

# Vägledning för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter

RAPPORT 5790 • JANUARI 2008



# Vägledning för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter

**Beställningar**

Ordertel: 08-505 933 40

Orderfax: 08-505 933 99

E-post: [natur@cm.se](mailto:natur@cm.se)

Postadress: CM-Gruppen, Box 110 93, 161 11 Bromma

Internet: [www.naturvardsverket.se/bokhandeln](http://www.naturvardsverket.se/bokhandeln)

**Naturvårdsverket**

Tel: 08-698 10 00, fax: 08-20 29 25

E-post: [natur@naturvardsverket.se](mailto:natur@naturvardsverket.se)

Postadress: Naturvårdsverket, SE-106 48 Stockholm

Internet: [www.naturvardsverket.se](http://www.naturvardsverket.se)

ISBN 978-91-620-5790-9.pdf

ISSN 0282-7298

Elektronisk publikation

© Naturvårdsverket 2007

Tryck: CM Gruppen AB

Omslagsfoto: Stora bilden: Hornborga naturum/Rickard Arvidsson

Små bilder: Överst: Tivedens nationalpark/Rolf Löfgren

Nedre: Skäckerfjällens naturreservat/Rolf Löfgren

# Förord

Till följd av regeringens proposition 1991/92:44 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildningen av byggnadsstyrelsen m.m. infördes år 1993 en ny förordning, fastighetsförvaltningsförordningen, med bestämmelser angående förvaltningen av statliga fastigheter. Därefter har tillkommit andra förordningar som styr den statliga fastighetsförvaltningen och annan ny eller förändrad lagstiftning som påverkar fastighetsförvaltningen direkt eller indirekt. Införandet av miljöbalken 1999 medför krav på miljöhänsyn och god energihushållning i fastighetsförvaltningen. Denna vägledning ersätter de kapitel i 1987 års Handbok som omfattar fastighetsförvaltning. Syftet med vägledningen är att stödja och effektivisera förvaltningen av Naturvårdsverkets fastigheter.

Vägledningen riktar sig i först hand till länsstyrelserna och andra uppdragstagare som på Naturvårdsverkets uppdrag handhar viss fastighetsförvaltning. Vägledningen kan även vara av intresse för andra fastighetsförvaltande statliga myndigheter, kommuner och andra organisationer som äger naturvårdsfastigheter.

Stockholm i december 2007

Björn Risinger  
Direktör Naturresursavdelningen



# Innehåll

<b>FÖRORD</b>	<b>3</b>
<b>INNEHÅLL</b>	<b>5</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>9</b>
<b>SUMMARY</b>	<b>12</b>
<b>1. SYFTE OCH OMFATTNING</b>	<b>15</b>
<b>2. STYRANDE REGELVERK</b>	<b>16</b>
2.1 Fastighetsförvaltningsförordningen	16
2.2 Försäljningsförordningen	16
2.3 Förordning om myndigheters bokföring	17
2.4 Regleringsbrev	17
2.5 Regeringens beslut om fastighetsförvaltande myndigheter	17
2.6 Naturvårdsverkets förvaltningsuppdrag	18
2.7 Miljöhänsyn och effektiv energianvändning	19
2.8 Samverkansforum	19
<b>3. FÖRVÄRV AV VÄRDEFULLA NATUROMRÅDEN</b>	<b>20</b>
3.1 Områden som kan bli föremål för förvärv	20
3.2 Genomförande av förvärv	21
3.3 Bytesmark	22
3.4 Jordfonden	23
3.5 Allmänna arvsfonden och donation	23
3.6 Tvångsvis ianspråktagande av fast egendom	24
<b>4. UPPDRAG OM VISS FASTIGHETSFÖRVALTNING</b>	<b>25</b>
4.1 Fastighetsförvaltningens organisation	25
4.2 Vad omfattar uppdraget om viss fastighetsförvaltning?	26
4.2.1 Ekonomisk förvaltning	26
4.2.2 Juridisk förvaltning	27
4.2.3 Teknisk förvaltning	27
<b>5. UPPLÅTELSE AV FAST EGENDOM</b>	<b>29</b>
<b>6. PARTIELLA NYTTJANDERÄTTER M.M</b>	<b>31</b>
6.1 Upplåtelse av nyttjanderätt till jakt	31

6.1.2 Bestämmelser i jaktlagen	31
6.1.3 Viltvårdsområden	32
6.1.4 Upplåtelse ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen	32
6.2 Upplåtelse av fiskerätt	33
6.2.1 Några viktiga definitioner avseende vatten och fiske.	33
6.2.2 Lag (1957:390) om fiskearrenden	34
6.2.3 Lag (1981:533) om fiskevårdsområden	34
6.3 Rätt att avverka skog	35
6.4 Rätt till alster och naturtillgångar	35
6.5 Naturvårdsavtal	35
<b>7. ARRENDE</b>	<b>37</b>
7.1 Jordbruksarrende	37
7.1.1. Inledande bestämmelser (1 §)	37
7.1.2 Arrendetid (2-6 §§)	37
7.1.3 Rätt till förlängning av arrendeavtalet m.m. (7--14 §§)	38
7.1.4 Underhåll och nybyggnad m.m. (15--22 §§)	39
7.1.5 Avräkning och syn (23--28 §§)	39
7.1.6 Arrendeavgiften (29 §)	39
7.1.7 Överlåtelse av arrenderätten (31-31b §)	39
7.2 Bostadsarrende	40
7.3 Anläggningsarrende	40
7.4 Lägenhetsarrende	40
<b>8. HYRA</b>	<b>41</b>
8.1 Hyrestid och uppsägning (3-18 §§)	41
8.2 Hyran och användning av lägenheten (19-27 §§)	41
8.3 Överlåtelse av hyresrätten, upplåtelse i andra hand och förverkande (32-44 §§)	42
8.4 Förlängning av hyresavtal och prövning av hyran m.m. för bostadslägenheter (45-55 §§)	42
8.5 Vissa bestämmelser om lokaler (56-60 §§)	42
<b>9. HANDLÄGGNING AV NYTTJANDERÄTTSUPPLÅTELSE M.M.</b>	<b>43</b>
9.1 Generella principer	43
9.2 Upplåtelse av nyttjanderätt till jakt	45
9.2.1 Nyttjanderätt till jakt i naturreservat	45
9.2.2 Principer för nyttjanderätt till jakt i nationalpark.	46
9.2.3 Upplåtelse av jakt i vissa fall till skogsbolag.	46
9.3 Upplåtelse av fiskerätt	47

9.4 Rätt att avverka skog	47
9.5 Upplåtelse av jordbruksarrende	47
9.5.1 Gårdsarrende	48
9.5.2 Sidoarrende	48
9.6 Upplåtelse av bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende	48
9.7 Hyra	49
9.7.1 Bostadshyra	49
9.7.2 Lokalhyra	49
<b>10 UPPLÅTELSE M.M. SOM BELASTAR NATURVÅRDSVERKETS FASTIGHETER</b>	<b>50</b>
10.1 Upplåtelseformer	50
10.2 Ledningsrätt	50
10.3 Ersättning för upplåtelse m.m.	51
10.4 Åtgärder i ledningsgator m.m.	51
10.5 Upplåtelser till förmån för Försvarsmakten	52
10.6 Grannemedgivanden m.m.	52
10.7 Undersökningstillstånd enligt minerallagen	52
10.7.1 Stängsling av gruvhål	53
<b>11. FASTIGHETSTAXERING, SKATTER, ENERGIDEKLARATION, RISKHANTERING M.M.</b>	<b>54</b>
11.1 Fastighetstaxering och fastighetsskatt	54
11.2 Mervärdesskatt	54
11.3 Energideklaration för byggnader	55
11.4 Riskhantering och skydd mot olyckor m.m.	57
<b>12. INVESTERINGSPLAN</b>	<b>58</b>
12.1 Genomförande av byggnads- och anläggningsinvesteringar	59
12.1.1 Definition av investering	59
12.1.2 Initiativ till investering	59
12.1.3 Entreprenadformer	60
12.1.4 Upphandling av förfrågningsunderlag.	60
12.1.5 Upphandling av byggentreprenör	61
12.1.6 Slutbesiktning	62
12.1.7 Garantibesiktning	63
12.1.8 Ekonomihantering	63
12.1.9 Omvänd skattskyldighet inom byggsektorn	63
12.1.10 Enkelt avhjälpna hinder	64



<b>13. FÖRVALTNINGSPLAN</b>	<b>65</b>
13.1 Naturvårdsverkets förvaltningsplan	65
13.1.1 Förvaltningsplanens struktur	66
13.1.2 Underhållsbesiktning och underhållsplan	67
13.1.3 Energibedömning och energibesparande åtgärder	68
13.1.4 Minska beroendet av fossil energi	68
<b>14. AVYTTRINGSPLAN</b>	<b>69</b>
14.1 Naturvårdsverkets avyttringsplan	69
14.1.1 Fast egendom som inte ska ingå i områdesskydd	70
14.1.2 Fast egendom som ingår i naturreservat	70
<b>15 ENSKILDA VÄGAR</b>	<b>72</b>
15.1 Äldre lagstiftning om enskilda vägar	72
15.2 Anläggningslagen	73
15.3 Lag om förvaltning av samfälligheter	74
15.4 Statsbidrag till enskild väghållning	74
<b>16 HANDLÄGGNING AV VÄGFRÅGOR VID NATURRESERVATSBILDNING</b>	<b>75</b>
16.1 Väguppgörelser i samband med köp	75
16.2 Väguppgörelser utan samband med köp	76
16.3. Naturvårdsverket äger mark i naturreservatet.	77
<b>17. VIC NATUR/FIDOS</b>	<b>78</b>
<b>18. REFERENSER</b>	<b>79</b>

# Sammanfattning

Syftet med vägledningen är att stödja och effektivisera förvaltningen av Naturvårdsverkets fastigheter.

I vägledningen under avsnitt 2 beskrivs kortfattat de förordningar och andra styrdokument som påverkar fastighetsförvaltningen. Fastighetsförvaltningsförordningen är grundläggande på flera sätt. Dels definieras vad fastighetsförvaltningen omfattar, dels anges vilka planeringsdokument som den fastighetsförvaltande myndigheten ska upprätta och hålla ajour. Enligt förordningen omfattar fastighetsförvaltning förvärv, upplåtelse, drift och underhåll samt avyttring av fast egendom.

Förvärv av fast egendom som är värdefull natur, i dagligt tal kallad markåtkomst, beskrivs kortfattat i avsnitt 3 i vägledningen.

I avsnitt 4 beskrivs vad som ingår i uppdrag om viss fastighetsförvaltning. Förvaltning/skötsel av skyddsvärd natur enligt miljöbalken bör samordnas med förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter. Därför bör i första hand länsstyrelsens organisation för förvaltning av skyddsvärd natur få uppdrag om viss fastighetsförvaltning. Uppdraget omfattar ekonomisk förvaltning, juridisk förvaltning och teknisk förvaltning. I den juridiska förvaltningen ingår att uppdragstagaren på uppdrag av verket får teckna nyttjanderättsavtal, arrende och hyra utan att höra verket utom i vissa angivna fall och förutsatt att anvisade avtalsformulär används. I uppdraget ingår också att planera drift och underhåll av byggnader och anläggningar så att värdet bibehålls och energianvändning minskar.

Upplåtelse av fast egendom enligt jordabalken är en viktig del i fastighetsförvaltningen. I avsnitt 5 beskrivs begreppen fast egendom, nyttjanderätt och servitut. I vägledningen beskrivs i avsnitt 6-8 kortfattat lagreglerna för upplåtelse av nyttjanderätt, arrende och hyra.

I avsnitt 9 formuleras dels Naturvårdsverkets generella principer för nyttjanderättsupplåtelser m.m., dels särskild policy för upplåtelse av jakt, fiske, avverkning av skog, arrende och hyra. Upplåtelsevillkoren ska anpassas till syfte, föreskrifter och skötselplan för beslutade och planerade områdesskydd. Upplåtelser av olika typ ska inte blandas ihop i ett och samma avtal. Upplåtelseavtal ska alltid vara skriftliga och upplåtelseperioden är normalt 5 år med förlängning 5 år i taget.

I avsnitt 10 beskrivs hur Naturvårdsverkets fastigheter belastas av upplåtelser till förmån för ledningsdragande verk och bolag. Vanliga upplåtelseformer är servitut samt ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Upplåtelseavgift ska vara marknadsmässig. Åtgärder i form av röjningar, borttagande av farliga träd i ledningsgator eller vid järnvägar har ökat i antal efter stormen ”Gudrun”.

Avsnitt 11 beskriver lagstiftning som innebär att verket, eller för verkets räkning, uppdragstagaren måste vidta åtgärder av olika slag. Några exempel är fastighetsdeklaration, energideklaration för byggnader och åtgärder rörande riskhantering och skydd mot olyckor.

Enligt fastighetsförvaltningsförordningen ska den fastighetsförvaltande myndigheten upprätta och hålla en investeringsplan, en förvaltningsplan och en avyttringsplan.

Investeringsplanen, avsnitt 12, ska omfatta förvärv, nybyggnad och ombyggnad av fast egendom. Förvärv avser den fasta egendom som löpande förvärvas. Naturvårdsverket beslutar om nya byggnader eller anläggningar och följer upp pågående investeringsprojekt under budgetåret. I regel är det uppdragstagaren som på uppdrag av Naturvårdsverket genomför beslutad byggnadsinvestering. För att bokföras som investering och ingå i investeringsplanen ska kostnaden för ny byggnad eller anläggning överstiga 50 000 kronor exklusive moms. I avsnitt 12.1 beskrivs vad man ska tänka på vid genomförande av byggnadsinvesteringar.

Förvaltningsplanen, avsnitt 13, beskriver hur drift och underhåll av fastigheterna ska ordnas. Driften omfattar fastighetstillsyn, skötsel och mediaförsörjning (värme, el, vatten etc.) och organiseras i första hand av uppdragstagaren för viss fastighetsförvaltning. I upplåtelseavtal för bostäder eller lokaler regleras normalt vilken part som bekostar driften. Mot bakgrund av behovet av energieffektivisering ska driftuppgifter samlas in som underlag för energibesparande åtgärder. Uppdragstagaren ska planera underhåll och se till att felavhjälpande underhåll (reparation/utbyte) sker. Ansökan om medel för planerat större underhåll lämnas av uppdragstagaren till Naturvårdsverket för beslut om medel kommande budgetår.

Avyttringsplanen, avsnitt 14, omfattar fastigheter som inte behövs för statlig verksamhet och av andra skäl inte bör vara kvar i statens ägo. Naturvårdsverket upprättar avyttringsplanen och håller den aktuell. Försäljningsförordningen ger regelverket för avyttring. Enligt fastighetsförvaltningsförordningen får den fastighetsförvaltande myndigheten inte förvalta bostäder för uthyrningsändamål. Förbudet gäller inte om bostaden inte kan avskiljas från fastigheten eller byggnaden.

I avsnitt 15 beskrivs lagstiftningen kring enskilda vägar liksom statsbidrag till sådana vägar. Enskild väg är i flertalet fall en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen och förvaltas av en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

För tillsyn, skötsel och besökare till områdesskydd måste ofta en enskild väg användas för att nå området. Ibland behöver en parkeringsplats anordnas utanför området. I avsnitt 16 beskrivs hur sådana s.k. vägfrågor handläggs vid naturreservatsbildning.

I avsnitt 17 beskrivs i korthet vad VIC Natur/FIDOS omfattar. För att stödja arbetet med områdesskydd enligt miljöbalken och fastighetsförvaltning har Naturvårdsverket tillsammans med Lantmäteriet och länsstyrelserna tagit fram ett gemensamt digitalt kartbaserat handläggningsstöd kallat VIC Natur. FIDOS (Fastighetsinformation Inom Digitalt Områdesskydd) är ett delsystem i VIC Natur. I FIDOS registreras bl.a. Naturvårdsverkets fastigheter med tillhörande nyttjanderätter, byggnader och anläggningar.

# Summary

The guide is intended as an aid to the efficient management of properties owned by the Swedish Environmental Protection Agency ('the Agency').

Section 2 summarises the ordinances and policy documents governing property management. The Property Management Ordinance (*fastighetsförvaltningsförordningen*) is a basic document in a number of ways. In the first place, it defines the scope of property management, and in the second, it defines the planning documents that must be prepared and maintained by the managing agency. Property management is defined as covering the acquisition, leasing, operation, maintenance and disposal of real property.

Section 3 contains a brief account of the acquisition of properties constituting sites with high natural conservation values.

Section 4 describes the concept of 'selective assignment of property management'. The management/upkeep of ecologically valuable natural sites under the Environmental Code should be coordinated with the management of the Agency's properties. Selected property management functions should therefore be assigned to Sweden's county administration organization for the management of ecologically valuable natural sites. The functions assigned include economic, legal and technical management. The assignment of legal management authorises the assignee to commit the Agency to certain types of lease agreement (usufruct, ground lease, floor-space tenancy) without specific approval from the Agency except in certain defined cases, provided that specified forms are used. The assignee must also plan the operation and upkeep of buildings and facilities so as to preserve their value and reduce their energy consumption.

Grants of interest in real property under the Land Code are an important part of property management. Section 5 defines the terms real property, usufruct, and easement. Sections 6, 7 and 8 of the guide contain a brief account of the law on usufruct, ground lease, and floor-space tenancies.

Section 9 sets out the Agency's general policy on grants of usufruct and other interests, as well as specific policies on grants of hunting, fishing and logging rights, land leases, and floor-space tenancies. The conditions of grants affecting protected sites, decided or planned, will vary with the purpose, regulations, and upkeep plan of the particular site. Distinct types of interest must not be granted under the same lease agreement. Leases must always be in writing, the normal term being for five years renewable for successive periods of five years.

Section 10 describes the granting of easements to authorities and companies for the running of utility lines through the Agency's properties. Commonly used instru-

ments are *ledningsrätt* (utility easements) granted under the Utility Easements Act (*Ledningsrättslagen*) and *servitut* (general easements). Charges should be levied at the market rate. Actions such as land clearing and removal of hazardous trees along power line lanes and railways have multiplied since Hurricane Gudrun (January 2005).

Section 11 deals with statutes under which the Agency or its assignees are obligated to do certain actions, such as the lodging of real estate tax returns, energy performance certification of buildings, risk management and accident prevention.

Under the Property Management Ordinance the managing agency must prepare and maintain an investment plan, a management plan and a disposal plan.

The investment plan (section 12) covers the acquisition, building and renovation of real properties. Acquisition means the acquisition of properties by the Agency from time to time. The Agency makes decisions to construct new buildings or facilities and monitors current investment projects in the course of the fiscal year. As a rule, building investment projects decided by the Agency are implemented by assignees on its behalf. To be reported as an investment and included in the investment plan, the cost of a new building or facility must be greater than SEK 50,000 ex VAT. Section 12.1 contains a checklist for building investment projects.

The management plan (section 13) describes property operation and maintenance. Operation comprises inspection, upkeep, and utilities provision (heating, electricity, water etc.) and is generally organised by the limited assignee. Residential and other floor-space leases normally specify which party will pay for the operation of the property. In view of the need to improve energy efficiency, operational data must be collected for the planning of energy-saving measures. The assignee must plan for maintenance and ensure that corrective maintenance actions (repairs, replacements etc.) are duly performed. Funding applications for planned major maintenance activities should be sent by the assignee to the Agency so that funds may be allocated in the next fiscal year.

The disposal plan (section 14) is concerned with properties which are surplus to government requirements and for which no other grounds exist for retaining them in government ownership. The disposal plan is prepared and maintained by the Agency. The legal framework for property disposal is contained in the Sale of Property Ordinance (*försäljningsförordningen*). Under the Property Management Ordinance the managing agency is not permitted to manage dwellings for leasing purposes. An exception is made, however, in cases where a dwelling is inseparable from a managed property or building.

Section 15 deals with the law relating to private roads and government grants for their upkeep. In most cases a private road is a common facility under the Joint Facilities Act (*Anläggningslagen*) and is managed by a cooperative association

under the Joint Property Units Management Act (*Lagen om förvaltning av samfälligheter*).

It is often necessary to use private roads for purposes of inspection, upkeep, and other visits to protected sites. In some cases parking must be provided outside the site boundaries. Section 16 describes how these access issues are dealt with when setting up nature reserves.

Section 17 contains a brief account of VIC Natur/FIDOS. As an aid to property management and to its site protection activities under the Environmental Code, the Agency has joined forces with the National Land Survey and Sweden's county administrations to set up a common geographic information system called VIC Natur. The property information system FIDOS is a subsystem of VIC Natur containing records of the Agency's properties with their buildings and facilities, as well as any usufructuary rights affecting them.

# 1. Syfte och omfattning

*Syftet med vägledningen är att stödja och effektivisera förvaltningen av Naturvårdsverkets fastigheter.*

Fastighetsförvaltningen omfattar Naturvårdsverkets fastigheter i planerade och beslutade naturreservat och nationalparker, bytes- eller avyttringsfastigheter samt vissa andra fastigheter för naturvårdsändamål.

Av förordningen (1998:1252) om områdesskydd följer att länsstyrelsen är förvaltare av statligt naturreservat om inte förvaltare utsetts enligt § 21 i förordningen. Länsstyrelsen är enligt nationalparksförordningen (1987:938) förvaltare av nationalparker i länet med de undantag som anges i § 3 förordningen.

*Fastighetsförvaltningen ska bidra till att syftena med naturreservats- respektive nationalparksbeslut uppnås. Fastighetsförvaltningen ska samordnas med förvaltningen och skötseln av naturreservat och nationalparker.*

Vägledningen beskriver kortfattat det regelverk som gäller för fastighetsförvaltande myndigheter under regeringen och Naturvårdsverkets syn på hur fastighetsförvaltningen bör bedrivas. Vägledningen bör i tillämpliga delar följas vid förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter. Vidare beskrivs de huvudsakliga arbetsuppgifterna i Naturvårdsverkets fastighetsförvaltningsuppdrag till länsstyrelserna och andra uppdragstagare.

Vägledningen behandlar inte sådan förvaltning eller skötsel av naturreservat eller nationalpark som följer av områdesskydds- respektive nationalparkföreskrifter. Förvaltning av naturreservat beskrivs i *Naturvårdsverkets Handbok 2003:3, Bildande och förvaltning av naturreservat*.



## 2. Styrande regelverk

Naturvårdsverkets fastighetsförvaltning styrs av bl. a. följande förordningar och beslut:

- Förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. (fastighetsförvaltningsförordningen).
- Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m. (försäljningsförordningen).
- Förordning (2000:606) om myndigheters bokföring.
- Regeringens beslut om regleringsbrev för Naturvårdsverket
- Regeringens beslut om fastighetsförvaltande myndigheter.

### 2.1 Fastighetsförvaltningsförordningen

Förordningen gäller för myndigheter under regeringen och anger de ansvarsområden som gäller för den fastighetsförvaltande myndigheten. Enligt förordningen omfattar fastighetsförvaltningen förvärv, upplåtelse, drift och underhåll samt avyttring av fast egendom. Med fast egendom avses även byggnad och anläggning som är lös egendom. Förordningen klarlägger myndighetens befogenheter och uppdrag. Myndigheten ansvarar för följande förteckning och planer.

- Objektförteckning som anger de i förvaltningsuppdraget ingående förvaltningsobjekten.
- Investeringsplan för förvärv, nybyggnader och ombyggnader
- Förvaltningsplan för drift och underhåll av de i förvaltningsuppdraget ingående fastigheterna.
- Avyttringsplan för försäljning av fastigheter som inte bör ägas av staten.

Efter medgivande av regeringen får förvaltningsansvaret för en fastighet föras över från en fastighetsförvaltande myndighet till en annan. Om överföringen sker mellan två affärsverk eller mellan ett affärsverk och en förvaltningsmyndighet ska överföringen ske på marknadsmässiga villkor. En överföring mellan två förvaltningsmyndigheter ska ske till bokfört värde. För avyttring av fastigheter gäller försäljningsförordningen. Beslut som den fastighetsförvaltande myndigheten fattar med stöd av fastighetsförvaltningsförordningen får inte överklagas.

### 2.2 Försäljningsförordningen

För avyttring av fastigheter gäller försäljningsförordningen. Förordningen gäller försäljning eller byte av fast egendom och sådan byggnad som är lös egendom. Naturvårdsverket får, i egenskap av fastighetsförvaltande myndighet, besluta om försäljning eller byte av fast egendom om egendomens värde inte överstiger 15 miljoner kronor. Är värdet högre krävs medgivande av regeringen. Med egendomens värde avses det vid en särskild värdering fastställda marknadsvärdet. Förord-

ningen reglerar i övrigt förberedande åtgärder, försäljningsförfarandet och ekonomiska villkor.

## 2.3 Förordning om myndigheters bokföring

Förordning (2000:606) omfattar myndigheter som lyder omedelbart under regeringen. Förordningen definierar ett antal begrepp för bl. a. bokföring och klargör bokföringsskyldighetens omfattning i fråga om löpande bokföring, verifikationer och årsredovisning.

## 2.4 Regleringsbrev

I regleringsbrevet beslutar regeringen hur Naturvårdsverket får använda tilldelade anslag under budgetåret. För budgetåret 2008 gäller, under anslaget 34:3 Åtgärder för biologisk mångfald, följande villkor för fastighetsförvaltningen.

- Anslaget får disponeras för förvärv för statens räkning av värdefulla naturområden. Med stöd av 10 § fastighetsförvaltningsförordningen gäller att verket får förvärva fast egendom för en köpeskillning av högst 10 miljoner kronor utan att inhämta regeringens medgivande.
- Anslaget får disponeras för fastighetsförvaltning och skötsel av naturreservat, nationalparker och andra områden med områdesskydd.
- Inkomster från försäljning av fastigheter ska tillföras anslaget.
- Intäkter av uthyrning m.m. får användas i verksamheten under anslaget.
- Investeringar i mark, markanläggningar, byggnader och pågående projekt som sker under anslaget 34:3 Åtgärder för biologisk mångfald ska inte finansieras genom lån i Riksgäldskontoret.
- Naturvårdsverket får enligt 16 § fastighetsförvaltningsförordningen besluta om överföring av förvaltningsansvaret mellan Naturvårdsverket och andra fastighetsförvaltande myndigheter i sådana fall där berörda myndigheter är överens om överföringen och om villkoren för överföringen och då marknadsvärdet inte överstiger 20 miljoner kronor.

För att stimulera lokalt naturvårdsarbete får Naturvårdsverket med stöd av regleringsbrevet lämna statsbidrag till kommun eller kommunal stiftelse för områdesskydd av värdefull natur. I Vägledning för statsbidrag till markåtkomst för naturreservat, daterad 2004-10-07, har Naturvårdsverket redovisat hur statsbidragsärenden ska hanteras.

## 2.5 Regeringens beslut om fastighetsförvaltande myndigheter

Med stöd av 3 och 4 §§ fastighetsförvaltningsförordningen utsåg regeringen den 20 februari 2003 de myndigheter som för statens räkning ska förvalta fast egendom och fastställde förvaltningsuppdragets omfattning för respektive myndighet. För

Naturvårdsverket gäller att ”Förvaltningsuppdraget omfattar nationalparksfastigheter, naturreservatsfastigheter samt vissa andra fastigheter för naturvårdsändamål”.

Regeringen beslutade den 27 april 2006 att upphäva regeringens beslut den 16 juni 1983 om föreskrifter för förvaltning av naturvårdsfonden. Beslutet innebär att begreppen naturvårdsfonden och naturvårdsfondsfastigheter har avskaffats.

## 2.6 Naturvårdsverkets förvaltningsuppdrag

Som framgår av avsnitt 2.5 har regeringen med stöd av 3 och 4 §§ fastighetsförvaltningsförordningen utsett Naturvårdsverket till fastighetsförvaltande myndighet. Det är endast fastighetsförvaltande myndigheter som får förvärva och förvalta fast egendom. Vad som ingår i förvaltningsuppdraget anges i 4-7a §§ fastighetsförvaltningsförordningen. Enligt 5 § ska myndigheten upprätta och fortlöpande hålla aktuell en förteckning över de förvaltningsobjekt som ingår i förvaltningsuppdraget (objektförteckning).

*Objektförteckningen* omfattar de fastigheter som vid varje tidpunkt är registrerade som ägda fastigheter i Naturvårdsverkets databas VIC Natur. Förteckningen ska även omfatta alla byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar) som utgör tillbehör till den fasta egendomen samt byggnader och andra anläggningar som utgör lös egendom och som ägs av Naturvårdsverket.

För de i förvaltningsuppdraget ingående objekten företräder Naturvårdsverket enligt 6 § fastighetsförvaltningsförordningen staten som fastighetsägare och som byggherre enligt plan- och bygglagen. Vid prövning av ärenden i domstol, arrende- eller hyresnämnd rörande fastighetsinnehavet äger Naturvårdsverket rätt att företräda staten och vid behov utfärda fullmakt för annan att företräda verket.

Varje fastighet ska enligt 7 § fastighetsförvaltningsförordningen förvaltas på ett för staten ekonomiskt effektivt sätt så att tillgångarnas värde bibehålls och om möjligt ökas.

I förordningen (1988:1229) om statliga byggnadsminnen m.m. finns bestämmelser om statliga byggnadsminnen. Frågan om en byggnad som tillhör staten ska förklaras som statligt byggnadsminne prövas av regeringen efter framställning av Riksantikvarieämbetet. Ämbetet har tillsyn över de statliga byggnadsminnena och för en förteckning över dem. Till följande av Naturvårdsverkets fastigheter hör byggnader som är statliga byggnadsminnen: Värmdö Rörstrand 1:12, Gotland Eksta Stora Karlsö 1:5, Gotland Fårö Gotska Sandön 1:1 och Simrishamn Sträntemölla 1:2.

Enligt fastighetsförvaltningsförordningen ska den fastighetsförvaltande myndigheten upprätta och hålla en *investeringsplan, förvaltningsplan och avyttringsplan*. De olika planerna beskrivs nedan under avsnitt 12, 13 och 14 nedan.

## 2.7 Miljöhänsyn och effektiv energianvändning

Miljöbalkens allmänna hänsynsregler ger de yttre ramarna för fastighetsförvaltningen. Förvaltningen ska bedrivas så att långsiktigt god hushållning tryggas och kretslopp uppnås i fråga om återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material råvaror och energi. Krav på miljöhänsyn ska ställas i samband med upplåtelse, köp av varor och tjänster, avfallshantering, transporter, nyttjande av motordrivna fordon, båtar och flygfarkoster, drift, underhåll och investeringar i byggnader och anläggningar.

Energianvändning i byggnader för vilka energi används i syfte att påverka inomhusklimatet omfattas av lag (2006:985) om energideklaration av byggnader. Även om flertalet av Naturvårdsverkets byggnader inte omfattas av skyldighet enligt lagen att besiktiga och energideklarera byggnader ska energianvändningen minskas med användande av bästa möjliga teknik och förnyelsebara energikällor.

Kraven på miljöhänsyn och effektiv energianvändning i olika skeden av fastighetsförvaltningen måste ständigt uppmärksammas.

## 2.8 Samverkansforum

År 2001 bildades Samverkansforum för statliga byggherrar och förvaltare till följd av regeringens uppdrag att utveckla byggherrerollen genom förbättrad byggherresamverkan inom statlig verksamhet. Samverkansforum har 13 medlemmar, som alla är statliga myndigheter eller bolag. Samverkan sker främst inom ett antal nätverk som spänner över flera verksamhetsområden. Naturvårdsverket är medlem i Samverkansforum och deltar för närvarande i tre nätverk: Arkitektur och kulturmiljö, Hållbar utveckling och Förvaltning. Sistnämnda nätverk har som mål att utbyta erfarenheter och utveckla en effektiv förvaltning inom områdena fastighetsdrift, underhåll och energi. Nätverket Förvaltning arbetar för närvarande med en utredning för att få fram en gemensam rekommendation vad gäller definitioner och gränsdragningar inom områdena drift, underhåll och investeringar.

## 3. Förvärv av värdefulla naturområden

Förvärv av värdefulla naturområden och förvärv av bytesmark är ett viktigt genomförandeinstrument i samband med områdesskydd enligt 7 kap miljöbalken (MB). För nationalpark gäller att mark- och vattenområde måste ägas av staten innan riksdagen får lämna medgivande till regeringen att förklara området som nationalpark.

Förvärv genom köp eller byte är ett civilrättsligt avtal enligt reglerna i jordabalken och fristående från miljöbalkens regelverk.

Vid bildande av naturreservat kan fastighetsägaren välja mellan att överlåta fast egendom till staten eller att behålla äganderätten. Om ägaren vill behålla äganderätten ska länsstyrelsen enligt 34 § förordningen om områdesskydd söka träffa uppgörelse med ägare som gör anspråk på ersättning. Överenskommelse om intrångsersättning villkoras av Naturvårdsverkets godkännande. Om det till följd av naturreservatsföreskrifter uppstår synnerliga olägenheter vid pågående markanvändning har fastighetsägaren rätt att begära att staten förvärvar hela fastigheten genom inlösen istället för att få intrångsersättning. Sådan inlösen genomförs av Naturvårdsverket.

### 3.1 Områden som kan bli föremål för förvärv

Grunden för områdesskyddet är miljöbalken, förordningen om områdesskydd, nationalparksförordningen samt riksdagens beslut om miljöpolitiken. Områden som Naturvårdsverket förvärvar för naturvårdsändamål ska med stöd av 7 kap. miljöbalken skyddas som naturreservat eller nationalpark.

Med stöd av regleringsbrevet beslutar Naturvårdsverket hur stor del av anslaget för biologisk mångfald som får användas för investeringar. (bl. a. köp av fast egendom och uppförande av nya byggnader och anläggningar) och hur stor del som får användas för skötsel respektive fastighetsförvaltning av värdefulla naturområden.

Naturvårdsverket och Skogsstyrelsen fastställde 2005 *Nationell strategi för formellt skydd av skog*. Strategin är myndigheternas slutredovisning av regeringsuppdraget *Fördjupad strategi för långsiktigt skydd av värdefulla naturområden på skogsmark*. Strategin och motsvarande länsvisa strategier kopplar till delmål 1 i miljö kvalitetsmålet *Levande skogar* och anger bl. a. arealmål för formellt skydd nedanför gränsen för fjällnära skog.

I Naturvårdsverkets *nationalparksplan* 1989 utpekades de större sammanhängande naturområden som bör skyddas som nationalpark och vilka befintliga nationalparker som bör utökas eller upphävas. I april 2007 remitterade Naturvårdsverket för-

slag till ny *Nationalparksplan för Sverige*. Förslaget, som definierar områden som enligt fastställda kriterier kan utgöra nationalparker, innebär att nuvarande 28 nationalparker föreslås utökas med 13 nya nationalparker.

Enligt delmål 2 till miljö kvalitetsmålet Myllrande våtmarker ska samtliga våtmarksområden i *Myrskyddsplan för Sverige* (1994) ha ett långsiktigt skydd senast år 2010 (riksdagsskrivelse 2001/02:36). Med långsiktigt skydd avses bl. a. nationalpark, naturreservat och biotopskydd. Naturvårdsverket har 2007 i huvudrapport 5667 reviderat *Myrskyddsplan för Sverige*.

Naturvårdsverkets *Nationella bevarandeplan för odlingslandskapet*, rapport 4815 1997, ligger till grund för områdesskydd med stöd av miljöbalken.

*Nationell strategi för skydd av vattenanknutna natur- och kulturmiljöer*, rapport 5666 mars 2007 och *Skydd av marina miljöer med höga naturvärden*, rapport 5739 oktober 2007, utgör också viktiga underlag för urval av områden som kan bli föremål för förvärv.

Urvalet av värdefulla naturområden görs i samverkan mellan länsstyrelserna och Naturvårdsverket i enlighet med generaldirektörens beslut om verksövergripande rutin avseende markåtkomst för områdesskydd. Urval och genomförande stöds och dokumenteras i Naturvårdsverkets databas VIC Natur.

## 3.2 Genomförande av förvärv

Förvärv kan ske genom köp eller byte av fast egendom eller genom överföring av förvaltningsansvaret för fast egendom från andra statliga myndigheter med stöd av fastighetsförvaltningsförordningen.

Med genomförande avses undertecknande av avtal om köp, byte eller överlåtelse/avyttring, ansökan om fastighetsbildning eller ansökan om lagfart.

Utmärkning av nya fastighetsgränser görs i samband med lantmäteriförrättning. I Naturvårdsverkets vägledning, *Utstakning och utmärkning av områdesskydd enligt miljöbalken* (2006-02-20) beskrivs förfarandet samt samordning med fastighetsbildning.

Ansökan om anteckning om förvaltning enligt 45 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister görs när staten är lagfaren ägare men där förvaltningsansvaret överförs till Naturvårdsverket från annan statlig myndighet. Beslut om köp, byte eller överlåtelse av fast egendom fattas av Naturvårdsverket genom undertecknande av avtal. Beslutsordningen inom Naturvårdsverket är reglerad i särskilt beslut av generaldirektören.

Naturvårdsverket har tecknat ramavtal med ett antal värderings- och förhandlingskonsulter för länsstyrelsernas och verkets avrop av fastighetsvärdering och förhandling. Värderarna är fristående från staten, bör vara auktoriserade, och har i uppdrag att i ett värdeutlåtande bedöma marknadsvärdet vid förvärv eller upprätta en ersättningsutredning avseende intrångsersättning om ägaren vill behålla äganderätten. Förhandlaren utgår vid förhandlingen från värderingskonsultens värdering och samråder löpande med Naturvårdsverket. Verket tillhandahåller avtalsformulär för köp av fast egendom m.m.

Med stöd av regleringsbrevet får Naturvårdsverket efter prövning i varje enskilt fall medge att fastighetsägare, som är fysisk person, på verkets bekostnad anlitar kvalificerat ombud som biträde vid värderingsgranskning och förhandling. Motsvarande gäller för häradsallmänning utan egen förvaltning. Medgivande dokumenteras i en s.k. ombudsram som förhandlaren skickar till ombudet med kopia till fastighetsägaren.

Vidare kan ägaren efter medgivande på verkets bekostnad anlita kvalificerad skattekonsult för att utreda, motsvarande högst ett par timmars arbete, skatteeffekter av en försäljning till Naturvårdsverket eller överenskommelse med länsstyrelsen om intrångsersättning.

### 3.3 Bytesmark

Många fastighetsägare efterfrågar bytesmark i samband med bildande av naturreservat. Naturvårdsverket försöker genom förhandlingskonsulterna att skaffa bytesmark på fastighetsmarknaden förutsatt att berörd fastighetsägare i planerat naturreservat är beredd att överlåta berörd fastighet eller fastighetsområde till verket.

Naturvårdsverket och Sveaskog Förvaltnings AB tecknade den 19 december 2003 en överenskommelse om tillhandahållande av ersättningsmark i samband med skydd av värdefull naturmiljö. Överenskommelsen innebär sammanfattningsvis att Sveaskog kan erbjuda ersättningsmark till vissa ägarekategorier och på följande villkor.

- Fysisk person kan erbjudas ersättningsmark.
- Juridisk person, som bedriver skogsbruk i former som liknar enskilt skogsbruk, kan erbjudas ersättningsmark om markinnehavet understiger 5000 ha.
- Allmänningsskogar, Besparingsskogar och Häradsallmänningar kan erbjudas ersättningsmark oavsett förvaltningsform och markinnehavets storlek.
- Ersättningsmark kan erbjudas förutsatt att ägaren till Naturvårdsverket överlåter mark som har ett marknadsvärde motsvarande minst 3 prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2007 är 40 300 kronor.

Naturvårdsverket kan i vissa fall förvärva ersättningsmark från annan ägare än Sveaskog.

Bytesmarksaffär går till så att Naturvårdsverket köper ersättningsmark av Sveaskog eller annan ägare och samtidigt genom ett markbytesavtal eller två köpekontrakt säljer ersättningsmarken till fastighetsägaren som i sin tur säljer berörd fastighet/fastighetsdel i planerat naturreservat till Naturvårdsverket.

Trepartsbyte kan komma ifråga om villkor enligt ovan är uppfyllda och Sveaskogs markinnehav är beläget längre ifrån planerat naturreservat. Den tredje parten kan vara vilken fastighetsägare som helst. Trepartsbyten, som egentligen berör fyra parter, går till så att Naturvårdsverket köper ersättningsmarken av Sveaskog. Samtidigt säljer Naturvårdsverket ersättningsmarken till den tredje parten och köper fastighet eller område av fastighet i planerat naturreservat av fastighetsägaren. Fastighetsägaren i sin tur köper ersättningsmark direkt av den tredje parten eller via Naturvårdsverket om verket köpt ersättningsmark av tredje parten.

### 3.4 Jordfonden

Enligt förordning (1989:281) om jordfonden förvaltas denna av statens jordbruksverk. Jordbruksverkets föreskrifter (SJVFS 1991:77) om jordfonden stadgar att frågor om förvärv och överlåtelser samt förvaltning av jordfondsfastigheter prövas av länsstyrelserna. Överföring av jordfondsfastigheter till Naturvårdsverket sker på marknadsmässiga villkor.

### 3.5 Allmänna arvsfonden och donation

Enligt lag (1994:243) om Allmänna arvsfonden består denna av egendom som tillfallit fonden genom arv, gåva, testamente m.m. Fonden är fristående från staten och förvaltas av Kammarkollegiet. Allmänna arvsfondens ändamål är att främja verksamhet av ideell karaktär till förmån för barn, ungdomar och personer med funktionshinder. Kammarkollegiet beslutar om försäljning av fast egendom som tillfallit fonden. Om värdet på egendomen överstiger 10 miljoner kronor fattas försäljningsbeslutet av regeringen.

Enligt 25 § i nämnda lag får egendom som är av väsentlig betydelse från bl. a. natur- eller kulturvårdssynpunkt efter ansökan avstås utan ersättning till juridisk person som har särskilda förutsättningar att ta hand om egendomen. Det innebär att Naturvårdsverket har rätt att ansöka om avstående av fast egendom som är värdefull natur och som ska skyddas enligt 7 kap. miljöbalken. Ansökan om avstående görs hos Kammarkollegiet senast tre år efter dödsfallet. Det är lämpligt att frågan om avstående aktualiseras så tidigt som möjligt efter dödsfallet. Naturvårdsverket får ingen underrättelse från Kammarkollegiet om vilka fastigheter som tillfallit arvsfonden. Däremot skickar kollegiet en underrättelse till länsstyrelsen enligt 15 § förordningen (2004:484) om Allmänna arvsfonden när en jordbruksfastighet som tillfallit fonden ska säljas. Det åligger därefter länsstyrelsen att underrätta Natur-



vårdsverket om intressanta objekt. Det är viktigt att länsstyrelsen till Naturvårdsverkets ansökan fogar en fyllig utredning som klargör varför det är av väsentlig betydelse från naturvårdssynpunkt att egendomen avstås. Om egendomen även omfattar område utanför föreslaget naturreservat kan verket hos Kammarkollegiet ansöka om att få förvärva området till marknadspris för att användas som bytesmark för marklösen. Ansökan ska alltid föregås av samråd med berörd länsstyrelse.

Enligt donationsförordningen (1998:140) avses med donation gåva eller testamenteriskt förordnande utan krav på motprestation eller särskild förmånsställning och där egendomen inte bildar en stiftelse. Mottagande av donation förutsätter att regeringen lämnar medgivande till berörd förvaltningsmyndighet om egendomen utgör fast egendom.

### 3.6 Tvångsvis ianspråktagande av fast egendom

Fastighet, som tillhör annan än staten, får genom expropriation tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. I expropriationslagen (1972:719) anges de ändamål för vilka expropriation får ske. Oftast är det kommun och stat som kan begära expropriation för allmänna ändamål. Även privata företrädare för viktiga samhällsintressen kan påkalla expropriation. I lagen har räknats upp de ändamål för vilka expropriation får ske. Expropriation får ske för bl. a. tätbebyggelse, näringsverksamhet, samfärdsel, transport eller annan kommunikation, militära försvaret eller för att bevara område som nationalpark, naturreservat eller naturminne. Ansökan om expropriation prövas normalt av regeringen. Bifalles ansökan förs denna till domstol genom stämning för prövning av tillträdes- och ersättningsfrågor m.m.

Naturvårdsverket ansökte 1975 om äganderättsexpropriation i ett naturreservatsärende. Verket ansåg då, som grund för expropriationsansökan, att främst de starka vetenskapliga intressena i planerat naturreservat motiverade att staten borde tillförsäkras äganderätten till berörda fastigheter. Det skulle inte räcka med beslut om naturreservat och intrångsersättning. Ansökan återkallades 1977 efter det att parterna enats om förvärv genom markbyte. Naturvårdsverkets inställning är att det går att utforma föreskrifter för ett naturreservat så att syftet kan nås utan att staten förvärvar äganderätten genom expropriation.

Med stöd av fastighetsbildningslagen kan på vissa villkor mark för naturvårdsändamål genom fastighetsreglering överföras till fastighet som ägs av Naturvårdsverket. Exempelvis kan fastighetsreglering bli aktuell när marksamfällighet utan ordnad förvaltning och med stort antal delägande fastigheter berörs av områdesskydd och marknadsvärdet av samfälligheten är litet.

## 4. Uppdrag om viss fastighetsförvaltning

Utgångspunkten för uppdrag om viss fastighetsförvaltning är att det finns betydande fördelar att samordna förvaltning av skyddsvärd natur med förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter.

*Därför bör i första hand länsstyrelsens organisation för förvaltning av skyddsvärd natur få uppdrag om viss fastighetsförvaltning. Uppdragstagaren förutsätts ha erforderlig kompetens för fullgörande av uppdraget.*

### 4.1 Fastighetsförvaltningens organisation

Med stöd av Naturvårdsverkets allmänna råd 90:8 beslutade flertalet länsstyrelser att svara för förvaltningen av naturreservaten. Eftersom det finns många beröringspunkter mellan fastighetsförvaltningen och reservatsförvaltningen träffade Naturvårdsverket överenskommelse med flertalet länsstyrelser om uppdrag om viss fastighetsförvaltning. Motsvarande uppdrag träffades med några allmännyttiga stiftelser och två skogsvårdsstyrelser. Uppdraget innebär sammanfattningsvis att uppdragstagaren för verkets räkning förvaltar nyttjanderättsupplåtelseerna och svarar för drift och underhåll av byggnader och anläggningar m.m. Allmänt råd 90:8 upphävdes när miljöbalken och förordningen om områdesskydd trädde i kraft den 1 januari 1999.

Av förordningen om områdesskydd följer att länsstyrelsen är förvaltare av statliga naturreservat om inte länsstyrelsen utser förvaltare med stöd av 21 § förordningen. Huvudregeln kvarstår således d.v.s. att den som förvaltar ett naturreservat eller nationalpark också bör svara för viss fastighetsförvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter.

För nationalparkerna gäller enligt nationalparksförordningen (1987:938) att länsstyrelsen är förvaltare av nationalparker i länet med följande undantag.

- Stiftelsen Tyrestaskogen är förvaltare av Tyresta nationalpark.
- Länsstyrelsen i Örebro län är förvaltare av den del av Tivedens nationalpark som ligger i Västra Götalands län.
- Länsstyrelsen i Gävleborgs län är förvaltare av de delar av Färnebofjärdens nationalpark som ligger i Dalarnas och Västmanlands län.

Naturvårdsverket har som fastighetsförvaltande myndighet rätt och skyldighet att företräda staten som fastighetsägare på det sätt som följer av förordningar, regleringsbrev och regeringsbeslut.

## 4.2 Vad omfattar uppdraget om viss fastighetsförvaltning?

Formuleringen ”viss fastighetsförvaltning” har tillkommit för att skilja mellan det fastighetsförvaltningsuppdrag som staten tilldelat Naturvårdsverket och uppdraget mellan verket och uppdragstagaren om utförande av vissa fastighetsförvaltningsåtgärder.

Gällande överenskommelser mellan verket och uppdragstagarna ska ersättas med nya överenskommelser. Med början 2008 bör uppdragstagarens kompenseras för den arbetstid som behövs för att fullgöra uppdraget om viss fastighetsförvaltning. Uppdragets huvudsakliga innehåll jämfört med gällande uppdrag förändras inte. Uppdragstagaren ska på verkets uppdrag handa flertalet löpande arbetsuppgifter inom fastighetsförvaltningen. Uppdraget omfattar även fastigheter eller fastighetsområden som inte skyddats med stöd av miljöbalken. Uppdraget utökas i takt med att Naturvårdsverket *förvärvar* fastigheter/fastighetsområden. Verket underrättar då uppdragstagaren genom att skicka ett meddelande. Om förvärvet omfattar byggnad eller anläggning bifogas en inventeringsblankett för ifyllande om det inte är gjort i samband med förvärvet. Vid avveckling t.ex. försäljning av ett avstyckat bostadshus som inte behövs för naturvårdsändamål skickas en underrättelse till uppdragstagaren.

När områdesskydd genomförts ska förvaltningen ske enligt beslutade föreskrifter och skötselplan. Om annan än länsstyrelsen är uppdragstagare ska uppdragstagaren samråda i erforderlig omfattning med länsstyrelsen. I enstaka fall kan det vara ändamålsenligt att Naturvårdsverket handlägger ärende eller upplåtelse som normalt åvilar uppdragstagaren. Verket ska i sådant fall informera/samråda med uppdragstagaren/länsstyrelsen. Uppdragstagarens arbetsuppgifter för fastighet/område av fastighet omfattar ekonomisk förvaltning, juridisk förvaltning och teknisk förvaltning.

### 4.2.1 Ekonomisk förvaltning

Omfattar hantering av löpande inkomster och utgifter för de fastigheter som ingår i uppdraget, budgetering, redovisning inkl deklARATION/redovisning av mervärdesskatt, vägsamfälligheter, fakturering, av nyttjanderättsupplåtelser inklusive pris-sättning av upplåtelser. Uppdraget omfattar inte betalning av fastighetsskatt eller mottagande av utdelningar från häradsallmänningar eller motsvarande.

Om den sammanlagda bruttointäkten från avverkning under löpande budgetår i ett planerat eller beslutat områdesskydd beräknas överstiga 100 000 kronor ska uppdragstagaren samråda med Naturvårdsverket hur intäkten ska användas i verksamheten under anslaget 34:3 Åtgärder för biologisk mångfald. Understiger bruttointäkten 100 000 kronor får den tillföras skötselmedlen i länet.

#### 4.2.2 Juridisk förvaltning

Uppdragstagaren tecknar normalt nyttjanderättsavtal, arrende, hyra, jakt och fiskeavtal för verkets räkning *förutsatt att anvisade avtalsformulär används*. Uppdragstagaren säger vid behov upp nyttjanderättsavtal för upphörande eller villkorsändring. Om parterna inte kan enas om uppsägning eller villkor för förlängning får uppdragstagaren inte föra ärendet vidare till hyres- eller arrendenämnd utan samråd med verket. Motsvarande gäller om det bedöms angeläget att i samband med nyupplåtelse söka träffa överenskommelse om avstående från besittningsskydd och därför inhämta hyres- eller arrendenämndens godkännande av överenskommelsen. Vid tveksamhet om lämplig handläggning av tvistiga upplåtelser ska uppdragstagaren först samråda med Naturvårdsverket. Vid nyteckning av fiskerätt och gårdsarrende fordras godkännande av verket före undertecknande. Uppdragstagaren handlägger utan verkets hörande ärenden om s.k. grannemedgivanden, dock ej strandskyddsärenden, vid bygglov enligt plan- och bygglagen (PBL). Undertecknande av s.k. nöjdförklaring när försvarsmakten avvecklat militära anläggningar eller installationer görs av Naturvårdsverket efter samråd med uppdragstagaren. Meddelanden om röjning av kraftledningsgator och ersättningar i samband därmed handläggs självständigt av uppdragstagaren. Uppdragstagaren företräder verket i samband med möte /styrelsemöte, årsmöte, extrastämma med vägförening, vägsamfällighet, samfällighetsförening, fiskevårdsområdesförening och viltvårdsområdesförening. Anställd hos uppdragstagare kan få fullmakt från Naturvårdsverket att företräda verket i lantmäteri- eller annan förrättning, i tvist inför hyres- eller arrendenämnd och vid mål i domstol.

#### 4.2.3 Teknisk förvaltning

Uppdragstagaren ansvarar för drift och underhåll av byggnader och anläggningar på verkets fastigheter. I uppdraget ingår också att vid behov se till att fastighetsgräns som sammanfaller med gräns för områdesskydd underhålls i enlighet med verkets vägledning 2006-02-20 *Utstakning och utmärkning vid områdesskydd enligt miljöbalken*.

*Drift* omfattar fastighetstillsyn, skötsel och mediaförsörjning (värme, vatten, el m.m.). För upplåtna byggnader är det normalt nyttjanderättshavaren som svarar för driften t ex byte av glödlampor, sophämtning, el- och VA-avgifter. I vissa fall krävs driftavtal om t.ex. hissbesiktning, ventilationskontroll, sotning, städning. Är byggnader uthyrda får driftfrågor regleras i hyresavtal eller motsvarande. Uppdragstagaren får för verkets räkning i förekommande fall teckna anslutnings- och överföringsavtal för el (elmätare) och betala anslutningsavgift.

*Underhåll* består av felavhjälpande underhåll (reparation/utbyte) och planerat underhåll. Felavhjälpande underhåll omfattar akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Uppdragstagaren svarar normalt för felavhjälpande och planerat underhåll.

*Investeringar* omfattar uppförande av ny byggnad eller anläggning och åtgärder som medför att en byggnad eller anläggning ökar i värde genom om- eller tillbyggnad om kostnaden exkl. moms överstiger 50 000 kronor. Investeringar beslutas av Naturvårdsverket. I uppdraget ingår också att länsstyrelsen ska initiera och efter Naturvårdsverkets beslut genomföra erforderliga investeringar på fastigheterna. Vissa större projekt, t.ex. naturum enligt verkets plan för nya naturum, initieras och genomförs av Naturvårdsverket efter samråd med länsstyrelsen.

## 5. Upplåtelse av fast egendom

Enligt § 12 fastighetsförvaltningsförordningen får en fastighetsförvaltande myndighet upplåta mark och lokaler till statliga eller kommunala myndigheter eller till enskilda. Upplåtelse ska ske på marknadsmässiga villkor. Om det inte går att fastställa ersättningen på marknadsmässig grund ska den bestämmas efter vad som kan anses skäligt.

Begreppet upplåtelse är mångskiftande och finns i ett flertal lagstiftningar. Exempelvis kan upplåtelse tillkomma i olika typer av förrättningar t.ex. vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Upplåtelse av allmän platsmark t.ex. en torgplats är en offentlighetsrättslig upplåtelse där upplåtelsen kommer till genom ett myndighetsbeslut. Motsvarande gäller för upplåtelse av vägrätt som uppkommer genom upprättande av arbetsplan enligt väglagen.

Vägledningen redovisar i korthet vad som gäller för upplåtelse av fast egendom enligt jordabalkens kapitel 7-12.

*Fast egendom* är enligt jordabalken jord. Denna är indelad i fastigheter. Till en fastighet hör bland annat byggnader, ledningar stängsel, anläggningar och rotstående skog.

*Nyttjanderätt* är en av fastighetsägaren till annan fysisk eller juridisk person i avtal upplåten rätt att i visst hänseende använda den fasta egendomen helt eller delvis under begränsad tid. Jordabalkens indelning i olika typer av nyttjanderättsupplåtelser beror bl. a. på om upplåtelsen är utan avgift (benefik) eller mot avgift (onerös) och om nyttjanderättshavaren fullständigt förfogar, har besittningsrätt, över det upplåtna området/byggnaden eller ej.

Arrende och hyra upplåtes mot avgift och är totala nyttjanderätter genom fullständigt förfogande. Fastighetsägaren avstår således genom avtalet från användning av och sin besittning till det upplåtna området eller utrymmet under avtalstiden. Om nyttjanderättshavaren inte får besittning till det upplåtna området eller utrymmet utan bara i visst hänseende får använda eller bruka detta är upplåtelsen en *partiell* nyttjanderätt. Rätt att jaga, rätt att fiska, rätt till färbete eller rätt att ordna en vandringsled är exempel på partiella nyttjanderätter. Sådana upplåtelser kan vara gratis eller mot avgift. Rätt att avverka skog, rätt att tillgodogöra sig alster eller naturtillgångar anses som nyttjanderätt. Naturvårdsavtal jämföras också med nyttjanderätt. Olika typer av ”gratisavtal” och ”muntliga jordbruksarrendeavtal” uppfyller inte formkraven för arrende och hyra och är därför nyttjanderätt enligt 7 kap. jordabalken. Den närmare regleringen av jakt- och fiskeupplåtelser återfinns i jaktlagen (1987:259), fiskelagen (1993:787) och lag (1957:390) om fiskearrenden.

Enligt 7 kap. 5 § jordabalken gäller att avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt inte är bindande längre än femtio år. Upplåtelse av fast egendom inom detaljplan och upplåtelse av jordbruksarrende är inte bindande längre än tjugofem år.

Enligt 7 kap. 10 § jordabalken gäller att nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut får inskrivas. Genom inskrivning i fastighetsregistret får ny ägare vetskap om upplåtelsen. Förbehåll som strider häremot är utan verkan utom i fråga om arrende eller hyra. Upplåtelse av arrende och hyra är förenad med tvingande lagbestämmelser som innebär att upplåtelsen gäller mot ny ägare och inte påverkas av ändringar i fastighetsindelningen. Därför får i arrende- och hyresavtal intas klausul om förbud mot inskrivning.

*Servitut* är ett rättsförhållande mellan fastigheter som innebär att ägare av en fastighet (härskande fastighet) i visst hänseende får rätt att nyttja eller ta i anspråk en annan fastighet (tjänande fastighet). Servitut upplåts skriftligen av den tjänande fastighetens ägare, gäller för all framtid och rubbas inte vid överlåtelse av fastighet. Servitut enligt 14 kap. jordabalken brukar kallas avtalsservitut och får skrivas in i tjänande fastighet enligt bestämmelserna i 23 kap. jordabalken. Servitut kan också bildas i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och brukar kallas officialservitut eller förrättningsservitut.

Tomträtt är en särskild form av nyttjanderätt. Bestämmelserna finns i 13 kap. jordabalken. Upplåtelse får bara ske i fastighet som ägs av staten, kommun eller som annars är i allmän ägo. Tomträtthavaren äger byggnad som uppförs på den upplåtta fastigheten. Upplåtelsen är en total nyttjanderätt. Tomträtt har kommit till användning i främst större tätorter för att stimulera framförallt bostadsbyggande samtidigt som upplåtaren tillgodogör sig framtida markvärdestegring.

## 6. Partiella nyttjanderätter m.m.

Hit hör upplåtelse av rätt att jaga, fiska, upplåtelse av färbete. Naturvårdsavtal anses som en nyttjanderätt.

### 6.1 Upplåtelse av nyttjanderätt till jakt

Rätt till jakt ingår i äganderätten och tillkommer fastighetens ägare. Tvingande bestämmelser som reglerar upplåtelse av nyttjanderätt till jakt finns framförallt i jaktlagen (1987:259). De allmänna reglerna i 7 kap. jordabalken t.ex. om upplåtelse (5 §), om hinder mot andelsupplåtelse (9 §) och i 8 kap. 8 § jordabalken om sättet för uppsägning gäller även för nyttjanderätt till jakt. Lag om viltvårdsområden och rennäringslagen påverkar i förekommande fall upplåtelsen. Upplåtelse av rätt att jaga är en partiell nyttjanderätt vilket innebär att fastighetsägaren förfogar över marken men inte över jakten. Upplåtelse kan ske till fysisk eller juridisk person. Vid upplåtelse till juridisk person ska det framgå vilket slag av juridisk person som det är fråga om. Ofta upplåtes nyttjanderätt till jakt till ett jaktlag som består av flera personer. Jaktlaget kan vara en juridisk person genom att man bildat en ideell förening (ofta kallad jaktklubb) med stadgar och styrelse. Om jaktlaget inte är en juridisk person kan det bli problem vid uppsägning genom att samtliga jaktlagsdeltagare som undertecknat avtalet ska delges uppsägning. Om t.ex. jaktledaren tecknat avtalet för jaktlaget så betraktas jaktledaren ensam som nyttjanderättshavare om det inte i avtalet skrivits in att denne företräder nyttjanderättshavarna gentemot fastighetsägaren eller har behörighet att ta emot eller kvittera uppsägning. Muntlig upplåtelse är giltig men Naturvårdsverket tecknar alltid skriftligt avtal för att minska risken för oenighet om avtalets innehåll.

#### 6.1.2 Bestämmelser i jaktlagen

Enligt 10 § gäller följande.

- Fastighetsägaren har jakträtten.
- Jordbruksarrendator har nyttjanderätt till jakt om inte annat avtalats.
- Särskilda bestämmelser gäller om samernas rätt att jaga.

Förutom vid upplåten nyttjanderätt till jakt i samband med jordbruksarrende gäller att nyttjanderätt till jakt inte får överlåtas eller upplåtas utan fastighetsägarens medgivande. Om nyttjanderätt till jakt upplåtits mot ersättning gäller enligt 16 § vissa *tvingande* regler om uppsägning. Vid upplåtelse på minst ett år ska avtalet sägas upp minst sex månader före avtalstidens utgång. Sker inte uppsägning i rätt tid anses avtalet förlängt på tid som motsvarar upplåtelseperioden, dock längst fem år. Uppsägning ska ske enligt reglerna i 8 kap. 8 § jordabalken. Moms tillkommer på upplåtelseavgift.

Den 1 januari 2001 ändrades jaktlagen så att den tvingande rätt till förlängning som fanns under tiden 1988-01-01—2000-12-31 togs bort för nya upplåtelser. Däremot behölls som nämnts ovan tvingande regler om uppsägning. För avtal som tecknades



före 1988-01-01 fanns ingen rätt till förlängning. Sistnämnda avtal löper ut utan uppsägning och förlängning sker inte. För avtal som tecknades under tiden 1988-01-01—2000-12-31 och där avtalstiden översteg ett år och upplåtelsen skedde mot ersättning gäller övergångsbestämmelser. Bestämmelserna innebär att de äldre reglerna om rätt till förlängning gäller vid förlängning endast en period. Vid nästa förlängningstidpunkt gäller de nya reglerna d.v.s. rätt till förlängning är borttagen men uppsägning måste ske.

### 6.1.3 Viltvårdsområden

Den 1 januari 2001 ersattes lagen om jaktvårdsområden med lag (2000:592) om viltvårdsområden. Enligt övergångsbestämmelserna ska befintliga jaktvårdsområden anses som viltvårdsområden. Beslut som fattas av viltvårdsområdesförening kan i vissa fall påverka fastighetsägarens disposition över vad denne kan upplåta och nyttjanderättshavarens rätt att förfoga över det som upplåtits till honom. Viltvårdsområde får inte omfatta mark, där samerna har rätt till jakt enligt rennäringslagen, när det är fråga om sådan kronomark ovan odlingsgränsen som står under statens omedelbara disposition och på renbetesfjällen. På annan mark där samerna har rätt till jakt får inte rätten inskränkas om viltvårdsområde bildas.

### 6.1.4 Upplåtelser ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen

Upplåtelser på Naturvårdsverkets fastigheter ovan odlingsgränsen i Norrbottens och Västerbottens län samt på renbetesfjällen i Jämtlands län omfattas av en särskild reglering.

Enligt 32 § rennäringslagen (1971:437) gäller att ”på sådan mark ovan odlingsgränsen som står under statens omedelbara disposition och på renbetesfjällen får nyttjanderätt upplåtas endast om upplåtelsen kan ske utan avsevärd olägenhet för renskötseln”. För upplåtelser enligt 32 § gäller bl.a. att avgiften ska fördelas mellan Samefonden och berörd sameby enligt bestämmelser som meddelas av regeringen.

Rättsläget kring vilken mark som står under ”statens omedelbara disposition” är inte helt klarlagt. Sedan nationalparkerna i Norrbottens län bildades, har dessa ansetts ha en särskild ställning, som inneburit att förvaltaren av nationalparkerna/nationalparksfastigheterna svarar för upplåtelseerna av nyttjanderätter inom parkerna. Likaså har fast egendom som staten, t ex Naturvårdsverket, förvärvat från enskilda eller bolag ovan odlingsgränsen inte ansetts stå under statens omedelbara disposition. Idag anses allmänt att Statens fastighetsverks innehav ovan odlingsgränsen och på renbetesfjällen är den mark som står under statens omedelbara disposition i området.

För de marker som omfattas av 32 § gäller enligt rennäringsförordningen (1993:384) att upplåtelser av jakt och fiske prövas av länsstyrelsen. I 2 § rennäringsförordningen anges att länsstyrelsen ska samråda med Statens fastighetsverk i vissa upplåtelsesituationer.

Samtidigt gäller enligt fastighetsförvaltningsförordningen att det är den fastighetsförvaltande myndigheten som svarar för upplåtelser på myndighetens fastigheter.

Den oklarhet som finns mellan reglerna i rennäringsförordningen och fastighetsförvaltningsförordningen saknar dock betydelse i det praktiska arbetet med upplåtelser på Naturvårdsverkets markinnehav ovan odlingsgränsen och på renbetesfjäl- len eftersom länsstyrelsen är Naturvårdsverkets uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning i respektive län. På Naturvårdsverkets marker i området tecknar länsstyrelsen med stöd av fastighetsförvaltningsförordningen nyttjanderättsavtal för verkets räkning med beaktande av rennäringslagstiftningen t.ex. när det gäller av- giftshanteringen.

## 6.2 Upplåtelse av fiskerätt

Rätt till fiske tillkommer fastighetens ägare. Upplåtelse av fiskerätt är en partiell nyttjanderätt och styrs av reglerna i 7 kap. jordabalken. Om upplåtelsens syfte är yrkesfiske gäller lag (1957:930) om fiskearrenden. I fiskelagen (1993:787) anges vad som avses med fiske. Moms tillkommer på upplåtelseavgift. Vidare gäller enligt 16 § fiskelagen att vid jordbruksarrende har arrendatorn rätt att nyttja den fiskerätt som hör till den jord som ingår i arrendestället om inte annat avtalats.

### 6.2.1 Några viktiga definitioner avseende vatten och fiske.

Vattnet utefter våra kuster är antingen enskilt eller allmänt. Inom enskilt vatten finns två ägandeformer, nämligen vatten som hör till viss fastighet (enskilt) och vatten som är samfällt för flera fastigheter (samfällt). I sjöarna Väneren, Vättern, Hjälmaran och Storsjön i Jämtland finns också visst allmänt vatten. I lag (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde finns tre huvudregler för att bestämma omfattningen av det enskilda vattnet.

- Strandvattenregeln

Innebär att allt vatten inom 300 m från fastlandet eller ö, som minst 100 m lång, är enskilt. Om tre meters djupkurva går längre ut än 300 m, sträcker sig det enskilda vattnet dock ut till denna djupkurva.

- Enklavregeln

Innebär att allt vatten som har förbindelse med öppet hav endast över enskilt vatten räknas som enskilt även om innanförliggande vattenområden har en bredd över 600 m. Området från och med Gullmarsfjorden till och Hakefjorden i Bohuslän har undantagits från tillämpningen av enklavregeln.

- Kilometerregeln

Innebär att allt vatten som saknar förbindelse med öppna havet av större bredd än en kilometer räknat från fastlandet eller från en ö av minst 100 m längd är enskilt. Regeln gäller ost- och sydkusten från finska gränsen till Listershuvud i Blekinge. Regeln omfattar inte Öland och Gotland eller andra öar som skiljs från fastlandet av allmänt vatten.

I 1 kap 5 § jordabalken klargörs att om inte gräns i vattenområde kan bestämmas på annat sätt gäller att till varje fastighet förs den del av vattenområde som är närmast fastighetens strand, s k 1:5-vatten.

Rätt till fiske kan ha olika skepnader. Det kan vara fråga om *enskilt fiske* som endast hör till viss fastighet. Det kan vara *samfällt fiske* som hör till flera fastigheter gemensamt. Det kan vara *fristående fiske* vilket innebär att äganderätten till fiske är skild från äganderätten till vattnet, t.ex. enskilt fiske i samfällt ägt vatten. Det kan slutligen vara *bundet fiske*, vilket innebär att äganderätten till fiske ingår i äganderätten till vattnet, t.ex. enskilt fiske i enskilt ägt vatten eller att fisket och vattnet är samfällt.

Fiskelagen, 7 §, definierar följande redskap. Med *fast redskap* avses fiskebyggnad och fiskeredskap med ledarm, om redskapet är fastsatt vid botten eller stranden och avses stå kvar i mer än två dygn i följd. Med *rörligt redskap* avses fiskeredskap som inte är fast redskap. Med *handredskap* avses spö, pilk eller liknande rörliga redskap som är utrustade med lina och högst tio krok.

I fastighetsbildningslagen (1970:988) finns flera paragrafer (1 kap. 4 §, 2 kap. 3§, 3 kap. 8 §), med bestämmelser om fiske. Bestämmelsernas syfte är att förhindra skadlig uppdelning av fiske i samband med fastighetsbildning. Bestämmelserna är viktiga i samband med förvärv av områden och fastighetsbildning, men är av mindre betydelse vid upplåtelse av fiske.

### 6.2.2 Lag (1957:390) om fiskearrenden

Fiskearrendeupplåtelse uppkommer när fiskerättsägaren mot vederlag upplåter fiskerätt åt annan och upplåtelsens ändamål är yrkesfiske eller annat fiske av väsentlig betydelse för arrendatorns försörjning. Moms tillkommer på upplåtelseavgiften. Har rätt till fiske upplåtits i samband med t.ex. jordbruksarrende är det inte fråga om fiskearrende. Till förmån för fiskearrendator gäller tvingande regler om rätt till förlängning liknande det besittningsskydd som gäller för jordbruksarrende. Det innebär att fiskearrendatorn har rätt till förlängning av avtalet vid avtalstidens utgång. Jordägaren och arrendatorn kan i avtalet komma överens om att rätt till förlängning inte ska föreligga. Sådant villkor eller förbehåll gäller endast om det godkänts av arrendenämnden. För godkännande krävs att det av avtalet framgår att fiskevattenägaren får söka godkännande, att ansökan om godkännande ska skickas till arrendenämnden inom en månad efter det avtalet undertecknades och att sakliga skäl ska anges för godkännande. Avtal om fiskearrende ska upprättas skriftligen och gälla i minst 5 år eller för arrendatorns livstid. Uppsägning ska ske senast ett år före arrendetidens utgång. Uppsägning och delgivning ska ske i den ordning som framgår av 8 kap 8§ jordabalken.

### 6.2.3 Lag (1981:533) om fiskevårdsområden

Syftet med att bilda fiskevårdsområde enligt lag (1981:533) om fiskevårdsområden är att samordna fisket och fiskevården och att främja fiskerättsinnehavarnas ge-

mensamma intressen. Ansökan om bildande av fiskevårdsområde görs hos länsstyrelsen som också beslutar om bildande av fiskevårdsområde och fastställer stadgar för fiskevårdsområdesförening. Den som äger fiske inom ett fiskevårdsområde är medlem i fiskevårdsområdesföreningen. Om fisket till en fastighet upplåtits i sin helhet på längre tid än ett år är nyttjanderättshavaren medlem i föreningen om inte annat avtalats med fastighetsägaren.

I upplåtelseavtal bör anges att Naturvårdsverket är medlem i fiskevårdsområdesföreningen även om upplåtelse tiden är längre än ett år.

### 6.3 Rätt att avverka skog

Enlig 7 kap. 5 § jordabalken är avtal om rätt att avverka skog inte bindande längre än fem år. Om staten upplåter rätt att avverka skog gäller inte regeln om fem års bindningstid. Köp av rotpost är en nyttjanderätt. Likaså är försäljning av träd på rot med rätt att avverka en nyttjanderättsupplåtelse. Om avverkat virke säljs vid väg upplagt för avhämtning, ett s. k. leveransköp, är det inte en nyttjanderätt utan ett köp som följer reglerna i köplagen. Leveransköp jämställs med köp av lös egendom eftersom virket vid vägen genom avverkningen inte längre utgör tillbehör (rotstående skog) till den fasta egendomen. Moms tillkommer på överenskommen ersättning.

### 6.4 Rätt till alster och naturtillgångar

Avser allt slag av producerad växtlighet på egendomen, t.ex. energiskog och jordbruksgrödor. Upplåten rätt att tillgodogöra sig naturtillgångar på fastigheten anses som nyttjanderätt. Moms tillkommer. Det kan handla om upplåten rätt att ta grus, sten, jord, torv eller lera.

### 6.5 Naturvårdsavtal

Enligt 7 kap. 3§, 2 st. jordabalken gäller att vad fastighetsägaren enligt en skriftlig överenskommelse med staten eller en kommun angående naturvården inom ett visst område (naturvårdsavtal) förbundit sig att tillåta eller tåla ska anses som en nyttjanderätt. Naturvårdsavtal har hittills kommit till användning främst i skogliga miljöer där fastighetsägaren under avtalstiden mot ersättning avstår från skogliga åtgärder och godtar att myndigheten låter utföra naturvårdande skötselåtgärder inom det upplåtna området. Upplåtelsen är ”omvänd” i den meningen att fastighetsägaren inte upplåter rätt åt annan att nyttja fastigheten utan istället avstår från lagenlig rätt att t.ex. bruka skogen. Genom att naturvårdsavtal anses som nyttjanderätt får upplåtelsen skrivas in i berörd fastighet. Genom inskrivning i fastighetsregistret får upplåtelsen ett sakrättsligt skydd mot tredje man och gäller mot ny ägare av fastigheten.

Naturvårdsverket har getts rätt att använda ramanslaget Åtgärder för biologisk mångfald för att betala ersättning till fastighetsägare när denne tecknar naturvårds-

avtal med länsstyrelsen. För att underlätta länsstyrelsernas arbete med tecknande av naturvårdsavtal har Naturvårdsverket gett ut *Vägledning för länsstyrelsernas arbete med naturvårdsavtal*, rapport 5737 oktober 2007. Enligt rapporten kan naturvårdsavtal användas som ett komplement till områdesskydd exempelvis i limniska och marina miljöer, i odlingslandskapet samt i våtmarker och mosaikmiljöer. Det är givetvis inte aktuellt att teckna naturvårdsavtal på fastigheter som ägs av Naturvårdsverket.

I miljöer med huvudsakligen skogliga naturvärden tecknas naturvårdsavtal normalt mellan fastighetsägaren och Skogsstyrelsen.

## 7. Arrende

Kapitel 8 jordabalken behandlar arrende i allmänhet. Arrende definieras som upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag (avgift). Arrende är en total nyttjanderätt där nyttjanderättshavaren (arrendatorn) har egen besittning till det upplåtna området. Enligt 8 kap. 2 § jordabalken är bestämmelserna i 8-11 kap. jordabalken tvingande om inget annat anges. Det innebär att jordägaren (fastighetsägaren) måste rätta sig efter lagbestämmelsen om avtalsvillkor strider mot bestämmelsen. Arrendatorn kan välja mellan lagbestämmelsen och avtalsvillkoret. Parterna kan i vissa fall överenskomma om avvikelse från en tvingande lagregel och få överenskommelsen godkänd (dispens) av arrendenämnden. I 8 kap. 8 § stadgas att uppsägning ska vara skriftlig och beskrivs olika former för delgivning. Delges inte uppsägningen inom uppsägningstiden blir uppsägningen utan verkan. Följande arrendeformer behandlas i separata kapitel i jordabalken.

- Jordbruksarrende (9 kap.)
- Bostadsarrende (10 kap.)
- Anläggningsarrende (11 kap.)
- Lägenhetsarrende (8 kap.)

Samtliga arrenden utom lägenhetsarrende ska upprättas *skriftligen*. Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål än jordbruk och det inte är fråga om bostads- eller anläggningsarrende.

### 7.1 Jordbruksarrende

Bestämmelser om jordbruksarrende återfinns i 9 kap. jordabalken. Lagtexten är omfattande med flera hänvisningar till andra kapitel. Nedan beskrivs några centrala bestämmelser under respektive rubrik i kap. 9.

#### 7.1.1. Inledande bestämmelser (1 §)

Jordbruksarrende avser upplåtelse av jord till brukande. Med brukande av jord avses inte bara åkermark utan också upplåtelse av betesmark.

#### 7.1.2 Arrendetid (2-6 §§)

Ett jordbruksarrende ska tecknas på bestämd tid. Om upplåtelsen omfattar bostad för arrendatorn och arrendatorn är fysisk person kallas det gårdsarrende. Däremot finns inget lagkrav att arrendatorn ska bo i bostaden. Är det ett gårdsarrende ska upplåtelsestiden vara minst 5 år. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. För sidoarrende gäller inga tvingande bestämmelser om minimitid.

Jordbruksarrende tecknat på minst ett år ska sägas upp för att avtalet ska upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska ske senast ett år före arrendetidens utgång om avtalstiden är minst fem år, i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

Om avtal tecknat för minst ett år inte sägs upp i rätt tid förlängs avtalet på samma villkor ytterligare en avtalsperiod, s.k. automatisk förlängning.

Jordbruksarrendatorn har nyttjanderätt till jakten på den arrenderade marken om inte annat avtalats. Motsvarande gäller för fiskerätt som hör till den arrenderade jorden.

### 7.1.3 Rätt till förlängning av arrendeavtalet m.m. (7--14 §§)

Huvudregeln är att jordbruksarrendatorn har s.k. direkt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn har rätt till förlängning av avtalet vid avtalstidens utgång. Det ankommer på jordägaren att säga upp avtalet och vända sig till arrendenämnden i lagstadgad ordning. Begår jordägaren misstag, t.ex. inte säger upp i rätt tid så blir uppsägningen ogiltig. Vid prövningen i arrendenämnden är utgångspunkten i nämndens prövning att arrendeavtalet ska förlängas.

Enligt 7 § gäller inte arrendatorns besittningsskydd i bl.a. följande fall.

- Sidoarrende upplåtet på högst ett år
- Arrenderätten är förverkad
- Överenskommelse om avstående från rätt till förlängning har godkänts av arrendenämnden.

Om arrendatorn gör sig skyldig till grovt avtalsbrott t ex genom att inte betala arrendeavgiften eller vanvårdar arrendestället kan arrenderätten *förverkas*. Det innebär att arrendatorn kan bli tvungen att lämna arrendestället under löpande avtalsperiod.

Jordägaren och arrendatorn kan i arrendeavtalet överenskomma att förlängningsrätten inte ska gälla om uppsägning sker för viss angiven orsak. Överenskommelsen gäller endast efter arrendenämndens godkännande förutsatt att ansökan ges in till nämnden inom en månad från avtalets undertecknande.

I § 8 anges de situationer då jordägarens önskemål om att få avtalet att upphöra kan väga tyngre än arrendatorns rätt till förlängning. Bl.a. nämns som grund för uppsägning att jordägaren vill självinträda d.v.s. själv bruka arrendestället eller använda arrendestället för annat ändamål än jordbruk.

Är parterna oense om den nya arrendeavgiften gäller enligt 9§ att avgiften ska vara skäligen varvid beaktas arrendeställets avkastningsförmåga, avtalets innehåll och övriga omständigheter.

Om jordägaren sagt upp avtalet och tvist föreligger om förlängning eller om villkoren för en förlängning ska jordägaren hänskjuta tvisten till arrendenämnden senast två månader från den dag då uppsägning senast kunde ske. Gäller tvisten endast

villkoren för en ny arrendeperiod ska ärendet hänskjutas till arrendenämnden senast två månader före den löpande arrendeperiodens utgång.

#### 7.1.4 Underhåll och nybyggnad m.m. (15--22 §§)

Enligt 15 § ska arrendatorn vårda och underhålla arrendestället. Jordbruksarrendatorn har arrendestället helt i sin besittning i jordägarens ställe och kan bli skadeståndsskyldig om vård och underhåll av arrendestället försummas. Huvudregeln är att arrendatorn ska bibehålla arrendestället i samma skick som vid tillträdet och att denne inte är skyldig att förbättra skicket. Är det fråga om gårdsarrende ska jordägaren vid tillträdet avlämna bostad i sådant skick att den uppfyller kraven i gällande hälsoskyddslagstiftning (17 §). Under vissa förutsättningar är jordägaren skyldig att bygga om eller uppföra ny anläggning eller byggnad. Det gäller vid beslut av myndighet som innebär att arrendestället inte får användas på avsett sätt (17 a §). Det gäller också när byggnad eller anläggning utan arrendatorns vållande skadats eller förslitits i sådan grad att det krävs om- eller nybyggnad (18 § jordabalken).

#### 7.1.5 Avräkning och syn (23--28 §§)

Enligt § 23 ska avräkning ske när arrendestället avträdes. Avräkning kan ske tidigare om avtal träffats om det. I samband med förlängning av arrendeavtalet ska avräkning alltid ske, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller närmast föregående avräkning. Om inte annat avtalats ska avräkning grundas på syn vid avräkningsperiodens början och slut. Syftet med avräkningen är att visa hur arrendatorn vårdat och underhållet arrendestället. Avräkningslikviden räknas fram som skillnaden mellan summan av tillträdesbrister uppräknade med i regel konsumentprisindex och summan av avträdesbristerna. Vid syn ska undersökas allt som hör till arrendestället (§ 26). Från synen undantas sådant som parterna avtalat om inte ska underhållas av arrendatorn. Arrendatorns egendom omfattas inte av synen.

#### 7.1.6 Arrendeavgiften (29 §)

Arrendeavgiften ska bestämmas i pengar. Uppräkning av avgiften med index är tillåten. Moms tillkommer vid jordbruksarrende och bör skrivas in i arrendeavtalet. Moms beräknas också på ev. indextillägg.

#### 7.1.7 Överlåtelse av arrenderätten (31-31b §)

Huvudregeln är att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten utan jordägarens samtycke. Efter tillstånd från arrendenämnden gäller dock tvingande bestämmelser som innebär att arrendatorn får överlåta arrenderätten till sin make eller barn. Motsvarande gäller om arrendatorn avlider under arrendetiden och dödsboet vill överlåta arrenderätten. Frågan om arrendatorn får upplåta nyttjanderätt till annan utan jordägarens samtycke regleras i 8 kap 19 § jordabalken.



## 7.2 Bostadsarrende

Bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus för att bereda bostad för arrendatorn eller honom närstående. Bostadshuset ska ägas av arrendatorn och kan vara permanentbostad eller fritidshus. Ägs bostadshuset av en juridisk person är det inte ett bostadsarrende utan ett lägenhetsarrende. Bostadsarrende tecknas på minst fem år. Uppsägning och begäran om villkorsändring ska senast ett år före arrendetidens utgång. Arrendeavgiften får indexregleras. Moms tillkommer inte. Arrendatorn har rätt till förlängning vid arrendetidens utgång. Bostadsarrende är en total nyttjanderätt d.v.s. arrendatorn har arrendestället helt i sin besittning i stället för jordägaren och är skyldig att vårda arrendestället. Förlängningsrätten sätts ur spel om t.ex. arrenderätten är förverkad eller om arrendenämnden godkänt att arrenderätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning. Arrenderätten får överlåtas men arrendatorn ska först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde och värdet av byggnad.

## 7.3 Anläggningsarrende

Anläggningsarrende uppkommer när jord upplåtes för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn har rätt att för förvärsändamål uppföra eller bibehålla byggnad. Upplåtelse tiden ska vara minst ett år. Uppsägning eller begäran om villkorsändring ska ske senast sex månader före arrendetidens utgång och innehålla underrättelse om att arrendatorn, om han inte godtar uppsägningen, måste hänskjuta tvisten till arrendenämnden för medling. Anläggningsarrende är en total nyttjanderätt d.v.s. arrendatorn har det upplåtna området helt i sin besittning. Moms tillkommer inte. Arrendatorn har inte rätt till förlängning utan har i viss fall rätt till ersättning mot skälig ersättning från jordägaren om arrendet upphör.

## 7.4 Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är bostadsarrende eller anläggningsarrende. Det finns ingen tvingande bestämmelse att avtalet ska vara skriftligt. För lägenhetsarrende finns förutom bestämmelserna i 8 kap jordabalken inte några tvingande bestämmelser. Upplåtelse tiden kan vara bestämd, tills vidare eller på arrendatorns livstid. Finns det ingen klausul om uppsägning i avtalet så upphör det vid avtalstidens utgång. Arrendatorn har ingen lagstadgad rätt till förlängning eller rätt till ersättning när avtalet upphör. Vad gäller uppsägning under avtalstiden är bestämmelserna i 8 kap. tvingande. Det innebär att förverkande d.v.s. att avtalet upphör i förtid kan komma ifråga endast under vissa förutsättningar t.ex. vid obetald arrendeavgift och vanvård av arrendestället. Arrendeavgiften får indexregleras om det framgår av avtalet. Moms tillkommer inte. Rätt till överlåtelse gäller om det tagits in i avtalet. Lägenhetsarrende är en total nyttjanderätt, d.v.s. arrendatorn har arrendestället helt i sin besittning och är skyldig att vårda arrendestället.

## 8. Hyra

När hus eller del av hus upplåtes till nyttjande mot ersättning är det hyra enligt reglerna i 12 kap. jordabalken (även kallad hyreslagen). Hyresobjektet benämns lägenhet vilket i lagtexten är ett samlingsbegrepp för bostadslägenhet och lokal. Det innebär att när det i lagtexten finns bestämmelse om lägenhet så gäller den både bostad och lokal. När bestämmelse avser endast bostad så anges bostadslägenhet i bestämmelsen och motsvarande för lokal. Hyreslagen är en social skyddslagstiftning vilket innebär att flertalet bestämmelser är tvingande till hyresgästens förmån. Endast om det i lagtexten står att ”om ej annat avtalats” kan parterna överenskomma om något i strid med lagbestämmelsen. Generellt har bostadshyresgäst ett bättre skydd än lokalhyresgästen, t.ex. vid uppsägning. Hyresavtalet ska upprättas skriftligen om någondera parten begär det. Lagbestämmelserna är omfattande. Nedan beskrivs endast vissa grundläggande bestämmelser.

### 8.1 Hyrestid och uppsägning (3-18 §§)

Hyresavtal gäller för obestämd tid om parterna inte överenskommit om bestämd hyrestid. Uppsägning måste ske av avtal på obestämd tid och avtal på bestämd tid om hyresförhållandet varat längre än nio månader. Beroende på om hyresavtalet är skrivet på obestämd tid, bestämd tid, avser bostad eller lokal gäller olika uppsägningstider. I övrigt regleras bl.a. hur uppsägning ska gå till och hur skriftliga uppsägningar ska delges. Enligt 9 § ska lägenheten upplåtas i sådant skick att den i orten anses fullt brukbar för avsett ändamål. Om upplåtelsen sker för fritidsändamål eller en lokal får avtal träffas om att lägenheten ska vara i sämre skick. Bestämmelser finns om såväl hyresvärds som hyresgästs ansvar för lägenhetens skick.

### 8.2 Hyran och användning av lägenheten (19-27 §§)

För bostadslägenhet gäller att hyran ska vara bestämd varför uppräkningsindex inte är tillåtet. Moms tillkommer inte. Undantag från kravet på bestämd hyra gäller ersättning för kostnader som avser lägenhetens uppvärmning, varmvatten, el eller avgifter för vatten och avlopp. För lokal gäller också att hyran ska vara bestämd men att parterna kan överenskomma om att hyran ska relateras till rörelseintäkter eller på annat sätt. Bostadshyresgäst får inte använda lägenheten för annat ändamål. Motsvarande gäller för lokalhyresgäst om inte hyresnämnden lämnar tillstånd till annat ändamål än det avsedda. Hyresgästen är skyldig att väl vårda lägenheten under hyrestiden.

### 8.3 Överlåtelse av hyresrätten, upplåtelse i andra hand och förverkande (32-44 §§)

Hyresgästen får inte överlåta eller upplåta lägenheten i andra hand utan hyresvärdens godkännande utom i vissa i lagtexten angivna fall. Hyresrätten är förverkad och hyresvärden är berättigad att säga upp avtalet för upphörande i förtid när hyran inte betalas i tid eller på de grunder som anges i lagtexten.

### 8.4 Förlängning av hyresavtal och prövning av hyran m.m. för bostadslägenheter (45-55 §§)

Bestämmelserna om hyresgästens rätt till förlängning gäller inte när lägenheten upplåtits för fritidsändamål och hyresförhållandet varar kortare tid än nio månader eller om uppsägning skett på grund av förverkande. Har parterna i en separat handling kommit överens om att hyresrätten inte ska förenas med rätt till förlängning gäller överenskommelsen om den godkänts av hyresnämnden.

Om hyresvärden sagt upp hyresavtalet har hyresgästen rätt till förlängning utom i vissa i lagen angivna situationer, t.ex. att huset ska rivas, undergå större ombyggnad eller att hyresförhållandet beror av anställning. Om hyresvärden sagt upp hyresavtalet och hyresgästen inte vill flytta är uppsägningen ogiltig om inte hyresvärden senast en månad efter hyrestidens utgång överlämnar ärendet till hyresnämnden.

De tvingande bestämmelserna om prövning av hyran och andra hyresvillkor vid förlängning gäller inte om avtalet avser en lägenhet för fritidsändamål och anmälan till hyresnämnd om ändring av hyresvillkoren görs innan hyresförhållandet varat nio månader i följd.

### 8.5 Vissa bestämmelser om lokaler (56-60 §§)

Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet för upphörande eller begärt villkor som hyresgästen inte kan godta har hyresgästen rätt till ersättning. Ersättningen ska i så fall uppgå till ett belopp som motsvara en årshyra för lokalen. Bestämmelserna om rätt till ersättning m.m. gäller inte om hyresavtalet löper på kortare tid än nio månader, om hyresrätten är förverkad eller om parterna särskilt överenskommit om annat. Vidare upphör hyresavtalet om huset ska rivas eller genomgå större ombyggnad.

## 9. Handläggning av nyttjanderättsupplåtelser m.m.

Huvudprincipen enligt fastighetsförvaltningsförordningen är att upplåtelse av mark och lokaler ska ske på marknadsmässiga villkor. Upplåtelsevillkoren ska stödja god miljöhänsyn och effektiv energianvändning.

### 9.1 Generella principer

Generellt gäller att upplåtelseernas innehåll ska styras av naturreservats- eller nationalparksbeslutets syfte, föreskrifter och skötselplan. Upplåtelsevillkoren ska anpassas till beslutade områdesskydds-föreskrifter enligt miljöbalken 7 kap. 3 § (nationalpark) eller 7 kap. 5-6 §§ (naturreservat). Beslutade föreskrifter gäller före villkor i upplåtelseavtal om det inte särskilt i områdesskyddsbeslutet uttalats att viss föreskrift inte ska omfatta upplåtelsen helt eller delvis.

I samband med att Naturvårdsverket köper markområden för områdesskydd upplåts oftast nyttjanderätt till jakt och ibland jordbruksarrende. Villkoren för sådana upplåtelser måste anpassas till föreslagna föreskrifter för planerat områdesskydd. *Observera att nyttjanderättshavare är sakägare i områdesskyddsärendet.*

I vissa fall belastas förvärvat mark av nyttjanderätter med upplåtelser som löper ut efter tidpunkten för beslut om områdesskydd. Om sådana nyttjanderätter i något avseende strider mot föreskrift om inskränkning i rätten att använda mark- eller vattenområde eller föreskrift om att tåla intrång bör det av reservatsbeslutet framgå att beslutade föreskrifter inte förhindrar utövning av upplåten nyttjanderätt under återstående avtalad upplåtelse-tid. I annat fall gäller föreskriften före avtalat nyttjanderättsvillkor och ersättningsreglerna i 31 kap. miljöbalken kan bli tillämpliga om föreskriften medför att utövningen av nyttjanderätten avsevärt försvåras.

Om nyttjanderätten i någon del strider mot beslutade föreskrifter ska avtalet sägas upp för upphörande till upplåtelse-tidens utgång eller villkorsändras så att upplåtelsen vid förlängning anpassas till föreskrifterna.

Upplåtelser av olika typ ska inte blandas ihop i ett och samma avtal. Därigenom undvikes tolkningsproblem beroende på att tvingande rättsregler är olika för olika upplåtelse-typer. Exempelvis ska vid upplåtelse av jordbruksarrende upplåtelsen inte omfatta jakt- eller fiskerätt utan separata avtal upprättas.

*Upplåtelseavtal ska alltid vara skriftliga. Naturvårdsverkets formulär för nyttjanderättsavtal respektive formulär för uppsägning/villkorsändring ska användas. Formulären skickas i särskild ordning till uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning.*

Upplåtelseavtal bör i regel skrivas med 5-årig upplåtelseperiod och med rätt till 5 års förlängning. I undantagsfall bör avtal upplåtas på ett år eller kortare tid om det vid upplåtelseperiodpunkten inte finns något förslag till föreskrifter för planerat områdes-skydd. Då måste uppmärksammas att vissa avtal t.ex. upplåtelse av fiskearrende och gårdsarrende omfattas av tvingande bestämmelser om att avtalstiden ska vara minst fem år såvida inte parterna träffat särskild överenskommelse om kortare tid och arrendenämnden godkänt överenskommelsen.

Om inte förstagångsupplåtelse sker till säljare i samband med markförvärv bör ny upplåtelse i första hand erbjudas till personer eller sammanslutningar i trakten om det gäller upplåtelser som är till *uppenbar nytta* för naturvärdena, skötsel eller fastighetstillsyn. Sådana upplåtelser är i första hand upplåtelse av jordbruksarrende och skogsbete. Upplåtelse bör i första hand ske till personer som har dokumenterade kunskaper och erfarenheter av jordbruksdrift.

Upplåtelse av bostadsarrende, anläggningsarrende, lägenhetsarrende och hyra är oftast av *mindre betydelse* för uppfyllelsen av syftet med reservatet varför kretsen av tänkbara nyttjanderättshavare bör vidgas.

Nyupplåtelse av gårdsarrende får endast komma ifråga om jordbruksföretaget på kort och lång sikt är ekonomiskt bärkraftigt eller om det finns kompletterande långsiktig sysselsättning för arrendatorn. I flertalet fall är sidoarrende med eller utan upplåtelse av ekonomibyggnader att föredra.

Upplåtelseavgiften ska normalt motsvara traktens marknadsvärde för jämförbara upplåtelser. Föreskrifter som inskränker utövandet av nyttjanderätten medför normalt att nyttjanderättsavgiften reduceras. Upplåtelseavgiften bör uppräknas årligen med konsumentprisindex med undantag för bostadshyra där indexuppräkning inte är tillåten. Är den årliga avgiften liten bör, i stället för indexuppräkning, avtalas om att avgiften erläggs i förskott för den avtalade upplåtelseperioden.

Korttidsupplåtelse är helg- eller veckouthyrning av fritidsbostad. Korttidsupplåtelse bör övervägas där det finns eller förväntas uppkomma en stabil efterfrågan från allmänheten. Ett viktigt syfte med korttidsupplåtelse av fritidsbostad är att ge allmänheten möjlighet att under en vecka eller en helg vistas och bo i ett skyddat område med höga natur- och upplevelsevärden. Bokning ska ske i öppna webbaserade system utan förtur för anställda hos Naturvårdsverket eller anställda hos uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning. Om efterfrågan att få korttidshyra viss fritidsbostad är mycket stor bör någon form av lottning användas. Avtal med turistbyrå, researrangör eller motsvarande bör eftersträvas för att få en effektiv marknadsföring och frigöra tid för uppdragstagaren. Hyran ska vara marknadsmässig. I undantagsfall kan det vara befogat att med hänsyn till en byggnads kulturhistoriska värden eller byggnadens belägenhet i det skyddade området inte korttidsupplåta till allmänheten.

Upplåtelse, med undantag för korttidsupplåtelse enligt ovan, får inte ske till anställd vid Naturvårdsverket. Upplåtelse får inte ske till anställd hos uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning om den anställde i sin tjänst eller på annat sätt kan omfattas av jäv eller motsvarande till följd av upplåtelsen. Förbudet mot upplåtelse till anställd gäller inte om upplåtelsen gällde när Naturvårdsverket köpte berört markområde eller om den anställde övertar nyttjanderätt genom arv, bodelning eller testamente. Övernattning vid tjänsteförrättning får ske i vissa byggnader som nyttjas för att användas i förvaltningen eller i byggnader som är öppna för allmänheten.

Nyttjanderätt till fiske kan upplåtas till tillsynsman som i tjänsten bor permanent eller del av året i Naturvårdsverkets byggnad om upplåtelsen är förenlig med syfte och föreskrifter för det aktuella naturvårdsobjektet.

Det kan i undantagsfall förekomma att det inte går att få tag i en nyttjanderättshavare som är beredd att låta beta ett hävdberoende område även om upplåtelsen är gratis. Förvaltaren/uppdragstagaren kan då tvingas att handla upp betestjänsten enligt lagen (1992:1528) om offentlig upphandling (LOU) och träffa ett skötselavtal mot ersättning. Ett sådant avtal är ingen upplåtelse utan köp av tjänst och omfattas därför inte av jordabalkens regelsystem. För att underlätta länsstyrelsernas arbete med skötselavtal har Naturvårdsverket gett ut *Vägledning för länsstyrelsernas arbete med skötselavtal*, rapport 5738 oktober 2007.

## 9.2 Upplåtelse av nyttjanderätt till jakt

I generaldirektörens skrivelse den 9 januari 1995, dnr 266-5407-94, formulerades principer för upplåtelse av jakt på områden som ägs av Naturvårdsverket. Principerna gäller i huvudsak fortfarande. Verkets principiella syn på jakt i naturreservat, oavsett vem som är ägare, formulerades enligt följande.

Naturvårdsverket anser att syftet med ett naturreservat ska vara avgörande för om jakt ska tillåtas eller inte inom reservatet. Har området stort värde för djurlivet och jakt inom reservatet påtagligt kan försämra detta värde är det rimligt att inskränkningar i jakten tillgrips. Därmed är det dock inte sagt att jaktförbud måste vara totala. Många gånger kan det vara fullt tillräckligt med en anpassning av jakten - så att den enbart berör vissa arter eller grupper av arter, enbart får förekomma under viss tid av året, endast får ske inom vissa delar av reservatet o.s.v. Ibland kan anpassning av jakten vara nödvändig för att undvika konflikter med övrigt friluftsliv inom t.ex. tätortsnära naturreservat.

### 9.2.1 Nyttjanderätt till jakt i naturreservat

Vid upplåtelse av jakt på Naturvårdsverkets fastigheter gäller följande principer.

- Jakten ska upplåtas på långtidskontrakt, normalt fem år. Upplåtelse på lång tid medför större trygghet för nyttjanderättshavaren och leder erfarenhets-

mässigt till en lugnare jakt och till ett större intresse hos denne att slå vakt om viltet genom aktiv viltvård. Eftersom nyttjanderättshavarens rätt till förlängning av upplåtelse togs bort genom ändring i jaktlagen fr.o.m. den 1 januari 2001 bör avtalstiden för nya upplåtelser vara fem år även om naturreservatsbeslutet inte fattats. Avtalsvillkoren ska i avvaktan på naturreservatsföreskrifter anpassas till Länsstyrelsens förslag till föreskrifter.

- Korttidsjakt upplåtes inte därför att denna jaktform i regel motverkar områdesskyddets syfte genom risk för störningar på det djurliv som jakten riktar sig emot och även på annan fauna.
- Om inte nyttjanderätt till jakt upplåtits i samband med markförvärvet ska jakt i första hand upplåtas till närboende i trakten eller till det jaktlag eller motsvarande sammanslutning som är närmast. De boende i trakten har ofta bäst kunskap om viltstammarnas storlek i naturreservatet och trakten. Genom att de är bofasta kan de utgöra ett viktigt stöd vid förvaltning och fastighetstillsyn.
- Naturvårdsverket ska inte vara prisledande vid jaktupplåtelser. Risken för hård jaktutövning med ofta och återkommande störningar av djurlivet skulle då kunna öka kraftigt samtidigt som tid- och resurskrävande tvister i arrendenämnden skulle kunna uppkomma. Avgiften bör sättas med utgångspunkt från den genomsnittliga avgiften i trakten och med beaktande av eventuella inskränkningar i jaktutövningen till följd av områdesskydds-föreskrifter.
- Krav ska ställas på jägarna för att få en ansvarsfull jakt. Detta regleras i upplåtelseavtalet bl.a. i form av krav på praktiskt kulvapenprov eller skjutprov.

Med hänsyn till att beslut av viltvårdsområdesförening kan påverka upplåtelsens innehåll är det viktigt att före tecknande av nyttjanderätt till jakt ta reda på om det område som ska upplåtas ingår i viltvårdsområde.

Det är möjligt att upplåta direkt till viltvårdsområde om upplåtelsen behandlats på viltvårdsområdets stämma.

### 9.2.2 Principer för nyttjanderätt till jakt i nationalpark.

Naturvårdsverket beslutar om föreskrifter för nationalparker och är fastighetsförvaltande myndighet för nationalparkerna. Vad som gäller för jakten är reglerat i varje nationalpark. För planerade nya nationalparker är syftet med skyddet styrande för föreskrifternas utformning.

### 9.2.3 Upplåtelse av jakt i vissa fall till skogsbolag.

I samband med Naturvårdsverkets förvärv av fast egendom som ska skyddas som naturreservat har verket och berörda större skogsbolag enats om att bolagens jaktlag ska få fortsätta att jaga enligt beslutade reservatsföreskrifter. Upplåtelsevillkoren har formulerats i en s.k. bolagsmall. Villkoren för jaktutövningen överensstämmer i huvudsak med de villkor som verket tillämpar vid upplåtelse till fysiska

personer eller jaktklubbar. Avsikten är att samordna viltförvaltningen inom det köpta området med den viltförvaltning som bedrivs på bolagets angränsande mark. Samtidigt med markköpet träffar verket och bolaget avtal om upplåtelse av jakträtt till bolaget. Bolaget ges då rätt att i andra hand upplåta jakträtt till annan, oftast bolagets jaktlag. Upplåtelseavgiften faktureras tills vidare av Naturvårdsverket.

## 9.3 Upplåtelse av fiskerätt

Innan nyupplåtelse av fiskerätt sker måste omfattningen av fiskerätten alltid klargöras genom fiskerättsutredning eller på annat sätt. Vid samfällt fiske krävs medgivande från övriga delägare innan giltig upplåtelse kan ske. Fiskelagstiftningen innehåller inte några regler för upplåtelse men styr vilka redskap m.m. som får användas. Områdesskyddsföreskrifter enligt miljöbalken t.ex. förbud att inplantera fisk eller att fiska inom djurskyddsområde ska beaktas i upplåtelsen.

I övrigt ska inför upplåtelse av fiske tas hänsyn till:

- Förekomst av fiskevårdsområde
- Behov av tillsyn och samordning av fiske
- Risk för störning på annat växt- och djurliv
- Fiskeriverkets beslut om tillåtet fiske, redskap m. m.

Upplåtelse av fiskearrande omfattas av reglerna i lag om fiskearrande. Fritidsfiske omfattas av reglerna i 7 kap. jordabalken. Fiske bör normalt upplåtas utan ensamrätt vilket innebär att det inom det upplåtna fiskeområdet kan förekomma både fritidsfiske och fiskearrande. Om det inte strider mot områdesskyddets syfte eller föreskrifter får fiske ske med vid varje tidpunkt gällande lagliga redskap enligt fiskelagstiftningen. Flera fiskearrandeavtal bör inte upplåtas inom samma område. Fritidsfiskeavtal ska innehålla förbud mot försäljning av fångsten. Nyupplåtelse av fiskerätt ska föregås av samråd ned Naturvårdsverket. Inför nyupplåtelse av fiskearrande bör samråd ske med länsstyrelsens fiskeenhet eller motsvarande. Nyupplåtelse av fiskearrande bör i första hand erbjudas person eller sammanslutning i trakten.

## 9.4 Rätt att avverka skog

Upplåtelse av nyttjanderätt till annan avseende rätt att avverka skog på Naturvårdsverkets fastigheter kan komma ifråga endast om åtgärden är förutsatt i skötselplan och överensstämmer med beslutat eller planerat syfte för områdesskyddet. Det kan handla om att omföra skogbevuxna marker till hagmark eller avverkning av granbestånd i ett lövskogsreservat. Om inte annat är avtalat upplåtes rätten att avverka skog till högstbjudande.

## 9.5 Upplåtelse av jordbruksarrande

Vid upplåtelse av gårdsarrande ska tillträdessyn ske enligt 24-28 §§ jordabalken.



### 9.5.1 Gårdsarrende

Som framgår ovan bör nyupplåtelse av gårdsarrende inte ske om jordbruket saknar långsiktig ekonomisk bärkraft. Om sittande gårdsarrendator lämnar arrendet bör övervägas att upplåta egendomen exklusive bostadsbyggnaden med sidoarrende och att upplåta bostaden med hyresrätt till annan än sidoarrendatorn. I undantagsfall kan det bli aktuellt att försälja bostadsbyggnaden om det kan ske utan att riskera en långsiktig jordbruksdrift i ett hävdberoende skyddat område. Att dela upp gårdsarrendet och med samma person teckna ett sidoarrende och ett hyresavtal för bostaden får inte ske därför att avtalen sannolikt skulle betraktas som ett gårdsarrende i alla fall.

On ny gårdsarrendator söks ska arrenderätten annonseras i ett anbudsförfarande. Vid val av arrendator ska vägas in bl.a. årligt arrende, dokumenterad utbildning och praktiska erfarenheter från drift av lantbruk. Samråd ska ske med Naturvårdsverket före anbudsförfarande och tecknande av avtal med ny gårdsarrendator. Vid upplåtelse av gårdsarrende ska alltid tillträdes- och avträdessyn samt avräkning ske enligt 9 kap. 23-28 §§ jordabalken.

### 9.5.2 Sidoarrende

Vid nyupplåtelse av sidoarrende bör arrenderätten annonseras genom anbudsförfarande. Samråd behöver normalt inte ske med Naturvårdsverket. Om upplåtelsen omfattar byggnader med nyanskaffningsvärde större än 50 000 kronor ska tillträdes- och avträdessyn och avräkning ske enligt 23—28 §§ i jordabalken. Motsvarande gäller för sidoarrenden utan byggnader om upplåten areal överstiger 20 ha eller om det finns stängsel tillhörande staten med nyanskaffningsvärde större än 50 000 kronor.

## 9.6 Upplåtelse av bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende

Nyupplåtelse av bostadsarrende förekommer mycket sällan på Naturvårdsverkets fastigheter. För befintliga bostadsarrenden gäller att arrendatorn har rätt att överlåta arrenderätten till annan om jordägaren dessförinnan inte antar erbjudande från arrendatorn om att återta arrendestället mot skälig ersättning och inlösa uppförd byggnad. Om upplåtelsen inte strider mot syftet med områdesskyddet finns det normalt ingen anledning att söka återta arrendestället och inlösa ev. byggnad. Uppdragstagaren har då rätt att godkänna överlåtelse av arrenderätten utan att samråda med Naturvårdsverket. Om upplåtelsen motverkar syftet och arrendatorn aktualiserar överlåtelse av arrendet handläggs ärendet av Naturvårdsverket.

Det finns ett antal upplåtna bostadsarrenden där den upplåtna tomtmarken antingen redan är avstyckad eller kan avstyckas. Naturvårdsverket kommer att ta in dessa i avyttringsplan, se avsnitt 14, för utredning om förutsättningar för försäljning av arrendeområdet till arrendatorn.

Upplåtelser av anläggningsarrende eller lägenhetsarrende är ovanliga på Naturvårdsverkets fastigheter. Om gällande upplåtelse strider mot syftet bör den sägas upp för upphörande vid avtalstidens utgång. Samråd ska i så fall ske med Naturvårdsverket.

## 9.7 Hyra

### 9.7.1 Bostadshyra

Endast ett fåtal nya bostadshyresavtal avseende lägenheter i fritidshus eller permanentbostäder för 1-2 familjer tecknas eller kommer in i fastighetsförvaltningen varje år i samband med fastighetsförvärv. Flertalet av dessa upplåtelser är tillfälliga i avvaktan på avstyckning och försäljning av bostadsdelen. Flertalet befintliga upplåtelser avser upplåtelse för fritidsändamål med femåriga upplåtelseperioder. Om upplåtna byggnader ingår i Naturvårdsverkets avyttringsplan för utredning om ev. avstyckning av tomtmark och försäljning bör vid avtalstidens utgång begäras villkorsändring för att korta av upplåtelseperioden till normalt ett år i taget. I övrigt bör vid förlängning av avtal särskilt bevakas att så långt möjlig marknadsmässig hyra erhålles. Många gällande upplåtelser har en omotiverat låg hyresnivå. Flertalet gällande upplåtelser stadgar att hyresgästen ska svara för allt löpande yttre och inre underhåll och samtliga driftkostnader (värme, vatten, el, etc.). I samband med förlängning av sådana upplåtelser bör i normalfallet hyresgästen underhållsansvar begränsas till enklare underhåll som fasadmålning mot att hyresnivån blir något högre. Om hyresgästen vill och är kapabel att ta ett större underhållsansvar mot en lägre hyra förutsätts att detta regleras i upplåtelseavtalet med regelbunden besiktning, normalt vart femte år, med uppföljning och utvärdering av utfört underhåll.

### 9.7.2 Lokalhyra

Vid nyupplåtelse av lokal för t.ex. restaurang eller café bör samråd ske med Naturvårdsverket innan avtal tecknas. Lokalhyresgäst ska normalt sökas genom anbuds-förfarande.

# 10 Upplåtelser m.m. som belastar Naturvårdsverkets fastigheter

En vanligt förekommande belastning på Naturvårdsverkets fastigheter är rätt för ledningsdragande verk och bolag att anlägga, bibehålla och underhålla ledningar, master och teknikbodas av olika slag. Upplåtelse av dessa rättigheter, som oftast är av servitutskaraktär, handläggs normalt av Naturvårdsverket. Uppkommande fastighetsförvaltningsärenden till följd av belastande upplåtelser handläggs normalt av den som handhar viss fastighetsförvaltning för Naturvårdsverkets räkning.

## 10.1 Upplåtelseformer

Rätt att anlägga, bibehålla och underhålla ledningar och master m.m. kan tryggas genom upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller ledningsrätt.

Nyttjanderätt används oftast för teleledningar. För att trygga upplåtelsen mot tredje man får den med stöd av 7 kap. 10 § jordabalken skrivas in i berörd fastighet enligt bestämmelserna i 23 kap. jordabalken. Upplåtelse av mark för mobilmast med ev. tillhörande teknikbodas är anläggningsarrende. Kraftledningar och andra ledningar (optokablar) för t.ex. datakommunikation är ofta tryggade genom servitutsavtal som skrivits in berörd fastighet eller genom beslut om ledningsrätt. Upplåtna nyttjanderätter eller servitut för ledningar, master m.m. omvandlas ofta till ledningsrätt.

## 10.2 Ledningsrätt

Genom ledningsrättslagen (1973:1144) tillkom en ny möjlighet att trygga rätten att anlägga och ha kvar ledning över fastighet (ledningsrätt). Ledningsrätt bildas vid lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt definieras som befogenhet att efter vad som bestäms vid förrättningen vidta åtgärder som behövs för att framdra och nyttja ledning. Om ledningsägaren vill det, kan ledningsrätten knytas till ledningsägarens fastighet eller tomträtt. Ledningsrätt kan således knytas till ledningsägaren eller hans fastighet. Ledningsrätten har därför likheter både med nyttjanderätt och servitut. Ledningsrätt rubbas inte av fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrättslagen gäller tele- och kraftledningar, vissa vatten- och avloppsledningar, ledningar för fjärrvärme m.m. Inskrivna servitut och nyttjanderätter kan omvandlas till ledningsrätt. I övrigt regleras i lagen villkor för upplåtelse av ledningsrätt, skyldighet att avstå utrymme för ledning, ersättning och förrättningsförfarandet.

## 10.3 Ersättning för upplåtelse m.m.

Upplåtelse av nyttjanderätt och servitut ska ske till marknadsmässig ersättning. I fråga om ersättning för ledningsrätt gäller expropriationslagen (1972:719) vilket innebär att den upplåtande fastighetens marknadsvärdeminskning ska ersättas.

## 10.4 Åtgärder i ledningsgator m.m.

Riksdagen har, mot bakgrund av stormen ”Gudrun”, den 8 december 2005 godkänt regeringens förslag om leveranssäkra elnät som syftar till att undvika omfattande och långvariga elavbrott. Nätföretagen åläggs att träsäkra regionnäten. Banverket har intensifierat arbetet med att öka järnvägens driftsäkerhet genom att ta bort riskträd. Ärenden där ledningsägaren med stöd av avtal eller ledningsrätt genomför röjningar och tar bort farliga eller hindrande träd och buskar i ledningsgatan ökar i antal. Andra åtgärder är helikoptertoppning, utplacering av transformatorstationer, nedmontering av luftledning och montagearbeten.

Antalet ärenden om nedmontering av luftledning förväntas öka när elnäten leveranssäkras. För ledningar med linjekoncession gäller enligt ellagen (1997:857) att den som haft koncessionen är skyldig att ta bort ledningen med tillhörande anläggningar om det behövs från allmän eller enskild synpunkt. Vid rasering av luftledning kan tillfälligt Naturvårdsverkets mark *utanför* upplåten ledningsgata behövas tas i anspråk. Uppdragstagaren äger rätt att träffa överenskommelse med ledningsägaren om nyttjande av mark utanför upplåten ledningsgata och hur nedmonteringen ska utföras i ledningsgatan. Det kan gälla under vilken tidsperiod ledningen ska raderas och hur stolpförankringar och bergöglor ska kapas och fasas för att undvika skador på människor och djur. Vidare ska ledningsägaren ansöka om och bekosta borttagande av ledningsrätt eller inskrivet servitut eller nyttjanderätt. Innan ev. dispens från reservatsföreskrifter prövats av länsstyrelsen får inga arbeten påbörjas.

Ledningsägare skickar underrättelse om ledningsröjningar m.m. till Naturvårdsverket. Verket vidarebefordrar underrättelsen till uppdragstagaren för att ta ställning till hur tillvaratagande av träd m.m. bör ske. Uppdragstagaren har rätt att för verkets räkning godkänna och emotta förekommande ersättningar. Ersättning tillförs skötselmedlen i länet. Naturvårdsverket skickar en upplysning till ledningsägaren eller dennes ombud om att ärendet har lämnats över till uppdragstagaren med rätt att godkänna och emotta ersättning i ärendet.

Nya elledningar bör om möjligt förläggas i jord. Upplåtelseavtal ska upprättas oavsett om det är fråga om låg- eller högspänningskablar. I upplåtelseavtal är det viktigt att skriva in att ledningsägaren förbinder sig att underrätta och samråda med verket/uppdragstagaren innan ledningsåtgärd vidtas. Ett problem är fågeldöd på elinstallationer, framför allt på stolptransformatorer, där ledningar ofta är oisolerade. Ledningar bör isoleras på ett sätt som undanröjer risken för fågeldöd. Detta gäller såväl på tillkommande som befintliga anläggningar.

Det förekommer att ägare eller nyttjanderättshavare till angränsande fastigheter anmäler önskemål om upplåtelse av område av verksfastighet för infiltration av avlopp, jordvärmeanläggningar m.m. Även om önskad upplåtelse inte strider mot naturreservatsföreskrifter är Naturvårdsverkets inställning att upplåtelse inte bör komma till stånd utan att sökanden gjort en noggrann prövning av tänkbara alternativ som inte berör verkets fastighet eller som inte ökar miljöbelastningen t.ex. installation av mulltoa istället för vattenspolande WC i känslig skärgårdsmiljö.

## 10.5 Upplåtelser till förmån för Försvarsmakten

Verkets fastigheter berörs i begränsad omfattning av upplåtelser avseende rätt att bibehålla och underhålla anläggningar eller anordningar för Försvarsmaktens behov. I samband med pågående omstrukturering av försvaret avvecklas vissa anläggningar och upplåtelseavtal upphör att gälla. Då träffas i regel en överenskommelse mellan berörd del av försvarsmakten och Naturvårdsverket. Överenskommelsen bör föregås av kontakt och besiktning på plats där uppdragstagaren för viss fastighetsförvaltning deltar. Överenskommelsen, s.k. överlåtelse med nöjdförklaring, innebär att verket undertecknar och godkänner genomförd avveckling, t.ex. borttagning av kanonvärn och i förekommande fall övertar det äganderättsliga ansvaret för en anläggning eller ett utrymme.

I samband med övningar kan det förekomma att Försvarsmakten ansöker om nyttjanderätt eller markägartillstånd att under en begränsad tid disponera område som ägs av Naturvårdsverket. Verket ska i så fall samråda med berörd länsstyrelse innan beslut om nyttjanderätt eller tillstånd fattas.

## 10.6 Grannemedgivanden m.m.

I ärenden enligt plan- och bygglagen och andra markreglerande lagstiftningar på fastigheter som gränsar mot Naturvårdsverkets fastigheter ges verket möjlighet att lämna yttrande. Vanligast är ansökan om bygglov på angränsande fastighet. Flertal förfrågningar lämnas över för handläggning till uppdragstagaren. Gäller ansökan bygglov inom strandskyddat område handläggs ärendet av Naturvårdsverket.

## 10.7 Undersökningstillstånd enligt minerallagen

Ansökan om undersökningstillstånd prövas enligt minerallagen (1991:45) av Bergmästaren. Bergmästaren är chef för den statliga myndigheten Bergsstaten. Den som beviljas tillstånd för undersökning, även kallat prospektering, får ensamrätt att undersöka om det finns en mineralfyndighet, dess beskaffenhet storlek och eventuella brytvärdhet. Undersökning sker oftast i form av geologisk kartläggning, blockletning, geofysiska mätningar, ytmoränprovtagning och borrhning. Vägar kan behöva anläggas eller befintliga vägar nyttjas för transporter. Terrängkörning är vanligt

förekommande. Endast sådana arbeten som innebär intrång i enskilda rätt är undersökning i minerallagens mening.

Innan Bergmästaren fattar beslut om undersökningstillstånd ska länsstyrelsen alltid ges möjlighet att yttra sig och kända sakägare i området underrättas. Sakägare är ägare till berörda fastigheter och även andra som berörs t.ex. nyttjanderättshavare och servitutshavare.

Beslut om undersökningstillstånd ger innehavaren (prospektören) ensamrätt till prospektering och företrädesrätt till en eventuell fyndighet. Undersökningstillståndet medför inte rätt att utföra arbeten inom området. Innan arbetena påbörjas ska prospektören delge fastighetsägare och andra sakägare en arbetsplan där de planerade arbetena beskrivs. Om dessa lämnar skriftliga invändningar till prospektören inom tre veckor från det att de fått del av arbetsplanen blir den inte gällande och arbetena får inte utföras. På begäran av prospektören kan arbetsplanen istället fastställas av bergmästaren efter en prövning av behovet av att utföra undersökningarna i förhållande till de olägenheter de medför.

Enligt 3 kap. 6 § minerallagen får inte undersökningsarbete meddelas inom nationalpark eller område som en statlig myndighet hos regeringen har begärt ska avsättas till nationalpark. Ett undersökningstillstånd innebär inte heller något undantag från vad som gäller i andra författningar, t.ex. miljöbalken och terrängkörningslagen. Undersökningsarbete får inte ske i strid mot föreskrifter för natur- och kulturreservat om inte dispens (undantag) eller tillstånd meddelas av länsstyrelsen. Tillstånd krävs för vissa åtgärder inom Natura 2000-områden enligt 7 kap. 28a – 29b §§ MB. Sveriges geologiska undersökning (SGU) har den 19 december 2006, på uppdrag av regeringen och i samråd med Naturvårdsverket, redovisat ett förslag till vägledning om prospektering i skyddade områden.

Bergsstaten delger Naturvårdsverket, i egenskap av fastighetsägare, beslut om undersökningstillstånd.

Naturvårdsverket överklagar normalt inte beslut om undersökningstillstånd. Hittills har bara någon enstaka arbetsplan berört fastighet som ägs av Naturvårdsverket.

#### 10.7.1 Stängsling av gruvhål

För gruvhål med gällande gruvrätt är det innehavaren som ansvarar för erforderliga stängsel för att förhindra skada på människor eller djur. Om gruvrättighet upphört är det fastighetsägaren som i första hand är ansvarig för att t.ex. anordna stängsel.

Staten genom länsstyrelsen och polisen har ansvar för gamla övergivna gruvhål enligt Kungl. Maj:ts beslut den 13 januari 1956. Enligt beslutet får på statens bekostnad anordnas stängsel kring ett övergivet gruvhål om uppenbar fara för människor eller husdjur föreligger. Det åligger polisen att utreda ärendet och bekosta utförandet. Länsstyrelsen ska besluta och ombesörja utförandet.

## 11. Fastighetstaxering, skatter, energideklaration, riskhantering m.m.

I egenskap av fastighetsägare berörs Naturvårdsverket av lagstiftning som innebär att verket eller på verkets uppdrag uppdragstagaren måste vidta åtgärder av olika slag, ofta regelbundet återkommande, som direkt eller indirekt är kopplade till fastighetsinnehavet.

### 11.1 Fastighetstaxering och fastighetsskatt

Naturvårdsverket berörs av allmän och särskild fastighetstaxering på samma sätt som gäller för andra fastighetsägare. Verket svarar för att fastighetsdeklarationer undertecknas och skickas till Skatteverket. Det kan förekomma att uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning får lämna deklarationsunderlag till verket. Nationalparksfastigheterna taxeras som s.k. specialenheter och åsätts inget taxeringsvärde. Naturresevatsfastigheterna taxeras med utgångspunkt från de reservatsföreskrifter som styr markanvändningen. De fastigheter som inte områdesskyddats taxeras med utgångspunkt från pågående markanvändning.

Skyldighet att betala statlig fastighetsskatt gäller bl.a. för fastigheter som är taxerade som småhusenheter, småhus (bostadsbyggnad) på lantbruk, industrienheter eller hyreshusenheter. Verket svarar för inbetalning av fastighetsskatt.

### 11.2 Mervärdesskatt

Skyldighet att betala mervärdesskatt (moms) regleras i lagen (1994:200) om mervärdesskatt, (ML). Skattskyldigheten har fr.o.m. den 1 januari 1991 utökats till att i princip omfatta all omsättning av varor och tjänster. Undantag från skattskyldigheten gäller för de varor och tjänster som särskilt anges i ML.

Omsättning innebär i huvudsak att varan levereras i samband med försäljning eller att tjänst utförs eller förmedlas (tillhandahålls) mot vederlag. Förskotts- eller a contobetalning för beställd vara räknas som omsättning. Skatten utgår för närvarande med 25 % av beskattningsvärdet (priset exklusive moms) med undantag för livsmedel, 18 %, och s.k. turistmoms (resor, hotell, taxi, buss m.m.) där skattesatsen är 12 %.

Ingående moms uppkommer i samband med köp av skattepliktig vara eller tjänst. Utgående moms uppkommer i samband med tillhandahållande av skattepliktig vara eller tjänst mot vederlag.

Fr.o.m. den 1 januari 1991 har statliga myndigheter inte avdragsrätt för ingående moms. Fr.o.m. den 1 juli 1991 kompenseras myndigheten för erlagd ingående

moms genom ett internt redovisningsförfarande inom staten. Ingående moms ska därför redovisas (konteras) separat och inte belasta anslaget 34:3 åtgärder för biologisk mångfald. Inom Naturvårdsverket avräknas ingående moms mot inkomstteln för moms. Vid omsättning mellan statliga myndigheter gäller inte skatteplikt enligt ML.

Ingående moms uppkommer i fastighetsförvaltningen främst i samband med köp av varor och tjänster för utförande av byggnads- eller anläggningsåtgärder. Från den 1 juli 2007 gäller nya regler om omvänd skattskyldighet till mervärdesskatt vid inköp av byggtjänster, se avsnitt 12.1.9.

Delägare i samfälligheter för vattenreglering, väghållning eller liknande ändamål får dra av sin andel av ingående moms i samband med t.ex. vägunderhåll. Sådan moms belöpande på berörd Naturvårdsverksfastighet ska konteras separat och inte belasta anslaget 34:3.

Utgående moms uppkommer främst i samband med upplåtelser av nyttjanderätt och försäljning av skogsråvaror.

För följande upplåtelser tillkommer lagstadgad moms på upplåtelseavgiften.

- Jordbruksarrende
- Jakt
- Fiske
- Bete
- Avverkningsrätt
- Upplåtelse av byggnad eller mark för djur
- Rätt att ta jord, sten eller annan naturprodukt på fastigheten
- Upplåtelse av mark för båtupplägning

Upplåtelser som inte omfattas av moms är följande.

- Upplåtelse av hyra (bostad och lokal) inkl. korttidsupplåtelse
- Bostadsarrende
- Anläggningsarrende
- Lägenhetsarrende
- Upplåtelse av mark för ledningar av olika slag.

## 11.3 Energideklaration för byggnader

Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader gäller fr.o.m. den 1 oktober 2006. Förordning (2006:1592) om energideklaration för byggnader trädde i kraft den 1 februari 2007. Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader, BFS 2007:4, trädde i kraft den 1 mars 2007.

Lagens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Lagen ska tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att



påverka inomhusklimatet. Energiförbrukning definieras i lagen som den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år.

Ägare till byggnader av olika slag är skyldiga att deklarerera sina byggnader med hjälp av en oberoende expert. Byggnader ska besiktigas om det behövs för att lämna rekommendationer om kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder. Det är den oberoende experten som avgör om besiktning behövs.

Skyldighet att energideklarerera byggnader gäller enligt 4-6 §§ lag om energideklaration i följande fall.

- Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad.
- Om byggnaden är specialbyggnad enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152) och har totalt användbar golvyta större än 1000 m<sup>2</sup> eller byggnaden eller del av byggnad upplåts med nyttjanderätt.
- När en byggnad eller en andel i en byggnad säljs ska ägaren se till att det finns en energideklaration som vid försäljningstidpunkten inte är äldre än 10 år.

Enligt förordningen gäller undantag från att energideklarerera byggnader bl. a.

- Fritidshus med högst två bostäder
- Ekonomibygnader för jordbruk och skogsbruk
- Fristående byggnader med totalt användbar golvyta mindre än 50 m<sup>2</sup>.
- Byggnaden är en- eller tvåbostadshus som upplåts.

Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad ska ägaren se till att byggnaden besiktigas om det behövs för att kunna upprätta en energideklaration. Den oberoende experten upprättar besiktningensprotokoll

I energideklarationen ska anges:

- Byggnadens energiförbrukning (energiåtgång per år vid normalt nyttjande). Uttrycks i kWh/m<sup>2</sup> och år.
- Om obligatorisk funktionskontroll har skett av byggnadens ventilationssystem.
- Om radonmätning skett.
- Om byggnadens energiförbrukning kan förbättras.
- Referensvärden så att konsumenterna kan bedöma och jämföra olika byggnaders energiförbrukning.

Deklaration och besiktningensprotokoll lämnas elektroniskt till Boverket som bl. a. ska föra ett deklara- och besiktningensregister.

Byggnad som uppförs och som säljs ska energideklarereras första gången efter 2008-12-31. Byggnad som inte är flerbostadshus och är upplåten med nyttjanderätt ska energideklarereras senast 2009-01-01.

Flertalet av Naturvårdsverkets uppvärmda byggnader behöver inte deklarerats därför att de är en- eller tvåbostadshus som upplåts eller är fritidshus med högst två bostäder. Nya byggnader som behöver energi för inomhusklimatet ska deklarerats senast två år efter det att byggnaden tagits i bruk. Byggnader som säljs måste energideklarerats.

## 11.4 Riskhantering och skydd mot olyckor m.m.

Förordning (1995:1300) om statliga myndigheters riskhantering gäller för myndigheter under regeringen. Enligt 5 § får en myndighet inte hos ett enskilt försäkringsbolag teckna eller låta teckna försäkring för statens egendom, ansvarighet eller i övrigt för skador som staten ska ersätta. Förordningen hänvisar till bestämmelser om reglering av skador i förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten.

I lag (2003:778) om skydd mot olyckor stadgas i 2 § att ägare eller nyttjanderätts-havare till byggnader och andra anläggningar ska i skäligen omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. I övrigt ska vidtas åtgärder för att förebygga brand. Enligt 3 § ska ägare av byggnad eller anläggning där brandrisken eller konsekvenserna av brand ställer särskilda krav på brandskyddet lämna en skriftlig redogörelse för brandskyddet till räddningstjänsten. Nyttjanderättshavare ska ge ägaren de uppgifter som behövs för att denne ska kunna lämna den skriftliga redogörelsen. Av statens räddningsverks föreskrifter (SRVFS 2003:10) om skriftlig redogörelse för brandskyddet framgår att redogörelse ska lämnas för byggnader som är *statliga byggnadsminnen*. Redogörelse kan också bli aktuell för Naturvårdsverkets publika byggnader t.ex. vandrarhem, naturum, restaurang- och cafélokaler. Uppdragstagaren svarar normalt för att skicka in redogörelse till räddningstjänsten. Det kan också bli aktuellt att begära tillstånd från berörd kommun avseende tillståndspliktig förvaring och hantering av brandfarlig vara t.ex. drivmedel eller gasflaskor.

Den som är fastighetsägare är ofta verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Bl.a. gäller enligt förordning (2007:19) om PCB m.m. att den som äger en byggnad eller annan anläggning där fogmassa eller halkskyddad golvmassa kan ha använts vid uppförande eller renovering åren 1956-1973 ska undersöka om fogmassan eller golvmassan är en PCB-produkt. Ägaren ska senast den 30 juni 2008 till tillsynsmyndigheten (kommunens miljökontor eller motsvarande) redovisa vilka inventeringar m.m. som utförts.

I 10 kap. miljöbalken finns regler om förorenade områden d.v.s. områden som är så förorenade att det kan uppkomma skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Upptäcks en förorening ska tillsynsmyndigheten underrättas. Tillsynsmyndighet är i de flesta fall kommunens miljö- och samhällsnämnd eller motsvarande.

## 12. Investeringsplan

Enligt 8 § fastighetsförvaltningsförordningen ska varje fastighetsförvaltande myndighet upprätta och fortlöpande hålla en *investeringsplan* över förvärv, nybyggnader och ombyggnader av fast egendom. Investeringsplanen ska enligt 9 § redovisa samtliga investeringsprojekt med en beräknad kostnad större än 10 miljoner kronor. Enligt 10 § får myndigheten besluta om investeringar när den beräknade investeringskostnaden är mindre än 10 miljoner kronor. Är kostnaden större än 10 miljoner krävs medgivande av regeringen.

Naturvårdsverkets investeringsplan består av följande delar.

- Investeringar som hänger samman med Naturvårdsverkets bemyndigande enligt gällande regleringsbrev att för statens räkning förvärva värdefulla naturområden d.v.s. förvärv av fast egendom genom köp eller byte. Eftersom det inte i förväg går att peka ut vilka områden som kommer att förvärvas under budgetåret definieras investeringsplanen i denna del som den fasta egendom som vid varje tidpunkt under budgetåret förvärvats och registrerats i VIC Natur. Registrering sker när förvärvsavtalet undertecknats. Är avtalet beroende av regeringens medgivande sker registreringen när regeringens beslut expedierats till Naturvårdsverket. Förteckning eller rapport över förvärvad egendom kan löpande under budgetåret tas ut från VIC Natur.
- Investeringar i nya byggnader eller anläggningar eller om- och tillbyggnader beslutas av Naturvårdsverket. Byggnadsinvesteringarna avser i flertalet fall naturum, ekonomibygnader i lantbruket som nyttjas för djurhållning i hävdberoende områden och byggnader för friluftslivet. Nybyggnad av anläggning kan vara t.ex. brygga, damm, pumpstation, stängsel, bro och spång. För att beslut om nya byggnader eller andra värdehöjande åtgärder ska bokföras som investering och ingå i investeringsplanen förutsätts att kostnaden överstiger 50 000 kronor exklusive moms. I kostnaden inräknas kostnader för projektering, geotekniska undersökningar och andra utredningar/underlag som krävs för bygglov etc. Under budgetåret pågående investeringsprojekt följs upp av Naturvårdsverket i särskild ordning. Nedan beskrivs hur genomförande av investeringar i byggnader och anläggningar ska genomföras. Eftersom byggprojekt i många fall sträcker sig över mer än ett år bör investeringsplanen omfatta 3 år med aktualisering och uppföljning av pågående projekt årligen.

## 12.1 Genomförande av byggnads- och anläggningsinvesteringar

Naturvårdsverket förvaltar mer än 1 000 fastigheter. På dessa fastigheter finns cirka 400 hus och ett stort antal övriga byggnader och anläggningar. 12 fastigheter är för närvarande upplåtna med gårdsarrende. Ett antal byggnader nyttjas för naturvårdsändamål. Hit hör naturum och byggnader som används i förvaltningen av naturreservat och nationalparker. Byggnader och anläggningar kräver drift och underhåll. Naturvårdsverket är byggherre enligt plan- och bygglagen och investerar i uppförande av nya byggnader, tillbyggnader och anläggningar, såsom naturum, djurstall, fågeltorn och miljöförbättrande anläggningar. Behovet av miljöförbättrande anläggningar ökar. Det kan handla om att ersätta en fossilberoende värmeanläggning för uppvärmning av bostad med en biobränsleanläggning och solfångare.

Länsstyrelserna i flertalet län har på uppdrag av Naturvårdsverket hand om viss fastighetsförvaltning för verkets fastigheter i länet. I uppdraget ingår också att länsstyrelsen ska initiera och efter Naturvårdsverkets beslut genomföra erforderliga investeringar på fastigheterna. Vissa större projekt, t.ex. naturum enligt verkets plan för nya naturum, initieras och genomförs av Naturvårdsverket efter samråd med länsstyrelsen.

Nedan beskrivs kortfattat hur en ny- eller ombyggnad av byggnader och anläggningar ska genomföras.

### 12.1.1 Definition av investering

En ny-, om- eller tillbyggnad av en byggnad eller anläggning är som nämnts ovan en investering om kostnaden exklusive moms överstiger 50 000 kr. Är kostnaden lägre är det fråga om underhåll. Investering ska ha en viss varaktighet/livslängd. Byggnad eller anläggning ska utgöra tillbehör till den fasta egendomen för att betraktas som investering.

Underhållsåtgärder, t.ex. reparation eller utbyte av ett tegeltak på ett djurstall, som kan kosta avsevärt mer än 50 000 kronor betraktas inte som en investering. Där- emot är utbyte av direktverkande el till vattenburen värme från en pelletsanläggning en investering om kostnaden överstiger 50 000 kronor. En investering ska i princip höja värdet på fastigheten. Investering är värdehöjande medan underhåll är värdebevarande.

Anledningen till att Naturvårdsverket måste skilja mellan investeringar och reparationer/underhåll är reglerna i kapitalförsörjnings- och bokföringsförordningen. Investeringar bokförs som en materiell anläggningstillgång och skrivs av enligt särskilda regler. Underhållsåtgärder kostnadsförs direkt när betalningen sker.

### 12.1.2 Initiativ till investering

I normalfallet tar uppdragstagaren initiativ till en investering och samråder i ett tidigt skede med Naturvårdsverket. Det kan avse värdehöjande byte av värmesystem i byggnad, tillbyggnad, ombyggnad till annat ändamål, ny byggnad, ny anläggning etc.

Uppdragstagaren föreslår i samband med den årliga ansökningen av bidrag till förvaltning och skötsel av skyddade områden vilka investeringar som bör genomföras under kommande år. Ansökan bör innehålla en kortfattad beskrivning, syftet med projektet, preliminär tidsplan och en grov uppskattning av kostnaden för investeringen. Naturvårdsverket beslutar i samband med fördelningen av bidragen till länsstyrelserna i början av budgetåret vilka investeringar som uppdragstagaren bör genomföra eller påbörja under budgetåret. Uppdragstagaren ska i särskild ordning under budgetåret rapportera till Naturvårdsverket om tidsplanen följs och samråda med verket om eventuella förseningar.

### 12.1.3 Entreprenadformer

Det finns två dominerande entreprenadformer, totalentreprenad eller utförandeentreprenad. Utförandeentreprenaderna upphandlas vanligtvis som generalentreprenad eller delad entreprenad. Projekteringen genomförs olika beroende på entreprenadform. Valet av entreprenadform är beroende av hur mycket beställaren vill detaljreglera i projektet. I en utförandeentreprenad projekteras allt och inget överlämnas till byggentreprenören att bestämma. I en totalentreprenad överlåter beställaren till byggentreprenören att bestämma hur olika delar ska genomföras i projektet med utgångspunkt från beställarens funktionsspecifikationer. Mellanting kan förekomma, så kallad styrd totalentreprenad.

### 12.1.4 Upphandling av förfrågningsunderlag.

När uppdragstagaren fått besked om att investeringen ska genomföras påbörjas upphandling enligt LOU. För att få fram ett korrekt förfrågningsunderlag upphandlas projekteringskonsult. Entreprenadformen avgör omfattning på projektering. Förfrågningsunderlaget ska bestå av ritningar och beskrivningar samt ett avsnitt om administrativa föreskrifter för entreprenaden.

Efter samråd med verket bestäms om uppdragstagaren ska hålla i genomförandet eller om en extern projektledare bör handlas upp för att hålla i projektet från projektering, förfrågningsunderlag, anbudsfrågan, byggkontroll, byggherre, byggande till slutbesiktning m.m.

Upphandlingen av byggnadsentreprenaden genomförs som direktupphandling om kostnaden bedöms ligga under fem basbelopp. Om uppdragstagaren genomför direktupphandling gäller den beloppsgräns som respektive uppdragstagare tillämpar för egna direktupphandlingar. Är kostnaden större än gränsen för direktupphandling men under tröskelvärdet (5 000 000 euro) ska förenklad upphandling användas vid byggentreprenader. Beräknas kostnaden överstiga tröskelvärdet ska en EU-upphandling genomföras. Vid arkitekttävlingar kan andra regler gälla.

Innan upphandlingen genomförs måste uppdragstagaren tänka igenom vilken typ av entreprenad som ska väljas.

I direktivet till projekteringen ska anges att bästa miljöval alltid ska väljas. Om bästa miljöval frångås ska detta motiveras i varje särskilt fall. I samband med projekteringen ska erforderliga lov och tillstånd sökas och planer tas fram. Det kan vara bygglov, ny detaljplan, arbetsmiljöplan, strandskyddsdispens, vattendom etc.

Det är uppdragstagarens ansvar att nödvändiga lov och tillstånd finns innan anläggnings- eller byggnadsarbeten påbörjas. Projekteringen avslutas med att färdiga handlingar levereras till beställaren.

Om projektet är omfattande bör uppdragstagaren före genomförande av upphandling av projektet enligt LOU låta utföra en granskning av förfrågningshandlingarna av en oberoende konsult. Innan upphandlingen av entreprenaden genomförs bör en kostnadsanalys göras av projektet av en oberoende konsult. Med resultatet som grund ska uppdragstagaren samråda med Naturvårdsverket om projektet kan genomföras utifrån den uppskattade kostnaden.

### 12.1.5 Upphandling av byggentreprenör

När förfrågningshandlingarna är klara ska anbudsförfrågan enligt LOU genomföras av byggprojektet. Vanligen sker detta genom en förenklad upphandling. Tröskelvärdena för byggentreprenader ligger mycket högt och torde sällan bli aktuella för Naturvårdsverkets investeringar. Upphandlingen sker genom annonsering i Allego (elektronisk databas) och annons i tidningen AnbudsJournalen.

Om Plan- och Bygglagen kräver att bygganmälan ska göras måste en kvalitetsansvarig enligt PBL anlitas. Den kvalitetsansvarige enligt PBL bör anlitas tidigt i projektet eftersom denne ansvarar för att beställaren uppfyller myndighetskrav i såväl projektering och byggande. Kvalitetsansvarig enligt PBL bör vara ”riksbehörig”, men kan i mindre projekt vara lokalt godkänd av byggnadsnämnden. Innan uppdragsavtal skrivs med konsult ska kommunen godkänna den som väljs som kvalitetsansvarig. Den som utses att vara kvalitetsansvarig kan i mindre projekt också hålla i byggmöten och i vissa fall företräda beställaren med stöd av fullmakt. I större projekt är det lämpligare att denne endast utövar sin ”myndighets”- och kvalitetsroll.

Vid upphandling av en entreprenad är det viktigt att i förväg tänka igenom vilka kriterier som ska gälla vid utvärderingen av entreprenaden samt att föreskriva att avtalsvillkoren AB 04 (utförandeentreprenader) alternativt ABT 06 (totalentreprenader) ska gälla.

Obligatoriska uppgifter för anbudsgivare är

- att lämna in bevis på F-skatt
- att moms och arbetsgivaravgifter betalas
- att denne har en miljöpolicy
- att ange vem som är ombud för entreprenaden
- att ange vem som föreslås som platschef
- att denne ska kunna lämna bankgaranti
- att denne har erforderliga försäkringar för sig, projektet och tredje man

- att det framgår att svensk lagstiftning inom arbetsmiljöområdet samt svenska avtal inom resp. bransch ska följas.
- en jämställdhetsklausul
- att det framgår av anbudshandlingarna att anbudsgivare bör ha erfarenhet av liknande projekt

För en utförandeentreprenad är det vanligast att priset är avgörande för val av entreprenör, men det finns även möjlighet att lägga in andra aspekter på valet av entreprenör. För en totalentreprenad kan andra faktorer vara viktiga såsom erfarenhet av liknande uppdrag, erfarenhet av miljöbyggen, val av projektörer etc. Ju fler kriterier man väljer desto svårare blir det att utvärdera. Tänk noga igenom urvalskriterierna och deras eventuella viktning innan beslut tas hur upphandlingen ska utvärderas.

Regelverket kring upphandlingar måste följas. Det tar ofta längre tid med utvärdering och avtalsskrivning än man räknar med. Tilldelningsbeslut ska översändas till alla anbudsgivare, där det anges vem som fått entreprenaden och när kontrakt avses att tecknas.

När avtal är tecknat med vald entreprenör ska denne inom viss tid komma in med säkerhet/bankgaranti, tidsplan, arbetsmiljöplan m.m. Om bygganmälan krävs i projektet måste bygganmälan lämnas till kommunen senast tre veckor innan byggprojektet får påbörjas. Kommunen kallar sedan till byggsamråd där vald entreprenör och beställarens kvalitetsansvarige enligt PBL ska delta.

Under entreprenadtiden ska byggmöten hållas. Vid byggmötena ska protokoll föras. Beställaren eller kvalitetsansvarig enligt PBL eller annan av beställaren utsedd person för protokoll vid byggmötena.

När entreprenör är utsedd ska ritningar och övriga handlingar stämplas som bygghandlingar och överlämnas till entreprenören i ett överenskommet antal exemplar. Av anbudshandlingarna ska framgå att entreprenören ansvarar för och bekostar framtagande och överlämnande av underlag för relationsritningar gäller utförandeentreprenader) när entreprenaden är slutförd. Underlaget för relationshandlingarna ska normalt överlämnas vid slutbesiktningstillfället. Projektörerna ges sedan möjlighet att slutföra projekteringen genom att upprätta relationshandlingar som sedan överlämnas i överenskommet format. I totalentreprenader åvilar ansvaret för att upprätta relationshandlingar totalentreprenören.

#### 12.1.6 Slutbesiktning

Entreprenader ska avslutas genom en slutbesiktning. I normalfallet handlar beställaren upp en fristående oberoende besiktningsman. Vid mindre entreprenader kan den kvalitetsansvarige enligt plan- och bygglagen (PBL) genomföra slutbesiktningen. Observera att entreprenören bör godkänna valet av besiktningsman.

När slutbesiktningen är genomförd och entreprenaden är godkänd överlämnas den omedelbart till beställaren som nu får hela ansvaret för byggobjektet. Då upphör

bl.a. en del av entreprenörens försäkringar att gälla. Vid slutbesiktningen ska entreprenören överlämna egenkontroller, underlag för relationsritningar, samtliga drift- och underhållsbeskrivningar samt de olika varugarantier som lämnats. Dessa är en förutsättning för godkänd entreprenad. I vissa fall ska beställaren återlämna säkerhet om dessa inte är tidsbestämda.

När entreprenaden är godkänd ska resterande kostnader regleras liksom innehållna medel betalas ut till entreprenören.

#### 12.1.7 Garantibesiktning

Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. En dags försening räcker för att entreprenörens ansvar för garantin inte gäller. Det är viktigt att redan vid slutbesiktningen bestämma vem som håller reda på och kallar till garantibesiktning. Ofta kan denna uppgift läggas på besiktningsmannen. Observera att garantibesiktningen är viktig, då är sista tillfället att påtala fel i entreprenaden. Garantitidens längd ska fastställas vid upphandlingen och framgå av entreprenadkontraktet.

#### 12.1.8 Ekonomihantering

Uppdragstagaren som också i normalfallet är beställare av investeringen ska betala samtliga fakturor från de olika konsulterna för projektering, kvalitetsansvarig enligt PBL, besiktningsman från leverantören. Betalningarna ska följa en i förväg uppgjord tidsplan och betalningar får inte göras i förskott.

Vid större entreprenader kan det bli aktuellt att under byggtiden betala à conto till leverantören enligt överenskommen tidsplan. Uppdragstagaren får då löpande rekvirera motsvarande belopp från Naturvårdsverket. Vid varje rekvisitionstillfälle ska rekvirerat belopp motsvaras av bifogade kopior av fakturor från entreprenör eller konsulter. Rekvisitionerna ska vara exklusive mervärdesskatt.

Uppdragstagaren ska efter godkänd slutbesiktning av entreprenaden till Naturvårdsverket redovisa det ekonomiska utfallet och rekvirera ev. återstående belopp. Den sista rekvisitionen för projektet ska åtföljas av en kort beskrivning av hur projektet har genomförts, hur upphandlingen gick till, den totala kostnaden för projektet etc. Uppdragstagaren ska också leverera relationsritningarna för projektet dels som papperskopior, dels som CD. Däremot bör drift- och underhållshandlingar samt varugarantierna bevaras hos uppdragstagaren och i objektet.

#### 12.1.9 Omvänd skattskyldighet inom byggsektorn

Omvänd skattskyldighet inom byggsektorn innebär att det är köparen och inte säljaren som ska deklarerar och betala moms. De nya reglerna gäller från den 1 juli 2007. Det gäller tjänster som avser fastighet, byggnad eller anläggning om det handlar om mark- och grundarbeten, bygg- och anläggningsarbeten, bygginstallationer, slutbehandling av byggnader m.m. I en byggtjänst ingår i de flesta fall material. Omvänd skattskyldighet gäller även i försäljningen ingående material.

När staten köper byggtjänsterna till sin yrkesmässiga verksamhet ska omvänd skattskyldighet tillämpas. Om staten köper byggtjänsterna för sin myndighetsutöv-



ning ska omvänd skattskyldighet inte tillämpas. Är det en blandning av yrkesmässig verksamhet och myndighetsutövning ska enligt Skatteverket omvänd skattskyldighet användas.

Det innebär att vid upphandling av byggtjänster på Naturvårdsverkets fastigheter ska omvänd skattskyldighet tillämpas eftersom flertalet upphandlingar hänger ihop med verkets roll som fastighetsägare d.v.s. motsvarar yrkesmässig verksamhet. Vid upphandling av byggtjänst ska på faktura anges uppdragstagarens momsregistreringsnummer (resp. länsstyrelse eller Naturvårdsverkets momsnummer). Säljaren/leverantören ska också uppmanas att på fakturan skriva ”Omvänd skattskyldighet för byggtjänster gäller”.

#### 12.1.10 Enkelt avhjälpna hinder

Alla enkelt avhjälpna hinder som försvårar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga skall vara borta från allmänna platser och allmänna lokaler senast år 2010. De närmare reglerna finns i Boverkets föreskrifter och allmänna råd, BFS 2003:19. I syfte att öka tillgängligheten för alla besökande till bl.a. naturum tillämpar Naturvårdsverket lutningen 1:20 istället för lagstadgade 1:12 vid byggande av t.ex. ramper.

## 13. Förvaltningsplan

Varje fastighetsförvaltande myndighet ska enligt 13 § fastighetsförvaltnings- förordningen upprätta och ajourhålla en *förvaltningsplan*, för drift och underhåll av de fastigheter som ingår i förvaltningsuppdraget.

Syftet med ägandet av de fastigheter som förvaltas av Naturvårdsverket är kopplat till och underordnat syftet med planerat eller beslutat områdesskydd. Det innebär att flertalet naturvårdsåtgärder på fastigheterna sker med stöd av föreslagen eller fastställd skötselplan där förvaltaren av naturreservat eller nationalpark är ansvarig för upphandling och genomförande av skötselåtgärder enligt skötselplan. Dessa åtgärder ingår därmed inte i den fastighetsförvaltning som avses i detta avsnitt.

Tekniska åtgärder i form av drift och underhåll omfattar i huvudsak de byggnadsverk (byggnader och anläggningar) som vid varje tidpunkt hör till fastigheterna. *Drift* av byggnadsverk omfattar fastighetstillsyn, skötsel, värme-, vatten- och elförsörjning m.m. *Underhåll* av byggnadsverk omfattar felavhjälpande underhåll (reparation/utbyte) och planerat underhåll. Felavhjälpande underhåll omfattar akut underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll. Drift och underhåll av Naturvårdsverkets byggnader och anläggningar ska ske så att funktion och ekonomiska värden tryggas med minsta möjliga miljöpåverkan och med effektiv energianvändning.

För flertalet av Naturvårdsverkets upplåtna byggnader med tillhörande anläggningar är, om inte annat avtalats, nyttjanderättshavaren ansvarig för tillsyn av upplåtna byggnader och anläggningar samt enklare skötsel (byte av glödlampor m.m.). Nyttjanderättshavaren betalar normalt kostnaden för mediaförsörjning t.ex. elförbrukning, uppvärmning av upplåten byggnad, och avgift för vatten och/eller avlopp. För publika byggnader t.ex. naturum och byggnader med arbetsplatser krävs i regel driftavtal av olika slag. Det kan gälla tillsyn och besiktning av hissar, ramper, bryggor, ventilationskontroll, sotning, städning, larmavtal. Ansvar för och kostnader för driftavtal bör normalt åvila den eller de som bedriver verksamhet i byggnaderna.

Ansvar för felavhjälpande underhåll (akut och övrigt felavhjälpande underhåll) bestäms från fall till fall beroende på upplåtelseform (olika typer av nyttjanderätter eller annat avtal). Den som med stöd av nyttjanderättsavtal eller avtal i annan ordning disponerar byggnad eller anläggning ska normalt svara för felavhjälpande underhåll. Kostnaden för sådant underhåll åvilar i annat fall normalt Naturvårdsverket.

### 13.1 Naturvårdsverkets förvaltningsplan

Det är den som är uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning som organiserar driften och planerar för underhåll samt ser till att felavhjälpande underhåll sker.

Ansökan om medel för planerat större underhåll eller investeringar enligt avsnitt 12 lämnas till Naturvårdsverket för beslut om medel kommande budgetår.

I syfte att förbättra arbetet med planering och genomförande av drift- och underhåll av verkets byggnader och anläggningar uppdrogs år 2006 åt SWECO FM Konsulterna att utveckla en modell för en mer långsiktig förvaltningsplan och testa modellen i ett pilotprojekt omfattande Naturvårdsverkets fastigheter med tillhörande byggnader och anläggningar i Hornborgasjöns naturreservat, Västra Götalands län. Uppdraget fokuserade särskilt på;

- Utformning av informationsstruktur för förvaltningsplanen
- Underhållsbesiktning och underhållsplan för byggnader och anläggningar
- Energibedömning och förslag till energibesparande åtgärder.

Med hänsyn till bl.a. behovet av energieffektivisering bör begreppet förvaltningsplan ges en vidare innebörd. Det innebär att förvaltningsplanen förutom att uppfylla fastighetsförvaltningsförordningens krav på en ajourhållen plan för drift och underhåll även ska tillgodose fastighetsägarens och uppdragstagarnas informationsbehov. Förvaltningsplanen kan ses som en metod eller en informationsstruktur för att på ett strukturerat sätt samla och publicera administrativ, teknisk och ekonomisk information om fastigheter och tillhörande byggnader och anläggningar.

### 13.1.1 Förvaltningsplanens struktur

Informationsstrukturen för förvaltningsplanen bör läggas fast på *nationell* nivå och på nivå *förvaltningsenhet*. Med förvaltningsenhet avses ett fysiskt avgränsat område som hör samman ur förvaltningssynpunkt. Förvaltningsenheten är det planerade eller beslutade områdesskyddet i form av naturreservat eller del därav eller nationalpark. Nivå förvaltningsenhet omfattar dels uppgifter/information om Naturvårdsverkets fastigheter och dels uppgifter/information om de byggnader och anläggningar som hör till respektive fastighet. Aggregering av uppgifterna om varje förvaltningsenhet ger den nationella förvaltningsplanen. Varje förvaltningsenhet bildas av informationen om respektive fastighet och byggnad/anläggning. På nationell nivå bör exempelvis följande information/rapporter kunna genereras.

- Fastighetsinformation (fastigheter, byggnader, areor etc.)
- Energistatus per förvaltningsenhet
- Sammanställning av underhållsbehov
- Besöksstatistik och annan verksamhetsinformation
- Ekonomiska rapporter (kostnader/intäkter per förvaltningsenhet med historik, nyckeltal etc.)

På nivå förvaltningsenhet redovisas följande information:

- Vem som förvaltar förvaltningsenheten och/eller är uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning.
- Ev. uppgifter om förvaltningsorganisation, bemanning
- Förekomst av driftavtal

- Länkar till uppdragsavtal, driftavtal, nyttjanderättsavtal, andra avtal, områdesskyddsföreskrifter och skötselplan/bevarandeplan.
- Sammanställning av vilka fastigheter som ingår i förvaltningsenheten
- Sammanställning av underhållsbehov med länkar till underhålls- och investeringsplaner.
- Besöksstatistik, statistik nyttjanderätter (underlag för nyckeltal).
- Sammanställning av driftekonomi (kostnader, intäkter och med nyckeltal för driftenheten).

På nivå fastighet redovisas följande information.

- Fastighetsbeteckning, fastighetens adress
- Sammanställning av byggnader och anläggningar på fastigheten
- Sammanställning av underhållsbehov med länkar till underhållsplaner.

På nivå byggnad/anläggning redovisas följande information:

- Byggnadsnummer och byggnadsbenämning
- Klassifikation (enligt BSAB<sup>1</sup> eller typkod för fastighetstaxering)
- Nybyggnads- och ombyggnadsår
- Areauppgifter (enligt svensk areastandard för byggnader)
- Huvudsaklig användning
- Kortfattad teknisk beskrivning
- Energistatus (sammanfattning av uppgifter från energibedömning eller energideklaration)
- Förekommande driftavtal
- Sammanställning av underhållsbehov med länkar till underhållsplaner
- Länkar till dokumentbaserad information per byggnad (t.ex. ritningar, fotografier, säkerhetsinformation)

### 13.1.2 Underhållsbesiktning och underhållsplan

Samtliga byggnader och anläggningar på förvaltningsenheten med ett beräknat nyanskaffningsvärde större än 50 000 kronor och som kräver regelbundet underhåll bör bli föremål för underhållsbesiktning av sakkunnig besiktningsman. Syftet med besiktningen är att kartlägga det framtida underhållsbehovet och budgetera underhållskostnader. Resultatet redovisas i en underhållsplan som innehåller underhållsåtgärder och underhållskostnader för de kommande tio åren och som redovisas ovan under nivå byggnader/anläggningar. Underhållsplanen omfattar planerat underhåll för byggnader och anläggningar men inte felavhjälpande underhåll eller driftåtgärder (tillsyn och skötsel) med kortare intervall än ett år. Vanligt förekommande *anläggningar* som bör redovisas i underhållsplanen är t.ex. följande.

---

<sup>1</sup> BSAB är anläggnings-, bygg- och fastighetssektorns gemensamma struktur för informationssystem. BSAB förvaltas av AB Svensk Byggtjänst.

- Avloppsreningsanordningar (reningsverk, trekammarbrunnar)
- Fågeltorn, utsiktstorn
- Gömslen, bryggor, spångsystem
- Fördämningar, utskov
- Stängsel som inte ägs av djurhållare

### 13.1.3 Energibedömning och energibesparande åtgärder

Energibedömning ska göras av byggnader som värms upp året om även om de inte omfattas av deklARATIONSSKYLDIGHET enligt lag (2006:985) om energideklaration av byggnader. Med utgångspunkt från uppvärmd yta (mer än 10°C), värmebehov, beräknat totalt energibehov, verklig energianvändning, värmebehov efter optimering och åtgärder kan besparingspotential beräknas. Med *optimering* avses att man justerar drifttider och börvärden och gör mindre insatser med kort återbetalningstid, normalt kortare än 3 år. Följande enkla optimeringsåtgärder bör komma i fråga för byggnader som behöver värmas upp av komfort och hälsoskäl eller för att förhindra skador på installationer.

- Elförbrukningen bör följas upp månadsvis av driftpersonal eller via nyttjanderättshavare.
- Drifrutiner för tillsyn och skötsel dokumenteras och utses ansvariga personer.
- Justera drifttider för ventilation (nattdrift, anpassa drifttider till öppettider om det är en publik byggnad eller arbetslokaler).
- Vid behov installeras tidur för ventilation.
- Börvärden justeras. T.ex. lägsta acceptabel temperatur i byggnad vintertid.
- Tätning av dörrar, portar, fönster etc.

Med *åtgärder* avses energibesparande åtgärder med längre återbetalningstid än tre år. Det kan handla om installation av tidur för styrning av ventilation. Tilläggsisolering, installation av värmepump, solfångare kan komma ifråga.

### 13.1.4 Minska beroendet av fossil energi

Flertalet av Naturvårdsverkets nyare uppvärmda byggnader har försetts med olika typer av värmepumpsystem, energibesparande ventilationssystem och uppvärmning med bibränslen. Befintliga värmesystem som är beroende av fossila bränslen, elpannor eller direktel avvecklas successivt. De ersätts med bibränslepannor, olika typer av solfångare (solceller för elgenerering, solfångare som värmer luft eller vattenpaneler), vind- eller vågkraft. Installation av nya värmepumpar kan komma ifråga om byggnadens energibehov på årsbasis till stor del kan täckas med bi-bränslen, solenergi, vind- eller vågkraft.

## 14. Avyttringsplan

Enligt 14 § fastighetsförvaltningsförordningen ska varje fastighetsförvaltande myndighet upprätta och hålla aktuell en *avyttringsplan* för försäljning eller annan avyttring av fastigheter som inte behövs för statlig verksamhet och som av andra skäl inte bör vara kvar i statens ägo.

Avyttring av fastighet i nationalpark får inte ske eftersom mark- och vattenområden i nationalpark ska ägas av staten.

Avyttring av fast egendom som inte har samband med marklösen för nya områdeskydd ska handläggas enligt försäljningsförordningen. Motsvarande gäller även vid försäljning av byggnad som är lös egendom. Det innebär i korthet att *Naturvårdsverket svarar för följande*.

- Samråd med annan statlig myndighet som kan ha intresse av eller behöva egendomen. Om så är fallet blir det fråga om överföring av förvaltningsansvar enligt 16 § fastighetsförvaltningsförordningen och i förekommande fall enligt regleringsbrev.
- Om bostadsfastighet för permanent bruk är eller antas vara kulturhistoriskt värdefull ska samråd ske även med Riksantikvarieämbetet och berörd länsstyrelse.
- Berörd kommun ska tillfrågas om egendomen behövs för samhällsbyggnadsändamål.
- Försäljningen ska genomföras affärsmässigt.
- Egendomen ska marknadsvärderas.
- Vid försäljning av bostadsfastighet för permanent bruk gäller turordning enligt 20 § försäljningsförordningen.
- I andra fall ska försäljning ske på offentlig auktion eller genom anbudsförfarande. Vid anbudsförfarande ska 6 kap. LOU tillämpas.

### 14.1 Naturvårdsverkets avyttringsplan

Avyttringsplanen omfattar två fastighetsgrupper, dels fast egendom som förvärvats i samband med områdesskydd men inte ska bli föremål för områdesskydd, dels fast egendom som omfattas av naturreservat.

Den första gruppen definieras som fast egendom som vid varje tidpunkt under budgetåret förvärvas och registreras i VIC Natur i avvaktan på överlåtelse. Under budgetåret ska systemet löpande kunna generera en rapport eller förteckning över försäljningsobjekten.

Den andra gruppen definieras som fast egendom ingående i planerat eller beslutat naturreservat som löpande förtecknas i avyttringsplanen för beredning, rapportuttag och samråd med länsstyrelsen och ev. andra intressenter. Om beredningen utmyn-

nar i ett beslut om försäljning kvarstår försäljningsobjektet i avyttringsplanen tills försäljning genomförts enligt en tidsplan för respektive objekt. I annat fall kommer ”försäljningsobjektet” att arkiveras som en historisk post.

#### 14.1.1 Fast egendom som inte ska ingå i områdesskydd

I samband med förvärv av värdefulla naturområden förekommer det att säljaren begär att verket även förvärvar annat område av fastigheten som på grund av planerat områdesskydd får sämre arrondering eller blir svårt att bruka. I andra fall söker Naturvårdsverket förvärva fastigheter på öppna marknaden för att använda som bytesmark. Är sådan fastighet bebyggd bör normalt prövas att stycka av bebyggelsen och sälja den på öppna marknaden. Blir det en ren försäljning utan markbyte med reservatsmark ska fastigheten eller område av fastigheten säljas genom i första hand anbudsförfarande. Fastighetsmäklare bör normalt upphandlas för försäljningen. Ibland kan det för små obebyggda markområden/skiften och med hänsyn till lämplig fastighetsindelning bli aktuellt att endast erbjuda ägare till angränsande fastigheter att förvärva området. I så fall ska erbjudande föregås av marknadsvärdering av området genom upphandlad värderingskonsult.

#### 14.1.2 Fast egendom som ingår i naturreservat

I undantagsfall kan det bli aktuellt att avyttra fast egendom inom naturreservat. Sådan egendom kan bestå av *bebyggelsegrupper* med tillhörande mark som är av intresse för kommun eller allmännyttig stiftelse för friluftslivs- och/eller naturinformations- eller utbildningsåtgärder. Det kan t.ex. vara småhus, vandrarhem, konferensanläggning, restaurang eller naturskola. Innan försäljning sker till kommun eller allmännyttig stiftelse kan det beroende på naturreservatets syfte vara nödvändigt att införa nya föreskrifter som reglerar den framtida tillåtna användningen av bebyggelsen. Marknadsvärdering beställs varvid eventuellt nya föreskrifter ska beaktas.

På verkets fastigheter finns ett antal *bostadsarrendeupplåtelse* där den upplåtna tomten antingen är en avstyckad registerenhet eller bedöms möjlig att avstycka med hänsyn till den uppförda bebyggelsens beskaffenhet. Om överlåtelse av sådan bostadsarrendetomt inte motverkar naturreservatets syfte bör den som är bostadsarrendator erbjudas att förvärva tomten. Köpeskilling ska baseras på marknadsvärdering. Erbjudande om försäljning ska föregås av samråd med länsstyrelsen och vid behov med berörd kommun. Det kan bli aktuellt att låta tomterna bilda enklaver genom ändrat naturreservatsbeslut. Beroende på syftet med naturreservatet kan det i vissa fall vara bättre att inte bilda enklaver.

Till den fasta egendomen hör ett antal hus i naturreservat som hyrs ut som *fritidsbostad eller permanentbostad*. Enligt § 3 a i fastighetsförvaltningsförordningen får den fastighetsförvaltande myndigheten inte förvalta bostäder för uthyrningsändamål. Förbudet gäller inte när en fastighet eller byggnad som förvaltas av myndigheten innehåller bostad som inte kan avskiljas från fastigheten eller byggnaden i övrigt. Förordningen har inga förarbeten som definierar begreppet avskilja. Det inne-

bär att det från fastighetsbildningssynpunkt är möjligt att avstycka en tomt med tillhörande bostadsbyggnad för överlåtelse till högstbjudande men att det inte bör ske därför att det skulle kunna skada ett väsentligt naturskyddsintresse. Överlåtelse av bostadshus med avstyckad tomt i naturreservat bör dock i vissa fall kunna ske till allmännyttig stiftelse med naturvårdsinriktning om stiftelsen i sina stadgar har förbud mot att överlåta fast egendom.

Förbudet att förvalta bostäder för uthyrningsändamål hindrar inte fortsatt förvaltning av bostäder som med stöd av naturreservatets syfte, skötselplan eller särskilt beslut hyrs ut på kort eller lång tid till allmänheten eller nyttjas för vandrarhem eller motsvarande.

Naturreservatsföreskrifter bör, beroende på syftet, gälla även för avstyckad bostadsfastighet för att förhindra ny bebyggelse eller kulturhistoriskt olämpliga förändringar. I andra fall kan den avstyckade fastigheten bilda en enklav efter ändring av naturreservatsbeslutet.

Ett antal av verkets *bostadsbyggnader* som hyrs ut bedöms vara möjliga att avskilja genom avstyckning och bör intas i avyttringsplanen för beslut om ev. avyttring. Efter beslut om avyttring, avstyckning och marknadsvärdering uppdras åt fastighetsmäklare att sälja fastigheten genom anbudsförfarande. Försäljningen bör ske i samband med att avtalstiden för gällande hyresavtal löper ut. Hyresgäst har inte förtursrätt vid försäljning.



## 15 Enskilda vägar

Flertalet naturreservat och nationalparker kan inte nås direkt via allmän väg utan enskild väg måste användas för att nå det skyddade området eller dess närhet. I samband med bildande av nya naturreservat och nationalparker måste vägfrågorna tas med tidigt i genomförandeplaneringen. Vägfrågorna kan avse såväl möjligheten att nyttja befintlig väg som rätten att anlägga ny väg. Även behovet av parkeringsplatser för skötsel, tillsyn och besökande till naturreservatet/nationalparken bör övervägas i samband med planering av områdesskydd. I fråga om naturreservatsbildning är förutsättningarna att trygga rätt till väg och parkering olika beroende på om markåtkomst sker i form av markförvärv eller intrångsersättning. Anläggningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter, fastighetsbildningslagen och jordabalken är viktiga redskap för att trygga rätt till väg och parkering. Nedan beskrivs kortfattat lagstiftningen kring enskilda vägar liksom regler om statsbidrag till bygande och drift av enskilda vägar.

### 15.1 Äldre lagstiftning om enskilda vägar

Med stöd av lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL) bildades *vägsamfällighet* eller *vägförening* genom lantmåteriförrättning. Vägsamfälligheter bildades främst för de vägar på landsbygden som betjänade ett mindre antal fastigheter. Vägsamfällighetens enda uppgift är att sköta den enskilda vägen. Genom ett tillägg till EVL blev det från den 1 juli 1952 möjligt att bilda en speciell typ av vägsamfällighet som kallades skogsvägar för utforsling av skogsprodukter.

Vägföreningar bildades främst inom tätbebyggda områden för att sköta en enskild väg, vägbelysning och grönområden i anslutning till vägen.

Den 1 juli 1974 infördes anläggningslagen (1973:1149) och lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150). Från den tidpunkten fick inga nya vägsamfälligheter bildas med stöd av EVL. Vägsamfällighet bildad före den 1 juli 1974 kvarstod dock som organisationsform där förvaltningsreglerna i EVL tillämpades. Vägföreningar berördes inte och kunde bildas även efter 1974.

Den 1 januari 1998 upphörde EVL. Vägsamfälligheter och vägföreningar som bildats med stöd av EVL och utgjorde en juridisk person (av länsstyrelsen fastställda stadgar och en vald styrelse) ska vid utgången av år 1997 därefter anses som *gemensamhetsanläggning* enligt anläggningslagen och förvaltas av *samfällighetsförening* enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL). Enligt en särskild bestämmelse får vägsamfälligheter och vägföreningar behålla sina tidigare namn/firma. Formellt sett är dock alla föreningar och samfälligheter bildade enligt äldre lagstiftning samfällighetsföreningar enligt SFL sedan den 1 januari 1998. Flertalet vägföreningar har omprövats och anpassats till anläggningslagens kostnadsfördelningsregler och övergått till lantmäteriets normalstadgar för samfällighetsföreningar.

## 15.2 Anläggningslagen

Anläggningslagen (AL) handlar om samverkan mellan fastigheter m.m. för tillgodosende av gemensamma behov och lagen om förvaltning av samfälligheter (SFL) reglerar förvaltningen av vissa former av samfälligheter.

Med stöd av anläggningslagen (AL) inrättas vid en lantmäteriförrättning (anläggningsförrättning) en *gemensamhetsanläggning*, t ex en enskild väg, båtbygga eller VA-anläggning som är till nytta för minst två fastigheter och som är till nytta på lång sikt för berörda fastigheter. Gemensamhetsanläggningen är samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet, (14 § AL).

Ett naturreservat jämställs enligt AL med en fastighet vilket innebär att naturreservatet kan delta i en gemensamhetsanläggning på samma sätt som en fastighet. Förvaltaren av ett naturreservat jämställs med ägare till reservatet och kan på samma sätt som en fastighetsägare ansöka om anläggningsförrättning. Någon motsvarande bestämmelse finns inte för nationalpark eftersom en nationalpark endast får omfatta statligt ägd mark och då är det Naturvårdsverket, i egenskap av ägare, som ansöker om förrättning.

Anläggningslagen innehåller ett antal villkor för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas. Bl.a. annat gäller att gemensamhetsanläggningen ska ha väsentlig betydelse för deltagande fastighet, att fördelarna med anläggningen överstiger kostnader och olägenheter till följd av anläggningen, att flertalet ägare inte motsätter sig gemensamhetsanläggningen och att om områdesskyddsföreskrifter gäller ska anläggningen utformas så att syftet med föreskrifterna inte motverkas.

I anläggningsförrättningen bestäms andelstal för varje fastighets bidrag till kostnaderna för utförande och drift. Andelstal för gemensamhetsanläggning som är enskild väg beräknas normalt enligt den av Lantmäteriverket utarbetade *tonkilometermetoden*. Metoden innebär att produkten av trafikmängd och utnyttjad väglängd för varje fastighet utgör grunden för beslut om andelstal. Trafikmängden anges som schablonantal beroende på användningen av respektive fastighet.

Efter det att anläggningsförrättning vunnit laga kraft kan väsentligt ändrade förhållanden utgöra grund för att begära ny förrättning (35 § AL). Exempelvis kan en planerad ny vägsträckning föranleda omprövningsförrättning.

Enligt 43 § AL gäller att skriftlig överenskommelse om att fastighet ska inträda eller utträda ur samfällighet eller att fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som beslut vid ny förrättning om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Fråga om inträde och ändring av andelstal kommer ofta upp i samband med markåtkomst.

I AL har intagits särskilda bestämmelser om enskilda vägar. Bl.a. får särskild fördelning ske av kostnaderna för att kunna använda vägen vintertid. Om det är av väsentlig betydelse för att tillgodose en fastighets behov av väg kan upplåtas rätt för fastighet att bygga väg över annans fastighet eller att använda befintlig väg enligt 49 § AL. Detta gäller bara om väg är av betydelse för endast den ena fastigheten. Har båda fastigheterna nytta av vägen ska den inrättas som gemensamhetsanläggning.

### 15.3 Lag om förvaltning av samfälligheter

Lagen innehåller bestämmelser om förvaltning av vissa slags samfälligheter t.ex. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen och samfällighet enligt anläggningslagen. Med *delägarfastighet* förstås fastighet som har del i samfällighet och med *delägare* ägaren av delägarfastighet. På motsvarande sätt som i AL anses naturreservat som delägarfastighet och förvaltaren av reservatet är ”delägare”.

Det finns två förvaltningsformer, antingen *delägarförvaltning* eller *föreningsförvaltning*. Delägarförvaltning innebär att delägarna måste enas om erforderliga förvaltningsåtgärder. Föreningsförvaltning innebär att det bildas en *samfällighetsförening* som förvaltar t.ex. den enskilda väg som inrättats som gemensamhetsanläggning. Föreningen är en juridisk person med stadgar och styrelse. Föreningsförvaltning är att föredra när fler än ett fåtal fastigheter ingår i samfälligheten.

I regel hålls sammanträde för att bilda en samfällighetsförening i direkt anslutning till anläggningsförrättningen. Samfällighetsföreningens stadgar m.m. registreras av lantmäterimyndigheten i samfällighetsföreningsregistret.

### 15.4 Statsbidrag till enskild väghållning

Regler om statsbidrag till byggande och drift av enskilda vägar m.m. finns i förordning (1989:891) om statsbidrag till enskild väghållning. Bestämmelser om tillämpning av förordningen finns i Vägverkets författningssamling. Vägverket beslutar hur anslagna medel ska fördelas mellan byggande och drift samt hur medlen för byggande ska fördelas mellan länen. Kommun har ingen lagstadgad skyldighet att lämna bidrag till enskild väghållning men det förekommer att kommun bidrar till vägunderhållet framförallt när det är fråga om permanentbebyggelse.

Statsbidrag kan komma ifråga för enskild väg som tillgodoser kommunikationsbehov för bl.a. fast boende, näringslivet eller det rörliga friluftslivet. *Byggnadsbidrag* lämnas i mån av tillgång på medel med högst 70 % av kostnaderna. Länsstyrelsen hanterar ansökningar om byggnadsbidrag och fastställer en plan för byggande av sådana enskilda vägar för vilka statsbidrag kan lämnas.

Frågor om *driftbidrag* prövas av Vägverkets region. Det årliga driftbidragets storlek beror på vägens funktion. För närvarande är bidragsprocenten högst 70 för väg av väsentlig betydelse för det rörliga friluftslivet.

# 16 Handläggning av vägfrågor vid naturreservatsbildning

Huvuddelen av det enskilda vägnätet i Sverige förvaltas av vägsamfälligheter, vägföreningar och samfällighetsföreningar tillkomna i samband med förrättning.

Ansvar för skötseln av en enskild väg kan åvila annan än de rättsligt bildade organisationerna som nämnts ovan. Det kan vara ett antal fastighetsägare som kommit överens om att sköta en enskild väg eller bildat en ideell ”vägförening” vars stadgar reglerar väghållningen. Sådana privata vägsammanslutningar omfattas inte av ovannämnd lagstiftning. Däremot kan det bli aktuellt att i samband med markförvärv och reservatsbildning ansöka om anläggningsförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning och omvandla en privat vägsammanslutning till samfällighetsförening.

## 16.1 Väguppgörelser i samband med köp

Markåtkomst genom köp är ett civilrättsligt avtal. När område av fastighet förvärfvas gäller enligt fastighetsbildningslagen att området ska få tillgång till behövliga vägar. Detta säkerställs genom lantmäteriservitut som bildas i samband med erforderlig fastighetsbildning. Utan stöd av överenskommelse med ägaren av den fastighet som belastas av servitut får servitutsupplåtelsen inte innefatta skyldighet att underhålla väg.

Vid köp av område av reservatsfastighet skrivs i regel in i köpekontraktet att till fastigheten hörande andelar i gemensamhetsanläggningar ska, i den mån det är möjligt, fördelas mellan fastigheten och reservatsområdet vid lantmäteriförrättning för genomförande av köpekontraktet. Verket ansöker om och bekostar förrättningen. Naturvårdsverket tar över säljarens rättigheter och skyldigheter i samfällighetsföreningar och gemensamhetsanläggningar till den del de avser det köpta reservatsområdet. Det innebär oftast att gällande andelstal, som satts utifrån skogsbruk på fastigheten, fördelas så att det av verket köpta området får överta andel motsvarande arealen skogsmark på reservatsområdet varvid andelstalet på säljarens fastighet minskas i motsvarande grad.

När köpekontrakt undertecknats och tillträde skett uppdrar verket åt den blivande förvaltaren av reservatet, d.v.s. i flertalet fall länsstyrelsen, att handha viss fastighetsförvaltning för området.

När naturreservatsbildningen är klar och besöksstrafiken till reservatet kan bedömas någorlunda säkert över tiden bör befintliga vägsamfälligheter/gemensamhetsanläggningar räknas om genom överenskommelse med styrelsen/delägarna och godkännande av lantmäterimyndigheten med stöd av 43 § AL. Kan överenskommelse

inte nås får övervägas att ansöka om förrättning enligt 35 § AL, s.k. omprövningsförrättning, med hänvisning till ändrade förhållanden.

Berörs enskild väg utan ordnad förvaltning är det i flertalet fall ändamålsenligt att ansöka om anläggningsförrättning med stöd av 18 § AL för bildande av en ny gemensamhetsanläggning.

Uppdragstagaren bör, efter samråd med verket, få i uppdrag/fullmakt att träffa överenskommelse med styrelse eller delägare (delägarförvaltning) om ändrade andelstal och inhämta godkännande av lantmäterimyndigheten enligt 43 § AL. Kostnaden för lantmäterimyndighetens godkännande bör normalt betalas av uppdragstagaren inom ramen för tilldelade skötselmedel.

Uppdragstagaren föreslår vid behov att Naturvårdsverket ansöker om omprövningsförrättning enligt § 35 AL eller ny anläggningsförrättning enligt § 18 AL. Ansökan om omprövningsförrättning och ny förrättning görs alltid av Naturvårdsverket i egenskap av fastighetsägare. Beroende på förhållandena i det enskilda ärendet betalar verket hela förrättningskostnaden eller den andel av förrättningskostnaden som lantmäterimyndigheten beslutar om.

## 16.2 Väguppgörelser utan samband med köp

Som nämnts ovan under avsnitt 15.2 anses som ägare av naturreservat den som förvaltar reservatet. Det innebär att länsstyrelsen, om inte förvaltare utsetts med stöd av 21 § förordningen om områdesskydd (1998:1252), vid anläggningsförrättning anses som fastighetsägare. Förvaltaren har rätt att ansöka om anläggningsförrättning enligt § 18 AL eller omprövning/omräkning av andelstal med stöd av § 35 resp § 43 AL. Vidare kan förvaltaren, med stöd av 49 § AL, ansöka om förrättning för att bygga väg över annans fastighet eller att använda befintlig väg.

Naturvårdsverket betalar förrättningskostnad för anläggningsförrättning som förvaltaren ansökt om förutsatt att samråd sker med verket innan ansökan om förrättning skickas till lantmäterimyndigheten. Medför förrättningen att förvaltaren av naturreservatet åläggs att betala ersättning för upplåtelse av befintlig enskild väg får förvaltaren betala ersättningen och sedan rekvirera motsvarande belopp från Naturvårdsverket.

Om markåtkomst sker *endast* genom intrångsersättning och fastighetsägaren även äger all mark utanför reservatet fram till allmän väg eller enskild väg som förvaltas av en samfällighetsförening kan länsstyrelsen överväga att i samband med förhandlingar om intrångsersättning undersöka möjligheten att innan reservatsbildning skett söka träffa avtal med markägaren avseende upplåtelse av nyttjanderätt till väg som behövs för tillsyn, skötsel och besökande till reservatet. Nyttjanderättsupplåtelsen bör om möjligt tecknas på 50 år vilken är den enligt jordabalken längsta bindande upplåtelsestiden. Upplåtelsen innebär att markägaren upplåter rätt för

förvaltaren att för tillsyn och besökande till reservatet nyttja enskild väg *utanför* reservatsområdet. I upplåtelsen kan även ingå mark för parkering. Nyttjanderättsavgift belastar länsstyrelsens skötselmedel.

### 16.3. Naturvårdsverket äger mark i naturreservatet.

När verket äger fastighet eller område av fastighet i reservatsområdet och länsstyrelsen bildat naturreservatet äger både verket och förvaltaren av reservatet rätt att ansöka om åtgärder enligt AL. Naturvårdsverket anser att verket, eller med stöd av fullmakt uppdragstagaren, bör ansöka om åtgärder enligt AL. Det innebär att verkets fastighet anslutes till gemensamhetsanläggning och inte naturreservatet.

Här bortses från den rätt länsstyrelsen har enligt § 18 AL att ansöka om förrättning för inrättande av anläggning som är av större betydelse från allmän synpunkt.

Uppkommer fråga om att söka statsbidrag i form av byggnadsbidrag eller driftbidrag bör normalt uppdragstagaren för viss fastighetsförvaltning handlägga ärendet. Motsvarande bör gälla för överenskommelse om drift/upprustning av enskild statsbidragsväg. Sådan överenskommelse innebär att berörda fastighetsägare förbinder sig att underhålla vägen i en godtagbar standard och följa Vägverkets anvisningar för erhållande av statsbidrag.

## 17. VIC Natur/FIDOS

Naturvårdsverket har tillsammans med Lantmäteriet och länsstyrelserna tagit fram ett gemensamt kartbaserat handläggningsstöd, VIC (Virtuellt Informations Center) Natur. VIC Natur innehåller flera olika delar. Bland annat ingår Naturvårdsverkets fastighetsregister kallat FIDOS (Fastighetsinformation Inom Digitalt Områdeskydd).

Urval och genomförande av skydd av värdefulla områden sker genom att länsstyrelsen skapar ett DOS (Digitalt OmrådesSkydd)-objekt i VIC Natur. Efter Naturvårdsverkets godkännande kan markåtkomsten genomföras genom köp, byte, intrång eller bidrag.

När ett avtal om köp, byte eller försäljning har upprättats, registreras det i FIDOS av Naturvårdsverket. Det berörda området läggs in digitalt. Även de områden som ingår i överenskommelse om intrångsersättning läggs in digitalt i VIC Natur. Till stöd för registreringen har handläggaren bl.a. lantmäteriets digitala fastighetskarta och avgränsningen för det planerade eller befintliga områdesskyddet. I många fall är gränsen för områdesskyddet inmätt med GPS, för att skapa så hög kvalitet som möjligt till stöd för markåtkomsten.

Uppgifter om köpet registreras. Sedan 2007 skannar Naturvårdsverket alla nya köpehandlingar och nyttjanderättsavtal samt lagrar dem i FIDOS som kopplade filer.

Tecknar uppdragstagare för viss fastighetsförvaltning nya nyttjanderättsavtal eller säger upp avtal för villkorsändring eller upphörande, ska avtalet eller uppsägningen sändas digitalt till Naturvårdsverket för registrering. Avsikten på sikt är att uppdragstagarna ska registrera upplåtelse på Naturvårdsverkets fastigheter i FIDOS.

## 18. Referenser

- Boverket (2007). Föreskrifter (BFS 2007:4) och allmänna råd om energideklaration för byggnader.
- Jordbruksverket (1991). Föreskrifter (SJVFS 1991:77) om jordfonden.
- Naturvårdsverket (1989). Nationalparksplan för Sverige.
- Naturvårdsverket (1994). Myrskyddsplan för Sverige.
- Naturvårdsverket (1997). Nationell bevarandeplan för odlingslandskapet. Rapport 4815.
- Naturvårdsverket (2003). Bildande och förvaltning av naturreservat. Handbok 2003:3
- Naturvårdsverket (2004). Vägledning för statsbidrag till markåtkomst för naturreservat.
- Naturvårdsverket & Skogsstyrelsen (2005). Nationell strategi för formellt skydd av skog.
- Naturvårdsverket (2006). Utstakning och utmärkning av områdesskydd enligt miljöbalken. Vägledning.
- Naturvårdsverket (2007). Myrskyddsplan för Sverige. Huvudrapport över revidering 2006. Rapport 5667.
- Naturvårdsverket (2007). Nationalparksplan för Sverige. Utkast och remissversion.
- Naturvårdsverket (2007). Nationell strategi för skydd av vattenanknutna natur- och kulturmiljöer. Rapport 5666.
- Naturvårdsverket (2007). Skydd av marina miljöer med höga naturvärden. Rapport 5739.
- Naturvårdsverket (2007). Vägledning för länsstyrelsernas arbete med naturvårdsavtal. Rapport 5737.
- Naturvårdsverket (2007). Vägledning för länsstyrelsernas arbete med skötselavtal. Rapport 5738.
- Regeringens proposition 1991/92:44 om riktlinjer för den statliga fastighetsförvaltningen och ombildningen av byggnadsstyrelsen, m.m.
- Regeringsbeslut 2003-02-20. Fastighetsförvaltande myndigheter.
- Regeringsbeslut 2006-04-27. Framställan om upphävande av regeringens beslut om föreskrifter för förvaltning av naturvårdsfonden.
- Regeringsbeslut 2007-12-19. Regleringsbrev för budgetåret 2008 avseende Naturvårdsverket.
- Räddningsverket (2003). Föreskrifter (SRVFS 2003:10) om skriftlig redogörelse för brandskyddet.
- Samverkansforums webbsida: [www.samverkansforum.nu](http://www.samverkansforum.nu)
- SGU (2006). Förslag till vägledning om prospektering i skyddade områden. Dnr 04-2318/2005.



# Vägledning för förvaltning av Naturvårdsverkets fastigheter

RAPPORT 5790

NATURVÅRDSVERKET  
ISBN 978-91-620-5790-9  
ISSN 0282-7298

Vägledningen beskriver kortfattat det regelverk som gäller för fastighetsförvaltande myndigheter under regeringen. Enligt förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter m.m. avses med fastighetsförvaltning ansvar för förvärv, upplåtelse, drift och underhåll samt avyttring av fast egendom. Förordningen föreskriver att den fastighetsförvaltande myndigheten ska upprätta och hålla en investeringsplan för förvärv, ny- och ombyggnad, en förvaltningsplan för drift och underhåll och en avyttringsplan för försäljning av fastigheter som inte bör ägas av staten.

Syftet med vägledningen är att stödja och effektivisera förvaltningen av Naturvårdsverkets naturreservats- och nationalparksfastigheter. Fastighetsförvaltningen ska samordnas med förvaltning och skötsel av naturreservat och nationalparker. Därför bör i första hand länsstyrelsens organisation för förvaltning av skyddsvärd natur få uppdrag av Naturvårdsverket att utföra vissa fastighetsförvaltningsuppgifter. Uppdraget innebär att uppdragstagaren för verkets räkning förvaltar nyttjanderättsupplåtelseerna, svarar för fastighetsdrift och underhåll av byggnader och anläggningar samt i viss omfattning företräder verket i samband med ärenden om enskild väg som berör Naturvårdsverkets fastigheter.