., & Högvall Nordin, M. (2019). Do female forest owners think and act “greener”? *Forest Policy and Economics*, 99, 52–58.
doi:10.1016/J.FORPOL.2017.12.001

United Nations. (u.å.a). *Life on land – why it matters (goal 15)*. New York: United Nations.

United Nations. (u.å.b). Sustainable development goals [hemsida]. Hämtad 2019-01-03 från <https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/>