

# Värdering av intrång i skog

– en studie av 1950 års skogsnorm och  
Lantmäteriverkets förslag till ny metod

Lars Renström

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds universitet

Department of Real Estate Science  
Lund Institute of Technology  
Lund University, Sweden



ISRN LUTVDG/TVLM 05/5121 SE

## Sammanfattning

Intrång i skog görs av många anledningar, det kan exempelvis göras för kraftledningar, vägar och järnvägar. När intrång görs behöver ersättning alltid betalas ut till fastighetsägaren för den skada som uppkommer.

Den skogsnorm som i dag används som värderingshjälpmedel togs fram i slutet av 1940-talet. Sedan dess har lagstiftningen kring ersättning vid intrång förändrats genom att den gällande expropriationslagen beslutades 1972 och skogsbrukets metoder och avkastning utvecklats mycket.

LMV har sedan mitten av 1990-talet arbetat med en ny metod som ska kunna ligga till grund såväl för överenskommelser mellan den som gör intrång och den drabbade fastighetsägaren, som för värdering inom ramen för lantmäteriförrättning. Denna metod är inte färdigutvecklad och har ännu inte tagits i bruk.

Både 1950 års skogsnorm (Normen) och den föreslagna metoden Intrång i Skog (IS-metoden) är uppbyggda som delskademetoder där de skador som identifieras värderas var för sig. Summan av alla delskador läggs ihop till en samlad ersättning. Denna ersättning ska enligt expropriationslagen delas upp i intrångsersättning och annan ersättning. Det finns inget stöd för en sådan uppdelning i Normen, däremot är IS-metoden uppbyggd för att klara detta krav.

Normen togs ursprungligen fram för att användas vid intrång för större kraftledningar. Användningsområdet har under årens lopp utvidgats till att gälla de flesta intrång genom överenskommelser mellan de organisationer som företräder dem som gör intrång respektive fastighetsägarna. Normen har en uppbyggnad i två steg där ingångsfaktorer först ska uppskattas. Dessa används som underlag när ersättningsposterna ska bestämmas. Ersättningsposternas värde hämtas ur tabeller som bygger på beräkningar av skogens avkastningsvärde.

IS-metoden har utarbetats för att kunna användas vid alla "långsmala" intrång i skogsmark (exempelvis luftledningar, vägar och järnvägar). Den är alltså inte tänkt att användas när större ytor tas i anspråk, exempelvis för transformatorstationer. I metoden görs en uppdelning av skadorna inom och utom skogsgatan, där skogsgatan definieras som det område som tas i anspråk vid intrånget. Utgångspunkten är att det är skillnaden i marknadsvärdet före och efter intrånget som ska värderas. Därför görs för alla delskador en uppskattning av marknadsvärdet. I vissa fall är det nödvändigt att använda avkastningsberäkningar för att komma fram till ett bedömt marknadsvärde eftersom det inte finns någon egentlig marknad som det går att hämta statistik från.

Slutsatsen av studien är att Normen är föråldrad när det gäller underlagsmaterial och undermålig i fråga om anpassning till reglerna i expropriationslagen. IS-metoden är anpassningsbar till föränderliga förhållanden och uppbyggd för att ge ersättning som är indelad i överensstämmelse med expropriationslagen.