Sollerö Gemensamhetsskog

Siljansvägen 17

792 90 Sollerön Örebro 2022-03-30

Motion till Sollerö Gemensamhetsskogs Samfällighetsförenings årsstämma 2022

Avveckla gemensamhetsskogen

På 60-talet genomfördes laga skifte på Sollerön. Det anpassades till det samhälle som var då. De flesta fastighetsägarna i Sollerö socken bodde på sina fastigheter och ett flertal livnärde sig på jordbruk på sommaren och skogsbruk på vintern. Det fanns alltså anledning att skapa en marksamfällighet (gemensamhetsskogen) för att underlätta finansieringen och driften av de många skogsvägar som rustades upp vid denna tidpunkt.

Idag är situationen annorlunda. Ca hälften av andelsägarna i gemensamhetsskogen är utbor och de flesta har arbete utanför jordbruket och skogsnäringen. Lantmäteriet skapar inte längre liknande marksamfälligheter som gemensamhetsskogen med ytterst få undantag då ett sådant behov inte längre existerar. Vid liknande laga skifte nu för tiden så skiftas hela byns samfällda mark ut på resp fastighetsägare istället för att delar sammanförs till något som liknar gemensamhetsskogen.

Ett antal domar i domstol har också fastslagit vad som är lagligt att göra med avkastningen från gemensamhetsskogen. Där står bland annat att bidrag från gemensamhetsskogen till olika vägsamfälligheter inte är tillåtet när det finns fastigheter som inte är med i gemensamhetsskogen eller när andra andelsägare inte är med i just dessa vägsamfälligheter. I praktiken så återstår bara att dela ut överskottet till andelsägarna enligt andelstalen.

Data om nuvarande skog enligt skogsbruksplan på hemsidan, 2019.

Areal 1857 ha

Produktiv skog 1697 ha

Volym 214880 m3sk

Volym/ha 127 m3sk

Medelbonitet 3,2 m3sk / ha

Utdelning till andelsägare har skett de senaste åren. Nedan följer en sammanställning av utdelningen samt omsättning, bruttovinst, avverkning och ersättning till styrelsen för att driva gemensamhetsskogen.

Sammanställning av vissa poster i mån av tillgång till dessa siffror för gemensamhetsskogen (ej jordägarna)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Räkenskapsår | Omsättning | Bruttovinst | Utdelning | Avverkning | Styrelsearvode | Lönekostnad |
| 2020 | 862 902 | 886 614 | 570 000 | 2661 | 61463 | 27125 |
| 2019 | 1 099 452 |  | 840 000 | 1635 |  |  |
| 2018 | 1 948 284 | 2 128 710 | 1 636 264 | 3942 | 54596 | 29625 |
| 2017 | 1 367 928 | 1 565 563 | 997 000 | 4842 | 89600 | 60750 |
| 2016 |  |  | 375 000 |  |  |  |

Omsättning är sålt virke och vindpengar.

Bruttovinst är inkl hyresintäkter, arrende etc.

Utdelningen sker året efter räkenskapsåret.

Dessutom finns kostnader för redovisning och revision på drygt 100000 per år.

Om man tar ett snitt på utdelningen på 900000 så ger det en årlig utdelning för en fastighet med andelstalet 0,2%: 1800

Utdelningen i förhållande till kostnaden för att administrera gemensamhetsskogen känns inte optimalt utan förslaget är att avveckla skogen. Dock finns en del problem att hantera.

Vi har två vindkraftverk på våra ägor.

Vi har ett naturvårdsområde, orört, med ett 50-årigt kontrakt, 149 ha.

Vi har en fastighet (skogsdelen av kvarnen i Mångberg) som sitter med ett stor andelstal i Jordägarna.

Vi har en tomt på Sollerön.

Ovanstående problem kan tills vidare undantas från utförsäljningen.

Hur skall vi göra med resten av fastigheten? Jag har ett antal förslag.

1. Vi gör en lantmäteriförrättningen där vi plockar ur ovanstående fastighet / delar av fastigheten.

Resterande del av fastigheten lämnas till försäljning. Eftersom det är en juridisk organisation som säljer så är det tillåtet för företag att köpa. Detta ger troligen ett (betydligt) högre försäljningspris.

2. Vi gör en lantmäteriförrättning där vi delar upp fastigheten i flera fastigheter och säljer dessa. I första skedet sker försäljningen till enbart andelsägare i gemensamhetsskogen om det finns intresse för det. Priset måste vara marknadsmässigt så att det inte missgynnar de som inte är intresserade av att förvärva en fastighet. I nästa steg blir försäljningen till allmänheten om det finns fastigheter kvar.

Det finns problem som måste lösas oavsett vilken lösning man väljer.

Vilken lösning ger troligen högsta ersättning?

Hur många fastigheter kan man släppa till försäljning utan att helt förstöra marknaden?

Skall man bilda nya vägsamfälligheter av de vägar som nu finns inom gemensamhetsskogens område?

Är det andra vägsamfälligheter som berörs?

Finns det skatteproblem att ta hänsyn till?

Utdelning till andelsägarna bör göras under flera år så att det blir lättare att hantera skattekonsekvenserna för var och en.

Allt detta kommer att ta flera år att genomföra.

Förslaget är att skapa en arbetsgrupp på ca 3-5 personer (både från styrelsen och övriga) som arbetar fram en förslag där man undersöker intresset, jämför olika alternativ prismässigt och ställer upp en tidsplan. Man tittar också på delarna med vindkraftverk, naturvårdsområdet och kvarnfastigheten om det finns någon annan lösning för dessa.

Ludvig & Co ger varje år ut prisstatistik över de skogsfastigheter de sålt. Den är uppdelad i 10 olika prisområden där Dalarna tillhör område 7. För 2021 har genomsnittspriset beräknats till 459 kr/m3sk. Man skall veta att prisvariationerna är stora beroende på belägenhet, bonitet, tillgång till skogsvägar, avverkningsmogen skog, jakt mm. Om man utgår från genomsnittspriset skulle hela gemensamhetsskogen värderas till ca 98 miljoner kr. Detta ger ca 200 000 kr för ett andelstal i gemensamhetsskogen på 0,20%. Troligtvis blir värdet mindre då boniteten är lägre än genomsnittet.

Jämför med en genomsnittlig utdelning på 1800 för samma fastighet så tar det ca 100 år innan man kommit upp till 200 000.

Per-Henry Persson

Utanmyra 137:3