

Att investera i skog innebär en annorlunda syn på risk! -Nyckelbiotoper och Objekt med Naturvärden

Skogsmark beskrivs ofta som en stabil och säker investering med en låg direktavkastning men en historiskt god värdeutveckling. Det är dock inte helt riskfritt att äga skog. Den första tanken som slår många är risken för skador på skogen. Den här artikeln handlar istället om de bruksrestriktioner som omger skogar med höga naturvärden. Är det verkligen en risk?

Nyckelbiotop och Objekt med naturvärde

En *Nyckelbiotop* definieras av Skogsstyrelsen som *"ett område med en speciell naturtyp som har stor betydelse för skogens flora och fauna och har förutsättningar att hysa hotade och rödlistade arter"*. Ett *Objekt med naturvärde* är ett område som på sikt kan utvecklas till en Nyckelbiotop. Totalt finns ca 50 olika Nyckelbiotoper definierade, läs mer om dem på Skogsstyrelsens hemsida. Där kan du också hitta databasen *Skogens Pärlor* där kända Nyckelbiotoper och Naturvärden finns registrerade (görs av Skogsstyrelsen) och utmärkta på en karta.

Brukningsrestriktioner

Enligt Miljöbalken råder det samrådspåbjudet med Skogsstyrelsen för att avverka eller gallra i en Nyckelbiotop, men det är inte förbjudet. Samrådspåbjudet gäller inte för Objekt med Naturvärden. Däremot så köper inte aktörer som är certifierade enligt PEFC eller FSC virke från Nyckelbiotoper, om det inte är virke som avverkats för att *främja* naturvärden. Ett exempel på det är när gran som hämmar gamla grova ekar huggs bort. Den typen av åtgärder kan dessutom vara bidragsberättigade.

Hur kan en Nyckelbiotop vara en risk?

En Nyckelbiotop är i sig ingen risk. För dem som certifierar sitt skogsbruk, så ska Nyckelbiotoper prioriteras för naturvårdsavsättningar (5% av skogsrealen) och för de flesta innebär det inga problem.

Många Nyckelbiotoper är belägna där ett historiskt brukande har varit svårt eller av ringa ekonomisk betydelse och markens säregna karaktär i kombination med liten mänsklig påverkan har gett upphov till höga naturvärden. Branter, blockig terräng eller långt till väg kan nämnas som några vanliga orsaker till attribut som knyter an till Nyckelbiotoper.

En risk kan uppstå som först när en befintligt Nyckelbiotop, eller att en tidigare ej upptäckt Nyckelbiotop, visar sig påverka vad som tidigare ansetts vara produktionsskog. Detta uppdrag brukligen vid avverkning, inte sällan i samband med en fastighetsaffär.

Skogsbruket har tagit på sig ansvaret för att identifiera och bevara skyddsvärda skogar, även om det kan råda delade meningar om hur. Ett exempel på det är flera fall där avverkningsstoppats av bland annat Naturskyddsföreningen. Detta sedan de genom egna inventeringar identifierat skogar med höga naturvärden efter att avverkningsanmälan gjorts till Skogsstyrelsen.

Kompensation

Nyckelbiotoper och Objekt med Naturvärde kan bli föremål för olika former av kompensation för inskränkningen i brukandet. Gemensamt för dem är att processerna är utdragna och att det inte finns tillräckligt med pengar för att kompensera alla som så önskar. Det innebär att inlösen av Nyckelbiotoper får en prioriteringsordning, och därmed kan en markägare lida stor ekonomisk skada som följd av bristen på resurser för kompensation. Och det är också här som den ekonomiska risken ligger. För dem som blir kompenserade är snarare situationen det omvända eftersom det likt vid andra intrång görs ett påslag om 25 % utöver bedömd sänkning av marknadsvärdet. Dock så tar processen lång tid,



Kenny Svahn

2016-12-30

kontakt@kennysvahn.se

brukligen flera år, och under den tiden är kapitalet helt låst.

Köparen står med risken

Köper du en skogsfastighet och vid avverkningsanmälan visar sig stora delar av skogen hysa höga naturvärden, oavsett om vem som upptäcker det, så är det oerhört svårt för att inte säga omöjligt att kompenseras av säljaren för ekonomisk skada eller att få köpet hävt.

Hur kan jag minimera risken?

I den bästa av världar, för köparen, borde det göras en naturvärdesinventering innan en fastighet läggs ut till försäljning. Detta är dock föga troligt, eftersom säljaren har mycket att förlora på det. Det förutsätter att köparen inte avser att köpa fastigheten primärt att bevara höga naturvärden. Det är

svårt att ge en generell riktlinje för att minimera risken. I synnerhet då en ekonomisk skada uppstår först om den ej är av ringa påverkan och därtill inte är prioriterad för kompensation. Däremot så kan man, utifrån ett strikt ekonomiskt perspektiv, vara lite extra observant om fastigheten redan hyser registrerade Nyckelbiotoper eller Objekt med Naturvärden. I synnerhet om de omges av likartad skog. Då är sannolikheten större att det finns ytterligare skogar med höga naturvärden, eller att befintliga registrerade höga naturvärden, visar sig omfatta ett större område i än tidigare befarat.

Avslutningsvis har man från myndighetshåll, gällande inlösen, börjat prioritera fastigheter med stor andel Nyckelbiotoper. Det minimerar också risken ytterligare och ger samtidigt bättre möjligheter till mindre konflikter.



Kenny Svahn

2016-12-30

kontakt@kennysvahn.se