

Naturvårdsavtal

Riktlinjer för tillämpning

Version 4.0



© Skogsstyrelsen 2024
© Naturvårdsverket 2024

Dnr SKS 2024/1303
NV-03404-24

Projektledare/redaktör
Johanna Ehlin
Erik Norgren

Projektgrupp/författare
Thomas Eriksson
Linda Vålberg
Ulrika Wahlström

Omslag
Yaman Albolbol

Innehåll

Förord	5
Sammanfattning	6
1. Inledning och bakgrund	7
1.1. Inledning	7
1.2. Syfte	7
1.3. Bakgrund	8
2. Om naturvårdsavtal	9
2.1. Tillämpliga bestämmelser	9
2.2. Det finns olika typer av naturvårdsavtal	12
3. Riktlinjer för användning av naturvårdsavtal	19
3.1. Urval av områden	19
3.2. När kan naturvårdsavtal vara lämpligt?	21
3.3. När är naturvårdsavtal inte en lämplig skyddsform?	23
3.4. Vilka är parter i ett naturvårdsavtal?	25
3.5. Hur länge kan ett avtal gälla?	26
4. Beräkning av ersättning i naturvårdsavtal	28
4.1. Grundläggande principer för ersättning	28
4.2. Engångsbelopp	28
4.3. Beräkning av ersättning vid ordinarie naturvårdsavtal	29
4.4. Beräkning av ersättning för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog	31
4.5. Beräkning av ersättning för väntansavtal	33
4.6. Avtal utan ersättning	33
4.7. Skatteregler	34
4.8. Andra ersättningsmöjligheter	34
5. Att teckna naturvårdsavtal	34
5.1. Myndigheterna ska samverka	34
5.2. Sakägarutredning ska göras	34
5.3. Att utforma ett avtal	35
5.4. Inmätning, registrering, inskrivning och utmärkning	39
6. Att förvalta naturvårdsavtal	41
6.1. Myndigheten som tecknat avtalet ansvarar för förvaltningen	41
6.2. Vad ingår i förvaltningen av ett naturvårdsavtal?	41

7. Att säga upp eller ändra naturvårdsavtal	43
7.1. Naturvårdsavtal är ett långsiktigt skydd som inte kan sägas upp lättvindigt	43
7.2. Hantering av ersättning vid uppsägning i förtid	44
7.3. Att ta bort inskrivning i fastighetsregistret	45

Förord

Naturvårdsavtalen är betydelsefulla för arbetet med att nå svenska och internationella mål för skydd av områden. Det är viktigt att de myndigheter som arbetar med att teckna och förvalta naturvårdsavtal gör det på ett enhetligt sätt.

Detta dokument utgör den fjärde versionen av Naturvårdsverkets och Skogsstyrelsens gemensamma riktlinjer för tillämpning av naturvårdsavtal. Syftet med riktlinjerna är att säkerställa ett enhetligt arbetssätt mellan myndigheterna. De ska därför vara vägledande för Naturvårdsverkets, Skogsstyrelsens och länsstyrelsernas arbete med naturvårdsavtal. De kan även vara ett stöd för kommunernas arbete med naturvårdsavtal.

De reviderade riktlinjerna inkluderar nu avtalsformerna *Väntansavtal* och *Naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog*. Dessutom har värdefulla lärdomar från det praktiska arbetet med naturvårdsavtal tagits tillvara genom förtydliganden av hur naturvårdsavtal kan användas och hur de bör förvaltas.

Dessa riktlinjer träder i kraft den 1 januari 2025 och ersätter då version 3.0, som beslutades 2013.

12 december 2024

Herman Sundqvist
Generaldirektör,
Skogsstyrelsen

Maria Ohlman
Vikarierande Generaldirektör,
Naturvårdsverket

Sammanfattning

Naturvårdsavtal är en skyddsform som myndigheterna använder för att tillsammans med fastighetsägaren verka för att ett områdes naturvärden bevaras och utvecklas. Riktlinjerna för tillämpning av naturvårdsavtal är en gemensam vägledning för Skogsstyrelsen, länsstyrelserna och Naturvårdsverket i arbetet med naturvårdsavtal. Dokumentet beskriver de grundläggande principerna för urval, tecknande och förvaltning av naturvårdsavtal. Detta inkluderar

- tillämpliga bestämmelser
- beskrivning av de olika typerna av naturvårdsavtal
- riktlinjer för urval av områden
- klargöranden kring när naturvårdsavtal kan vara lämpligt respektive olämpligt
- möjliga avtalsparter och -tider
- ersättningsberäkningar för de olika avtalstyperna
- riktlinjer för samverkan mellan myndigheter
- grundläggande moment i handläggningen
- riktlinjer för förvaltning, ändring och uppsägning av naturvårdsavtal.

Riktlinjerna finns för att säkerställa att myndigheternas arbete med naturvårdsavtal görs enhetligt. De reviderades senast år 2013. Den revidering som genomförts under 2024 aktualiserades av att den nya nationella strategin för formellt skydd av skog skulle lanseras, samt att ett flertal regeringsuppdrag från 2022 hade resulterat i ställningstaganden som rörde naturvårdsavtal. En följd av detta är att dokumentet nu inkluderar riktlinjer för väntansavtal och naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog. Dokumentet har även kompletterats med fördjupningar som gäller myndigheternas förvaltning av områdena samt förtydliganden av i vilka situationer naturvårdsavtal kan vara en lämplig skyddsform. I övrigt har riktlinjerna förtydligats utifrån erfarenheter från arbetet med att teckna och förvalta naturvårdsavtal.

Denna version av riktlinjerna börjar gälla den 1 januari 2025 och ersätter då de riktlinjer som reviderades 2013. När riktlinjerna träder i kraft upphör det PM som rör väntansavtal att gälla.

1. Inledning och bakgrund

Detta dokument innehåller Naturvårdsverkets och Skogsstyrelsens gemensamma riktlinjer för arbetet med naturvårdsavtal. Dokumentet ersätter de gemensamma riktlinjer som beslutades i juni 2013¹ samt Riktlinjer för väntansavtal².

Riktlinjerna träder i kraft den 1 januari 2025. Det innebär att naturvårdsavtal som tecknas efter detta datum ska följa dessa riktlinjer. Den nya avtalsformen naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog kan tidigast tecknas från detta datum.

1.1. Inledning

Riktlinjerna är en gemensam vägledning för Skogsstyrelsen, länsstyrelserna och Naturvårdsverket i arbetet med naturvårdsavtal. Dokumentet beskriver de grundläggande principerna för urval, tecknande och förvaltning av naturvårdsavtal.

1.2. Syfte

Syftet med riktlinjerna är säkerställa att myndigheternas arbetar på ett enhetligt sätt med att teckna och förvalta naturvårdsavtal. Målet är att det ska vara tydligt för såväl myndigheterna som fastighetsägare och andra berörda vad ett naturvårdsavtal innebär. Det ska inte heller spela någon praktisk roll för fastighetsägaren vilken myndighet som tecknar avtalet. Med myndigheter menas här i första hand länsstyrelser, Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, men dokumentet kan även vara vägledande för kommunerna.

Ett ytterligare syfte med riktlinjerna är att ge en överblick över de olika typer av naturvårdsavtal som kan eller har kunnat tecknas. Målet har varit att beskriva de olika typerna av naturvårdsavtal inklusive deras likheter och olikheter samt användningsområden.

Ett tredje syfte har varit att riktlinjerna ska inkludera några former av naturvårdsavtal, som hittills reglerats genom olika promemorior (PM) eller beskrivits i regeringsuppdrag. Det gäller bland annat naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog och väntansavtal. Fastighetsavtal³ och naturvårdsavtal för områden med höga sociala värden⁴ hanteras dock fortsättningsvis i separata PM. Återvätningsavtal tecknas endast av Skogsstyrelsen och beskrivs primärt i myndighetens interna vägledningar.

¹ Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, 2013. *Naturvårdsavtal Riktlinjer för tillämpning*. Version 3.0

² Naturvårdsverket, 2023. *Väntansavtal. Riktlinjer för tillämpning*.

³ Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Länsstyrelsen i Skåne län, 2013. *Fastighetsavtal – riktlinjer för tillämpning*.

⁴ Skogsstyrelsen, 2014. *PM skog 5/2014. Naturvårdsavtal för områden med högra sociala värden*.

1.3. Bakgrund

Naturvårdsavtalen nämns för första gången i förarbetena till 1993 års skogspolitiska beslut⁵, då som civilrättsliga avtal. Året därpå inledde Skogsstyrelsen arbetet med att teckna avtal på skogsmark. 1999 gjordes en ändring i jordabalken, som innebär att naturvårdsavtal ska anses som en nyttjanderätt. Det innebär att bland annat att ett naturvårdsavtal som har tecknats och skrivits in i fastighetsregistret efter 1999 gäller mot ny fastighetsägare.

1998 skrev regeringen i propositionen Hållbart skydd av naturområden⁶ att naturvårdsavtal är en skyddsform som tar tillvara markägarnas vilja och intresse att bidra i naturvården. Därför föreslog propositionen att användningen av naturvårdsavtal borde öka.

I oktober 2009 kom ett uppdrag att utveckla formerna för naturvårdsavtal och ta fram gemensamma riktlinjer för tillämpningen. Uppdraget riktades till Naturvårdsverket, Skogsstyrelsen och Länsstyrelsen i Skåne län. Det redovisades till regeringen i mars 2010. Riktlinjerna har därefter reviderats vid två tillfällen, senast år 2013.

I uppdraget att ta fram gemensamma riktlinjer för naturvårdsavtal ingick även att ta fram en modell för fastighetsavtal. Möjligheten att teckna fastighetsavtal infördes 2013 genom ett PM⁷. Fastighetsavtalen regleras även fortsättningsvis i detta PM.

Skogsstyrelsen fick i regleringsbrevet för 2013 i uppdrag att göra en sammanställning av kunskapsläget om skog och sociala värden⁸. Som en del i detta arbete gavs Skogsstyrelsen och Naturvårdsverket i uppdrag⁹ att analysera möjligheterna och behovet av att utöka naturvårdsavtalens användning till att även omfatta områden i skogen med sociala värden. 2014 togs en promemoria fram som beskrev naturvårdsavtal för områden med höga sociala värden.¹⁰ Denna promemoria kvarstår eftersom skyddsformen inte blivit använd i en utsträckning som gör det möjligt att utvärdera den ordentligt inför införande i riktlinjerna.

2022 kom propositionen Stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och ökade incitament för naturvården i skogen med frivillighet som grund¹¹, nedan benämnd skogspropositionen. I den skriver regeringen att frivilligt formellt skydd bör vara en grundläggande utgångspunkt och ett huvudsakligt arbetsätt för myndigheterna. Regeringen har en tydlig ambition att skyddsvärda skogar inte ska avverkas utan bevaras antingen genom formellt skydd eller frivilliga avsättningar.

⁵ En ny skogspolitik. Jordbruksutskottets betänkande 1992/93:JOU15

⁶ Hållbart skydd av naturområden (prop. 2008/09:214)

⁷ Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Länsstyrelsen i Skåne län, 2013. *Fastighetsavtal – riktlinjer för tillämpning*.

⁸ Skogsstyrelsen, Meddelande 9-2013

⁹ Skogsstyrelsens regleringsbrev 2013

¹⁰ Skogsstyrelsen, Meddelande 8-2013

¹¹ Stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och ökade incitament för naturvården i skogen med frivillighet som grund (prop. 2021/22:58)

Skogspropositionen från 2022 utmynnade i ett flertal regeringsuppdrag. Ett av uppdragen handlade om att Naturvårdsverket i nära dialog med Skogsstyrelsen skulle utforma riktlinjer för väntansavtal¹². Riktlinjerna för väntansavtal¹³ började gälla 2024 och har nu inarbetats i version 4.0 av de myndighetsgemensamma riktlinjerna för naturvårdsavtal. Samtidigt fick Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen i uppdrag att tillsammans utreda mer flexibla skydds- och ersättningsformer anpassade för fjällnära skog¹⁴. Utredningen¹⁵ föreslog att en ny variant av naturvårdsavtal skulle inrättas specifikt för områden ovan gränsen för fjällnära skog. Den typen av naturvårdsavtal införs genom version 4.0 av riktlinjerna.

Det uppstod även ett behov av att se över de myndighetsgemensamma riktlinjerna för naturvårdsavtal inför beslutet om en reviderad strategi för formellt skydd av skog¹⁶ under 2024. Sammantaget har arbetet mynnat ut i dessa uppdaterade riktlinjer, version 4.0, som träder i kraft den 1 januari 2025.

2. Om naturvårdsavtal

Naturvårdsavtal är en skyddsform som myndigheterna använder för att tillsammans med fastighetsägaren verka för att ett områdes naturvärden bevaras och utvecklas. Avtalet är civilrättsligt men fungerar som en nyttjanderätt och kan skrivas in i fastighetsregistret. Det är ett flexibelt skyddsinstrument som syftar till ökad delaktighet och engagemang. Det finns flera olika varianter av naturvårdsavtal, som syftar till olika saker.

2.1. Tillämpliga bestämmelser

Grunderna för den skriftliga överenskommelse naturvårdsavtalet utgör finns i avtalslagen¹⁷ och jordabalken¹⁸. Det finns även andra lagrum som är viktiga att förhålla sig till, bland annat regelverk om växtskydd och förvaltningslagens regler för hur myndigheter ska arbeta.

2.1.1. Jordabalken sätter ramarna för naturvårdsavtal

Jordabalken anger ramarna för hur ett naturvårdsavtal ska fungera. Den säger bland annat att naturvårdsavtal

- ska likställas med en nyttjanderätt
- kan tecknas med fastighetsägare i form av såväl fysiska som juridiska personer
- kan skrivas in i fastighetsregistret

¹² Regeringsbeslut 2022-06-02 om ändring av regleringsbrev för budgetåret 2022 avseende Naturvårdsverket (M2022/01190)

¹³ Naturvårdsverket, 2023. *Väntansavtal. Riktlinjer för tillämpning*.

¹⁴ Regeringsbeslut 2022-06-02 om ändring av regleringsbrev för budgetåret 2022 avseende Naturvårdsverket (M2022/01190)

¹⁵ Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, 2023, *Rapport 2023/09 Förslag på mer flexibla biotopskydd samt anpassade skydds- och ersättningsformer för det fjällnära området*

¹⁶ Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, 2024. Nationell strategi för formellt skydd av skog. ISBN 978-91-620-7168-4

¹⁷ Lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område

¹⁸ jordabalk (1970:994)

- gäller vid ägarbyte mot en ny fastighetsägare
- kan tecknas för upp till 50 år på mark som inte är detaljplanelagd.

2.1.1.1. *Naturvårdsavtal likställs med en nyttjanderätt*

Naturvårdsavtal likställs enligt jordabalken¹⁹ med en nyttjanderätt: ”Vad fastighetsägaren enligt en skriftlig överenskommelse med staten eller en kommun angående naturvården inom ett visst område (naturvårdsavtal) förbundit sig att tillåta eller tåla skall vid tillämpningen av denna balk och andra författningar i sin helhet anses som en nyttjanderätt.”

Naturvårdsavtal skiljer sig dock från vanliga nyttjanderätter genom att det aktuella området inte i första hand upplåts för nyttjande. Avtalets huvudsakliga syfte är istället att fastighetsägaren ska avstå från att nyttja eller bruka området på ett visst sätt. Lagtekniskt har detta lösts genom att naturvårdsavtalet ska *anses* som en nyttjanderätt vid tillämpningen av jordabalken och andra författningar. På så vis omfattas ett naturvårdsavtal av samma sakrättsliga skydd som för vanliga nyttjanderätter enligt jordabalken.

2.1.1.2. *Naturvårdsavtal kan tecknas med fastighetsägare i form av fysiska och juridiska personer*

Staten eller en kommun kan träffa naturvårdsavtal med fastighetsägare som är såväl fysiska som juridiska personer. Alla statliga myndigheter anses vara en och samma juridisk person, det innebär att det inte är möjligt att teckna naturvårdsavtal mellan statliga myndigheter. Till exempel kan inte en länsstyrelse teckna naturvårdsavtal med Naturvårdsverket eller Skogsstyrelsen. Detsamma gäller för andra former av avtal om nyttjanderätt/arrende. Däremot kan statliga myndigheter ingå överenskommelser med varandra. Exempelvis kan Skogsstyrelsen och Naturvårdsverket ingå en överenskommelse om att förvaltningsansvaret för en fastighet ska föras över från den ena myndigheten till den andra.

2.1.1.3. *Naturvårdsavtal gäller vad fastighetsägaren ska tåla och kan skrivas in i fastighetsregistret*

Naturvårdsavtal får med stöd av jordabalken²⁰ skrivas in i fastighetsregistret. Genom inskrivning anses avtalet känt för ny ägare till fastigheten och gäller mot denne.

Ett naturvårdsavtal kan bara omfatta sådant som fastighetsägaren råder över, det vill säga sådant som är en del av, eller ett led i, ägarens normala användning av fastigheten. Skogsbruk är ett exempel på normal användning av fastigheter på skogsmark.

Det sakrättsliga skyddet enligt jordabalken omfattar bara de delar av avtalet där fastighetsägaren förbinder sig att tillåta eller tåla något angående naturvården på fastigheten. Det innebär att det bara är just de delarna som gäller mot en ny fastighetsägare. Två vanliga exempel på åtaganden som gäller mot en ny fastighetsägare är att tillåta viss naturvårdande skötsel och att avstå från att nyttja

¹⁹ 7 kap. 3 § andra stycket jordabalken (1970:994)

²⁰ 7 kap. 10 § jordabalken (1970:994)

marken på visst sätt, exempelvis att avverka skog. *Att tillåta* och *att tåla* är dock två rymliga begrepp som möjliggör många olika varianter av naturvårdsavtal inom ramen för jordabalkens definition.

Om ett naturvårdsavtal innehåller skrivningar om att någon ska utföra något, en så kallad positiv förpliktelse, omfattas de skrivningarna inte av det sakrättsliga skyddet enligt jordabalken. Den delen av avtalet kan inte göras gällande mot annan än den som var avtalspart vid tecknandet av naturvårdsavtalet, och gäller därmed inte mot en ny fastighetsägare. Att utföra viss naturvårdande skötsel, hålla väg eller genomföra rådgivning är exempel på sådana positiva förpliktelser som inte kan göras gällande mot en ny avtalspart, se även avsnitt 2.2.9.1

2.1.1.4. Naturvårdsavtal kan tecknas för upp till 50 år

Enligt jordabalken²¹ är avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt inte bindande för längre tid än 50 år från det avtalet slöts. Upplåtelse inom detaljplan är inte bindande längre än 25 år. Eftersom naturvårdsavtal anses som en nyttjanderätt gäller nämnda tidsgränser också för naturvårdsavtal.

2.1.2. Skogsvårdslagen tillämpas inte i naturvårdsavtal på skogsmark

När naturvårdsavtal tecknas på skogsmark handlar det normalt sett om produktiv skogsmark. Naturvårdsavtalet innebär dock oftast att marken i praktiken används för annat ändamål än virkesproduktion. Det beror på att syftet med avtalet inskränkningarna i ägarens nyttjande av marken inte gör det möjligt med virkesproduktion under avtalstiden. Av skogsvårdslagen²² framgår att mark som används för annat ändamål än virkesproduktion inte ska omfattas av bestämmelserna om återväxtskyldighet, föryngringsåtgärder och avverkningsformer²³. Det framgår också av de allmänna råden till skogsvårdslagen att naturvårdsavtal som syftar till att bevara och/eller utveckla naturvärden är exempel på områden där markanvändningen inte är skogsproduktion²⁴.

2.1.3. Växtskyddslagstiftningen kan gälla i naturvårdsavtal

Vid både tecknande av naturvårdsavtal och förvaltning av avtalsområden kan man behöva förhålla sig till växtskyddslagen²⁵ och växtskyddsförordningen²⁶ som avser växtskadegörare för skydd av skogens ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter. I dessa hänvisas dock endast till att Skogsstyrelsen får meddela föreskrifter om förbud, begränsningar eller åtgärder för att begränsa förekomst av större mörghorre, åttatandad barkborre (granbarkborre) och sextandad barkborre. Dessa regler har tidigare funnits i skogsvårdslagen²⁷, men berörd paragraf är upphävd.

²¹ 7 kap. 5 § jordabalken (1970:994)

²² 3 § skogsvårdslagen (1979:429)

²³ 5, 6 och 10 §§ skogsvårdslagen (1979:429)

²⁴ SKSFS 2011:7, *Skogsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd till Skogsvårdslagen, 1 kap. 3 st.* Skogsstyrelsen.

²⁵ 7 § växtskyddslagen (2022:725)

²⁶ 2 kap. 3 och 4 §§ växtskyddsförordningen (2022:795)

²⁷ 29 § skogsvårdslagen (1979:429)

Vid fastställande av dessa riktlinjer har Skogsstyrelsens föreskrifter till växtskyddslagen ännu inte trätt i kraft, däremot gäller Skogsstyrelsens föreskrifter till skogsvårdslagen²⁸ fortfarande, trots att nämnda paragraf i skogsvårdslagen är upphävd. Det innebär att regeln om att ta ut färskt rått barrvirke inte gäller i naturvårdsavtal på skogsmark, om död ved är en del av syftet med avtalet. Myndigheternas bedömning är att när föreskrifterna till växtskyddslagen ersätter de till skogsvårdslagen kommer det inte innebära några stora förändringar i sak. Det är dock viktigt att vara uppmärksam på eventuella justeringar och även framtida revideringar av föreskrifterna. Föreskrifterna hanterar mängden rått, skadat barrvirke som får förekomma och när det finns undantag från denna gräns inom naturvårdsavtal.

2.1.4. Förvaltningslagen anger hur myndigheterna ska arbeta

Ett naturvårdsavtal är ett civilrättsligt avtal som tecknas mellan en enskild och en myndighet. Myndighetens arbete med att teckna avtalen ska dock precis som övrigt arbete ske inom förvaltningslagens²⁹ ramar, där legalitet, objektivitet och proportionalitet är viktiga grundprinciper. Det innebär bland annat att lagstiftningens ramar för naturvårdsavtalen ska följas, att urvalet av områden ska ske sakligt och opartiskt, och att avtalets inte ska innebära mer inskränkningar än vad som behövs för att tillgodose syftet med skyddet. Handläggningen ska också präglas av en god dialog och tydlig kommunikation, samt utföras så enkelt, snabbt och kostnadseffektivt som möjligt utan att rättssäkerheten eftersätts.

Lagen innebär också en skyldighet för myndigheterna att samverka med varandra inom sina verksamhetsområden. Det görs med fördel genom återkommande avstämningar mellan exempelvis länsstyrelser och Skogsstyrelsens distrikt i frågor som rör skydd av områden på skogsmark.

2.2. Det finns olika typer av naturvårdsavtal

Naturvårdsavtal kan tecknas på olika sorters marker och med olika syften. Det finns ingen arealbegränsning i någon av avtalstyperna. Nedan följer en översiktlig beskrivning av de olika avtalsvarianterna, som till viss del summerar det som sedan utvecklas vidare i övriga kapitel. Det handlar bland annat om avtalstider, ersättning, prioritering och urval. I tabell 1 ges en överblick över de naturvårdsavtal som finns och hur de kan användas.

2.2.1. Naturvårdsavtal i skogsmark

Naturvårdsavtal som tecknas på skogsmark nedan gränsen för fjällnära skog kallas i denna text för ordinarie naturvårdsavtal eller naturvårdsavtal i skogsmark. Syftet med dessa avtal är normalt sett att bevara den skogliga miljön. Därför reglerar de oftast att fastighetsägaren ska avstå från skogsbruksåtgärder under avtalstiden. Det är dock även möjligt att teckna denna sorts avtal för områden som vid tecknandet utgörs av skogsmark, men där syftet med avtalet är att restaurera området till annat ägoslag. Ett exempel är betespräglad skog som behöver restaureras till trädbevuxen betesmark för att behålla och utveckla naturvärdena, det vill säga att markslaget under avtalstiden ändras från skog till betesmark.

²⁸ SKSFS 2011: 7. *Skogsstyrelsens föreskrifter till skogsvårdslagen 6 kap.* Skogsstyrelsen.

²⁹ Förvaltningslag (2017:900)

Naturvårdsavtal i skogsmark tecknas för minst tio och max femtio år. Den överenskomna avtalstiden är en del i beräkningen av den ersättning fastighetsägaren kan få. Beräkningen av ersättning utgår ifrån rotnetto år 0 efter avdrag för miljöhänsyn enligt 30§ Skogsvårdslagen.

Naturvårdsavtal i skogsmark kan tecknas av samtliga myndigheter. De utgör majoriteten av de avtal som Skogsstyrelsen tecknar. I samband med markförvärv för naturreservat och nationalpark kan det förekomma att Naturvårdsverket säljer ersättningsmark som även innehåller värdefull natur. Då kan Naturvårdsverket för statens räkning, och efter samråd med länsstyrelsen, teckna ett naturvårdsavtal med den nye ägaren.

2.2.1.1. Naturvårdsavtal för områden med höga sociala värden

Naturvårdsavtal för områden med höga sociala värden är undertyp av ordinarie naturvårdsavtal. De kan tecknas på skogsmark där det finns höga sociala värden som rekreation och andra upplevelsevärden. När ett område prioriteras för avtal med höga sociala värden ingår att föra en dialog med berörd kommun om de sociala värden som finns i området. Om bevarandet av de sociala värdena medför inskränkningar i brukandet av skogen ska ersättningen beräknas på samma sätt som de ordinarie naturvårdsavtalen på skogsmark. Detta gäller även i de fall där skogen endast har triviala biologiska värden och inte skulle ha kunnat prioriteras enligt strategin för formellt skydd av skog. Hanteringen av naturvårdsavtal med sociala värden beskrivs i särskilt PM³⁰

2.2.1.2. Fastighetsavtal

Ett fastighetsavtal avser naturvården på en hel fastighet. Ett fastighetsavtal, där fastighetsägaren ingår ett avtal med staten, kan exempelvis innebära att en skogsbruksplan som innehåller specifika åtgärder för naturvården, ska följas. Hanteringen av fastighetsavtal inklusive beräkning av ersättning regleras i ett särskilt PM.³¹

2.2.2. Naturvårdsavtal på övriga ägoslag

Länsstyrelserna kan teckna naturvårdsavtal på de ägoslag som inte är skogsmark, exempelvis i limniska miljöer, betesmarker och grus- och sandtäkter. Sådana avtal kan även syfta till att möjliggöra artspecifika åtgärder enligt ett åtgärdsprogram för hotade arter och naturtyper (ÅGP).

Av kostnadseffektivitetsskäl bör avtalstiden vara minst 10 år. Inom ÅGP kan det dock vara motiverat med kortare avtalstid, se vidare under avsnitt 3.2.6.

Vid en avtalstid om 50 år beräknas ersättningen till 60 procent av den avkastningsförlust som avtalet medför. Om skog utgör en del av eller hela avtalet, t ex skoglig skyddszon till vattenmiljö som inte får brukas, beräknas ersättningen för denna del på samma sätt som för ordinarie naturvårdsavtal i skogsmark nedan gränsen för fjällnära skog.

³⁰ Skogsstyrelsen, 2014. *PM skog 5/2014. Naturvårdsavtal för områden med höga sociala värden.*

³¹ Skogsstyrelsen, Naturvårdsverket, Länsstyrelsen i Skåne län, 2013. *Fastighetsavtal – riktlinjer för tillämpning.*

2.2.3. Naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog

Detta är en särskild variant av naturvårdsavtal som endast tecknas på skogsmark ovan gränsen för fjällnära skog. Dessa naturvårdsavtal skiljer sig från ordinarie naturvårdsavtal på skogsmark genom:

- en högre ersättningsnivå
- ett uttalat syfte att bejaka nyttjande för husbehov
- att kortaste avtalstid är 30 år.

2.2.3.1. Högre ersättningsnivå ovan gränsen för fjällnära skog

För naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog beräknas ersättningen med utgångspunkt i områdets marknadsvärde. Det innebär att ersättningsnivån generellt sett blir högre vid denna variant av naturvårdsavtal jämfört med avtal som tecknas nedan gränsen för fjällnära skog. Orsaken till att en högre ersättningsnivå har valts för dessa avtal är de särskilda regler som gäller i den fjällnära skogen och den styrkeposition som detta indirekt innebär för fastighetsägaren. Ovanför gränsen för fjällnära skog har fastighetsägare till följd av tillståndsplikten en direkt möjlighet att initiera ett ärende hos myndigheten och därigenom ”tvinga” fram ett beslut, med eventuell ersättning som följd av detta. Samtidigt finns det en uttalad vilja från det allmänna om att söka minska inflödet av sådana tillståndsansökningar, där syftet i huvudsak endast är att erhålla ersättning för ett nekat tillstånd. Istället bör det finnas incitament för att fastighetsägare i första hand ska välja att anmäla intresse om frivilligt formellt skydd i form av naturreservat, biotopskyddsområde eller naturvårdsavtal i sådana situationer. Skyddsformerna naturreservat och biotopskyddsområde resulterar i en ersättningsnivå som är i paritet med den ersättningsnivå som gäller vid avslagsbeslut. Anledningen till införandet av en särskild variant av naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog, i vilken en högre ersättningsnivå ska gälla, syftar därför till att få skyddsformen att fungera som ett gångbart och attraktivt alternativ till förfarandet med ersättning efter avslagsbeslut.

Den högre ersättningsnivån kommer av att ersättningen i dessa fall bestäms med marknadsvärde/marknadsvärdeminskning som grund, istället för rotnetto/avkastningsminskning. Dessutom sker en förskjutning i fråga om hur stor procentandel av värdet som en fastighetsägare ska erbjudas vid 50-åriga naturvårdsavtal, från 60 till 80 procent av det framräknade värdet. Marknadsvärdeprincipen och nivån 80 procent är alltså valda i syfte att avsevärt öka naturvårdsavtalets attraktivitet med avseende på ersättningsnivån relativt ersättningsnivån vid avslagsbeslut enligt 18 och 18b §§ skogsvårdslagen och skyddsformerna naturreservat och biotopskyddsområde³².

2.2.3.2. Bejaka fastighetsägares intresse för nyttjande till husbehov ovan gränsen för fjällnära skog

Vid utformandet av naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog ska strävan vara att så långt som möjligt, inom ramarna för vad som är förenligt med avtalets syfte, vara lyhörd för fastighetsägarens intresse av att fortsatt kunna nyttja

³² Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, 2023, *Rapport 2023/09 Förslag på mer flexibla biotopskydd samt anpassade skydds- och ersättningsformer för det fjällnära området*

området i viss utsträckning. Denna inriktning syftar till att, utöver ersättningsnivån, ytterligare öka attraktionskraften för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog och därmed ge incitament för fastighetsägare som har skogar med höga naturvärden att välja naturvårdsavtal framför alternativet att söka tillstånd till avverkning.

Med nyttjande avses ett begränsat nyttjande som utgår från ett husbehovsperspektiv och som samtidigt är förenligt med naturvårdsavtalets syfte i stort. Synsättet bygger på att den fjällnära skogen till stora delar utgörs av större sammanhängande områden med höga naturvärden. Detta medför i sin tur att det finns reella förutsättningar för att naturvårdsavtal som tecknas kommer vara areellt större ovan än nedan gränsen för fjällnära skog. Samtidigt är den typen av husbehovsnyttjande som avses här begränsad i sin omfattning och kommer därmed bara ha marginell påverkan på det enskilda objektets naturvärden. Det bör därför i vissa fall vara möjligt att lämna utrymme för ett visst anpassat nyttjande och ändå uppnå ett ändamålsenligt skydd.

Nyttjande kan exempelvis vara att ta ved eller virke för husbehov, möjlighet att uppföra mindre stuga eller anläggning för jakt och fiske. Förutsatt att ett anpassat nyttjande för husbehov bedöms förenligt med skyddets syfte i stort, bör det således vid tecknandet av ett naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog vara möjligt för myndigheterna att bejaka sådana önskemål från fastighetsägaren. Troligen kommer det finnas större möjligheter att tillmötesgå sådana önskemål i areellt större naturvårdsavtal jämfört med avtal på endast några enstaka hektar. Det är dock förutsättningarna i det enskilda objektet som avgör vad som är möjligt och inte.

Naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog som bejakar den här typen av önskemål från fastighetsägarens sida måste utformas/formuleras på sådant sätt att naturvårdsavtalet i sig inte riskerar att få innebörden av att vara eller uppfattas som ett tillstånd. Som beskrivits inledningsvis i dessa riktlinjer kännetecknas jordabalkens definition av naturvårdsavtal av att fastighetsägaren avstår från att använda ett område på visst sätt, formulerat som att hen förbinder sig att tillåta och tåla detta i förhållande till staten. Naturvårdsavtalen skall således formuleras som att de inte hindrar sådant nyttjande av området. Tillstånd till användning av området på sådant sätt kan fortfarande krävas enligt gällande lagstiftning. Den informationen bör framgå tydligt i naturvårdsavtalet.

2.2.3.3. 30 år är kortaste avtalstid ovan gränsen för fjällnära skog

Ovan gränsen för fjällnära skog bör den kortaste avtalstiden vara 30 år, då kortare avtalstider än så inte bedöms som kostnadseffektiva. Ambitionen är att så många avtal som möjligt ska tecknas för 50 år.

2.2.4. Väntansavtal

Väntansavtal är ingen långsiktig skyddsform utan syftar till att underlätta bildandet av formellt skydd genom att fastighetsägare, i de fall områdesskyddsprocessen av olika skäl drar ut på tiden, ges en viss ersättning under handläggningstiden.

Myndigheternas ambition är alltid att kunna genomföra bildandet av ett formellt skydd på ett effektivt sätt. Det innebär att tiden bör vara så kort som möjligt från det att en fastighetsägare har inkommit med en intresseanmälan till att myndigheten har bedömt om området bör ges ett formellt skydd, och om så är fallet till undertecknande och utbetalning av ersättning. Om en sådan process kan slutföras inom sex månader blir väntansavtal aldrig aktuellt. Processen för bildande av formellt skydd med vidhängande ersättningsfrågor kan dock ta ytterligare tid i anspråk, ibland flera år. Då exempelvis ett naturreservat eller biotopskyddsområde på skogsmak ska finnas för all framtid är det viktigt att dialogen med fastighetsägaren får ta viss tid. För att ge fastighetsägarna viss kompensation för att den aktiva handläggningstiden blir längre än sex månader ska respektive myndighet erbjuda tecknandet av ett väntansavtal i sådana situationer. Det är viktigt att notera att den tid som prioriterade områden behöver stå i kö på grund av begränsat budgetutrymme inte är att betrakta som väntan i detta sammanhang, se vidare under avsnitt 3.1.1.

Ett väntansavtal är inte ett åtagande för någon av parterna om att det ska bli ett långsiktigt skydd av avtalsområdet, utan fastighetsägaren är endast bunden till att avstå skogsbruk under avtalstiden. Avtalstiden bestäms till ett eller två år. Ersättningen beräknas schabloniserat på avtalstiden samt areal produktiv skog, som tas fram utifrån aktuellt nationellt geodataunderlag med produktiv skog eller liknande, dvs utan särskild fältinventering för värdering.

Väntansavtal kan användas inför bildande av alla typer av formellt skydd, det vill säga biotopskyddsområde, naturreservat, nationalpark och naturvårdsavtal. Om ett tidigare tecknat naturvårdsavtal ska förnyas blir väntansavtal inte aktuellt, såvida inte tecknandet av det nya naturvårdsavtalet dröjer sex månader eller mer efter det tidigare avtalets upphörande.

2.2.5. Ekoparksavtal

Ekoparksavtal har ett tydligt landskapsperspektiv och tecknas mellan Skogsstyrelsen och Sveaskog. En ekopark är ett större sammanhängande landskap med stora ekologiska värden och en hög naturvårdsambition. Avtalet innebär bland annat att det inom det område som avtalet omfattar inte är tillåtet att sänka hänsynsnivån i de enskilda skogsbestånden. Inom en ekopark förekommer både bestånd med naturvårdsmål och bestånd med produktionsmål. Bestånden med naturvårdsmål redovisas i statistiken för miljö kvalitetsmålet Levande skogar. Avtalstypen berörs endast översiktligt i dessa riktlinjer.

2.2.6. Avtalstyper som inte längre nytecknas

Avtalstyperna fastighetsavtal och avtal istället för beslut om interimistiskt förbud har tidigare kunnat tecknas men ska i och med dessa riktlinjer inte längre nytecknas.

2.2.6.1. Naturvårdsavtal i stället för beslut om interimistiskt förbud

Erfarenheterna från arbetet med att försöka teckna naturvårdsavtal i stället för att ta beslut om interimistiskt förbud visar att det många gånger har skapat otydlighet för fastighetsägaren. Denna variant av naturvårdsavtal ska därför inte nytecknas.

I de situationer där interimistiskt beslut har övervägts, men där naturvårdsavtal har tecknats, har det ofta handlat om skogar där fastighetsägaren haft långt gångna planer på att avverka men gått med på att avvakta med avverkningen. I dessa lägen kan fastighetsägaren ha förväntningar om att få kompensation för förluster i form av onödiga etableringskostnader, omförhandling av rotpostavtal, ränteutgifter och liknande. Sådan ersättning har varit svår att lösa inom ramen för ett naturvårdsavtal, då det inte finns något myndighetsbeslut som ligger till grund för ersättningen. Att avtalet är civilrättsligt och bygger på frivillighet kan i dessa situationer alltså innebära en osäkerhet för fastighetsägaren. Vid interimistiskt beslut finns däremot ett tydligt förbud och en värdetidpunkt, som gör det möjligt för fastighetsägaren driva process mot staten om det inte går att komma överens om ersättningsnivån.

2.2.7. Avtalstyper som inte omfattas av dessa riktlinjer

2.2.7.1. Återvätningsavtal

Återvätningsavtal är en form av naturvårdsavtal som tecknas mellan Skogsstyrelsen och fastighetsägare. Syftet med avtalen är att återväta dikad mark och på så sätt minska utsläppen av växthusgaser. Skogsstyrelsen har interna anvisningar för hur dessa avtal ska tecknas³³. De grundläggande principerna för handläggningen ska dock följa de myndighetsgemensamma riktlinjerna för naturvårdsavtal.

2.2.7.2. Vitryggsavtal

Vitryggsavtalen avser ett antal specifika avtal som ursprungligen tecknades mellan Skogsstyrelsen och ett enskilt skogsbolag. Avtalen har tecknats om och förts vidare under åren, i takt med att bolagens namn och indelning förändrades. I dagsläget förvaltas dessa av fastighetsägarna tillsammans med Skogsstyrelsen.

Avtalens syfte är att gynna den vitryggiga hackspetten genom att bevara och utveckla naturvärden kopplade till triviala lövträd. Avtalsområdena utgår från ett landskapsperspektiv där avsikten är att trygga tillgången på lövträd av olika kvalitet på lång sikt, och omfattar därför en stor andel utvecklingsmark.

Vitryggsavtalen är en typ av naturvårdsavtal som inte nytecknas. Avtalstypen omfattas därför inte av dessa riktlinjer. Riktlinjerna kan dock användas som vägledning i förvaltning och om vitryggsavtal ska revideras.

³³Skogsstyrelsen, 2023. *Anvisning – återvätning*. DNR 2023/1383

2.2.8. Översiktstabell över de olika typerna av naturvårdsavtal

Tabell 1. Översikt över de olika formerna av naturvårdsavtal, inklusive när de är tillämpliga, hur ersättning beräknas, i vilka naturtyper de är tillämpliga med mera. För samtliga avtalsformer gäller att inom detaljplanlagt område är den maximala avtalstiden 25 år. *För Fastighetsavtal och Ekoparksavtal räknas endast de N-klassade ytorna in i statistiken.

Avtalstyp	Formellt skydd i statistiken	Ersättningsberäkning	Inskrivning i fastighetsregistret	Avtalstid, år Min – max	Naturtyp
Väntansavtal	Nej	500 kr/ha och år, max 50tkr/ägarkonstellation	Nej	1 – 2	Skog
Ordinarie, skogsmark	Ja	1,2% per år av rotnetto exklusive naturvårdshänsyn	Ja	10 – 50	Skog
Ordinarie, övriga inkl. ÅGP	Ja	1,2% per år av avkastningsförlusten	Ja	10 – 50 ÅGP: 5 – 50	Alla
Sociala värden	Ja	1,2% per år av rotnetto exklusive naturvårdshänsyn	Ja	10 – 50	Skog
Ovan gräns fjällnära skog	Ja	1,6 % per år av marknadsvärdeminskningen	Ja	30 – 50	Skog
Fastighetsavtal	Ja*	1,2% per år av rotnetto exklusive naturvårdshänsyn för områden som är N-klassade i skogsbruksplanen	Ja	10 – 50	Skog
Ekoparksavtal	Ja*	Har tecknats utan ersättning	Ja	50	Skog
Vitryggsavtal	Ja	Har tecknats utan ersättning	Ja	50	Skog
Återvätningsavtal	Nej	Se separata anvisningar	Ja	25 – 50	Skog

Avtal istället för beslut om interimistiskt förbud

Nytecknas inte

2.2.9. Avtal som inte är naturvårdsavtal

2.2.9.1. Skötselavtal är inte naturvårdsavtal

Ibland tecknas skötselavtal, där fastighetsägaren eller någon annan åtar sig att utföra en åtgärd eller en prestation. Eftersom ett naturvårdsavtal bara kan omfatta sådant som fastighetsägaren förpliktas att avstå eller tåla kan ett skötselavtal inte anses vara ett naturvårdsavtal. Det är däremot möjligt att teckna ett separat avtal för naturvårdande åtgärder som ska utföras inom ett naturvårdsavtal. Ett sådant skötselavtal kan med fördel ha en annan avtalstid än naturvårdsavtalet det kopplar till, särskilt om naturvårdsavtalet har en lång avtalstid.

2.2.9.2. Överenskommelser om intrångsersättning inför beslut om naturreservat är inte naturvårdsavtal

De överenskommelser om intrångsersättning som länsstyrelserna tecknar med fastighetsägare inför reservatsbildning är inte naturvårdsavtal, även om de i många väsentliga delar uppfyller jordabalkens definition av vad som skulle kunna vara ett naturvårdsavtal. Syftet med en överenskommelse om intrångsersättning är att i förväg reglera ersättning inför ett kommande myndighetsbeslut. Det är inte parternas avsikt att överenskommelsen ska utgöra ett naturvårdsavtal, utan att den ersättning som betalas ut ska gälla som en intrångsersättning enligt 31 kap. 4 § miljöbalken, så snart beslutet har fattats och vunnit laga kraft. Detta skiljer ersättningen i dessa fall från ersättningar för naturvårdsavtal, som ur skattesynpunkt ses som en intäkt från näringsverksamhet.

3. Riktlinjer för användning av naturvårdsavtal

3.1. Urval av områden

Naturvårdsavtal kan vara aktuellt för områden som är prioriterade i arbetet med att uppnå miljökvalitetsmålen. Den huvudsakliga inriktningen ska vara att naturvårdsavtal tecknas för att bevara biologisk mångfald, med eller utan behov av skötsel- eller restaureringsåtgärder. Det innebär att området huvudsakligen ska innehålla så höga naturvärden att de är prioriterade för formellt skydd och att naturvärdena är utgångspunkten vid urval av områden för naturvårdsavtal. Alternativt att områdets naturvärden har skötselbehov som gör att staten behöver kunna genomföra åtgärder för att bevara en art eller naturmiljö. Värden för kulturmiljö och friluftsliv/rekreation kan utgöra viktiga stödkriterier.

Det är viktigt att myndigheterna samordnar sina insatser för skydd av värdefulla områden. Skogsstyrelsen och länsstyrelserna bör ha en fortlöpande gemensam planering av vilka områden som är prioriterade för skydd. Detta är särskilt viktigt i skogsmark och övergångszoner till andra ägoslag.

För stöd vid urval och prioritering hänvisas till Nationell strategi för formellt skydd av skogsmark³⁴, Nationell strategi för skydd av sjö- och vattendragmiljöer med höga natur- och kulturvärden³⁵, Myrskyddsplan för Sverige³⁶ och för naturbetesmarker till exempel Ängs- och betesmarksinventeringen³⁷ och Jordbruksverkets blockdatabas. Det kan också finnas relevanta underlag i olika Åtgärdsprogram för hotade arter, samt i de regionala handlingsplanerna för grön infrastruktur. Utöver detta är det särskilt prioriterat med långsiktigt skydd av Natura 2000-områden som är i behov av ytterligare formellt skydd för att behålla

³⁴ Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen, 2024. Nationell strategi för formellt skydd av skog. ISBN 978-91-620-7168-4

³⁵ Havs- och Vattenmyndigheten (2022) *Nationell strategi för skydd av sjö- och vattendragmiljöer med höga natur- och kulturvärden*. Havs- och Vattenmyndigheten Rapport 2021:21

³⁶ Naturvårdsverket (2007) *Myrskyddsplan för Sverige – huvudrapport över revidering 2006*, Rapport 5667

³⁷ www.jordbruksverket.se/TUVA

eller uppnå gynnsam bevarandestatus. Här kan det vara värt att nämna områden som kräver omfattande restaureringar. För områden med höga sociala värden finns en särskild prioriteringsmodell, se PM³⁸.

Arbetet med naturvårdsavtal riktas i första hand mot fastigheter som ägs av fysiska personer. Staten verkar normalt för så långa avtalstider som möjligt, men fastighetsägarens önskemål är av stor betydelse. För vissa avtalsformer finns särskilt angivna avtalstider, med hänvisning till behovet av att arbeta kostnadseffektivt. För stöd i hur avtalslängden påverkar urvalet av området för naturvårdsavtal, se kapitel 3.5 *Hur länge kan ett avtal gälla?*

Naturvårdsavtal i skogsmark ska utgå från skogsbiologiska värdekärnor men kan också innehålla områden med utvecklingsmark, skyddszon eller arronderingsmark. Andelen skogsbiologisk värdekärna i avtalsområdet är normalt minst 50 procent. Andelen kan dock vara lägre i direkt anslutning till sådana värdekärnor som redan är formellt skyddade eller som ges ett områdesskydd samtidigt med naturvårdsavtalet, när detta omfattar skyddszon eller utvecklingsmark.

I skogsmark kan naturvårdsavtal både användas för områden där naturvärdena är i behov av naturvårdande skötsel och där områdets naturvärden bedöms gynnas av att det lämnas orört. Ett större område är i regel mer funktionellt än ett mindre, särskilt när det gäller produktiv skogsmark. Impediment kan ingå i avtalsområdet, men ersättning utgår inte för denna areal.

3.1.1. Väntansavtal erbjuds under vissa förhållanden

Principerna för väntansavtal utgår från att den aktiva ärendehandläggningen inleds när ett område med höga naturvärden har blivit prioriterat för formellt skydd av myndigheten samtidigt som det finns budgeterat utrymme för att genomföra bildandet inom det närmaste året eller åren. För länsstyrelsens del gäller att området också ska ha godkänts av Naturvårdsverket vid samråd³⁹. I och med denna starttidpunkt kan värdering beställas och en dialog kring det långsiktiga formella skyddet inledas. Den aktiva handläggningstiden kan, trots att det inte finns något formellt skydd än, innebära vissa begränsningar för fastighetsägaren. Om handläggningen pågått i sex månader, från det att ett ärende som berör skogsmark har prioriterats enligt principerna som beskrivits ovan, ska fastighetsägarna därför erbjudas ett väntansavtal. Detta förutsätter att det inte tecknats en överenskommelse om slutlig ersättning, fattats beslut enligt miljöbalkens sjunde eller tolfte kapitel, eller finns ett befintligt långsiktigt naturvårdsavtal på plats vid den tidpunkten.

Samtliga ägarkategorier som är lagfarna ägare till berörd fastighet är aktuella för att ingå väntansavtal. Likabehandling är viktigt, så för alla ärenden som uppfyller kriterierna ska fastighetsägare normalt erbjudas ett väntansavtal. Oavsett om ett

³⁸ Skogsstyrelsen, 2014. *PM skog 5/2014. Naturvårdsavtal för områden med högra sociala värden.*

³⁹ 26§ områdesskyddsförordningen (1998:1252)

områdesskyddsärende initieras av fastighetsägare eller myndigheten så kan väntansavtal vara aktuellt.

3.2. När kan naturvårdsavtal vara lämpligt?

Inför tecknande av ett naturvårdsavtal behöver alltid en bedömning göras av naturvårdsavtalets lämplighet som bevarandeform för de värden som är aktuella i det enskilda fallet. En stor vikt läggs vid fastighetsägarens intresse, men det finns även några andra omständigheter som myndigheten bör ta särskild hänsyn till, så som de ramar som respektive skyddsform sätter och det syfte som förväntas uppnås av att formellt skydda området. Naturvårdsavtal kan vara lämpligt när det endast är fastighetsägarens verksamhet som behöver regleras för att undvika skada på naturmiljön, samt att myndigheten som tecknar avtalet med fastighetsägaren ser behov av att få genomföra åtgärder för att bevara och stärka naturvärdena. Nedan beskrivs några sådana omständigheter, fördelade på ägoslag eller dylikt.

3.2.1. Skogsmark

I skogsmark kan naturvårdsavtal vara lämpligt när:

- skogsbruk behöver regleras för att bevara naturvärdena, vilket i princip alltid är fallet för skogsbiologiska värdekärnor i skog.
- naturmiljön i skogen behöver någon form av naturvårdande skötsel.
- betespåverkad skog behöver restaureras till trädbevuxen betesmark, det vill säga att det behövs åtgärder som innebär att området helt eller delvis byter ägoslag från skogsmark till jordbruksmark under avtalstiden.

3.2.2. Limniska och marina miljöer

Naturvårdsavtal som komplement till föreskrifter om fiske bör i första hand användas i områden där fisket är reglerat med fiskelagstiftningen. I allmänt vatten saknas fysisk eller juridisk person att träffa avtal med och det är därför inte möjligt att använda naturvårdsavtal i sådana områden. Naturvårdsavtal kan vara lämpligt i en rad situationer, till exempel:

- vid inskränkningar i fisket i ett enskilt vatten, till exempel skapande av fiskefritt område i de fall fastighetsägaren har ensam rådighet över fiskerätten
- för restaurering av tidigare fisktomma sjöar där fastighetsägaren har tillstånd till utplantering av fisk. I avtalet kan man komma överens med fastighetsägaren om begränsningar i utnyttjandet av tillståndet tills det har löpt ut
- vid reglering av fastighetsägarens motorbåtstrafik, vassröjning eller andra verksamheter
- när fastighetsägare helt avstår från skogsbruk i kantzoner mot värdekärna som utgörs av särskilt värdefullt vattendrag
- när fastighetsägaren har tillstånd för någon verksamhet som påverkar bevarandevärdena negativt, till exempel uttag av vatten eller utvinning av vattenkraft, där fastighetsägaren är beredd att helt eller delvis avstå från nyttjandet av gällande tillstånd under avtalstiden.

3.2.3. Odlingslandskapet och mosaikmiljöer

I odlingslandskapet, inklusive mosaiker med inslag av andra ägoslag som till exempel bryn mot skog, kan naturvårdsavtal vara en lämplig skyddsform i en rad situationer, exempelvis när:

- fastighetsägare avstår från åtgärder som skulle få negativa följder för naturvärdena i odlingslandskapet och/eller vars effekter skulle ta mycket lång tid att återställa, exempelvis plantering, gödsling och kemisk bekämpning
- det finns behov av att möjliggöra åtgärder för staten för att bibehålla och/eller utveckla naturvärdena i betesmarker, slåtterängar et cetera. Själva skötseln kan ibland behöva regleras i ett särskilt skötselavtal.
- pågående mark- och vattenanvändning behöver begränsas för att bevara hotade arter och/eller biotoper som omfattas av ett åtgärdsprogram
- förhindra åtgärder som kan skada naturvärden i hävdade Natura 2000-områden
- begränsa pågående hävd i områden vars naturvärden behöver temporär ohävd.
- möjliggöra markbearbetning, exempelvis för att gynna insekter i sanddyner, tidigare grustäkter eller i sandig betesmark.

3.2.4. Våtmarker och mosaikmiljöer

I våtmarksmiljöer kan naturvårdsavtal exempelvis vara en lämplig skyddsform när:

- åtgärder som skadar bevarandevärdena i våtmarken inte bör få utföras, exempelvis vid torvbrytning för husbehov.
- skogen inom skogsmyrmosaikområdet inte har höga naturvärden men det ändå finns behov av att reglera ett skogsbruk inom de delar som tjänar som skyddszon mot en skyddsvärd myr och/eller eventuellt behov av transporter över myren.

3.2.5. Grus- och sandtäckter och annan tillståndsgiven verksamhet

Ett tillståndsbeslut som tillåter och reglerar en viss verksamhet, till exempel täkt, kan inte upphävas med hjälp av ett naturvårdsavtal. Dock kan man avtala med den som bedriver verksamheten om att inte nyttja tillståndet under avtalstiden, förutsatt att denne också är fastighetsägare. Ett dylikt naturvårdsavtal får dock inte i strida mot villkoren för tillståndet. Naturvårdsavtal kan även tecknas för grus- och sandtäckter som är avslutade, men ännu inte efterbehandlade.

Exempelvis kan en tillståndsgiven sand- eller grustäkt hysa sällsynta och rödlistade arter som fordrar solexponerad sand. För att trygga livsmiljön för arterna kan naturvårdsavtal tecknas, vilket oftast också kräver en anpassad efterbehandlingsplan. Tillsynsmyndigheten måste då pröva om den anpassade efterbehandlingsplanen är förenlig med täktillståndets villkor. Om så inte är fallet krävs en ansökan hos tillsynsmyndigheten om ändrade villkor så att efterbehandlingen inte strider mot naturvårdsavtalets syfte. Med hänvisning till ett planerat naturvårdsavtal kan Miljöprövningsdelegationen besluta att ändra eller upphäva vissa villkor i tillståndet. Villkorsändringarna kan innebära en mindre kostsam efterbehandling för verksamhetsutövaren. I och med att

verksamhetsutövaren också äger tåktområdet bör en lägre efterbehandlingskostnad beaktas när parterna i naturvårdsavtalet överenskommer om eventuell ersättning för upplåtelsen. Se avsnitt 4.3.2.

3.2.6. Arter och naturtyper med Åtgärdsprogram för hotade arter

I arbetet med Åtgärdsprogram för hotade arter (ÅGP) kan det vara lämpligt att använda naturvårdsavtal. Respektive program bör vara vägledande för hur naturvårdsavtalet utformas för att på bästa sätt bidra till bevarandet av arten och för att möjliggöra de åtgärder som behövs.

Syftet med ett naturvårdsavtal som tecknas inom ÅGP kommer att utgå från ett artperspektiv. Avtalet kommer att följa samma uppbyggnad som vanliga naturvårdsavtal, det vill säga de kommer att reglera vad fastighetsägaren behöver tillåta och tåla för att syftet ska nås. I ÅGP-avtal kommer de skötselåtgärder som fastighetsägaren behöver tillåta vara en central del.

Många gånger kan åtgärdernas effekt och resultat för bevarandet av arten vara svåra att bedöma från start och behöva utvärderas över tid. Beroende på vilken effekt de får för arten kan åtgärderna behöva justeras, exempelvis vad gäller metod eller omfattning. Det innebär att naturvårdsavtal för ÅGP i vissa fall kan behöva vara kortare än 10 år. Om det är motiverat utifrån ovanstående går det därmed att göra ett undantag från huvudregeln om minimitid och teckna ÅGP-avtal för fem år.

3.3. När är naturvårdsavtal inte en lämplig skyddsform?

Det finns tillfällen och förhållanden när naturvårdsavtal är mindre lämpligt. I normalfallet bör sådana områden istället skyddas med ett områdesskydd enligt miljöbalken, alternativt bevaras frivilligt av fastighetsägaren. Det kan bland annat handla om

- att det finns exploateringsplaner eller andra rättigheter som kan innebära en negativ påverkan på naturmiljön och där verksamhetsutövaren är en annan än fastighetsägaren. Naturvårdsavtal kan inte reglera markanvändningen för annan part än fastighetsägaren i dessa situationer
- att det krävs ordningsföreskrifter för allmänheten, exempelvis begränsningar i allemansrätten, för att tillgodose syftet med skyddet. Ett naturvårdsavtal reglerar endast förhållandet mellan fastighetsägaren och staten
- att området berör en fastighet med en så komplicerad ägarstruktur att det är otydligt vem som skulle vara avtalspart eller på annat sätt svårt att få till ett avtal, till exempel där det finns ett stort antal delägare, oskiftade dödsbon eller outredda samfälligheter
- att området berör ett större antal fastigheter och har sådana naturvärden eller andra skötselbehov att det behövs en sammanhållen förvaltning i hela området.
- att området är högt belånat (se vidare under 3.3.1)
- att fisket behöver regleras, men fastighetsägaren inte har full rådgighet över fisket. I sådana fall bör det i första hand utredas om det kan ske med stöd av fiskerilagstiftningen.

Naturvårdsavtal bör inte heller tecknas i områden som ligger inom detaljplanlagt område. Detta då upplåtelse inom detaljplan inte är bindande längre än 25 år och en detaljplan i normalfallet bör kunna tillgodose de krav på skydd och eventuell skötsel som ett bevarande av en skogsbiologisk värdekärna ställer. Det är heller inte lämpligt att teckna naturvårdsavtal på tomtmark.

3.3.1. Hög belåning eller pågående utmätning kan göra naturvårdsavtal olämpligt

Den myndighet som sluter avtal har ingen skyldighet att före betalning av ersättning utreda frågan om säkerhet för panträttshavare eftersom staten träffar ett civilrättsligt avtal. Frågan om panträttshavares säkerhet prövas vid exekutiv försäljning av fastighet enligt reglerna i utsökningsbalken⁴⁰. Bland annat stadgas att en nyttjanderätt ska förbehållas, det vill säga fortsätta att gälla, om det saknas anledning att anta att rättigheten belastar fastigheten till beaktansvärd skada för innehavare av fordran med bättre rätt. Om fastigheten är högt belånad enligt fastighetsregistret och det är uppenbart att föreslaget naturvårdsavtal kan påverka panträttshavares rätt i fastigheten bör myndigheten före tecknande av avtal uppmana fastighetsägaren att samråda med långgivare i fastigheten. Bedömer myndigheten att naturvårdsavtalet kan riskera att rubbas i samband med exekutiv auktion bör avtal ej tecknas. Ett inskrivet naturvårdsavtal rubbas inte vid en exekutiv auktion om avtalet har bättre rätt än exekutionsfordringen.

Innan myndigheten tecknar naturvårdsavtal bör det kontrolleras i fastighetsregistret om fastigheten är föremål för utmätning. Avtal ska inte tecknas när utmätning pågår. Områdesskydd enligt miljöbalken, som alternativ till naturvårdsavtal, bör avvaktas under utmätningen.

3.3.2. Situationer då väntansavtal inte ska erbjudas eller är olämpligt

Att teckna ett väntansavtal ger inte någon formell värdetidpunkt för det slutliga områdesskyddet. Det är därför inte lämpligt att teckna väntansavtal när skogen som planeras att skyddas är skadad av brand, storm eller skadedjur. Här är det än viktigare att områdesskyddsprocessen kan ske snabbt, eftersom skogens ekonomiska värde riskerar att försämrans under processens gång. Ett väntansavtal ska inte tecknas på grund av att myndigheten saknar resurser att driva områdesskyddsprocessen.

Om fastighetsägaren lämnar in en avverkningsanmälan eller avverkningsansökan och myndigheten väljer att ta ett beslut om interimistiskt förbud⁴¹, förbud för skydd av naturmiljön⁴² eller nekat tillstånd⁴³ finns ofta redan en ersättningsrätt för fastighetsägaren och väntansavtal ska då inte erbjudas under beslutets giltighetstid.

Väntansavtal bör inte heller tecknas om ägarkretsen för en enskild fastighet är okänd. Ett exempel är om naturvårdsavtalet ska tecknas med en samfällighet där det saknas uppgifter om delägande fastigheter.

⁴⁰ SFS 1981:775 Lag om införande i utsökningsbalken

⁴¹ 7 kap. 24§ miljöbalken (1998:808)

⁴² 12 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

⁴³ 18§ skogsvårdslagen (1979:429)

3.4. Vilka är parter i ett naturvårdsavtal?

Ett naturvårdsavtal tecknas mellan två likställda parter av vilka den ena är en fastighetsägare och den andra är staten, i normalfallet genom Skogsstyrelsen eller Länsstyrelsen, alternativt en kommun. Naturvårdsverket och länsstyrelserna kan teckna naturvårdsavtal avseende samtliga ägoslag och naturtyper. Skogsstyrelsen tecknar normalt naturvårdsavtal för mark som omfattas av skogsvårdslagens bestämmelser⁴⁴.

Initiativ till att teckna naturvårdsavtal kan tas av både fastighetsägare och staten. Tecknande av naturvårdsavtal är alltid frivilligt från båda parter sida.

3.4.1. Vem får företräda stat eller kommun?

När det gäller staten som avtalspart är det respektive myndighets arbetsordning som avgör vem eller vilka personer som har rätt att teckna ett naturvårdsavtal för statens räkning. Motsvarande gäller för en kommun.

3.4.2. Vem får teckna avtal för fastighetsägare?

Naturvårdsavtalet tecknas med fastighetsägaren. En fastighetsägare kan vara en fysisk eller en juridisk person. Som juridisk person räknas bland annat samfällighetsföreningar, kommun, aktiebolag, handelsbolag, ekonomiska och ideella föreningar. Om fastighetsägaren är gift och fastigheten inte utgör enskild egendom ska avtalet undertecknas av äkta make eller maka.

Varje person, såväl fysisk som juridisk, kan låta sig företräddas av ett ombud. Ett ombud ska kunna uppvisa en fullmakt. Det ska av fullmakten framgå att ombudet har behörighet att företräda huvudmannen i en sådan avtalssituation som den aktuella. Om sådan fullmakt finns och inkluderar rätten att underteckna kan ombudet underteckna avtalet. Avtalslutande myndighet behöver alltid se fullmakten i original, och om den ska återlämnas till fullmaktshavaren ska en vidimerad kopia biläggas akten.

3.4.2.1. Om det finns flera fastighetsägare

När en fastighet samägs av flera personer måste avtal träffas med alla gemensamt. En ställföreträdare kan finnas, men denne har inte rätt att själv ingå avtalet. I det fall ersättningen utbetalas till ställföreträdare så är denne skyldig⁴⁵ att hålla dem åtskilda från hans eller hennes egna pengar.

3.4.2.2. Om fastigheten ägs av ett dödsbo

Om fastigheten helt eller delvis ägs av ett dödsbo träffas avtalet med dödsboet. Alla delägare i dödsboet måste skriva under avtalet.

3.4.2.3. Samfälligheter

Förvaltning av samfälligheter regleras enligt lag⁴⁶. En samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna genom så kallad delägarförvaltning, eller av en särskilt bildad juridisk person, en samfällighetsförening. Vid delägarförvaltning

⁴⁴ Skogsvårdslagen (1979:429)

⁴⁵ 8 § lagen (1989:31) om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

⁴⁶ lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

ska samtliga delägare underteckna avtalet och vid föreningsförvaltning tecknas avtalet av föreningens styrelse eller särskilt utsedd firmatecknare.

3.4.2.4. Rätt att teckna avtal för bolag och stiftelser

För bolagsägda fastigheter framgår teckningsrätten av bolagets registreringsbevis. Oftast är det styrelsen eller en särskild firmatecknare.

En stiftelse företräds av styrelse eller förvaltare, beroende på vilken typ av förvaltning det handlar om.

3.4.2.5. Förbehåll i lagfart

Ibland kan det finnas förbehåll i lagfarten, exempelvis om fastigheten har varit en gåva. Då kan det krävas att gåvogivaren godkänner avtalet.

3.4.3. Inskrivna naturvårdsavtal gäller vid ändrade ägarförhållanden

Av jordabalken⁴⁷ framgår att vad som överenskommits genom ett naturvårdsavtal anses som en nyttjanderätt. Om en sådan är inskriven i fastighetsregistret anses den vara känd av en ny ägare till fastigheten och kan då också återopas mot denne⁴⁸. Om ett avtal inkluderar andra överenskommelser än sådana som enligt jordabalken kan ingå i ett naturvårdsavtal, det vill säga sådant fastighetsägaren förbundit sig att tåla eller tillåta, kan man inte räkna med att dessa överenskommelser gäller mot en ny ägare.

Naturvårdsavtal som ingåtts före den 1 januari 1999 anses inte som nyttjanderätt enligt jordabalken och kan därför inte skrivas in i fastighetsregistret.

Om parterna kommer överens om att innehållet i ett äldre icke inskrivet avtal ska omfattas av ändringen i jordabalken, för att gälla mot ny ägare, bör det äldre avtalet ersättas med ett nytt avtal eller träffas ett tilläggsavtal. Skogsstyrelsen handlägger dessa ärenden i enlighet med sina stödjande dokument.

3.5. Hur länge kan ett avtal gälla?

Både kortare och längre naturvårdsavtal kan förekomma beroende på fastighetsägarens och myndighetens önskemål samt i vilket sammanhangavtalstecknandet sker. Generellt sett tecknar staten naturvårdsavtal med intentionen att skyddet är långsiktigt. Därför eftersträvas alltid långa avtalstider i första hand, i synnerhet om skyddet avser mer permanenta naturmiljöer.

Naturvårdsavtal kan som längst tecknas för 50 år. Inom detaljplan gäller dock att de kan tecknas som längst för 25 år⁴⁹.

I normalfallet tecknas avtal på fasta avtalstider om 10, 15, 20, 25, 30, 40 eller 50 år. Det är möjligt att teckna avtal för kortare tid än 10 år men det bör undvikas. Undantaget är varianten väntansavtal, där avtalstiden är 1 – 2 år, se avsnitt 3.5.1. Dessa avtal är dock ingen slutlig skyddsform utan tecknas i väntan på ett mer

⁴⁷ 7 kap. 3 § jordabalken (1970:994)

⁴⁸ 7 kap. 10 § jordabalken (1970:994)

⁴⁹ 7 kap. 5 § jordabalken (1970:994)

långsiktigt skydd. Kortare tid än 10 år kan även vara motiverat i vissa speciella situationer, exempelvis avtal på annat ägoslag än skogsmark som syftar till att möjliggöra åtgärder för att gynna arter i åtgärdsprogram.

För naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog bör avtal inte tecknas för kortare tid än 30 år. Ambitionen ska vara att i så stor utsträckning som möjligt teckna 50-åriga avtal. Det beror på att de särskilda ersättningsreglerna, som bland annat genererar ökade administrativa kostnader, medför att det finns skäl för att avtalen har en förhållandevis lång löptid.

Vid tecknandet av ett naturvårdsavtal är det flera faktorer som påverkar vilken avtalstid som parterna kan enas om. En viktig faktor är naturligtvis den enskilde fastighetsägarens förutsättningar och dennes planeringshorisont för sin fastighet. För myndigheternas del handlar det bland annat om att göra en avvägning mellan kostnaderna och den bedömda naturvårdsnyttan, särskilt vid korta avtal. En annan avvägning är för avtal som ska tecknas för artförekomst, där det finns en risk att arten försvinner från området och sannolikheten är minimal för återetablering. I dessa fall kan en kortare period vara att föredra framför att upphäva avtalet i förtid, och om arten finns kvar vid utgången av avtalet kan nytt avtal tecknas.

I avvägningen ska administrativa kostnader för handläggning, inventering, kontakter med fastighetsägare, beräkning av ersättning, utmärkning, uppföljning med mera beaktas. De administrativa kostnaderna för myndigheternas arbete får därför inte vara orimligt hög i förhållande till naturvårdsnyttan med avtalet. Som en tumregel för genomsnittet av naturvårdsavtal kan gälla att den administrativa kostnaden inte bör överstiga 15 - 25 procent av den totala kostnaden. Detta förhållande avser produktiv skogsmark och bör kunna tjäna som vägledning för en avvägning även i det enskilda ärendet om de administrativa kostnaderna står i proportion till nyttan med skyddet. Självklart måste undantag kunna göras, till exempel i lågproduktiva områden med mycket höga naturvärden.

Myndigheten och fastighetsägaren bör, i god tid innan avtalstiden löper ut, inleda en dialog om förutsättningarna för fortsatt bevarande av området. I normalfallet ska staten verka för att nytt avtal tecknas eller ersätts av en annan skyddsform. Det förekommer samtidigt situationer där det, i samband med att avtalstiden upphör, finns skäl att ompröva möjligheterna att arbeta för ett fortsatt skydd av ett tidigare prioriterat område. Exempelvis kan det handla om att det finns andra oskyddade områden med tydligt högre prioritet.

3.5.1. Väntansavtal gäller i ett eller två år

För att administrationen av väntansavtal ska vara så standardiserad och därmed effektiv som möjligt är avtalstiden alltid satt till ett eller två år. Avtalstider på ett år är endast aktuella i det fall man planerar att teckna överenskommelse nästkommande år. Skulle denna planering av olika skäl inte kunna följas kan ett ettårigt väntansavtal då förlängas med ytterligare ett år.

Om områdesskyddsprocessen efter denna avtalstid fortfarande inte är genomförd, det vill säga om det inte finns ett undertecknat långsiktigt naturvårdsavtal eller en inträngsöverenskommelse eller köpeavtal, finns olika alternativa vägar att gå. Det är både möjligt att fastighetsägaren själv tar ansvar för att bevara området som en

frivillig avsättning, eller att områdesskyddsprocessen fortsätter. Det sistnämnda förutsätter att fastighetsägaren vill fortsätta att vänta på slutlig ersättning, dock utan ersättning under resterande väntetid.

4. Beräkning av ersättning i naturvårdsavtal

Beräkning av ersättning ska utgå från en bedömd avkastning från avtalsområdet, vid tidpunkten för tecknande av avtalet. Ersättningen baseras på den avkastning som man kan räkna med att fastighetsägaren skulle tillgodogöra sig utifrån ett normalt brukningsförfarande om naturvårdsavtalet inte hade träffats. För skogsmark baseras avkastningen på värdet av förhållandena i det skogsbestånd som omfattas av avtalet när avtalet tecknas. Ersättningsreglerna i miljöbalken gäller inte vid beräkning av ersättning för naturvårdsavtal. Begrepp och termer som anknyter till ersättningsutredning enligt miljöbalken bör därför undvikas, med undantag för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog.

4.1. Grundläggande principer för ersättning

Ett naturvårdsavtal är en frivillig överenskommelse mellan fastighetsägaren och staten eller en kommun. Jordabalken innehåller inte några regler om rättslig prövning av ersättning för naturvårdsavtal. Någon lagstadgad rätt till ersättning föreligger således inte. Om parterna är överens kan ett naturvårdsavtal träffas utan ersättning.

Regeringen har i proposition 2008/09:214 Hållbart skydd av naturområden uttalat att "...ersättningen bör ligga på en nivå som innebär att naturvårdsavtal blir ett attraktivt alternativ till andra former av skydd. Samtidigt ska ersättningsnivån skilja sig från den som gäller för naturreservat eller biotopskyddsområden, eftersom avtalen är tidsbegränsade och bygger på ett gemensamt ansvarstagande för miljö kvalitetsmålen mellan staten och fastighetsägaren".

Med utgångspunkt i detta synsätt har myndigheterna valt att tillämpa tre olika principer för bestämmande av ersättning och som skiljer sig åt beroende på vilken situation/variant av naturvårdsavtal det är fråga om. De tre principerna är:

1. 1,2 procent av rotnetto eller avkastningsförlust per år vid ordinarie naturvårdsavtal i skog och andra markslag, nedan gränsen för fjällnära skog.
2. 1,6 procent av marknadsvärdeminskning per år vid avtal för skogsmark ovan gränsen för fjällnära skog.
3. Schablonersättning om 500 kr per ha produktiv skogsmark och år i väntansavtal.

4.2. Engångsbelopp

Normalt medför det fastighetsägaren förbinder sig att tillåta och tåla enligt naturvårdsavtalet att ersättning utbetalas. Ersättningen ska i så fall även innefatta ett engångsbelopp på 8 000 kronor som utbetalas till fastighetsägaren när naturvårdsavtalet tecknats. Engångsbeloppet ska ses som en uppmuntran till fastighetsägare att teckna naturvårdsavtal även om det upplåtta området är litet

eller avkastningen från området är låg. För väntansavtal samt naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog ska inget engångsbelopp utbetalas.

Det skyddsvärda området ska inte delas upp i flera avtalsområden i avsikt att generera flera engångsbelopp. Om naturvårdsavtal, träffat enligt dessa riktlinjer och som på fastighetsägarens initiativ har tecknats på korta avtalstider (under 20 år), upphör och ett nytt naturvårdsavtal tecknas för i huvudsak samma område med samma ägare ska inte engångsbelopp utbetalas. Undantag från denna huvudregel kan ske för icke skogliga naturvårdsavtal där ersättning för avtalet i övrigt är noll (0) eller nära noll kronor. Har fastigheten bytt ägare sedan det ursprungliga avtalet tecknades och ett nytt avtal tecknas efter att det föregående löpt ut får engångsbelopp utbetalas. Detsamma gäller om det utgångna naturvårdsavtalet hade en löptid på 20 år eller mer.

4.3. Beräkning av ersättning vid ordinarie naturvårdsavtal

Naturvårdsavtal kan omfatta olika naturmiljöer eller ägoslag, ersättning bör därför anpassas till de förutsättningar som gäller för berörda naturmiljöer/ägoslag. Ersättning för ett ordinarie naturvårdsavtal på skogsmark, med en löptid på 50 år, bör motsvara cirka 60 procent av det aktuella rotnettet vid tiden för tecknande av avtalet (se avsnitt 4.3.1.). För andra ägoslag gäller samma procentsats med den skillnaden att ersättningen baseras på nuvärdet av den avkastningsminskning som bedöms uppkomma under avtalstiden till följd av det som fastighetsägaren förbinder sig att tillåta eller tåla.

Ersättning ska inte betalas för sådant som omfattas av lagstadgade krav så som strandskydd, generellt biotopskydd et cetera. Ersättning ska inte heller betalas för sådant som omfattas av generella hänsynsregler i skogsvårdslagen (SvL), miljöbalken eller annan lagstiftning, eller som är tillståndspliktigt. Ersättning får dock betalas om naturvårdsavtal tecknas för Natura 2000-område där staten kan bli ersättningskyldig samt för skogar belägna ovan gränsen för fjällnära skog, det senare beskrivs närmare under avsnitt 4.4. I skogsmark ska miljöhänsyn upp till maximalt intrång enligt 30 § skogsvårdslagen beaktas vid beräkning av ersättning.

Avkastning, till exempel virkesintäkter, från naturvårdande åtgärder i samband med tecknande av naturvårdsavtal eller under avtalstiden tillfaller fastighetsägaren.

4.3.1. Beräkning av ersättning för naturvårdsavtal på skogsmark

Ersättning utgår från det aktuella områdets rotnetto, vilket är lika med den bedömda virkesintäkten, inklusive i förekommande fall grenar och toppar (GROT), minskat med huggnings- och terrängtransportkostnader. Beräkningen sker i tre steg som översiktligt beskrivs i detta avsnitt. För trädgrupper i andra naturmiljöer, till exempel i träd bärande hagmarker eller i skogsmyrmosaiker, beräknas ersättning enligt samma princip.

Inledningsvis beräknas rotnettet med hjälp av en förenklad avkastningsvärdering, normalt utförd enligt beståndsmetoden (BM-win). Underlag i form av volymsuppgifter och en fältbedömning av skogens beskaffenhet i avtalsområdet inhämtas av en värderare eller person med skoglig kompetens. Virkesvolym som med mycket hög sannolikhet kommer tas ut ur området vid naturvårdande

åtgärder i anslutning till att avtalet tecknas, eller under de första fem åren, ska inte inräknas. Notera att om det råder osäkerhet kring om avverkning och uttag av virke verkligen kommer genomföras inom denna period bör ingen avräkning av sådan volym ske i ersättningsberäkningen.

Normalt är utgångspunkten att hela beståndet eller området fiktivt föryngringsavverkas vid ett och samma tillfälle i samband med att avtalet tecknas, vilket uttrycks som år noll (0) i BM-win. En sådan avverkning inkluderar även eventuella fröträd, timmerställning eller liknande som annars skulle ha avverkats vid ett senare tillfälle. Framtida intäkter eller kostnader som framgår av BM-win ska inte beaktas vid ersättningsberäkningen av naturvårdsavtal. I avkastningsvärderingen ska hänsynsprocenten sättas till noll (0) procent, eftersom avdraget för lagstadgad miljöhänsyn enligt 30 § skogsvårdslagen sker i ett av de efterföljande stegen. Även i de fall skogen inte nått upp till lägsta ålder för föryngringsavverkning utgår beräkningen från att beståndet föryngringsavverkas vid år noll (0).

I det efterföljande steget sker en avräkning av den miljöhänsyn som vid en avverkning skulle tagits enligt 30 § SvL. Vid denna avräkning är utgångsvärdet det framräknade rotnettot år noll (0). Den avräkning som görs baseras på att miljöhänsynen enligt 30 § SvL alltid skulle nå upp till intrångsbegränsningen i de aktuella situationerna. Detta innebär att avdraget trappas av med hänsyn till storleken på rotnettot. För rotnetto upp till 250 000 kronor sker ett avdrag på 10 procent. För den delen av ett rotnetto som överstiger 250 000 kronor men understiger 2 000 000 kronor sker ett avdrag på 5 procent och för den del av rotnettot som eventuellt överstiger 2 000 000 kronor sker ett avdrag på 2 procent.

I det tredje och avslutande steget beräknas den slutliga ersättningsnivån fram som en procent av rotnettot (R) efter avdrag för miljöhänsyn (MH). Fastighetsägaren erbjuder en ersättning motsvarande 1,2 procent av rotnettot per år (n) som avtalet löper, vilket kan beskrivas med följande formel:

$$\text{Ersättning ordinarie naturvårdsavtal på skogsmark} = (R - MH) * 0,012 * n$$

4.3.1.1. Ersättning för naturvårdsavtal med sociala värden

Tecknandet av ett naturvårdsavtal där syftet är att skydda höga sociala värden ersätts i grunden på samma sätt som vid tecknande av ordinarie naturvårdsavtal på skogsmark. Att ett område potentiellt kommer att nyttjas mer av allmänheten under avtalstiden är i utgångsläget inte grund för ersättning, även om det kan leda till mer slitage eller att viss skada uppstår till följd av aktiviteter i objektet.

4.3.2. Beräkning av ersättning i naturvårdsavtal på annan mark än skogsmark

För naturvårdsavtal på annan mark än skogsmark är det inte möjligt att förutse alla de situationer och berörda markslag det kan bli fråga om och i detalj utforma beräkningsmodeller för bestämmande av ersättning. Generellt och som utgångspunkt gäller dock att ersättningen ska beräknas på den avkastningsförlust som uppstår för fastighetsägaren under avtalstiden. I de fall det uppstår en avkastningsförlust beräknas ersättningen så att den för ett 50-årigt avtal motsvarar

60 procent av den avkastningsförlust som uppstår till följd av naturvårdsavtalet. Uppstår ingen avkastningsförlust ersätts fastighetsägaren endast med engångsbeloppet som beskrivs ovan. Formeln för att beräkna ersättningen är avkastningsförlusten multiplicerad 0,012 och därefter multiplicerad med antalet år (n).

*Ersättning naturvårdsavtal på annan mark än skogsmark =
Avkastningsförlust*0,012*n*

Nedan anges några typiska fall eller situationer som historiskt sett varit förekommande:

- Minskad avkastning av betesmark, på grund av begränsningar avseende betestid eller typ av betesdjur.
- Hindrad återbeskogning av en tidigare grustäkt. I sådana fall beräknas avkastningsförlusten genom differensen mellan nuvärdet vid plantering år 0 samt nuvärdet av plantering vid avtalstidens slut. Ersättningen för avtalet utgörs sedan av 60 procent av denna skillnad vid ett 50 årigt naturvårdsavtal.
- Bevarandet av värdefulla vattendrag, som i sig inte är föremål för något nyttjande, men som har skogliga kantzoner som inte får brukas. Då beräknas ersättningen för skogen på samma sätt som vid ett ordinarie naturvårdsavtal enligt avsnitt 4.3.1.

Det finns säkert fler fall eller situationer av markslag som inte aktualiserats ännu. För andra markslag än skogsmark kommer därför ersättningsmetodiken att behöva utvecklas successivt. Det grundläggande synsättet om delat ansvarstagande mellan myndighet och fastighetsägare, vilket de 60 procenten är ett uttryck för, ligger dock fast även för andra markslag än skog.

4.4. Beräkning av ersättning för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog

För naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog bestäms ersättningen med utgångspunkt i områdets marknadsvärde. Ersättningen ska vid ett 50-årigt avtal motsvara 80 procent av områdets marknadsvärdeminskning. Formeln för att beräkna ersättningen är marknadsvärdeminskningen multiplicerad med 0,8 och därefter multiplicerad med kvoten av antalet år (n) delat med 50. Eller om man så vill, marknadsvärdeminskningen multiplicerad med 0,016 och multiplicerad med antalet år.

*Ersättning naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog
=Marknadsvärdeminskning * 0,016 * n.*

Det praktiska tillvägagångssätt för bestämmande av ersättning innebär att det upprättas ett utlåtande där fastighetens marknadsvärdeminskning bedöms. Bedömningen av marknadsvärdeminskningen kommer att grundas på ett antagande om inverkan av ett myndighetsbeslut som förbjuder skogsbruk. Ersättningsnivån bestäms sedan slutligen genom att använda någon av formlerna enligt ovan.

En avsedd bieffekt av detta upplägg är att fastighetsägaren av utlåandet även kommer att kunna kalkylera vad ersättningen skulle ha blivit om det istället hade varit fråga om myndighetsutövning (beslut om naturreservat, biotopskyddsområde eller nekat tillstånd enligt SvL) där ersättningen i samtliga fall är lika med hela marknadsvärdeminskningen plus ett påslag om 25 procent.

Värderingsförfarandet motsvarar i princip det som gäller för de utlåtanden som tas fram i samband med naturreservat eller biotopskyddsområden. Dessa utlåtanden benämns lite olika mellan myndigheterna. Inom Naturvårdsverket och länsstyrelse-sfären benämns de som *ersättningsutredningar* och inom Skogsstyrelsen benämns de som *värderingsutlåtande*. Värderarens uppgift är att analysera vad det planerade skyddet i en sådan situation innebär och vad det har för påverkan i pågående markanvändning. Utlåtanden av dessa slag skall mynna ut i en bedömning av fastighetens marknadsvärdeminskning. Efter bedömningen ska, i förekommande fall, marknadsvärdeminskningen anges som ett uppräknat belopp enligt det så kallade 25-procentpåslaget. Ett utlåtande som underlag för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog kan således utformas och genomföras enligt samma metodik som de utlåtanden som gäller vid dessa skyddsformer men med två principiella skillnader:

1. Bedömningen sker med *antagandet* om ett myndighetsbeslut som förbjuder skogsbruk, oavsett om ett sådant beslut inte finns eller ens planeras.
2. Istället för en avslutande uppräkning av marknadsvärdeminskningen med 25 procent (som vid värdering vid naturreservat, biotopskyddsområde och avslagsbeslut) avslutas utlåandet med att ersättningen beräknas med avseende på den löptid som är aktuell för det påtänkta naturvårdsavtalet, enligt formel ovan.

Utlåtandet benämns *Ersättningsberäkning för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog*.

Vid bedömningen av marknadsvärdeminskningen ska dels den av Lantmäteriet tillhandahållna Beståndsmetoden och dels Ortsprismetoden, med ortsprismaterial, användas som stöd. Gällande ransoneringsregler och övriga bestämmelser för skogsbruk, inklusive normal naturvårdshänsyn, ska också beaktas.

Till den samlade bedömningen ska tillämpade värderingsmetoder redovisas. Kalkylunderlag, beräkningar och karta ska bifogas ersättningsutredningen.

De ersättningsutredningar för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog som beställs av länsstyrelserna eller Naturvårdsverket och genomförs av Naturvårdsverkets upphandlade värderingskonsulter kan med fördel följa samma upplägg som gäller för sedvanliga ersättningsutredningar i samband med reservatsbildning och innehålla de bilagor, utskrifter ur BM-win med mera, som enligt ramavtal skall bifogas dessa.

De ersättningsutredningar för naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skog som Skogsstyrelsen genomför kan på motsvarande vis anpassas till och följa det upplägg som gäller för värderingsutlåtanden vid biotopskyddsområde.

4.5. Beräkning av ersättning för väntansavtal

Väntansavtal ska ses som ett erbjudande och det är därför inte aktuellt med någon förhandling vad avser ersättningsnivåer eller omfattning. Ersättningen för väntansavtal är mer av symbolisk art och inte tänkt att ersätta en avkastningsförlust under väntanstiden, utan är en ersättning för att fastighetsägaren avstår från skogsbruk under den tid områdesskyddsprocessen pågår fram till en slutuppgörelse. Att ersättningen är begränsad grundar sig i att ersättningen för det långsiktiga formella områdesskyddet beräknas ske inom rimlig närtid.

Det krävs ingen inventering i fält för att beräkna ersättning för väntansavtal. Ersättningen bestäms schablonmässigt och baseras på antalet år väntansavtalet avser samt arealen berörd produktiv skogsmark, vilken normalt inhämtas genom ett nationellt geodataunderlag. Finns andra tillgängliga och relevanta uppgifter om arealen kan dessa användas. Då ersättningen baserar på schablonvärde krävs inga värderingsresurser utan beräkningen görs av handläggaren av ärendet.

Ersättningen beräknas med utgångspunkt från ett schablonvärde på 500 kronor per år och hektar berörd produktiv skogsmark under avtalstiden. Normalt tecknas väntansavtal per fastighet men om det skyddsvärda området är beläget över flera fastigheter med samma ägarkonstellation tecknas ett väntansavtal. För ett väntansavtal utbetalas minst 5 000 kronor, oavsett areal. Tecknas ett ettårigt väntansavtal uppgår ersättningen till samma minimibelopp. Vid en eventuell förlängning med ytterligare ett år baseras dock den tillkommande ersättningen endast på den faktiska arealen produktiv skogsmark, även om beloppet för det andra året inte når upp till 5 000 kronor. För fastigheter med en planerad skyddsareal under fem hektar bör det normala vara att erbjuda tvååriga väntansavtal, eftersom ersättningen ändå kommer motsvara minimiersättningen på 5 000 kr.

Maximalt kan ersättning för ett tvåårigt väntansavtal uppgå till 50 000 kronor per fastighetsägarkonstellation och län, oberoende av berörd areal produktiv skogsmark. Om samma fastighetsägarkonstellation innehar fastigheter i flera län, som under samma tid kvalificerar sig för väntansavtal, uppgår därmed ersättningen till högst 50 000 kronor per berört län. För ett ettårigt väntansavtal är motsvarande maxbelopp 25 000 kronor.

Utbetalning av ersättningen sker efter undertecknandet. För avtalen som länsstyrelsen upprättar skickas en kopia till Naturvårdsverket, som registrerar avtalet och administrerar utbetalningen av ersättningen. Skogsstyrelsen registrerar och administrerar utbetalningen för de avtal som upprättas av Skogsstyrelsen.

4.6. Avtal utan ersättning

Det är möjligt att på fastighetsägarens initiativ teckna ett naturvårdsavtal utan ersättning. Ett sådant förfarande kan normalt bara aktualiseras för områden som är prioriterade för formellt skydd. Det innebär att myndigheterna inte bör teckna naturvårdsavtal för områden som inte är prioriterade för formellt skydd bara för att det inte utgår någon ersättning för skyddet. Ett naturvårdsavtal innebär trots allt åtagande för myndigheterna kopplat till ökad administration till följd av

avtalet under löptiden, normalt ska dessutom gränserna markeras och underhållas under avtalstiden.

Ett naturvårdsavtal utan ersättning utformas som ett ordinarie avtal. Vid avtalspunkten om ersättningen för avtalet ska det framgå att ersättningen är satt till noll (0) kronor på fastighetsägarens initiativ och att denne är införstådd med konsekvenserna av detta.

4.7. Skatteregler

Fastighetsägarens intäkt från ett naturvårdsavtal beskattas som inkomst av näringsverksamhet. Myndigheten ska inte göra något avdrag för preliminärskatt och inte heller lämna kontrolluppgift. Överenskommen ersättning vid upplåtelse av naturvårdsavtal ska i sin helhet tas upp till beskattning det år avtalet tecknades. Detta gäller även om parterna avtalat om utbetalning av ersättning under flera år. Då en periodisering av utbetalningarna således inte ger några skattemässiga fördelar är det viktigt att dessa sakförhållanden tydligt kommuniceras med fastighetsägaren under handläggningsprocessen. Ersättningen är inte momspliktig om den uttryckligen avser inskränkning i möjligheten att nyttja fastigheten. För närmare och aktuella upplysningar i skattefrågan hänvisas till Skatteverket.

4.8. Andra ersättningsmöjligheter

Naturvårdsavtalet reglerar det fastighetsägaren avstår från respektive förbinder sig att tillåta och tåla att staten, eller annan utförare på statens uppdrag, vidtar åtgärder, till exempel viss skötsel och utmärkning av området. Det innebär att fastighetsägaren har möjlighet att exempelvis teckna skötselavtal om myndigheterna bedömer att det finns resurser och förutsättningar för detta.

5. Att teckna naturvårdsavtal

5.1. Myndigheterna ska samverka

Skogsstyrelsen och länsstyrelserna bör regelbundet föra dialog med varandra om planerade naturvårdsavtal. Det gäller både i det enskilda fallet och på övergripande regional nivå. Samråd bör vid behov äga rum med berörd kommun samt med till exempelvis Havs- och vattenmyndigheten, Jordbruksverket, Riksantikvarieämbetet, Bergsstaten, Trafikverket och Försvarmakten.

5.2. Sakägarutredning ska göras

För att säkerställa att avtal tecknas med rätt parter, samt att det inte finns motstridiga rättigheter på fastigheten, ska en sakägarutredning göras inför tecknande av naturvårdsavtal. Det innefattar att myndigheten kontrollerar ägarförhållandena i fastighetsregistret, samt vilka eventuella servitut eller andra belastningar som berör fastigheten. I detta sammanhang bör även uppmärksammas om det finns panträttsinnehavare knutna till fastigheten i sådan omfattning att det kan påverka myndighetens intresse av att ingå ett naturvårdsavtal.

Om avtalsområdet berör andra sakägare än avtalsparten bör dessa höras särskilt. Syftet med sådana avstämningar är att skapa förutsättningar för den handläggande

myndigheten att avgöra om ett naturvårdsavtal är förenligt med befintliga rättigheter i eller i direkt anslutning till området. Om befintliga rättigheter är motstridiga måste det kontrolleras om dessa inskränker fastighetsägarens möjlighet att träffa naturvårdsavtal.

I äganderätten till ett landområde ingår ibland enskilt vatten och fiskerätt i sjöar och vattendrag. Det finns dock många undantag som innebär att såväl vattenområde som fiskerätt inte tillhör fastighet med strand närmast vattenområdet. Om staten och fastighetsägaren är ense om att genom ett naturvårdsavtal bevara och utveckla naturvärden i ett vattenområde förutsätts att det är klarlagt genom en fastighetsutredning eller på annat sätt att fastighetsägaren ensam förfogar över vattenområdet och/eller fiskerätten.

5.3. Att utforma ett avtal

Naturvårdsavtalet ska på ett tydligt och enkelt sätt beskriva vad parterna kommit överens om. Avtalet får inte medge åtgärder som står i strid med de värden som varit utgångspunkt vid prioritering av området eller med avtalets syfte. Naturvårdsavtalet ska inte innehålla skyldigheter för staten eller fastighetsägaren att vidta skötselåtgärder eller andra aktiva handlingar, till exempel rådgivning. När det är aktuellt ska separat avtal tecknas mellan parterna, se kapitel 6, om förvaltning av naturvårdsavtal.

Om en fastighet har flera skyddsvärda områden tecknas ett naturvårdsavtal för varje område. Detta för att lättare kunna hålla ordning på och bevaka respektive avtal vid förändring av fastighetsindelningen. Skyddsvärda områden som kan ses som en enhet kan dock ingå i samma naturvårdsavtal även om de är uppdelade i två eller flera delpolygoner.

5.3.1. Innehåll i naturvårdsavtal

Ordinarie naturvårdsavtal samt naturvårdsavtal ovan gränsen för fjällnära skogar och för områden med höga sociala värden bör ha samma upplägg i avtalspunkter, även om innehållet i punkterna kan behöva anpassas dels för respektive avtalstyp, dels för det specifika området. Detta upplägg med avtalspunkter är även vägledande om ekoparksavtal ska revideras.

Avtalet ska alltid inledas med rubriken *Naturvårdsavtal* och innehålla följande information:

- Avtalsparter
- Beskrivning av avtalsområdet
- Syfte
- Målbeskrivning/bevarandemål
- Miljökvalitetsmål
- Fastighetsägarens medgivande och upplåtelse
- Avtalstid
- Ersättning
- Fastighetsägarens utfästelser
- Skötselåtgärder som utförs av fastighetsägaren
- Klausul om uppsägning i vissa avtal
- Ändringar och tillägg

- Inskrivning
- Utmärkning i fält
- Antal avtal
- Underskrifter

5.3.1.1. Avtalsparter

Uppgift om avtalsslutande parter: namn, personnummer eller organisationsnummer. Nyttjanderättshavaren anges som Staten genom Skogsstyrelsen/Länsstyrelsen i * län/Naturvårdsverket.

5.3.1.2. Beskrivning av avtalsområdet

Angivande av fullständig fastighetsbeteckning: kommun, trakt, block, enhet, till exempel Borås, Alby 1:10, samt hänvisning till bilaga med karta i lämplig skala som visar det upplåtta områdets geografiska utbredning. Avtalet ska även ha uppgift om totalareal och arealfördelning på ägoslag.

En sammanfattande beskrivning av områdets naturvärden och i förekommande fall andra värden såsom kulturmiljövärden samt värden för rekreation och friluftsliv, samt uppgifter om områdets naturtyper enligt avsnitt 5.4.1 Inmätning och registrering nedan. En mer utvecklande beskrivningen av områdets värden och naturtyper bör framgå av ärendeakten.

5.3.1.3. Syfte

Naturvårdsavtalets inriktning och syfte liksom det område som omfattas av avtalet ska ha ett naturvårdsmål. I naturvårdsavtal för områden med höga sociala värden ska det istället anges ett mål för bevarandet av dessa värden. Detta innebär att det i avtalet som helhet inte ska finnas några skrivningar som öppnar för skogliga produktionsåtgärder eller som innebär anpassningar av områdets syfte och målbild för att tillgodose skogsproduktion. Vidare beskrivs syftet med naturvårdsavtalet så att det tydligt framgår vad som ska bevaras och/eller utvecklas med avseende på naturtyp(-er), biologiska kvaliteter och i förekommande fall trädslagsblandning.

Flertalet naturvårdsavtal i skogsmark syftar till att gynna förekomsten av död ved. För att växtskyddslagens bestämmelser om bekämpning av insektsjärning inte ska kunna komma att motverka det syftet, bör följande formulering finnas med i avtalet⁵⁰: *Ett syfte med naturvårdsavtalet är att gynna förekomsten av död ved.*

5.3.1.4. Målbeskrivning/bevarandemål

Målbeskrivning/bevarandemål som beskriver önskvärt naturtillstånd vid avtalstidens slut. Detta ska vara en kort sammanfattande text. Det finns samtidigt äldre naturvårdsavtal där utförligare målbeskrivningar alternativt skötselbeskrivningar lagts som bilaga till avtalet. Om möjligt anges mätbara kvalitetsmål/målindikatorer och mättpunkter. I skogsmark kan önskvärt tillstånd beskrivas kortfattat utifrån exempelvis skogens ålder, slutenhet, luckighet, fältskikt, buskskikt och trädskikt.

5.3.1.5. Miljökvalitetsmål

Ange för vilket eller vilka miljökvalitetsmål som avtalet bidrar till

⁵⁰ Kan komma att ändra sig när Skogsstyrelsen fastställer föreskrifter till växtskyddslagen och upphäver de delar av föreskrifterna till skogsvårdslagen som rör bekämpning av insektsjärning

måluppfyllelsen.

5.3.1.6. Fastighetsägarens medgivande och upplåtelse

De rättigheter fastighetsägaren avstår från, helt eller delvis, under avtalsperioden. För avtal som omfattar skogsmark bör anges att fastighetsägaren avstår från alla former av avverkning, uttag av död ved, uttag av stammar och ris vid naturvårdande åtgärder och transporter som kan skada värdefull vegetation. För andra ägoslag kan det till exempel röra sig om plantering, gödsling, kemisk bekämpning, uttag av fisk i enskilt vatten, rensning av vattendrag, begränsningar i nyttjande av tillstånd, byggande av väg över våtmark, et cetera.

Avtalet ska även ange att avtalet inte hindrar åtgärder som fastighetsägaren har juridiskt ansvar för och som är tvingande enligt gällande lagstiftning. Exempel på sådant är riskträd utmed vägar och andra anläggningar, eftersläckning av brand eller hantering av rått barrvirke om avtalet inte har ett syfte att gynna förekomst av död ved i skog.

Det som fastighetsägaren ska tåla under avtalsperioden. Att staten genom Skogsstyrelsen/Länsstyrelsen/Naturvårdsverket, eller annan som myndigheten uppdrar åt, får genomföra åtgärder under avtalstiden. Exempel på åtgärder kan vara utmärkning av området i terrängen, skötselåtgärder i enlighet med avtalets syfte, vassröjning för skydd av fisk, anläggning och/eller underhåll av fiskväg, genomförande av skötsel för hävdberoende miljöer.

5.3.1.7. Skötselåtgärder som utförs av fastighetsägaren

Naturvårdande skötselåtgärder som främjar avtalets syfte och som fastighetsägaren vill utföra själv kan gärna genomföras. Innan en sådan åtgärd påbörjas behöver den avtalsslutande myndigheten ge sitt godkännande.

5.3.1.8. Avtalstid

Uppgift om avtalstiden som normalt anges i år, räknat från den dag båda parter undertecknat avtalet.

5.3.1.9. Ersättning och utbetalning

Uppgift om överenskommen ersättning: * 000 (* tusen kronor) per år, per period eller för hela avtalstiden.

Uppgift om hur betalning av ersättning ska ske. Betalning av ersättning ska ske senast en månad efter att parterna undertecknat avtalet. Ersättningen sätts in på det konto som fastighetsägaren anvisar. Om avtalet tecknas för staten genom Länsstyrelsen ska betalning ske senast en månad efter Naturvårdsverkets godkännande.

5.3.1.10. Fastighetsägarens utfästelser

Utfästelse av fastighetsägaren som innebär att denne informerar eventuell ny ägare till fastigheten om naturvårdsavtalet och informerar den avtalsslutande myndigheten om eventuell ny ägare till fastigheten.

Utfästelse av fastighetsägaren med innebörd att denne garanterar att det inom avtalsområdet inte finns upplåtna, ej avverkade, rotposter.

Utfästelse av fastighetsägaren med innebörd att denne förklarar att avtalsområdet inte besväras av några upplåtna oinskrivna rättigheter, som står i konflikt med avtalets syfte och reglering. Denna utfästelse omfattar inte rättigheter som finns inskrivna i fastighetsregistret, vilka det förutsätts att myndigheten skaffar sig kännedom om på annat sätt.

5.3.1.11. Ändringar, tillägg eller uppsägning

Eventuella ändringar, tillägg eller uppsägning i förtid av naturvårdsavtalet förutsätter att båda parter är överens om detta. Vidare gäller att ändringar, tillägg eller uppsägning ska ske skriftligen och undertecknas av båda parter.

Avseende uppsägningar bör det förtydligas att det endast ska ske i undantagsfall, i situationer då exempelvis syftet med avtalet inte kan uppnås. Normalt är detta förknippat med naturvårdsavtal för specifika ÅGP-arter, om arten försvunnit ifrån området och det bedöms saknas förutsättningar för återetablering. För naturvårdsavtal som tecknats för att bevara miljöer med höga naturvärden ska uppsägningar endast ske i undantagsfall.

5.3.1.12. Inskrivning

En formulering om att inskrivning av avtalet i Lantmäteriets fastighetsregister får ske med stöd av jordabalken. Myndigheten ansöker om och bekostar inskrivningen.

5.3.1.13. Utmärkning i fält

Att myndigheten ges rätt att markera avtalsområdets gräns i fält genom att måla på vissa av gränsträden samt sätta upp stolpar med informationsbrickor, se vidare avsnitt 5.4.3.

5.3.1.14. Antal avtal

Avtalet ska upprättas i två likalydande exemplar varav parterna tar var sitt.

5.3.1.15. Underskrifter

Avtalet ska undertecknas av båda parter.

Om fastigheten inte är enskild egendom ska det även undertecknas av äkta make eller maka. I det fall fastigheten utgör enskild egendom behöver detta styrkas med dokumentation. Inget hindrar dock att äkta make eller maka undertecknar naturvårdsavtalet trots att det utgör enskild egendom. Fastighetsägaren behöver i sådana fall inte inge någon särskild dokumentation.

Om fastigheten ägs av en juridisk person, en samfällighet, ett dödsbo eller liknande, ska avtalet undertecknas av behörig företrädare. Detta ska styrkas genom fullmakt eller liknande.

5.3.1.16. Bilagor

Kartan till naturvårdsavtalet behöver vara tydlig vad gäller områdets utbredning i terrängen och kan läggas i själva avtalet eller som bilaga till det. I övrigt är det olämpligt med bilagor till naturvårdsavtalet.

Separata dokument där syfte, målbeskrivningar eller liknande utvecklas kan skapa otydligheter avseende avtalets villkor och hur det är giltigt mot nya

fastighetsägare. Sådana dokument bör därför inte biläggas avtalet utan föras till ärendeakten.

5.3.2. Innehåll i väntansavtal

Väntansavtal används för att reglera vad som ska gälla under den tid som åtgår för att områdesskyddsprocessen ska kunna slutföras. Detta avser att avstå från all form av skogsbruk, inklusive upparbetning av död ved och vindfällan.

Väntansavtal bör vara så standardiserat som möjligt och i normala fall innehålla följande rubriker:

- Avtalsparter
- Beskrivning av avtalsområdet - endast fastighetsbeteckning och avtalsområdets produktiva skogsmarksareal samt hänvisning till bilagd karta
- Bakgrund – ”Detta väntansavtal tecknas med anledning av den pågående områdesskyddsprocessen om bildande av naturreservatet/biotopskyddsområdet/naturvårdsavtalet/ nationalparken xx, (länsstyrelsens/Skogsstyrelsens/Naturvårdsverkets ärendenummer yy)”
- Syftet är att bevara områdets naturvärden under pågående områdesskyddsprocess
- Medgivande om avstående av all form av skogsbruk, inklusive upparbetning av död ved och vindfällan under avtalstiden
- Avtalstid
- Ersättning och utbetalning
- Utfästelse om förbehåll vid eventuell försäljning av fastigheten
- Antal avtalsexemplar
- Underskrift inklusive medgivande av äkta make.

Vad som avses i respektive avtalspunkt framgår till viss del av stycket ovan, 5.3.1, om inget annat framgår av punkterna i denna lista.

5.4. Inmätning, registrering, inskrivning och utmärkning

5.4.1. Inmätning och registrering

Inmätning av området sker i normalfallet av respektive myndighet med hjälp av GPS eller liknande. Väntansavtal mäts inte in.

Samtliga tecknade naturvårdsavtal som berör produktiv skogsmark ska vara synliga i Skogsstyrelsens kartdatabas Skogens Pärlor. Samtliga naturvårdsavtal, oavsett ägoslag, ska vara synliga i Naturvårdsverkets kartdatabas Skyddad natur. Registrering i Naturvårdsverkets och Skogsstyrelsens respektive databaser sker normalt inom en månad efter undertecknande.

5.4.2. Inskrivning

Ett naturvårdsavtal får med stöd av 7 kap. 10 § jordabalken skrivas in i fastighetsregistret. De naturvårdsavtal myndigheterna tecknar ska skrivas in, men undantag kan göras för naturvårdsavtal med avtalstid kortare än 10 år. Väntansavtal ska inte skrivas in i fastighetsregistret.

Respektive myndighet ansöker om och bekostar inskrivning av naturvårdsavtal i fastighetsregistrets inskrivningsdel vid Lantmäteriet. Ansökan⁵¹ om inskrivning bör ske omgående i samband med att avtalet undertecknats och normalt inte senare än tre månader efter det att avtalet undertecknats.

Om fastigheten nyligen har bytt ägare och den nye ägarens lagfartsansökan är vilandeförklarad, finns möjlighet att begära vilande inskrivning hos Lantmäteriet. Även en sådan vilande inskrivning kan åberopas mot ny ägare av fastigheten.

En allmän strävan, även om det kan vara administrativt kostsamt, bör vara att inskrivning av naturvårdsavtal sker även då avtal upprättas med marksamfälligheter. Notera att inskrivningen görs i de fastigheter som har andel i samfälligheten, därmed syns inte inskrivningen i fastighetsboken för den aktuella samfälligheten. Avtalslutande myndighet behöver därför göra en avvägning mellan kostnad för inskrivning och riskerna med att inte begära inskrivning av naturvårdsavtalet.

5.4.3. Utmärkning i terrängen

Naturvårdsavtal som tecknas för en tid av minst 10 år markeras i fält. För avtal med kortare avtalstid ska en bedömning göras om behov av utmärkning finns för att undvika oklarheter i gränser eller av andra praktiska skäl. Gränser för väntans-, fastighets- och ekoparkssavtal ska inte märkas ut i fält. Återvätningsavtal märks inte heller ut i terrängen.

Utmärkning i terrängen ska utföras snarast efter det att naturvårdsavtalet undertecknats av båda parter, dock senast inom ett år.

Gränshörn ska normalt markeras med trästolpe kompletterad med den speciellt framtagna gränsbrickan för naturvårdsavtal. Det är ibland även befogat att märka ut andra brytpunkter i gränsen med stolpar, till exempel där stigar kommer in i området. Vid stigar och andra angöringspunkter bör två gränsbrickor användas, så att både symbol och informationstext är synlig.

Där gränsen går i skogsmark bör om möjligt gränsen mellan stolparna markeras på träd som står inom naturvårdsavtalsområdet, så nära gränsen som möjligt. Saknas lämpliga träd får istället ytterligare trästolpar användas för att säkerställa att gränsen syns tydligt.

Gränsmarkeringen består av ett vitmålat band, cirka tre centimeter brett, runt trädet på cirka 160 centimeters höjd och ovanför detta målas sedan bokstaven N, enligt schablon. Som alternativ till målning kan i vissa fall även särskilt framtagna vita plastband, som sätts runt trädstammar, ersätta den målade ringen. Användning av plastband förutsätter samtidigt att fastighetsägaren godkänner den typen av markering, i annat fall måste markeringen målas. När plastband används, fästs också en till två gränsbrickor, av samma typ som används för markering på

⁵¹ Lantmäteriet.se [Ansök om inskrivning av nyttjanderätter](#)

stolpar, i särskilda brickhållare som monteras på plastbandet. Av estetiska och naturvårdsskäl bör mycket grova träd ej målas eller på annat sätt markeras som gränsträd.

Vid den slutliga markeringen ska tillfällig gränsmarkering i form av snitselband tas bort.

6. Att förvalta naturvårdsavtal

6.1. Myndigheten som tecknat avtalet ansvarar för förvaltningen

I normalfallet ansvarar den myndighet som har tecknat ett naturvårdsavtal för förvaltningen av området.

Skogsstyrelsen företräder dock staten vid förvaltning av de naturvårdsavtal som tecknades 1 januari 1998 - 31 december 2010 av Länsstyrelsen Gotland. Det beror på att myndigheterna var sammanslagna på försök under denna tidsperiod, samtidigt som det fram till 2007 endast var Skogsstyrelsen som kunde teckna naturvårdsavtal och det därefter endast tecknades naturvårdsavtal som bekostades via Skogsstyrelsens anslag.

I ekoparker står fastighetsägaren för förvaltningen. I fastighetsavtal står fastighetsägaren för förvaltningen av de bestånd som är P-klassade i skogsbruksplanen, medan myndigheten står för förvaltningen i de N-klassade bestånden.

6.2. Vad ingår i förvaltningen av ett naturvårdsavtal?

Förvaltning av naturvårdsavtal omfattar i normala fall följande delmoment, som beskrivs närmare under respektive rubrik nedan:

- Kontroll och underhåll av gränsmarkeringar.
- Skötsel för att bevara och utveckla områdets naturvärden i enlighet med syftet-
- Kontroll av avtalsefterlevnad och hantering av överträdelser samt dialog inför åtgärder som kan vara skadliga.
- Uppföljning av om syftet och mål nås.

För vissa avtalsformer kan ett eller flera av momenten vara inaktuella. För vissa andra avtalstyper kan det finnas avvikelser från en eller flera av ovanstående punkter. Det beskrivs i så fall under respektive rubrik nedan. Väntansavtal har mycket korta löptider och behöver normalt sett ingen särskild förvaltning under avtalsperioden, Det innebär att de olika förvaltningsmomenten inte ska tillämpas för väntansavtal, med undantag för att säkerställa efterlevnaden av väntansavtalet.

Oavsett typ av naturvårdsavtal behöver man ha med sig att de tidigare olika riktlinjerna kan ha ändrats över tid. Texten i det enskilda redan ingångna naturvårdsavtalet gäller förutsatt att det inte strider mot tvingande lagstiftning. Det

enskilda avtalet ska läsas för att avgöra vilka ramar som gäller för förvaltningen av området.

6.2.1. Kontroll och underhåll av gränsmarkeringar

Efter att gränser har markerats i samband med tecknande av naturvårdsavtal ska gränserna kontrolleras att de är tydliga i fält samt underhållas vid behov.

Eftersom väntans-, fastighets-, ekoparks- och vitryggsavtal inte markeras i fält vid tecknandet så behöver inte heller några gränser underhållas.

6.2.2. Skötsel för att bevara och utveckla naturvärden

Till skötsel räknas åtgärder som behövs för att bevara, förstärka och utveckla områdets naturvärden. Kulturmiljövärden och sociala värden ska värnas. På så sätt nås syftet och målet med naturvårdsavtalet. Skötsel kan i normala fall genomföras av både ansvarig myndighet och fastighetsägaren.

6.2.3. Hantering av överträdelse i naturvårdsavtal

Överträdelser är åtgärder som är skadliga och motverkar syftet med naturvårdsavtalet. Den myndighet som har tecknat avtalet ansvarar för kontroll av efterlevnaden av naturvårdsavtalet.

6.2.3.1. Inför planerad skadlig åtgärd

Om en verksamhetsutövare, fastighetsägaren eller någon annan, vill utföra en åtgärd som kan påverka syfte och målbild med avtalet negativt ska den myndighet som ingått avtalet i sin roll som avtalspart ge sin syn på om åtgärden ryms inom vad som är överenskommet i avtalet. Om en förfrågan om utförande av åtgärd kommer från någon annan än fastighetsägaren ska vi upplysa den som ställer frågan om att även fastighetsägaren behöver ge sin syn på om åtgärden är förenlig med naturvårdsavtalet. Åtgärden kan även behöva hanteras av ansvarig tillsynsmyndighet.

6.2.3.2. Om skadlig åtgärd utförts utan myndigheternas godkännande

Om fastighetsägaren är ansvarig för att skadliga åtgärder utförts i ett område som omfattas av naturvårdsavtal ska myndigheten som är avtalspart göra en bedömning om dessa åtgärder kan innebära ett avtalsbrott. För det fall åtgärder vidtagits som bedöms innebära en överträdelse mot avtalet får det hanteras vidare av respektive myndighet utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet. Beroende av åtgärdens omfattning och påverkan på områdets naturvärden kan exempelvis hävande av naturvårdsavtalet inklusive krav om återbetalning aktualiseras eller ett civilrättsligt skadeståndsanspråk riktat mot fastighetsägaren i rollen som avtalspart. Åtgärder som utgör avtalsbrott kan även vara överträdelser mot bestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken, vilket i sådana fall hanteras i särskild ordning av respektive tillsynsmyndighet.

6.2.4. Uppföljning av om syfte och mål nås

Myndigheten ska följa upp att syfte och mål med avtalet uppnås. Uppföljning kan ske i samband med bedömning av skötselbehov eller för att utvärdera effekter av tidigare genomförda skötselåtgärder. Uppföljning och utvärdering ska dokumenteras skriftligt och eventuella brister ska bedömas om de ska åtgärdas.

Utvärderingen ska också utgöra underlag för myndighetens dialog med fastighetsägaren när avtalet löper ut. Uppföljning av enskilda naturvårdsavtal ska ske med regelbundna intervall.

7. Att säga upp eller ändra naturvårdsavtal

7.1. Naturvårdsavtal är ett långsiktigt skydd som inte kan sägas upp lättvindigt

Regeringen har uttryckt att naturvårdsavtal ska ses som ett långsiktigt skydd⁵². Det innebär att uppsägning av ett tecknat avtal inte bör vara aktuellt annat än i undantagsfall. Det innebär inte att det är omöjligt att ändra eller säga upp ett avtal innan avtalstiden har gått ut, men det ska ske restriktivt och efter avvägning av sakförhållandena i det enskilda fallet. Utgångspunkten ska vara att avtal endast sägs upp om båda berörda parter är överens om detta och tecknar en överenskommelse om uppsägning. I så fall ska också orsaken till upphävandet dokumenteras. Den myndighet som tecknat avtalet ansvarar för handläggningen.

Dessa principer kan även tillämpas vid behov av ändring av ett tecknat naturvårdsavtal. Här skall man också vara medveten om att om det finns flera olika inskrivna rättigheter som berör samma område kommer en äldre rättighet ha företräde framför en nyare⁵³.

Några exempel på när uppsägning kan vara aktuell är:

- om avtalet ersätts av ett likvärdigt eller starkare skydd
- om det framkommer att det tecknats på uppenbart felaktig grund, exempelvis på fel fastighet
- om det i övrigt framkommer brister som grundar sig i myndighetens handläggning av avtalet.

En förändring i naturvärdena eller i fastighetsägarens inställning till avtalet ska i utgångsläget inte vara ensamt skäl för uppsägning. Att fastigheten har bytt ägare ska i normalfallet inte heller vara giltigt som ensamt skäl för uppsägning. Det kan dock finnas vissa undantag, se nedan.

7.1.1. Uppsägning till förmån för ett annat formellt skydd

Med nuvarande arbetssätt för formellt skydd av skog samordnas arbetet mellan länsstyrelserna och Skogsstyrelsen. I undantagsfall kan det dock inträffa situationer där företrädevis naturreservat kommer att omfatta ett område där det finns ett gällande naturvårdsavtal.

I situationer där ett naturreservatsbildande berör ett befintligt naturvårdsavtal där

⁵² Hållbart skydd av naturområden (prop. 2008/09:214)

⁵³ 17 kap. 1-3 §§ Jordabalken (1970:994)

Skogsstyrelsen är avtalspart behöver aktuell länsstyrelse eller kommun ha en tidig dialog med Skogsstyrelsen, där syfte och inriktning för ett kommande naturreservat diskuteras. Det är samtidigt viktigt att Skogsstyrelsen informerar Länsstyrelsen/kommunen i de fall en berörd fastighetsägare aktivt, genom till exempel en intresseanmälan, gett uttryck för en vilja att skydda området som naturvårdsavtal och med Skogsstyrelsen som motpart. Skogsstyrelsen bör även kontakta fastighetsägaren för att höra dess inställning i dagsläget, detta är viktigt oavsett om fastigheten har bytt ägare eller ej sedan avtalet tecknades. Länsstyrelsen/kommunen kan sedan, på grund av omständigheterna i det enskilda ärendet, ändå välja att införliva den aktuella fastigheten i naturreservatet.

En uppsägning av ett naturvårdsavtal sker först efter det att beslutet om naturreservat vunnit laga kraft. Formellt kan ett naturvårdsavtal endast sägas upp om båda parter är överens om detta. Om så är fallet upprättas en överenskommelse mellan myndigheten och fastighetsägaren om att avtalet ska upphävas. Om fastighetsägaren av någon anledning vill ha kvar naturvårdsavtalet trots att det införlivats i ett naturreservat kan avtalet inte hävas utan kvarstår tills det löper ut.

7.1.2. Hantering av äldre avtal med uppsägningsklausul

I äldre naturvårdsavtal kan det finnas en uppsägningsklausul, som är formulerad så att myndigheten får säga upp naturvårdsavtalet innan avtalstiden löper ut om det redan vid tecknandet är högst osäkert om syftet med avtalet kan nås. Det kan exempelvis ha varit aktuellt om ett avtal tecknats i syfte att skydda en viss art, med en klausul om att om det under avtalstiden visar sig att arten lämnat avtalsområdet och att förutsättningar för återetablering inte finns får myndigheten skriftligen säga upp avtalet. I de fall då en sådan uppsägningsklausul finns och förutsättningarna för denna kan anses uppfyllda ska äldre avtal hanteras enligt klausulen. Vid nytecknande av naturvårdsavtal bör grundinställningen vara att avtal endast tecknas för områden där man bedömer att det är sannolikt att syftet kan nås. Därmed är det inte aktuellt med denna typ av uppsägningsklausul i samband med nytecknande av naturvårdsavtal.

7.2. Hantering av ersättning vid uppsägning i förtid

7.2.1. Vid bildande av överlappande skydd

Vid uppsägning av naturvårdsavtal, på grund av att området omfattas av ett lagakraftvunnet naturreservatsbeslut, ställer myndigheten som tecknat avtalet med ägaren inte några krav på återbetalning av ersättning. Det är istället Länsstyrelsen eller kommunen som ska ta hänsyn till de restriktioner som finns registrerade på fastigheten vid bildandet av naturreservat, och därmed i dessa fall göra ett avdrag för de begränsningar i nyttjanderätten som naturvårdsavtalet innebär för kvarvarande tid av avtalet. Utbetalning regleras inte heller i dessa fall mellan myndigheterna.

7.2.1. Vid uppsägning utan nytt skydd

I de fall det finns en uppsägningsklausul i naturvårdsavtal, på grund av en åtgärdsprogramsart som riskerar att försvinna och utan chans att den återkommer, bör myndigheten inte begära återbetalning av ersättning för återstående avtalstid. Se även *Att utforma ett avtal*, avsnitt 5.3.

7.3. Att ta bort inskrivning i fastighetsregistret

Om ett naturvårdsavtal som är inskrivet i fastighetsregistret sägs upp ska den myndighet som ansvarar för handläggningen skicka den undertecknade överenskommelsen om uppsägning av naturvårdsavtal till Lantmäteriet med begäran om att den inskrivna nyttjanderätten avförs från fastigheten.