

Generationsskiften i skogsfastigheter

- Möjligheter och problem

Emelie Svensson



Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet

Generationsskiften i skogsfastigheter

– Möjligheter och problem

Change of generations in forest properties

-Opportunities and problems

Examensarbete utfört av/ Bachelor of Science Thesis by:

Emelie Svensson, Kandidat, Ingenjörutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, universitetsadjunkt/lektor/professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Malin Sjöstrand, lektor/professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Erik Zetterqvist, Civilingenjörutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Fastighetsbildning, skogsfastighet, generationsskifte, överlåtelse, värdering, samägande, syskonkompensation, landsbygdsutveckling

Keywords:

Property formation, forest property, generational change, succession of ownership, valuation, joint ownership, sibling compensation, rural development

Sammanfattning

Jord- och skogsbruket har genomgått stora förändringar de senaste 30 åren. Marknadsvärdet på skogsfastigheter har ökat mycket sedan 2000-talet. Det förväntas ske många generationsskiften den närmaste framtiden. Syftet med uppsatsen är att analysera generationsskiften av skogsbruk med avseende på dels ägarnas problem och möjligheter, och dels samhällets intressen av lämpliga fastigheter.

Denna uppsats är främst baserad på litteratur inom fastighetsrätt, fastighetsekonomi, propositioner, rättsfall, litteratur om skog- och skogsbruk samt intervjuer med konsulter som jobbar med generationsskiften i skogsfastigheter.

Resultatet visar att varje generationsskifte är individanpassat och komplext. Det pågår en strukturomvandling inom skogsbruket som innebär att skogsgårdarna expanderar parallellt med att en ny kategori skogsägare som vill äga skog som bisyssla tillkommit. Fler entreprenörer sköter skogsarbetet åt privata skogsägare och utboägda skogsfastigheter ökar. Andelen generationsskiften tenderar att minska. Utmaningen för framtiden är att skapa skogsfastigheter som anses attraktiva samtidigt som produktionsmålet och miljömålet beaktas.

Undersökningen visar att syskonkompensation har blivit ett vanligt problem vid generationsskifte, till följd av de höjda marknadsvärdena på skogsfastigheter.

En slutsats är att det är många intressen som konkurrerar när det gäller att utifrån lagstiftningen och politiken bestämma vad som är en lämplig skogsfastighet med avseende på storlek och arrondering. Ett av riktmärkena som domstolarna tar fasta på är tillväxtkravet på 200-250 m³sk.