

Checklista vid köp av skogsfastighet

En skogsfastighet kan se enkel ut på kartan men innehålla stora skillnader i virkesförråd, ålder, tillväxt, vägstandard och möjlighet att avverka. Checklistan hjälper dig att kontrollera skogen, rättigheterna och ekonomin innan du bestämmer pris och finansiering.

Läs även vår guide om att [belåna skogsfastighet](#) och jämför [fastighetslån](#).

Fastighet	
Kommun / län	
Begärt pris	
Total areal	
Produktiv skogsmark	
Eget maxpris	

Köp inte bara kubikmeter

Virkesförrådet är centralt, men värdet påverkas också av ålder, tillväxt, trädslag, naturrestriktioner, vägar, skogsvårdsbehov och när intäkterna faktiskt kan tas ut.

1. Bestäm målet med köpet

- ☐ Skriv om målet är löpande avkastning, långsiktigt ägande, jakt, boende eller komplettering av annan mark.
- ☐ Bestäm hur aktivt du vill arbeta med planering och skogsvård.
- ☐ Räkna på vilka arbeten du gör själv och vilka som köps in.
- ☐ Bestäm hur mycket intäkt som behöver komma de första fem åren.
- ☐ Sätt en gräns för hur stor del av köpet som får finansieras med tidig avverkning.
- ☐ Sätt ett maxpris utifrån din egen värdering och finansiering.

Fastighetens markslag

Markslag	Areal i underlag	Egen kontroll	Kommentar
Produktiv skogsmark			
Skogligt impediment			
Inägomark / åker / bete			
Vägar			
Tomtmark			
Vatten			
Övrig mark			

2. Ägande, tillstånd, gränser och rättigheter

En skogsfastighet är normalt taxerad som lantbruksenhet. Beroende på köpare och var fastigheten ligger kan förvärvstillstånd behövas. Kontrollera detta före ett bindande köp eller skriv ett tydligt villkor i avtalet.

- ☐ Kontrollera hos länsstyrelsen om köparen behöver förvärvstillstånd.
- ☐ Kontrollera att säljaren är lagfaren ägare och att rätt fastighetsbeteckning används.
- ☐ Beställ aktuellt fastighetsutdrag.
- ☐ Granska inteckningar och befintliga pantbrev.
- ☐ Beställ förrättningsakter och kartor för oklara gränser eller äldre rättigheter.
- ☐ Kontrollera att alla skiften ingår i försäljningen.
- ☐ Leta efter gränsmärken på marken där gränsen har ekonomisk betydelse.
- ☐ Kontrollera samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och årliga avgifter.
- ☐ Utred om fastighetsreglering eller avstyckning pågår eller planeras.

Digital gräns är en översikt
Fastighetskartan är användbar, men förrättningsakten och gränsmärkena styr när gränsen är osäker. Små avvikelser kan påverka både areal och virkesvärde.

Servitut och upplåtelser

Rättighet / belastning	Till förmån	Belastar	Avtal / akt	Kommentar
Väg / infart				
Skogsbilväg				
Ledningar				
Jakt				
Fiske				
Vatten / brunn				
Brygga / strand				
Samfällighet				
Annat servitut				

3. Skogsbruksplanen och skogens verkliga innehåll

Skogsbruksplanen innehåller karta, beståndsindelning och uppskattningar av skogens tillstånd. Kontrollera när den gjordes och vad som har hänt sedan dess. Avverkning, stormskador och tillväxt kan göra en gammal plan missvisande.

- ☐ Begär komplett skogsbruksplan med karta och avdelningsbeskrivningar.
- ☐ Kontrollera planens inventeringsdatum.
- ☐ Begär lista över avverkningar, gallringar och andra åtgärder efter inventeringen.
- ☐ Kontrollera om virkesförrådet har räknats fram till dagens datum.
- ☐ Jämför planen med Skogsstyrelsens kartor och skogliga grunddata.
- ☐ Låt en oberoende skoglig rådgivare kontrollera viktiga bestånd.
- ☐ Kontrollera trädslag, ålder, bonitet och tillväxt.
- ☐ Bedöm hur mycket skog som är avverkningsmogen, gallringsmogen och ung.
- ☐ Kontrollera om produktiv areal och impediment är rätt redovisade.

Planens nyckeluppgifter

Uppgift	Planens värde	Planens år	Egen kontroll	Kommentar
Produktiv areal				
Virkesförråd				
Medelvolymer per hektar				
Årlig tillväxt				
Bonitet				
Avverkningsmogen skog				
Gallringsskog				
Ungskog				
Lövandel				
Trädslagsfördelning				

m³sk betyder skogskubikmeter

Måttet avser hela stamvolymen ovanför stubben, inklusive bark och topp. Det är inte samma sak som mängden timmer och massaved som kan säljas.

4. Kontrollera bestånden som styr priset

Du behöver inte mäta varje träd. Lägg mest tid på stora bestånd, avverkningsmogen skog, områden med högt värde och delar där planen verkar osäker.

- ☐ Besök de bestånd som står för störst del av virkesvärdet.
- ☐ Kontrollera om ålder, trädslag och täthet stämmer med planen.
- ☐ Leta efter röta, torra träd, vindfällen och insektsangrepp.
- ☐ Bedöm terräng, lutning, markfukt och bärighet för avverkning.
- ☐ Kontrollera avstånd till väg och möjlig plats för virkesavlägg.
- ☐ Kontrollera om föreslagna åtgärder är genomförda eller fortfarande återstår.
- ☐ Räkna kostnad för plantering, röjning och gallring som följer efter tidigare avverkning.
- ☐ Kontrollera om avverkning nyligen har anmälts, kontrakterats eller påbörjats.

Viktiga avdelningar

Avdelning	Areal	Ålder	m ³ sk	Åtgärd / tid	Risk / notering

Låt inte samma skog skapa värde två gånger

Om priset bygger på ett stort virkesförråd och du planerar att avverka direkt minskar fastighetens kvarvarande skogsvärde. Avverkningslikviden är inte gratis avkastning.

5. Värdering och avverkningskalkyl

Jämför gärna flera värderingsmetoder. Marknadsvärdet påverkas av ortens efterfrågan, medan avkastningsvärdet bygger på framtida intäkter och kostnader. En separat skoglig värdering kan vara motiverad när mycket av priset ligger i stående skog.

- ☐ Begär värdering eller låt en oberoende rådgivare kontrollera säljarens värde.
- ☐ Jämför med relevanta försäljningar, men justera för skogens innehåll och restriktioner.
- ☐ Räkna på rotnetto: virkesintäkt minus avverkning, skotning, transportnära kostnader och återväxt.
- ☐ Använd försiktiga antaganden om virkespris och sortimentsutfall.
- ☐ Kontrollera om avverkningskostnaden blir hög på grund av terräng, små volymer eller dålig väg.
- ☐ Räkna med skogsvård efter avverkning.
- ☐ Separera jaktvärde och andra mjuka värden från den skogliga kalkylen.
- ☐ Ta med lagfart, pantbrev, rådgivning och finansieringskostnad i totalpriset.

Egen värdeuppsdelning

Värdedel	Säljarens värde	Egen bedömning	Underlag
Skogsmark			
Stående skog			
Jakt / fiske			
Vägar			
Byggnader			
Övrig mark			
Övriga rättigheter			
Avdrag för restriktioner			
Avdrag för skogsvård			
Totalt bedömt värde			

Avverkningskalkyl - anteckningar

6. Naturvärden, skydd och begränsningar

Skyddade områden och höga naturvärden kan begränsa brukandet. De kan också ge andra värden och i vissa fall ersättning. Kontrollera varje område på karta och läs beslut eller avtal innan du sätter avverkningsvärde.

- ☐ Kontrollera Skogsstyrelsens kartor för formellt skydd och registrerade naturvärden.
- ☐ Läs beslut om naturreservat, biotopskydd och Natura 2000.
- ☐ Läs naturvårdsavtal och kontrollera återstående avtalstid.
- ☐ Kontrollera nyckelbiotoper, objekt med naturvärden och sumpskogar.
- ☐ Kontrollera vattendrag, strandskydd och vattenskyddsområden.
- ☐ Kontrollera forn- och kulturlämningar.
- ☐ Kontrollera om fastigheten ligger inom renskötselområde eller fjällnära skog.
- ☐ Utred frivilliga avsättningar i skogsbruksplanen.
- ☐ Sätt inte fullt avverkningsvärde på mark där brukandet är begränsat eller osäkert.

Skydd och naturvärden

Kontroll	Finns?	Areal	Påverkan	Kommentar
Naturreservat				
Biotopskydd				
Naturvårdsavtal				
Natura 2000				
Nyckelbiotop				
Objekt med naturvärden				
Sumpskog				
Vattenskydd				
Forn- / kulturlämning				
Rennäring / fjällnära				

Kartmarkering är början på kontrollen

Ett registrerat område kan ha olika juridisk betydelse. Läs beslut, avtal och aktuella myndighetsuppgifter innan du räknar på möjlig avverkning.

7. Skogsskador, återväxt och eftersatt skötsel

Skador och eftersatt skogsvård påverkar både värde och framtida kassaflöde. Kontrollera också skyldigheter efter redan utförd avverkning. En kal yta kan innebära kostnader för markberedning, plantering och uppföljning.

- ☐ Kontrollera stormfälld och snöbruten skog.
- ☐ Leta efter granbarkborre, röta, svampskador och döda träd.
- ☐ Bedöm viltbetning och behov av skydd eller annan föryngringsmetod.
- ☐ Kontrollera brand-, tork- och översvämningsskador.
- ☐ Begär uppgifter om försäkringsskador och ersättningar.
- ☐ Kontrollera hyggen och om återväxtåtgärder är genomförda.
- ☐ Räkna kostnad för markberedning, plantering, hjälpplantering och röjning.
- ☐ Kontrollera om myndigheten har lämnat förelägganden eller pågående ärenden.
- ☐ Kontrollera aktuella krav på anmälan, ansökan eller samråd före planerade åtgärder.

Risk- och åtgärdsöversikt

Risk / skada	Omfattning	Åtgärd	Kostnad	Underlag
Stormskador				
Granbarkborre / insekter				
Röta / svamp				
Viltbetning				
Brand				
Torka				
Översvämning				
Snöbrott				
Markskador				
Annat				

Försäkring ersätter inte all risk

Kontrollera vilka skador som omfattas, självrisk, värderingsmodell och om försäkringen gäller från tillträdesdagen. Förebyggande skogsvård och spridd åldersfördelning påverkar också risken.

8. Vägar, jakt, fiske och andra intäkter

En väg kan avgöra om skogen går att avverka till rimlig kostnad. Jakt, fiske och upplåtelser kan ge intäkter eller ha stort privat värde, men rättigheterna behöver kontrolleras skriftligt.

- ☐ Kör eller gå de viktigaste skogsbilvägarna.
- ☐ Kontrollera bärighet, diken, trummor, broar och vändplatser.
- ☐ Kontrollera vem som äger vägen och hur kostnaderna fördelas.
- ☐ Bedöm behov av upprustning före större avverkning.
- ☐ Kontrollera plats och tillgång till virkesavlägg.
- ☐ Kontrollera vintertillgänglighet och bommar.
- ☐ Läs jaktarrenden, jakträttsupplåtelser och uppsägningstider.
- ☐ Kontrollera om fastigheten ingår i viltvårdsområde eller jaktlag.
- ☐ Kontrollera fiskerätt, samfällighet och eventuella upplåtelser.
- ☐ Verifiera inkomster från jakt, fiske, master, vindkraft eller andra nyttjanderätter.

Vägöversikt

Del	Standard	Bärighet	Kostnad / ansvar	Kommentar
Huvudväg				
Skogsbilväg				
Bro / trumma				
Vändplan				
Avlägg				
Vinterväg				
Bom / nyckel				
Samfälld väg				
Upprustningsbehov				

Jakt, fiske och övriga avtal - anteckningar

9. Finansiering, skatt och stresstest

En skogsfastighet kan ha stora värden men ojämna intäkter. Banken behöver se hur ränta och amortering betalas under år utan större avverkning. Skogsdelen redovisas normalt i näringsverksamhet, vilket gör skatteplaneringen till en del av köpet.

- ☐ Kontakta banken innan bindande kontrakt.
- ☐ Begär besked om bankens värdering och accepterade belåningsgrad.
- ☐ Visa skogsbruksplan, värdering och planerade avverkningar.
- ☐ Separera återkommande tillväxt från större engångsavverkningar.
- ☐ Räkna rörelsekapital för skogsvård, vägar och löpande kostnader.
- ☐ Kontrollera amortering, ränta, borgen och krav på extra säkerhet.
- ☐ Planera bokföring, moms och deklaration från första dagen.
- ☐ Utred skogsavdrag, skogskonto och andra skatteregler med rådgivare.
- ☐ Sätt en likvid reserv för svaga virkespriser, skador och försenad avverkning.

Hela kapitalbehovet

Kostnad	Belopp	Finansiering	Kommentar
Köpeskilling			
Lagfart			
Nya pantbrev			
Förvärvstillstånd / juridik			
Skoglig värdering			
Ny skogsbruksplan			
Direkt skogsvård			
Vägar / broar			
Byggnader			
Rörelsekapital			
Likvid reserv			
Total investering			
Eget kapital			
Önskat lån			

Stresstest

Scenario	Intäkt	Kostnad	Likviditet	Åtgärd
Grundscenario				

Stresstest - fortsättning

Fyll i de svagare scenarierna och skriv vilken åtgärd som krävs om ekonomin inte håller. Utgå från samma lånebelopp och samma tidsperiod i samtliga rader.

Scenario	Intäkt	Kostnad	Likviditet	Åtgärd
Ränta +1 procentenhet				
Ränta +2 procentenheter				
Virkespris -15 %				
Avverkningsvolym lägre				
Storm- / insektsskada				
Väg eller bro måste byggas om				
Kombinerat scenario				

Låt inte skogen betala samma köp två gånger

Om priset bygger på ett stort virkesförråd och du avverkar direkt minskar det kvarvarande skogsvärdet. Avverkningslikviden ska därför inte behandlas som gratis avkastning.

Vad visar stresstestet?

- ☐ Vilken förändring gör att kassaflödet först blir negativt?
- ☐ Hur länge räcker likviditetsreserven utan större avverkning?
- ☐ Vilka skogsvårdsåtgärder får inte skjutas upp?
- ☐ Vilken intäkt bygger mest på ett enda antagande?
- ☐ Hur mycket extra kapital kan du skjuta till vid en skada?

10. Köpeavtal, tillträde och första året

Köpeavtalet ska visa vad som ingår och vem som har rätt till skog, virke och intäkter runt tillträdet. Säljarens avverkningskontrakt eller förbehåll kan förändra värdet kraftigt.

- ☐ Skriv rätt fastighetsbeteckning, pris, tillträde och betalningsvillkor.
- ☐ Skriv villkor om förvärvstillstånd och finansiering när besked saknas.
- ☐ Reglera stående skog och avverkningsrätter.
- ☐ Reglera virke som är avverkat men ännu inte inmätt eller betalt.
- ☐ Lista pågående avverknings-, skogsvårds- och vägavtal.
- ☐ Reglera jakt, fiske och andra upplåtelser.
- ☐ Skriv vilka kartor, planer, nycklar och digitala underlag som ska lämnas över.
- ☐ Reglera kända skador, försäkringsärenden och myndighetskrav.
- ☐ Låt juridisk och skattemässig rådgivare granska en större affär.

Vad ingår i affären?

Del av affären	Ingår?	Värde	Övertagandedag	Kommentar
Fastigheten				
Stående skog				
Avverkningsrätt				
Avverkat virke				
Skogsbruksplan				
Jakt / fiske				
Vägar / nycklar				
Maskiner / inventarier				
Byggnader				
Avtal / upplåtelser				
Försäkringsärenden				

Plan för första året

Åtgärd	När	Kostnad	Ansvarig	Klart
Ny skogsbruksplan / uppdatering				
Skogsvård				
Gallring				
Avverkning				

Plan för första året - fortsättning

Det första året handlar främst om att få kontroll över skogsdata, avtal, försäkring, vägar och kommande skogsvård. Sätt datum och ansvar innan åtgärderna försvinner i vardagen.

Åtgärd	När	Kostnad	Ansvarig	Klart
Vägunderhåll				
Försäkring				
Jaktavtal				
Bokföring / skatt				
Myndighetskontakter				
Årlig uppföljning				

De första 90 dagarna

- ☐ Kontrollera att lagfartsansökan och eventuellt förvärvstillstånd hanteras.
- ☐ Flytta eller teckna försäkring från rätt tillträdesdag.
- ☐ Ta över kartor, skogsbruksplan, avtal, nycklar och digitala underlag.
- ☐ Besök samtliga större skiften och kontrollera skador efter tillträdet.
- ☐ Gå igenom jakt-, väg- och nyttjanderättsavtal med motparterna.
- ☐ Kontakta redovisningshjälp och skapa rutiner för kvitton, moms och deklaration.
- ☐ Beställ ny plan eller uppdatering när skogsbruksplanen är gammal eller osäker.

Egna anteckningar

11. Slutlig beslutsöversikt

Markera grönt när uppgiften är verifierad, gult när den behöver räknas eller utredas och rött när den kan stoppa köpet. Sätt inte slutligt pris innan de röda punkterna har fått en lösning.

Område	Grönt	Gult	Rött	Kommentar
Förvärvstillstånd				
Fastighetsgränser				
Vägar och rättigheter				
Skogsbruksplan				
Virkesförråd				
Åldersfördelning				
Naturrestriktioner				
Skador / återväxt				
Jakt / upplåtelser				
Skatt				
Finansiering				
Köpeavtal				

De fem största osäkerheterna

Villkor som måste in i köpeavtalet

Sista kontrollen före köp

Gå igenom punkterna efter att värdering, finansiering och avtal är klara. En obesvarad röd fråga ska få ett prisavdrag, ett avtalsvillkor eller stoppa köpet.

- ☐ Förvärvstillståndet är klarlagt och rätt villkor står i köpeavtalet.
- ☐ Fastighetsgränser, skiften, vägar, servitut och samfälligheter är kontrollerade.
- ☐ Skogsbruksplanens ålder och förändringar efter inventeringen är dokumenterade.
- ☐ Virkesförråd och de viktigaste bestånden har kontrollerats oberoende.
- ☐ Avverkningsrätter, avverkat virke och pågående entreprenadavtal är reglerade.
- ☐ Naturvärden, skydd, kulturlämningar och andra begränsningar är inräknade.
- ☐ Skador, återväxtskyldigheter och eftersatt skogsvård finns i kostnads kalkylen.
- ☐ Jakt, fiske, vägar och övriga upplåtelser är verifierade skriftligt.
- ☐ Finansieringen fungerar även utan en stor avverkning direkt efter köpet.
- ☐ Skatt, bokföring, skogsavdrag och skogskonto har gått igenom med rådgivare.
- ☐ Försäkring och likvid reserv gäller från tillträdesdagen.
- ☐ Köpeskillingen ligger under ditt eget maxpris efter samtliga justeringar.

Slutligt beslut

Källor och fler guider

Checklistan bygger på generell information från Skogsstyrelsen, Länsstyrelserna, Lantmäteriet, Jordbruksverket och Skatteverket. Läs mer på Belåna Fastighet:

[belåna skogsfastighet](#) | [fastighetslån](#)