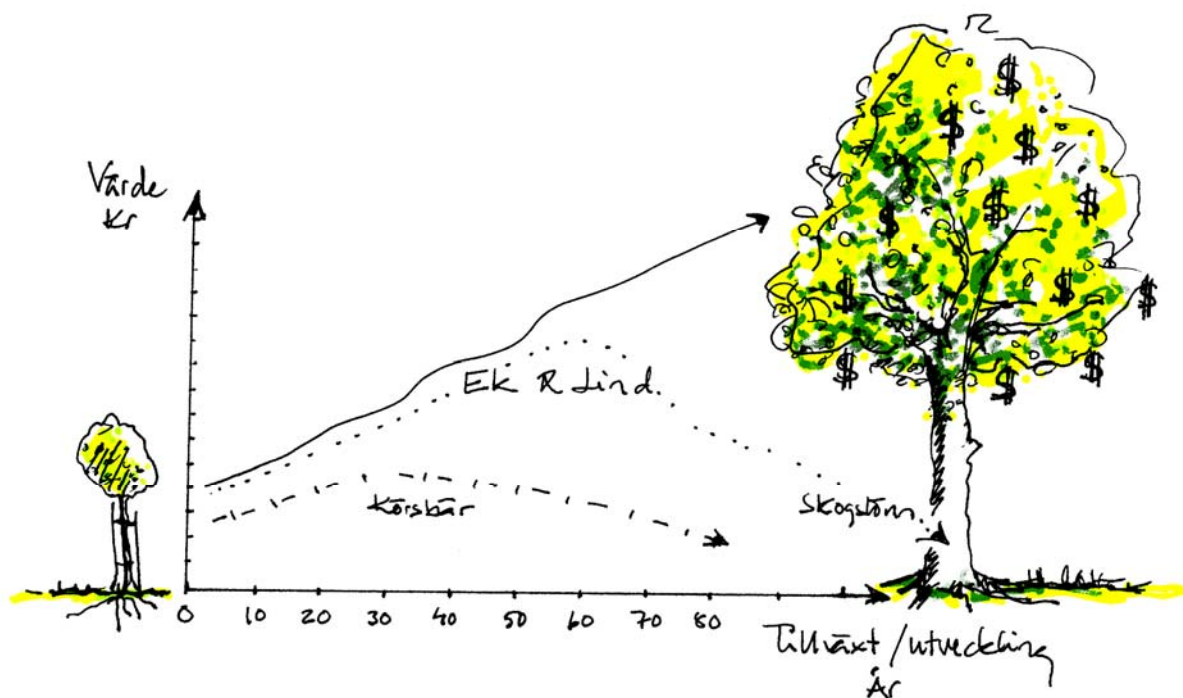


Ekonomisk värdering av utemiljö

The financial valuation of outdoor environment

Anne Heino



Ekonomisk värdering av utemiljö

The financial valuation of outdoor environment

Anne Heino

Handledare: Angelica Blom, SLU, Landskapsutveckling

Examinator: Anders Kristoffersson, SLU, Landskapsutveckling

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Grund C

Kurstitel: Examensarbete, Landskapsplanering C

Kurskod: EX0200

Program/utbildning: Landskapsingenjörprogrammet

Ämne: Landskapsplanering

Utgivningsort: Alnarp

Utgivningsmånad: augusti 2010

Omslagsbild: *Illustration av Anne Heino*

Serienamn: Självständigt arbete vid LTJ-fakulteten, SLU

Elektronisk publicering: <http://stud.epsilon.slu.se>

Nyckelord: Utemiljö, värdering, värdegrund, besiktning, inventering, marknadsvärde, fastighetsvärdering, skadeersättning, investering, ekonomisk, gardenstaging



Sveriges lantbruksuniversitet
Fakulteten för Landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap.
Område Landskapsutveckling

FÖRORD

Ekonomisk värdering av utemiljö, är ett examensarbete inom landskapsingenjörsprogrammet. Examensarbetet omfattar 15 hp och är skrivet på C-nivå inom ämnet landskapsplanering och är utfört vid området för Landskapsutveckling vid SLU, Alnarp.

Jag vill tacka alla som på olika sätt inspirerat och möjliggjort mitt arbete. Framst går mina lovord till Anna-Carin Forsman och Solveig Åkerhielm som är goda vänner och klasskamrater. De har bollat idéer och drivit mig framåt i mitt arbete. Klaus Vollbrecht öppnade mina ögon och mitt intresse för ekonomisk värdering av träd. Rune Bengtsson, forskningsledare vid CBM visade intresse och engagemang för värderingsfrågor i utemiljön. Anders Kristoffersson, lektor vid SLU har varit ett viktigt stöd och hjälp i mitt examensarbete. Ett sista tack går till min handledare Angelika Blom.

Illustrationer och tabeller är gjorda av mig, författaren, om inget annat anges.

Anne Heino



SAMMANFATTNING

Den här uppsatsen behandlar värderingens grunder, främst utemiljöns värdegrund och värderingsmetoder med även värderingsterorier i fastighetsbranschen. Två grundfrågor följer uppsatsen: kan utemiljöer värderas ekonomiskt och finns det ett samband mellan utemiljö och ett ökat värde på fastigheten? I uppsatsen sammanställs olika teorier, värderingsmetoder, forskningsrapporter och svar från intervjuer som påvisar att det sker värdebedömningar av våra utemiljöer.

Utemiljön har en viktig roll vid fastighetsvärderingar, trots att den idag har en underordnad betydelse. Hur viktig denna roll är, beror på omgivande faktorer och variabler. Dessa styr det slutgiltiga värdet. Den svåraste delen i värderingsarbetet är att bedöma vilka egenskaper och faktorer som är viktiga för en värdebedömning. Ett värde uppstår först när en utemiljö ger en nytta som tillfredsställer mänskliga behov. Värdet skapas i vårt medvetande och vid en värdering söks en gemensam tolkning av värdebegreppet, en värdegrund. Om värdegrund saknas, blir uppfattningen neutral.

En ökad kunskapsutveckling om utemiljöns ekonomiska värde kan ligga till en god grund för en ökad informationsspridning om utemiljö som en viktig faktor i en helhetsbedömning av en fastighet. Utemiljö kan variera stort och bedömning av den hör samman med vilka funktioner och behov den tillfredsställer hos brukaren. Sambandet mellan utemiljö och ökat fastighetsvärde kan skapa ett flertal nya affärssegment i branschen. Resultat av välgjorda utemiljövärderingar kan fungera som komplement eller underlag inför olika typer av beslut som rör utemiljöer. Vanliga situationer som kräver underlag är vid till exempel nollställning av en entreprenad, anbudsförfarande eller vid fastighetsvärderingar och skadeersättningar.

En välgjord rapport som visar ett ekonomiskt utfall och en övergripande kartläggning av utemiljön kan med fördel användas för att upplysa branschens intressenter om ett ekonomiskt nuläge på utemiljön. Intressenter, som köpare, säljare, beställare, förvaltare, entreprenörer, besiktningsmän och fastighetsägare får tillgång till information som gör det möjligt att fatta ett ekonomiskt beslut.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	1
<i>BAKGRUND</i>	1
<i>SYFTE</i>	2
<i>AVGRÄNSNING</i>	2
<i>METOD</i>	3
VÄRDERING	6
<i>VÄRDETEORI</i>	7
<i>VÄRDERINGSTEORI</i>	8
<i>VÄRDERINGSMETODER</i>	9
<i>KAPITELSAMMANFATTNING</i>	10
METODER, MODELLER & RAPPORTER	11
<i>VÄRDERINGSMODELL – tomtmark</i>	12
<i>ARBETSMETOD vid fastighetsvärderingar</i>	13
<i>VÄRDERINGSMODELL- Eco effect ute</i>	16
<i>VÄRDERINGSMETOD hos MKB</i>	17
<i>VÄRDERINGSMETOD i Ludvika kommun</i>	17
<i>CABE</i>	18
<i>LUTTIK</i>	19
<i>KAPITELSAMMANFATTNING</i>	19
TRÄDVÄRDERINGSMETODER	20
<i>KOCH</i>	20
<i>STRITZKE</i>	21
<i>BURNLEY</i>	21
<i>CAVAT</i>	22
<i>VAT 03</i>	23
<i>TRÄDPLAN</i>	23
<i>SKADEERSÄTTNING</i>	25
<i>KAPITELSAMMANFATTNING</i>	26
VÄRDESKAPANDE FAKTORER	27
<i>VÄRDEBEDÖMNING</i>	28
<i>VÄXTEGENSKAPER</i>	31
<i>GARDENSTAGING</i>	34
<i>KAPITELSAMMANFATTNING</i>	35
FÖRSLAG PÅ ARBETSMETOD	36
DISKUSSION OCH SLUTSATS	38
<i>FINNS DET ETT SAMBAND?</i>	39
<i>SLUTSATSER</i>	44
<i>FÖRSLAG</i>	45
REFERENSER	46
BILAGOR	
BILAGA 1. Ludvikamodellen	
BILAGA 2. Värdeutlåtande för utemiljö	
BILAGA 3. Optimal tillväxtålder	
BILAGA 4. Utdrag ur hemsida	
BILAGA 5. Utdrag ur Aftonbladet	
BILAGA 6. Utdrag ur DI	

INLEDNING

BAKGRUND

En fastighet är för de flesta intressenter en avgörande och viktig investering för framtiden, där värderingsprocessen spelar en stor roll för både köpare och säljare, då dessa ska fatta beslut om en kommande avkastning på sin investering. Många som köper en fastighet, ser oftast huset som den egentliga investeringen i sitt köp. Hus och fastighet blir synonymt. Utemiljö blir något som är svårtolkat och värderas ofta lågt, om det inte rör sig om ett rent tomtköp intill vatten. Enligt SPR, Svenska plantskolornas riksorganisation (1982) har man i stort sett alltid undervärderat vegetation i tätorterna. SPR tror att det är bristen på ekonomiska värderingsmetoder som kan omvandla vegetation (växter) till ekonomiska termer.

Det har varit viktigt för fastighetsbranschen att ta fram riktlinjer, regler och arbetsmetoder, för att skapa trovärdighet, när det gäller att etablera en gemensam värdegrund. Besiktning, som ingår i en värdering, är ett av fastighetsbranschens viktigaste verktyg för att skapa en realistisk värdebedömning av en fastighet.

Hur gör vi i trädgårdsbranschen och hur värderar vi våra utemiljöer? Ekonomin, det vill säga våra pengar styr ofta vår val, när vi ska utforma, anlägga och sköta utemiljöer. Mitt intresse för värderingsfrågor uppstod när jag kom i kontakt med trädgårdsstyling. Målet med trädgårdsstyling är att påvisa hur utemiljön påverkar helhetsbedömningen av en fastighet. Jag fann att det fanns ett samband mellan väl designade utemiljöer och en förväntan på ett ökat försäljningspris, det vill säga en värdeökning av fastigheten. Trädgårdsstyling är ett nytt begrepp i branschen. Denna insats eller åtgärd har på relativt kort tid skapat en värdegrund som branschen tycks acceptera.

Målgruppen som jag vänder mig till är samtliga aktörer i trädgårdsbranschen. Mitt mål med den här uppsatsen är att kartlägga värderingsbegreppet i branschen och söka svar på frågan om ett ekonomiskt värde på våra utemiljöer.

SYFTE

Syftet med mitt examensarbete är att göra en utredning om värdebegreppet ekonomisk värdering finns i branschen samt vilka faktorer och variabler som styr ett värderingsarbete på utemiljöer. Vidare undersöker jag om det är möjligt att överföra eller översätta fastighetsbranschens arbetsmetoder på utemiljöer, då dessa ingår i en fastighet.

PROBLEMDISKUSSION

Idag kan det utföras besiktningar på fastigheters utemiljöer av besiktningsmän som saknar fördjupade växtkunskaper. Detta, tror jag, kan skapa en generell uppfattning om att det inte behövs branschmässiga kunskaper för att inventera eller göra besiktningar. Ett framtida värderingsarbete bör alltid basera sig på välutbildad branschkunskunnig personal som arbetar med gemensamma och tydliga riktlinjer.

Utemiljöer är investeringar som hela tiden förändras, vilket innebär att värdet påverkas. Alla typer av åtgärder och insatser som till exempel trädgårdsskötsel och anläggningsarbeten är av betydelse för det aktuella värdet. Rätt insatser som utförs kan skapa ett ökat mervärde på hela fastigheten, medan felaktiga åtgärder minskar både upplevelsen och nuvärdet.

Hur ser vi på gröna investeringar? Är det möjligt att värdera utemiljöer och omsätta detta till ekonomiska termer? Finns det kvalitativa uppföljningar som beskriver förändringen i ett helhetsperspektiv? Värde följer oftast rådande marknadsvärde som baserar sig på nuvärdet vid en försäljning eller återanskaffning. När en framtida utemiljövärdering utförs bör den baseras på växternas befintliga skick, vilket kan skapa okontrollerade subjektiva uppfattningar och i vissa fall svårkontrollerade uppgifter. Därför blir det extra viktigt för branschen att sätta upp egna riktlinjer för hur arbetsmetoder och uppföljningar ska göras.

AVGRÄNSNING

I examensarbetet behandlas främst ekonomisk värdering av utemiljöer. Jag tar även upp olika typer av värderingmetoder som idag används för att visa att det finns ett samband mellan ekonomiskt värde och utemiljö. När det gäller övriga utemiljöer som till exempel kultur- och odlingslandskap, skog, nationalparker och stränder tas dessa inte med i detta arbete.

METOD

Metoden består av både litteraturstudier i ämnet värdering och värderingmodeller i utemiljö samt kvalitativa intervjuer med personer som arbetar i branschen.

Som förstudie valde jag att undersöka begreppet ”Gardenstaging”. Idag används ordet ”trädgårdsstyling”. Trädgårdsstyling är något nytt och relativt oetablerat i Sverige. Det finns en värdegrund utvecklad som inte har någon vetenskaplig förankring utan är en tolkning av en värdeförändring.

Jag valde att fokusera min litteraturstudie om fastighetsvärdering och olika typer av befintliga värderingsmetoder i den gröna branschen. Ämnet ekonomisk värdering av utemiljöer är nytt och oprövat, vilket gör att det finns brist på litteratur att tillgå. Litteraturstudien om fastighetsvärdering har fungerat som en bas för hela arbetet. Första delen av uppsatsen handlar om hur en värderingsprocess fungerar. Andledningen till upplägget är att öka förförståelsen för begreppet värde. Därefter följer beskrivningar av metoder, faktorer och variabler som styr bedömningen av våra utemiljöer.

Innan jag började intervjuprocessen med respondenterna, läste jag en metodbok av Trost (1993), där han menar, att när man gör en kvalitativ intervju, så strävar man i första hand efter att få information om respondentens uppfattning av en företeelse. Detta har jag tagit fasta på genom att låta respondenterna tala helt fritt utan påverkan av en serie frågor från en mall. Alla har fått den här frågan: Hur ser du på utemiljö och dess ekonomiska värde? Respondenternas svar har utgjort ett viktigt komplement till en annars svag litteraturframställan. Svaren har presenterats löpande i uppsatsen.

Resultatet är presenterat som ett förslag till arbetsmetod sist i uppsatsen. Slutsatser och diskussion har slagits samman till ett kapitel.

URVAL

Jag startade min litteraturstudie med att läsa ett intressant examensarbete av Theodor Randås, landskapsarkitektstudent vid SLU, Alnarp. Randås förstudier och intervjuer i värderingsarbetet om Landskapsarkitektens ekonomiska värde gav mig en inblick och möjlighet att välja ut respondenter. Jag valde ut fem personer från branschen som har stor kunskap inom sitt ämnesområde. De har alla olika angreppssätt för att öka utemiljöns värde och estetiska betydelse. Ira Gyllenberg från Artira & Co är landskapsarkitekt och har arbetat med trädgårdsstyling i mer än 10 år. Stefan Mattson, trädgårdstekniker har byggt upp Enköpings parker till att bli ett starkt varumärke. Henrik Kjellgren från MKB har utarbetat en värderingsmodell som omvandlar olika anläggningsinvesteringar till ekonomiskt mätbara parametrar. Solveig Åkerhielm, landskapsingenjör som arbetar med att utveckla Ludvikas grönytor till att bli hållbara investeringar. Rune Bengtsson, hortonom och forskningsledare vid CBM som har stor insikt i växtvärlden, kulturarv, ståndorter samt växters ålder och ekonomiska värden.

DISPOSITION

Uppsatsens disposition har fungerat på följande sätt: Upplägget är som en tratt, där början är bred och slutet är mer detaljrikt och fokuserat. Informationen börjar utifrån att läsaren får en introduktion för värdebegreppet och leds senare in i branschens synsätt på värdeskapande metoder. Syftet är att öka läsarens förförståelse för hur ekonomiskt värde kan skapas i trädgårdsbranschen. Mot slutet av uppsatsen får läsaren en mer koncentrerad presentation av värdeskapande variabler i utemiljön. Sista kapitlet sluter samman hela uppsatsen genom att överta en redan befintlig arbetsmetod från fastighetsbranschen och översätta den till trädgårdsbranschens behov.

FELKÄLLOR och KÄLLKRITIK

Vetenskapliga skrifter och rapporter om ekonomisk värdering av utemiljöer har varit mycket svårt att tillgå. Litteraturstudien är svag och källorna har varierat i omfattning och innehåll. Vissa rapporter är relativt fattiga på information och saknar vetenskaplig grund. Dessa kan upplevas både för enkla och alltför subjektiva. Ett par av rapporterna är relativt gamla. Det har stundtals varit svårt att undersöka källorna bakom de olika studierna som det refereras till.

Svaren från respondenterna har varit olika beroende på hur insatt personen har varit i värderingsfrågor. Det har funnits både fördelar och nackdelar med att inte använda en intervjumall. Frågorna har uppfattats olika och budskapet tolkats mot respondenternas förförståelse för ämnet. Svaren har i vissa fall varit oklara och återkopplingen svag beroende på vilken tolkning respondenten haft i ämnet.

Bristen på information, vedertagna arbetsmetoder och vetenskapliga rapporter gör att man bör se detta examensarbete som explorativ studie i ett nytt och spännande ämnesområde för branschen.



ORDLISTA

Affektionsvärde, värde som en fastighet eller föremål har för en enskild individ på grund av personliga förhållanden. Värdet är i första hand inte grundat på ekonomiska beslut.

Avkastningsvärde, nuvärdet av de förväntade avkastningar som en fastighet ger.

Ekonomisk livslängd, tidsperiod under vilken en anläggning eller installation är lönsam. Bedömningen måste ske med beaktandet av ett optimalt användande av marken.

Marknadsvärde, det mest sannolika priset vid försäljning på en öppen marknad under normala förhållanden.

Nuvärdesmetod, värdet på en fastighet bedöms med utgångspunkt från förväntade avkastningar, vilka nuvärdesberäknas till värdetidpunkten (cashflow och I/K-metod).

Ortprismetod, metod för bedömning av marknadsvärde för en fastighet utifrån jämförelsepriser för likartade fastigheter, det vill säga jämförelseobjekt.

Teknisk livslängd, tidsperiod under vilken en anläggning eller installation kan utnyttjas för avsedd funktion.

Tekniskt nuvärde, värdebedömning med utgångspunkt från återanskaffningskostnad och en reduktionsfaktor med hänsyn till ålder och bruk.

Värde, personlig uppfattning om framtida förväntade nyttor.

Värdepåverkande faktorer, egenskap som är knuten till fastighet och som påverkar dess värde.

Värderingsobjekt, föremålet för värderingen.

Värdetidpunkt, tidpunkt vid utförd värdering.

Värdeutlåtande, ett dokument som redovisar en bedömning av objektets värde.

Proveniens, en växts naturliga utbredningsplats, frökällans härkomst.

VÄRDERING

Kunskapsläget om ekonomisk värdering av utemiljöer är ovisst. För att förstå värdebegreppet och frågor kring ämnet, kommer det här kapitlet att inledas av en introduktion av hur ett värde skapas rent teoretiskt. Förförståelsen för hur en värderingsprocess går till är viktig, innan man går vidare till nästa kapitel, där olika metoder och modeller presenteras i utemiljön. Sista kapitlet i uppsatsen handlar om faktorer och variabler som styr värderingsarbetet i utemiljön. Enligt lagtexten nedan, får vi en tydlig förklaring om vad som ingår i en fastighet.

Utifrån ett fastighetsperspektiv

Enligt Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet (2006) är värdet ingen inneboende egenskap hos en fastighet. Det kan endast bli föremål för bedömning. Detta betyder att till exempel historiska förhållanden som vad det har kostat saknar betydelse för värdet. Värde uppstår när en fastighet ger en nytta som tillfredsställer mänskliga behov. Beroende av behov och efterfrågan samt möjlighet till uppoffring, skapas ett värde på fastigheten som kan bytas mot till exempel pengar. Värdet skapas i medvetandet. Vid en värdering söks en monetär (gemensam) tolkning av värdebegreppet. En fastighet är speciell just för att den har sitt unika läge och kan inte flyttas. Fastigheten har också i allmänhet en lång varaktighet och köpargruppen är ofta begränsad till ett fåtal intressenter. Värdering är en aktiv process som mynnar ut i en bedömning som kan mätas eller omsättas i pengar. En fastighet bör betäckas som en helhet och inkludera allt inom den, det vill säga ända fram till tomtgränsen.

Vad säger lagen?

Det finns olika synsätt på vad en fastighet är eller kan vara. För många uppfattas ordet fastighet som en byggnad. Enligt jordabalken kan en fastighet innehålla ett flertal olika variabler och alla bör tas med i en helhetsbedömning. Svenska planskolornas riksförbund (1992) menar att när man i rättslig mening tolkar lagtexten, så är planterade träd och buskar en del av den totala fastigheten.

JORDABALKEN (SFS 1971:1 209) 2 kap 1§ första stycket

”Till en fastighet hör byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel.”

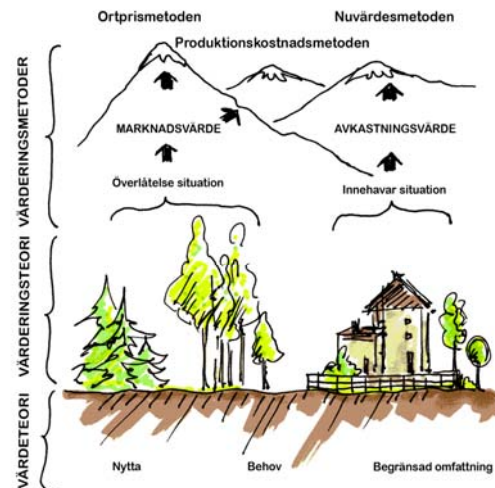
Inom fastighetsbranschen

En fastighet innehåller oftast både hus och tomtmark. Intressant är, att tomtmarken idag kan värderas lågt och utemiljön inget alls. Att arbeta med ekonomiska värderingsmetoder i trädgårdsbranschen är ovanligt. Därför behandlas fastighetsbranschens tillvägagångssätt vid värdering av fastighet. Fastighetsbranschen arbetar efter värdeteorier och arbetsmetoder för att skapa en monetär värdegrund. Informationen är hämtad ur ”Fastighetsvärdering, grundläggande teori och praktisk värdering” av Lantmäteriet och Mäklarsamfundet (2006).

VÄRDETEORI

Lantmäteriet & Mäklarsamfundet (2006), menar att värdeteorin har sin grund i den allmänna ekonomiska teorin, där utbud och efterfrågan intar en central plats.

Värdet ses som en funktion av en rad olika faktorer, vilka är en del i processen där värden på fastigheten skapas. Det krävs dock vissa förutsättningar för att ett värde skall uppstå. (Se figur 1, begreppsmodell)



Figur 1, begreppsmodell inom värdeteorin.

Förutsättningar för att det ska uppstå ett värde:

- Behov
- Nytt
- Disponering
- Begränsad omfattning
- Överlåtelse

Dessa punkter bildar värdeteorins kärna. Om ovanstående punkter uppfylls, så tillfredställer man allmänna mänskliga behov. För att ett värde överhuvudtaget skall kunna uppstå, krävs det att variabeln inte finns i obegränsad omfattning. Fastighetens unika egenskaper gör att vi är beredda att betala ett visst pris för den. Detta skapar en marknad. Fastigheter ger upphov till olika typer av nyttor som till exempel att en jordbruksfastighet ger avkastning åt brukaren i form av skördar och en bostadsfastighet ger ägaren ”tak över huvudet”. Olika nyttofunktioner skapar olika segment och målgrupper. Dessa styrs i sin tur av att nyttan ska vara möjlig att överlåtas och finnas i en begränsad omfattning (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

VÄRDERINGSTEORI

Olika typer av beslut ger olika typer av värderingssituationer. Då värdet är ett relativt begrepp, konkretiseras värdeteorin genom en begreppsmodell (se figur 1). Man talar om två olika värderingssituationer och två olika värdebegrepp:

1. Överlåtelsesituation
2. Innehavsituation
 - Marknadsvärde
 - Avkastningsvärde

I en överlåtelsesituation talar man om marknadsvärde, eftersom det blir tydligt för ägaren vad denne kan få, om han byter fastigheten mot pengar genom att sälja den. Det är även lika naturligt att knyta ett avkastningsvärde till en innehavsituation, då ägaren är intresserad av framtida nyttor i form av nettointäkter. Den som köper en fastighet är intresserad av både avkastningsvärde och marknadsvärdet (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

Marknadsvärde

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid försäljning, vid en viss tid, under normala förhållanden. Begreppet marknadsvärde och pris står i nära relation till varandra, men är inte identiska. Ett pris är resultatet av en faktisk händelse, medan marknadsvärde är det sannolika priset vid en enskild överlåtelse beroende på olika förutsättningar (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

Avkastningsvärde

Nuvärdet av det förväntade framtida nettoöverskottet kallas för avkastningsvärde. Nettoöverskottet får man fram genom att man från intäkterna räknar bort kostnaderna för drift och underhåll. De individuella avkastningsvärdena utgör drivkraften på fastighetsmarknaden. Säljare och köpare med olika avkastningsvärden möts på marknaden och det finns möjligheter för avslut. Säljaren går ut på marknaden för att denne förväntas få ett bättre avkastningsvärde samtidigt som köparen tror sig få ett bättre avkastningsvärde än säljaren (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

VÄRDERINGSMETODER

Lantmäteriet och mäklarsamfundet (2006) menar att värderingsmetoder är de verktyg som en värderare använder, för att praktiskt strukturera data och information vid de beräkningar som sedan leder fram till en värdebedömning. I praktiken kan man dock behöva använda olika metoder för att komma fram till en värdebedömning.

Det finns tre huvudmetoder (se figur 1):

Ortsprismetoden

Ortsprismetoden bygger på att det finns ett förväntat pris för en viss fastighet. Priset tas fram genom granskning av priser som tidigare betalats för liknande fastigheter. (jämförelseobjekt på orten). Denna metod kan sägas vara ”direkt”.

Nuvärdesmetoden

Nuvärdesmetoden innebär att värdet på en fastighet bedöms utifrån förväntade avkastningar, vilket är knutet till nuvärdesberäkningar vid en viss värdetidpunkt. Denna metod kan sägas vara ”indirekt”.

Produktionskostnadsmetoden

Produktionskostnadsmetoden innebär en uppskattning av kostnaden för att återanskaffa den egendom som skall värderas samt den värdeminskning fastigheten undergått med tiden. Till detta läggs tomtmarkens värde (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).



KAPITELSAMMANFATTNING

Kapitlet behandlar värdeteorins kärna och ger läsaren en kunskapsöversikt över vilka mekanismer som styr en värderingsprocess. Många faktorer styr utkomsten av det slutgiltiga värdet, vilket kan vara svårt att definiera i en utemiljö. Vi vet att värdet skapas i våra medvetanden och ger sig i uttryck genom den förmåga att betala för den nytta eller det behov som presenteras vid det aktuella tillfället. Vilken nytta har då utemiljöer? Finns det specifika målgrupper som uppfattar utemiljöns nytta?

Enligt lagen har utemiljö en given plats i fastigheten. För många aktörer inom fastighetsbranschen har grönytor inget eget inneboende värde utan blir bedömt generellt. Saknas kunskapen om hur utemiljön påverkar fastigheten, kan det finnas stora risker att utemiljön helt hamnar utanför värderingsbedömningen.

Det blir därför extra viktigt för trädgårdsbranschens aktörer att förstå vilka mekanismer som styr uppkomsten av ett ekonomiskt värde och hur en gemensam värdegrund skapas. Tydligt och klart är, att vi redan ingår i fastighetskonceptet och borde kunna användas oss av vissa bitar av fastighetsvärderings grundprinciper.

METODER, MODELLER & RAPPORTER

En fastighets utemiljö är den yta som finns utanför byggnaden och fram till tomtgränsen. Myhr (2007) menar att många värderingsmetoder inom byggsektorn behandlar enbart byggnader och byggelement. Utemiljöer kan variera betydligt, beroende på om den har en funktion eller en uppgift. Även intresse och kunskap hos brukaren eller ägaren spelar en avgörande roll. Avgränsningar är viktiga vid värderingsarbete och för utemiljöer i en fastighet kan läplanteringar, uteplatser och p-platser fungera som naturliga avgränsningar. I det här kapitlet presenteras olika modeller och metoder som mäter värden i utemiljön.

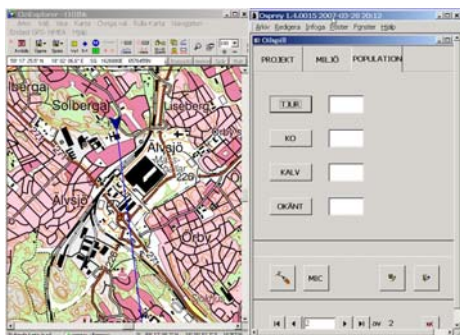
Besiktning av utemiljöer

Besiktningförfarandet av grönytor i samband med slutbesiktning av en entreprenad sker enligt Anders Kristofferson¹ genom att man går runt och iakttar växterna och stämmer av mot de handlingar som finns dokumenterade. Det är endast avvikelserna som rapporteras. Besiktningen avslutas med ett skriftligt protokoll, där åtgärder föreslås och bestäms. Detta betyder att godkända moment inte får någon kvalitativ bedömning.

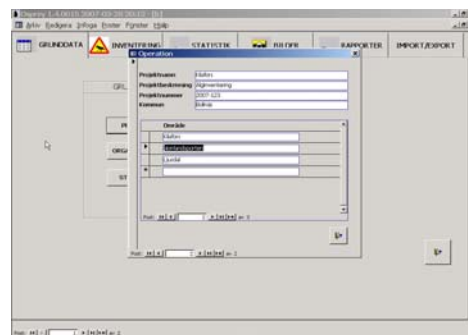
Digitala inventeringsprogram & verktyg

Anna Flatholm (1997) skriver i "Trädplanens ABC" att det är viktigt att inventeringsresultaten hanteras rationellt och läggs in i databaser. Hon menar vidare att varje träd måste få en unik identitet och märkas, både på fält och i ett kartsystem. Denna arbetsmetod är nödvändig för att i framtiden kunna till exempel få en bild på åldersfördelningen av ett trädbestånd. Ett bra register bygger på en genomtänkt inventering med många olika variabler som ger en helhetsbild.

Idag finns det ett flertal företag som till exempel Softhand, Arkair, Speedup, ESRI S-GROUP som utvecklar nya digitala inventeringsprogram med mobila tekniska lösningar. Systemen gör det möjligt att koppla upp sig mot olika program och befintligt kartsystem. (Softhand 2009)



Figur 2. Karta över variabler. Arkair (2009)



Figur 3. Projektuppgifter. Arkair (2009)

¹ Anders Kristoffersson, lektor vid LTJ fakulteten, SLU, muntligen 2007-08-18

Staffan Nyblom² från Arkair berättar om hur programmet fungerar:

Programmet omfattar två delar, inventering i fält och efterföljande beräknings- och redovisningsarbete. (se figur 2 och 3). Fältdelen innehåller funktioner för val av projekt, inmatning av data, det vill säga notering av träd, listval av vegetationstyp och variabler som vitalitet, ålder, ståndort och stamomfång med mera. För insamling av data liksom för karthantering och navigering används en handdator eller en Tablet-PC ansluten till en GPS som styr programmets kartfunktioner och även lägesangivelsen. Vidare finns funktioner för noteringar med röstinspelning eller handskrift på PC-Tablet. Observationer kan dokumenteras med digitalkamera och bilderna synkroniseras automatiskt med det aktuella objektet i databasen. När en inventering är färdig samlas allt materialet från alla delområden inom inventeringsområdet för automatisk statistisk bearbetning och rapportutskrift. Resultatet från en slutförd inventering redovisas i nutid både som tabeller och som kartor. Programmet är webbaserat.

VÄRDERINGSMODELL – tomtmark

För att bestämma tomtmarkens värde används så kallade riktvärdesangivelser. Detta kan sägas vara en uppsättning ”normalvärden”, där värdenivån inom det enskilda värdeområdet, tillsammans med värdetabeller och regler, skapar möjligheter att beräkna ett taxeringsvärde för den specifika tomtmarken. Riksvärdesangivelsen hämtas från ”riktvärdekartan” (kartor vilka är heltäckande över landet och visar värdeområden) (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

Tomtmark

För varje värdeområde finns det definierat en ”normaltomt” vilken skall utgöra den mest frekventa tomten inom det specifika området. Dessutom delas värdefaktorer in i följande klasser: *strand, strandnära klasser och ej strand samt ej strandnära*

Enligt Lantmäteriverket och Mäklar-samfundet (2006) skall det för varje tomtmark finnas följande värdefaktorer:

- a. storlek som avser tomtens landareal i hela m².
- b. vatten och avloppsförhållanden, det vill säga tillgång till drickbart vatten och WC-avlopp
- c. fastighetsrättsliga förhållanden, det vill säga om tomten är eller kan bilda egen fastighet
- d. typ av bebyggelse. Dessa delas in i: *Friliggande, Radhus* och *Kedjehus*

² Staffan Nyblom, Arkair, muntligen 2009-07-20

ARBETSMETOD vid fastighetsvärderingar

I fastighetsbranschen

Arbetsmetoder utgör en viktig grund i en lyckad värderingsprocess. Arbetsmetoden som presenteras i det här avsnittet används vid fastighetsvärdering av fastigheter. Den ligger även till grund för det förslag som presenteras i slutet av uppsatsen. Modellen (se figur 4) är generell och kan med lätthet appliceras i andra situationer.

Enligt Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet (2006) finns det många olika arbetsmetoder vid ett värderingsarbete. Den här arbetsmodellen passar in i många olika sammanhang. Trots att modellen är enkel, så krävs det en del förberedelser. Dessa bör göras innan man utför en värdering. Förberedelserna är indelade i 7 steg. (se figur 4)

Arbetsmetoden börjar med en uppdragsbekräftelse och avslutas med ett värdeutlåtande (rapport). Samtliga steg har betydelse för att skapa en bra och solid grund för att göra en värdering.

Arbetsmetoden



Figur 4. Arbetsmodell vid fastighetsvärdering framtagen av Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet (2006)

1. Inledande arbete

- Ange fastighetsbeteckning med en registerbeteckning, till exempel GÄVLE NÄCKEN 6.
- Ange syftet med värderingen
- Val av värdetidpunkt
- Val av värdebegrepp (till exempel marknadsvärde)
- Värderarens roll (villkorsbunden värdebedömning)

- Kostnader för värdering (preciserar kostnaden)
- Upprätta en *Uppdragsbekräftelse* (skriftlig överenskommelse mellan parterna)

2. Datainsamling

Det är viktigt att samla in information som kan vara av betydelse för värderingen. Ett rikstäckande informationssystem är Fastighetsregistret (Lantmäteriet) som innehåller uppgifter om landets samtliga fastigheter. Tomtkartan med fastighetsgränser är väsentlig. Ritningar som visar byggnader, konstruktioner, VVS, markbyggnader, El samt övriga specialritningar som till exempel trädgårdsanläggningar och larm är också viktiga. I detaljplanen framgår byggrätt, delning av tomt med mera. Statistiska centralbyrån, SCB, sammanställer fortlöpande lagfarter och prisstatistik (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

3. Prisbildning och prispåverkande faktorer – marknadsanalys

För att kunna göra en värdering på ett riktigt sätt måste man ha goda kunskaper om hur prisbildningsprocessen fungerar samt om hur enskilda prispåverkande faktorer påverkar det slutliga priset. Prisbildningen styrs av ett flertal olika faktorer som inbördes har olika betydelse för priset. Den påverkas av samhällets faktorer som inflation, arbetsmarknad och BNP. En ökad efterfrågan leder till högre priser, medan en minskad efterfrågan får priserna att gå ner (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

4. Besiktning

Det är mycket viktigt med en välgjord besiktning inför en värdering. Olika typer av besiktningar finns beroende på syftet som exempelvis entreprenadbesiktning, statusbesiktning och besiktning inför värdering. Är fastigheten bättre eller sämre än jämförelseobjektet? Vad innebär detta i den slutliga värdebedömningen? Besiktning vid värdering består av ett förberedande arbete där insamling av uppgifter kring värderingsobjektet upptar en större del av arbetet samt ett efterarbete bestående av sammanställning och kontroll av insamlat material. Besiktningen ska ge en god bild av fastighetens genomsnittliga standard, status och vara jämförbar med andra objekt. Det är viktigt att uppmärksamma större fel och brister samt notera och beskriva dessa tydligt, då de påverkar marknadsvärdet märkbart. Därför krävs det att värderaren har rätt byggnadsteknisk kunskap, så att denne i ett tidigt stadium kan identifiera symptom och göra relevanta bedömningar av deras värdepåverkan (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

Besiktning utförs alltid på följande punkter:

- Värderingsobjektet
- Området där värderingsobjektet är beläget
- Jämförelseobjekt

5. Värdering och analysmetod

Val av analysmetod avgörs ofta av tillgången på jämförelseobjekt. Om det finns tillräckligt med köp i det området som fastigheten är belägen används ortsprismetoden. Vid avsaknad av jämförelseobjekt måste andra metoder brukas som till exempel avkastningsmetoden eller produktionsmetoden. Marknadssimulering är ett samlat

begrepp på olika metoder som används när ortsprismetoden inte kan användas (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

6. Värdebedömning

Den svåraste delen i värderingsarbetet är att bedöma hur mycket konstaterade egenskapsskillnader påverkar marknadsvärdet. Därför bör frågeställningar utvecklas och skillnader beskrivas noga. En frågeställning som värderaren bör ställa sig är om jämförelsematerialet är representativt för fastigheten eller om den är avvikande eller speciell i något hänseende. Beräkningar är en ren teknisk operation. (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

7. Redovisning/dokumentation

Enligt Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet (2006) bör en skriftlig dokumentation (protokoll) av en utförd värdering kallas för ett **värdeutlåtande**. Dokumentationen är en viktig handling som överlämnas från värderaren till uppdragsgivaren och kan ha olika utformningar och omfattning. Det förekommer variationer beroende på art, syfte och beställarens önskemål. Redovisningen skall anpassas efter uppdragsgivarens önskemål. Det finns obligatoriska uppgifter som bör finnas med i ett värdeutlåtande och de är:

- ✓ fastighetsbeteckning
- ✓ vad ändamålet är med värderingen
- ✓ vilket värde (värdekategori) som bestäms samt syftet med värderingen
- ✓ värdeangivelse (värdets storlek)
- ✓ värdetidpunkt, det vill säga datum och tid
- ✓ villkor för värdebedömningen
- ✓ friskrivning från ansvar
- ✓ vem som utfört värderingen

Oavsett utformning skall alla utredningsmoment vara deklarerade. Det finns ett par sätt att presentera ett värdeutlåtande på: Enkel redovisning eller Blankettredovisning.

Blanketten är standardiserad och togs fram på 80-talet. Syftet med blanketten är att få fram ett utlåtande som känns igen av flertalet användare. Idag används blanketten av de flesta värderare, speciellt mot banker och bottenlånsinstitut. Dess enkla form har tagits fram av kreditgivare och värderare. Blanketten innehåller färre uppgifter och är tänkt att användas för tre typer av värderingsmodeller: värdeintyg, förenklad värdering och fullständig värdering (Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet 2006).

VÄRDERINGSMODELL- Eco effect ute

Enligt Myhr (2007) påverkas utemiljön av olika miljömässiga faktorer från omgivningen och av de förhållanden som finns inom fastigheten. I miljövärderingsrapporten "EcoEffect ute", tittar man bland annat på egenskaper och tillstånd hos byggnader och mark, vilka kan vara av betydelse för människor.

Rapporten definierar miljövärdering och visar på olika miljöpåverkande faktorer. Utemiljön innefattas av grönska, lekplatser, vistelseytor, vattenytor, vägar, uteplatser med mera. Dessa utemiljöer påverkas av förhållanden utanför fastigheten som till exempel läget, föroreningar i marken, allergener och vindsituation. Myhr (2007) menar att dessa ingår i värderingen och är påverkansfaktorer:

- allergener, till exempel björkpollen
- blåst och vind
- skugga - brist på ljus

Tillgång till sol har stor psykologisk betydelse för brukaren, speciellt när det gäller utnyttjandet av uteplatser och balkonger. "Väl solbelyst" definieras enligt svensk byggnorm, en möjlighet till minst 5 timmars sol mellan 9-17 under vår och höstdagjämning. Platser som helt saknar möjlighet till skugga från träd visar på minskad upplevelse av utemiljön (Myhr 2007).

Fokus ligger på hur man upplever uteplatsen, grusvägen, entréer, parkeringen och på andra platser. Utemiljöns närlimat innefattar två underfaktorer: skugga och blåst. Vinden i utemiljöerna avgörs av platsens läge som till exempel om det är nära vatten, öppna lägen, hinder vid närmiljön samt av närliggande byggnaders hushöjd. Hinder kan vara träd, kullar, häckar, plank, byggnader med mera. Enstaka stora, höga hus kan dra ner vindar och skapa motsatt effekt, vilket ger ett blåsigare klimat vid marknivå. Viktiga funktionsytor som sittplatser, lekplatser med mera bör inte placeras i blåsiga lägen som till exempel vid hushörn (Myhr 2007).

VÄRDERINGSMETOD hos MKB

Henrik Kjellgren³, från MKB har tillsammans med Hyresgästföreningen utvecklat en värderingsmetod för att värdebedömma en framtida investering. Henrik berättar att man håller på att förbättra och vidareutveckla Malmömodellen, även kallad för metod för brukvärdesprövning. Malmömodellen går ut på att sätta poäng på faktorerna och sedan omvandla dessa till siffror med hjälp av en framtagna tabell. Metoden gör det möjligt för MKB att, i förväg, räkna ut när en investering är betald och om den blir lönsam.

Metoden fungerar tillsammans med en mängd andra bedömningsfaktorer, däribland ingår utemiljön som en kvantitativ faktor. Metoden tar inte hänsyn till olika kvalitativa värden på utemiljön utan ser till helheten. Metoden har tagits fram för att avgöra hur mycket en investering påverkar hyran. Bra investeringar återbetalar sig genom hyreshöjningar. Detta innebär att MKB tillsammans med Hyresgästföreningen besiktigar olika ytor och funktioner i utemiljön regelbundet, för att bedöma om det behövs investeras i flera nya funktioner som till exempel lekplatser, viloplatser, antal grönytor och så vidare. När investeringarna har gått bra kan MKB höja hyrorna med ca 5 %.

VÄRDERINGSMETOD i Ludvika kommun

Ludvikamodellen är framtagna av Ludvika kommun tillsammans med Solveig Åkerhielm⁴ som är parkansvarig. Syftet med modellen är få en kvalitativ helhetssyn på lekplatser, där man tar hänsyn till funktion, design och kvalitén på grönytor. Lekmiljöerna består av olika element, dels fasta redskap och en omgivande grön lekmiljö av träd, buskar, buskage, slänter och gräsytor. (se bilaga 1)

För att följa upp och bevaka lekplatsmiljöerna, arbetar man med ett inventeringsunderlag som består av variabler som betygssätt från 1-5. En viktig punkt i underlaget är uppföljning och åtgärd. Solveig Åkerhielm menar att man i framtiden kommer att använda sig av den här värderingsmodellen för att styra upp, förvalta och utveckla Ludvikas lekmiljöer. (se figur 5)

3. Bedömning av Lekytors skala 1-5		4. Växtmaterial	
A. Lekstuga	<input type="checkbox"/>	Träd	<input type="checkbox"/>
B. Lekstolar	<input type="checkbox"/>	Buskar	<input type="checkbox"/>
C. Naturligt lekmaterial	<input type="checkbox"/>	Perenner	<input type="checkbox"/>
D. Färdiga lekmaterial	<input type="checkbox"/>	Gräs	<input type="checkbox"/>
E. Naturlik och bullgärd	<input type="checkbox"/>	5. Utemiljö	
F. Goda möjligheter för personerna utavfärd	<input type="checkbox"/>	Sol (minst 5 h året runt)	<input type="checkbox"/>
G. Bekvämlig skugga	<input type="checkbox"/>	Möjlighet till skugga	<input type="checkbox"/>
H. Möjlighet till vindskydd	<input type="checkbox"/>	Möjlighet till regnskydd	<input type="checkbox"/>
6. Befintliga lekredskap		Kuperad terräng	<input type="checkbox"/>
Gungor	<input type="checkbox"/>	Vatten	<input type="checkbox"/>
Gångstol	<input type="checkbox"/>	Betygning	<input type="checkbox"/>
Lekstol	<input type="checkbox"/>	Stängsel/värd	<input type="checkbox"/>
Katthäns	<input type="checkbox"/>	Totalt sfs, ssm	
Sandlåda	<input type="checkbox"/>	7. Bedömningskoder Lekytors	
Bänk	<input type="checkbox"/>	1=Dålig	
Spel	<input type="checkbox"/>	2=Försämlig	
Pappersbänk	<input type="checkbox"/>	3=Normal	
Bollplan	<input type="checkbox"/>	4=God	
Bollplan	<input type="checkbox"/>	5=Mt bra	
8. Bedömning			
Summa: Medel med 7 per ett medelvärde på lekytorna.....			
1=Dålig 2=Försämlig 3=Normal 4=God 5=Mt bra			
9. Bilagor			
Besiktningstidpunkt <input type="checkbox"/> Planering <input type="checkbox"/> Annot:			
Datum och signatur:			

Figur 5, enkät för lekplatsbesiktningar

³ Henrik Kjellgren, MKB fastigheter, muntligen den 2007-06-26

⁴ Solveig Åkerhielm, parkansvarig i Ludvika kommun, muntligen 2007-12-15

CABE

Commission for Architecture and the Built Environment (CABE) är en statligt finansierad organisation. CABE arbetar med forskning och rådgivning och stöttar och startar upp projekt som arbetar för bättre miljöer och designade byggnader. Organisationen har släppt ut ett par undersökningar där blandat annat rapporten (2004) "Does money grow on trees?", visar på olika fördelar med kvalitativa grönytor. Rapporten har ett flertal fallstudier som pekar på att det finns ekonomiska fördelar med att grönytor upplevs som fina och välskötta. Boende upplever bland annat att utemiljön känns mer säker och trygg och stannar kvar i sitt boende. Rapporten visar även att priserna på bostäder ökade med 15 % om det fanns en park i närheten jämfört med bostäder som inte hade grönytor.

CABEs rapport (2001) "The value of urban design executive summary" har ett flertal argument för framtida investeringar av väldesignade utemiljöer. De pekar på flera ekonomiska fördelar, där investeringen betalar sig genom högre hyror, mindre förstörelse, bättre popularitet på marknaden och välbefinnande hos brukarna och så vidare. De menar också att det är en låg investeringskostnad. Den betalar sig många gånger om.

CABEs rapport "The value of public space" är en rapport som har sammanställt olika värden hos offentliga utemiljöer. Det går utmärkt att ladda ner rapporterna gratis från deras hemsida: www.cabe.org.uk



LUTTIK

Luttik (2000) visar genom sin studie ”*The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands, landscape and urban planning*” hur huspriser ökar i värde, när de är belägna i närheten av ett grönområde. Utsikt mot park och öppet landskap ökar även försäljningspriset. (se tabell 1)

Tabell 1. Luttiks studie över värdeökning

Hus beläget:	Värdeökning i %
Trädgård intill vatten	11 %
Utsikt över vatten	10 %
Utsikt över park	8 %
Nära till park	6 %
Utsikten dold av hyreshus	- 7 %
Buller eller annan störning	- 11 %

Luttiks studie visar också motsatsen, det vill säga negativa siffror om utsikten var riktad mot en stor byggnad som skymde sikten eller om de boende uppfattade trafikbuller i närmiljön. I båda fallen skapades en värdeminskning på ca 7 – 8 %. Hus som var placerade i ett område med ett flertal låga hus, men som saknade utemiljö fick ett neutralt värde (noll %). Bästa värdeökningen på 11 % fick hus som hade både en trädgård och utsikt mot vatten. Rapporten visar även att områden som inte uppfattas som bra boenden, men har grönytor får positiva utslag i helhetsbedömningen.

KAPITELSAMMANFATTNING

Enligt Myhr (2007) påverkas människor av en fastighets utemiljö och dess faktorer. Hur en utemiljö värderas är helt beroende på om den uppfyller en funktion i fastigheten. Grönska är ofta ett samlingsnamn på utemiljön, när den ingår som en variabel i en värderingmetod/modell. Vegetationen tappar sin identitet och blir därmed också bedömd kvantitativt. Rapporter som översätter gröna värden till ekonomiska termer har gjorts av CABE, Luttik och MKB. Dessa visar att det är lönsamt att satsa på utemiljöer. Att skapa väldesignade funktionsytor, ger livsutrymme för brukarna och pengar tillbaka för den som investerar i den. Hus och lägenheter som finns i närheten av grönytor kan öka i värde upp till ca 15 %. Luttiks studie visade intressant nog, att det fanns ett neutralt läge. MKB arbetar med Malmömodellen, där företaget kan räkna ut om en framtida investeringar betalar sig eller inte. I de fall som investeringarna har varit gynnsamma, har MKB kunnat göra en 5 % hyreshöjning. Att investera i bra utemiljöer uppfattas som lönsamt.

TRÄDVÄRDERINGSMETODER

Byggnadsstyrelsen (1982) menar att behovet av att värdera träd i ekonomiska termer gäller främst då det finns ersättningsanspråk, intrångsersättning, marklösen, fastställande av vitesbelopp vid kontraktsskrivning och vid markanvändning. Byggnadsstyrelsen anser att det är viktigt att i värderingsbedömningen lyfta fram andra faktorer som funktionsvärden, designvärden, symbolvärden och kulturhistoriska värden.

Branschen använder sig av olika värderingsmetoder vid trädinventeringar. Företag och kommuner modifierar gärna metoderna till sin egen verksamhet, vilket skapar helt olika parametrar och resultat. Trädinventeringar är ofta kopplade till en trädplan. Trädplanen är en samlad dokumentation över ett trädbestånd, där olika faktorer och variabler finns med. I det här kapitlet beskrivs de olika trädvärderingsmetoder som finns på den Svenska marknaden, i Australien, Tyskland och England.

KOCH

Kochmetoden används i ett flertal kommuner och företag. Den är ofta modifierad för att passa in i våra utemiljöer. Det är den värderingsmetod som är mest erkänd. Metoden går ut på att beräkna buskar och trädets framställningskostnader. Med detta menas kostnader för plantering, etableringskötsel samt skötsel fram tills att trädet uppnått för platsen, full storlek. (SPR 1982)

Då en olycka genom trafik inträffat och skadat ett träd, eller om skadan uppstått under anläggningsarbeten, kan man kräva ersättning för ett träd i samma storlek. Metoden bygger på sakvärden, där man tar hänsyn till trädets olika skötselkostnader under dess livslängd. Detta betyder att man räknar på alla kostnader som är nerlagda på trädet. Den enklaste metoden att få fram priset, är att beräkna kostnaden på ett nyköpt lika stort träd och plantera det på plats. Beräkningen försvåras betydligt när det gäller stora gamla träd. Hanteringen av stora träd är både svårt och dyrt.

Werner Koch's metod bygger på antaganden om respektive trädets livslängd och för växtplatsens optimala storlek. Metoden utgår från att trädet är ett friskt, felfritt och välutvecklat "idealträd". Metoden menar att ett träd som är långlivat har en högre kostnad på grund av en längre skötselperiod än en kortlivad art. Totalsumman påverkas av hur stort trädet är vid inköp. Metoden är utformad så att det är billigare att utgå från ett litet träd, det vill säga en ung individ. Till detta får man räkna flera års skötsel. Ett större träd blir en större basinvestering som bör förräntas. (SPR 1982)

Ett träd har tre utvecklingsfaser enligt Koch's metod:

- tillväxtperiod
- optimal växtperiod
- värdeminskningstid

STRITZKE

Stritzkemethoden togs fram på beställning av Byggnadsstyrelsen (1992). Stritzkemethoden är en sammanvägning av olika metoder, utvecklade av Klaus Stritzke. I metoden finns värdestegrande och värdeminskande faktorer. Enligt Klaus Stritzke har ståndorten "stad" det högsta värdet, medan "naturlandskap" det lägsta. Träd som växer långsamt får ett högre värde än ett snabbväxande träd. Ståndorten påverkar värdet, men i mindre utsträckning än de andra faktorerna. Helhetsintrycket påverkas av tre saker:

Hur friskt trädet är, hur kraftigt trädet är och var det står i förhållande till andra träd.

Värdestegrande faktorer som används i metoden:

1. Stamomfång 1-12 x
2. Helhetsintryck 1-10 x
3. Trädslag 1-3 x
4. Växtplatsen 1-1,7 x
5. Växtzonen 1-1,5 x

Den viktigaste faktorn är stamomfånget. Den kan slå upp till 12 gånger trädets totalvärde. Basen i Stritzke's metod är ett fastställt pris per kvadratcentimeter i genomskärning på stammens bredd. Priset saknar förankring i branschens beräkningsgrunder. Stritzke's metod ger träd höga ekonomiska värden. (Byggnadsstyrelsen 1992)

Värdeminskande faktorer + ersättningsbelopp

Stritzke talar om ersättningsprocent P av en skada på ett träd. Ersättningsprocenten accelererar successivt, vilket innebär att om skadan är 25 %, blir ersättningen 25 % av värdet som framräknas av faktorerna ovan. Om skadans omfattning är 50 % räknas trädet som värdelöst. (Byggnadsstyrelsen 1992)

BURNLEY

Burnleymethoden utvecklades i Australien och används som en accepterad metod för trädvärdering både i urbana- och landsbygdsmiljöer. Den har en självstyrd indexteknik som styr trädvärdet. Tekniken är designad på så vis att fel minimeras och avvikelser blir färre än för andra metoder. (Moore 1988)

Originalmetoden blev modifierad 1991 för att göra olika trädberäkningar lättare och bättre. Metoden bygger på två beståndsdelar, trädpriser i kronor, hämtade från aktuella plantskolekataloger och trädens volym i m³. Basvärdet räknas ut på träd med en kronvolym på minst 1 m³. Burnleymethoden har fått allvarlig kritik från bland annat arborister som menar att det är både tråkigt och tidsödande att ta fram basvärden. Förslag presenterades för att ta fram generella värden för olika variabler hos vanliga träd. (Moore 1988)

CAVAT

CAVAT (Capital Asset Value for Amenity Trees) är en metod som mäter stamomfång och gör det möjligt att beräkna träd som offentliga tillgångar istället för skulder. Metoden har utvecklats att vara mer än ett hjälpmedel och ett strategiskt verktyg för beslut av trädbestånd. CAVAT kan även användas på individuella objekt, där varje enstaka träds värde kan omsättas till ekonomiska villkor. (Neilan 2009)

Chris Neilan (2009) vill även understyrka vikten av trädkunskaper när man använder sig av metoden. Programmet är gratis och kan laddas ner på: www.ltoa.org.uk. Andra faktorer som även spelar in i bedömningen är vitalitet, ålder, förväntad livslängd och ståndort. Programmet är speciellt framtaget som ett verktyg som mäter träd som offentliga tillgångar och omsätter värdena till ekonomiska termer. Det finns två olika program att välja på och olika tabeller som medföljer programvaran. Dessa visar olika index och värdebarometerar.

Träden delas in i olika klasser beroende av förväntad livslängd. Träd som har förväntad livslängd som är mer än 80 år får ett värde på 100 % och de arter som har kortare livslängd än 5 år får ett värde på 0 % (se tabell 2). Arterna delas in i tre klasser:

1. långlivade arter som till exempel ek och lind, där livslängden i urbana utemiljöer beräknas bli äldre än 160 år.
2. medellivslånga arter som till exempel bok och robinia, där livslängden beräknas att bli mellan 160 – 80 år.
3. kortlivade arter som till exempel björk och körsbär, där livslängden är kortare än 80 år.

Basen i CAVAT-metoden är stamomfånget, men metoden tar även hänsyn till kronans storlek och vitalitet. Värdet minskar om kronans storlek beskärs ner, större skador eller sjukdomar eller om kronan inte har utvecklats som den ska. Värdet minskar på trädet om vitaliteten visar på dålig kondition. Dött träd eller döende träd bedöms till värdet av 0 kronor. Metoden är enkel att använda och uppdateras årligen, där index förändrar sig efter rådande konjunkturläge. (Neilan 2009)

Tabell 2. Förväntad livslängd och minskat värde i % enligt Neilan (2009):

Livslängd	Minskat värde
40 – 80 år	5%
20 – 40 år	25%
10 - 20 år	60%
5 – 10 år	85%
< 5 år	100%

VAT 03

VAT 03 – modellen är utvecklad för att ekonomisk värdera träd i stadsrum, trädgårdar, parker och landskap i Danmark. Modellen är framtagen av den danska trädgårdsbranschens aktörer och utgiven av förlaget Grönt Miljö. (Randrup, Poulsen & Holgersen 2003)

Randrup, Poulsen & Holgersen (2003) menar att målsättningen med VAT 03 är att hitta en monetär tolkning av värdet vid en trädvärdering. I värderingsarbetet finns även faktorer som estetiska värden inkopplade. Modellen utgår från ett basvärde x sundhet x placering x ålder = trädets värde. Basvärdet är de kostnader som innefattar inköp, plantering och skötsel av trädet i 5 år.

Värderingen baserar sig på ett basvärde som beräknas utifrån följande variabler, där alla bedöms i en skala från 0 -5 poäng:

- Trädets vitalitet (sundhet)
- Trädets livlängd (ålder)
- Trädets ståndort (placering)

TRÄDPLAN

För att kunna värdera träd och buskar krävs dokumentation. Trädplanen är ett av få register i branschen som innehåller viktig data. Anna Flatholm (1997) menar att trädplanen är ett viktigt handlingsprogram och ett bra register bygger på en genomtänkt inventering med relevanta variabler. Grundläggande variabler är oftast art, sort, ålder, identitet, ståndortsförhållande som till exempel om det står i gräs, rabatt, hårdgjorda ytor, bryn och så vidare. Övriga variabler kan vara kron diameter, stam diameter, uppbindning, trädstöd, kronstabilisering. Exempel på en viktig variabel i en värdering är vitalitet, vilket är trädets hälsotillstånd. Vitaliteten bedöms okulärt och registreras i klasserna 1, 2 eller 3. (se tabell 3)

Enligt Rune Bengtsson (2000) brister det i uppföljning och dokumentation av gjorda trädplanteringar. Han menar att det skulle vara värdefullt för många om man noga registrerar trädens art, planteringstid och ursprung.

Morfologisk och fysiologisk kvalitet

Med morfologisk kvalitet menar Rune Bengtsson (2000) de mått som mäts på trädet. Hit hör stamomfång, stamhöjd, antal omplanteringar, topphöjd och mängden finrötter på roten. Den fysiologiska kvalitén bestäms av trädets vitalitet (se tabell 3), där vattenhalt spelar en stor roll, speciellt vid etablering och nybildandet av rötter (Bengtsson 2000).

Tabell 3. Vitaliseringsklasser enligt Flatholm (1997)

KLASS	VITALITET	BESKRIVNING
1.	> 80 %	Friskt träd
2.	50-80 %	Nedsatt kondition
3.	< 50 %	Dåligt träd

Symptom på dålig fysiologi

Enligt GRO (2003) är fysiologisk kvalitet, den kondition växten befinner sig i. Konditionen har stor betydelse för en växts förmåga till god etablering och förmåga att motstå stress. Växter som visar på god kondition har bra vattenstatus, rätt näringsbalans, goda energireserver och stor förmåga att bilda nya rötter.

Följande symptom visar på dålig fysiologi:

- torkskador som vissnande blad och grenar samt skrumpen bark.
- mörkerskott överstigande 1 cm
- döda partier på grenar eller rötter orsakat av svamp eller insektsangrepp
- brända blad eller grenar på vintergröna växter, orsakat av tjältorka
- kvarhängade intorkade blad på senaste årets tillväxt.
- döda rötter orsakat av frost eller stående vatten



SKADEERSÄTTNING

Idag görs värderingar av träd och buskar enligt Kochs och Stritzkemetoden för att få ut ersättningsanspråk vid skador på vegetation. För att få ut rätt ersättning vid skada på växter, så menar Lindahl (1992) att det krävs goda kunskaper om växter hos den som värderar utemiljöer och hos den som är skadereglerare. Idag saknas jämförelseobjekt och riktlinjer, så varje ansökan bedöms subjektivt och med stor risk för allvarliga felbedömningar. Att skapa en gemensam värdegrund torde vara ett viktigt steg i rätt riktning om ersättningsnivåerna ska kunna bedömas likvärdigt och rätt för den drabbade.

Lindahl (1992) poängterar vikten av att dokumentera alla träd som är planterade på utsatta lägen för en eventuellt kommande skada. Det är alltid svårare att hävda träds värde i efterhand. Dokumentationen bör innehålla följande:

- Foto innan skada
- Registrera träden i register, där olika variabler finns med som ålder, storlek med mera
- Fotografera skadans omfattning. Bör vara aktuell med datum

Ersättningsanspråk

Vid skada beräknas ett skadeståndsbelopp för att täcka kostnaderna. Då en skadereglering görs på träd skiljer man på delskador och totalskador. Delskador kan innebära att en gren, rothals eller stam har utsatts för olycka eller skadegörelse. En totalskada leder till att trädet dör och måste bytas ut. (Se bilaga 5) Följande frågor bör ställas enligt SPR (1982):

- Är trädet gammalt? Förlorar det i värde istället för ökar?
- Finns det tidigare skador?
- Visar trädet på sjukdomstecken?
- Hur stor funktion och design har trädet haft för sin omgivning?
- Är arten eller sorten unik i sitt slag?

Skadeståndsansökningar görs till försäkringsbolag. Bolagen gör egna individuella bedömningar, där värdet i många fall nerskrivs. I flertalet fall saknas ofta en god dokumentation och sakkunskap, vilket gör att försäkringsbranschen ofta söker det lägre värdet. (SPR 1982) Exemplet på skadeersättningen är hämtad ur ”Trafikskadade träd” en sammanställning från kommuner i Sverige, bearbetad av Lindahl (1992).

Ärende: Hudiksvall kommun, skadenr: 08-801067-90/KL, Länsförsäkringar.

1990 totalskadades 5 st 12-åriga Sorbus intermedia (oxlar) i en personbilkrock, alla träden ingick i en allé. Trafikolyckan blev senare ett mål i tingsrätten och blev rubricerat som grov vårdslöshet i trafik. Hudiksvalls kommun gjorde anspråk på 41 100 kr + moms. I beloppet ingick ersättning för förstörda buskar samt beskärningskostnad av befintliga buskar på 4 350 kronor. De fem oxlarna värderades till 7 200 kronor/styck med Kochs metod. Länsförsäkringar i Gävleborgs län ersatte Hudiksvalls kommun med det begärda beloppet på 41 000 kr + moms.

KAPITELSAMMANFATTNING

Det finns ett flertal trädvärderingsmetoder i branschen som värderar träd, men ingen av metoderna tar hänsyn till andra växtgrupper i utemiljön som till exempel klättrväxter och buskar. Kochs värderingsmetod är mest välkänd i Sverige och används av kommuner, företag och försäkringsbolag. De olika metoderna varierar i arbetssätt, variabler och utfall, där bland annat uträkningar och resultat blir helt olika beroende på vilka faktorer som styr värderingen. Rapporterna blir svårtolkade. Det blir även svårt att få fram riktpriiser och en plattform för prisjämförelser. Avsaknaden av likvärdiga riktlinjer i värderingsmetoderna gör att värdegrunden uteblir.

VAT 03 är en intressant trädvärderingsmodell som försöker att skapa en värdegrund utifrån ett enklare sätt att ekonomisk värda ett träd. Modellen är utvecklad i Danmark och finns till försäljning via förlaget Grönt Miljö. Viktiga variabler i värdebedömningen är ålder, vitalitet och kronans grenar. Den tar även hänsyn till estetiska värden.

En ny intressant metod är CAVAT. Metoden är utvecklad 2007 i England. Den mäter stamomfång på träden, översätter värdena till ekonomiska termer. Varje år uppdateras både index och databaser, vilket skapar en aktuell värdegrund. För samtliga värderingsmetoder är trädens morfologiska och fysiologiska kvalitet viktig. Viktiga variabler är till exempel art, ålder, krona, stamomfång och vitalitet. I bedömningsprocessen och i värderingsarbetet spelar dessa variabler en avgörande roll. Gemensamt för trädvärderings metoderna är att det krävs yrkesmässiga kunskaper med fördjupad växtkunskap.

Trädplan är ett samlat dokument som innehåller många olika handlingar. För att trädplanen ska fungera som ett underlag vid värderingsarbeten, så krävs det att inventeringarna samlas i gemensamma databaser. Trädplanen är ett av få ”gröna” register att hämta information från, om det blir aktuellt att kartlägga ett objekt eller område. Idag ersätts skadade träd utifrån individuella bedömningar och med låga ersättningsnivåer.

VÄRDESKAPANDE FAKTORER

För att komma vidare i värderingsprocessen, bör faktorer som styr det ekonomiska värdet belysas. Att våra trädgårdar har ett egenvärde, kan vi alla säkerligen känna eller ana, men att ekonomiskt värdera den, genom att ange pris på befintliga växter som träd, buskar och perenner, är en betydligt svårare utmaning. Idag kretsar värdering av utemiljö kring träd. För att förstå varför värdering av utemiljö är komplext, kommer flertalet olika växtegenskaper att presenteras som variabler. Växtegenskaper tar upp olika egenskaper som styr växternas förutsättningar. Det finns samband med rätt insatta skötselåtgärder, växternas egenskaper, krav på miljö och ökat värde för utemiljön.

Vollbrecht (2002) menar att kunskap behövs och den bör basera sig på vetenskapliga grunder och god växtkännedom. Därför menar han vidare att vedertagna metoder bör ändras, om metoderna visar sig vara felaktiga eller missvisande gällande trädens nuvärde.

Enligt byggnadsstyrelsen (1992) kan man mäta träd efter hur de uppfattas av brukaren. Det kan vara affektionsvärde (upplevelsen), virkesvärde, skötselvärde, miljövärde anskaffningsvärde med mera. Aktuellt pris som sätts på träd, beror på en mängd olika faktorer som till exempel hur viktigt det är för dess omgivning. Beroende på nyttan och behovet delas värdena in i olika klasser:

- substansvärde
- funktionsvärde
- estetiska värde
- symbolvärde
- *ekonomiskt värde*

Träd som står i skogen och inte finns i en begränsad omfattning, blir värderat utifrån virket. Trädet blir klassat till ett *substansvärde*. Ett träd som istället ger vindskydd, syreproduktion och kan minska energiförbrukningen med upp till 10 % eller bidrar till dränering av vattensjuka marker, klassas till ett *funktionsvärde*. Träd som har en funktion på torg, parker och trädgårdar i stadens olika rum och som, i vissa fall, även har ett enskilt högre värde, klassas till ett *estetiskt värde*. På vissa ställen kan träd utgöra en stark symbol, ett landmärke eller knyta an till en historisk epok. Dessa klassas till *symbolvärden*. Ibland skadas träd avsiktligt eller oavsiktligt, men utgör en förlust för den som är ägare. Då skapas en grund till det *ekonomiska värdet* (Byggnadsstyrelsen 1992).



VÄRDEBEDÖMNING

Värdering av träd, buskar och perenner är lika subjektivt som all annan värdering. Träd kan för vissa individer vara helt oersättliga, medan det är för någon annan är en ren kostnad och belastning. Värdet är oftast subjektivt och uppfattas olika beroende på vilka faktorer som påverkar upplevelsen. Generellt uppfattas ändå äldre träd mer värda än yngre. I städerna får träden en betydligt viktigare roll och blir ofta värdesatta för att de fyller många olika funktioner på samma gång (Byggnadsstyrelsen 1992).

Det är inte helt enkelt och okomplicerat att definiera vad en bra utemiljö är, men enligt Svenska bostäders mål och strategier för de olika arbetsområdena har Stefan Mattson⁵ i samråd med andra ansvariga på företaget, tagit fram ett par punkter (faktorer). Värdet i bra utemiljöer visar sig på olika sätt, där det kan finnas olika typer av värdeegenskaper som mynnar ut i ekonomiska fördelar. Det kan till exempel vara att det känns trevligare för de boende, vandalismen minskar samt in- och utflyttningar avtar. Detta skapar positiva ekonomiska effekter och ger samtidigt en bra utemiljö som stimulerar de boende att vistas och aktivt ta del i den. Svenska bostäder har låtit sig inspireras av bostadsbolaget Poseidons, Världens park, som visat sig vara en lyckad satsning, när det gäller att skapa ekonomiskt hållbara och värdefulla utemiljöer.

Enligt Stefan Mattson på Svenska bostäder så är följande punkter viktiga för att uppnå en bra och intressant utemiljö:

- ha rum i rummet, ”det nya vardagsrummet”.
- trädgården bör vara en plats för samvaro och enskildhet.
- det bör finnas minst en fri och öppen gräsyta, för flexibel användning.
- platser för styrda aktiviteter som lek och grillplats.
- växter (träd, buskar, perenner och lökväxter) skapar stämningar.
- årstidsegenskaper som vintergrönt, höstfärger etcetera. beaktas.

VÄRDEUTVECKLING enligt Rune Bengtsson.

Rune Bengtsson⁶ forskningsledare vid CBM, SLU menar att växter som är i god kondition, värdeutvecklar sig under sin optimala tillväxttid. Värdeökningen hänger samman med en mängd faktorer, där bland annat bra skötsel och god etablering är viktiga inslag. Han vill även peka på det faktum att det krävs relativt få insatser vid en trädinvestering jämfört med till exempel maskininvestering. Värdekurvan har motsatsförhållanden. Träd som är väletablerade stiger i värde med ökad ålder, medan en maskin minskar ju äldre den blir.

Det finns allt för ofta en kunskapsbrist och oförståelse, när det gäller växter. Växtmaterial som investeringsobjekt bör underhållas med rätt insatser för att kunna återge ett bra nuvärde i framtiden. Arter och sorter varierar i värdeutveckling, men generellt, så ökar de i värde från det ögonblick som de är etablerade, under förutsättning att de är friska.

⁵ Stefan Mattson, Svenska bostäder, Stockholm, muntligen den 2007-07-19

⁶ Rune Bengtsson, CBM, muntligen 2007-08-22

Variabler

Ira Gyllingberg⁷ från Atira & Co har arbetat med gardenstaging (trädgårdsstyling) i över 10 år och gör idag olika egna okulära besiktningar tillsammans med ett stort fastighetsbolag. Hon menar att det behövs verktyg för verifiera och dokumentera viktiga händelser i en okulärbesiktning. Det skulle vara lättare att visa fastighetsägaren vad som är viktigt att lägga fokus på när man gör en trädgårdsstyling eller en projektering. Utifrån frågan, vilka variabler eller viktiga punkter skulle du kunna tänka dig att ha med i ett värderingsutlåtande för utemiljö (se figur 6)? Svarade Ira Gyllingberg följande:

- tomtkarta och fastighetsbeteckning
- enkel jordartsbestämning + jordprover
- dränering/markförhållanden
- historiska förhållanden
- växtförteckning med latinska namn
- växtegenskaper, form med mera
- ålder hos växterna
- vitalitet
- helhetsintryck – uppfattning
- gräsyta
- funktionsytor såsom uteplats, swimmingpool, sittplatser, grillplats med mera
- markmaterial och konstruktioner
- rekvisita, möbler med mera
- sol och vind
- priser

Värdeutlåtande - Utemiljö		1(2)
Privat tomtmark		
Beställare/ägare		
Adress		
Fastighetstyp	Skiss	Bilager/utstäl
Tomtkarta	Tomtkarta	Fastighetsbeteckning
Fästningslösa, kr		Area kvadr
Omgivningskgr	om	Jordart
		Markbegräns
Färdkarta		Tomtyp
Värderingsdatum		Kostnad för värdering
Värderare		Skilj med värdering
Marknadsvärde, kr		Värdetyp
		<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E
Bedömning/helhetsintryck		
Utemiljö		
Funktionsytor		
<input type="checkbox"/> Grönareta	<input type="checkbox"/> Grill	<input type="checkbox"/> Ollongryta
<input type="checkbox"/> Parkering	<input type="checkbox"/> Pool	<input type="checkbox"/> Uteplats
<input type="checkbox"/> Veranda	<input type="checkbox"/> Sandbädd	<input type="checkbox"/> Stensatta
<input type="checkbox"/> Gruslagar	<input type="checkbox"/> Leksträsking	<input type="checkbox"/> Flerid
<input type="checkbox"/> Plattor	<input type="checkbox"/> Växtas	<input type="checkbox"/> Astblyter
Bedömningskoder:		
<input type="checkbox"/> Lätt skötselnivå		A = ökat värde, 10 %
<input type="checkbox"/> Normal skötselnivå		B = ökat värde, 5 %
<input type="checkbox"/> Hög skötselnivå		C = ökat värde, 0 %
		D = minskat värde, 0 %
		E = minskat värde, 10 %
Underskrifter		
Beställare		Värdare

Figur 6, Värdeutlåtande (protokoll) vid ekonomisk värdering av utemiljö

Pris på växter

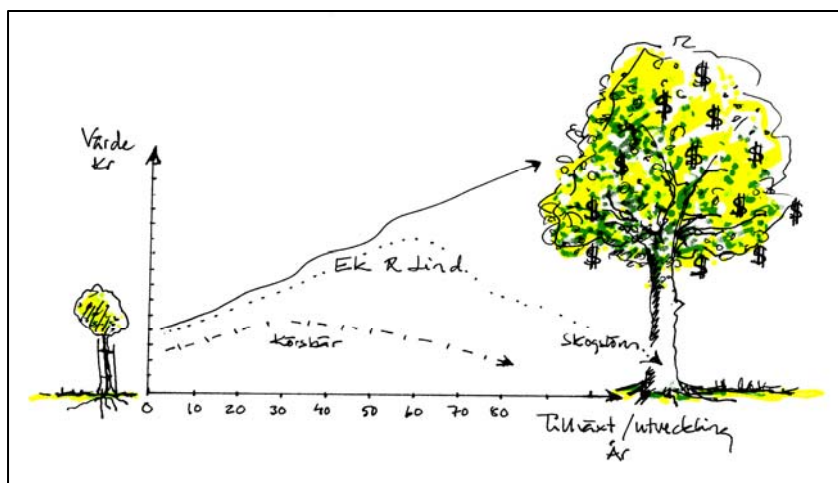
Det är många olika typer av faktorer som styr ett aktuellt pris på marknaden som t ex. Inflation, konjunkturläget, efterfrågan och köparens förmåga till produkten. Att flytta stora gamla träd kan kosta allt från 50 000 kronor och uppåt. För att det ska bli möjligt att värdera växter, bör man i trädgårdsbranschen försöka att skapa en gemensam prisplattform. Idag är det oftast upp till besiktningsmannen eller skaderegleraren att sätta pris på träd som blivit skadade. I häftet ”värdering av träd och buskar” av SPR (1982, s. 5) kan man ta del av en tysk utredning som visar hur viktigt det är att inneha och behålla befintliga trädbestånd. Bladmassa i träd producerar stora mängder syre och förbrukar koloxid. En gammal hundraårig bok med en kronvolym på 160 kubikmeter, behöver ersättas med minst 2 700 ungräd med en kronvolym på minst en kubikmeter, för att producera samma mängd syre. Kostnader för sådana planteringar kan kosta en till två miljoner kronor vid nyanläggning.

⁷ Ira Gyllingberg, Atira och Co, Muntligen 2007-06-27

I Vollbrechts bok "Träd – deras biologi och vård" (2002) menar man att det är viktigt att sätta priser på befintliga växter genom att hämta aktuella priser från branschens plantskolekataloger och lägga till skötselkostnaderna. Det lägre priset eftersträvas generellt för att få gehör hos till exempel försäkringsbolag. Det är betydligt lättare att sätta pris på unga träd genom att titta på anskaffningsvärdet än att värdera ett gammalt träd. Däremot upplevs äldre träd mer värdefulla än unga. Vissa äldre individer kan ha kulturhistoriska värden. Fullvuxna gamla träd ger karaktär åt en plats och kan vara oersättliga, just för att de har anpassat sig via sin plats genom tid och infrastruktur. Det är därför viktigt att välja trädart och sort efter platsens förutsättningar och ta hänsyn till växters egenskaper. (Flatholm 1997)

Optimala tillväxtåldrar

Enligt Rune Bengtsson⁸ kan växterna visa på en stor variation inom samma växtgrupp, art och sort, gällande optimal tillväxtålder och antal år innan ett nollvärde (se figur 7). Detta betyder att växter egentligen bör värderas utifrån fler värderingsfaktorer, innan de omräknas till ett rent ekonomisk värde. Se bilaga 3.



Figur 7, enkelt diagram som visar värdestegring på olika trädarter

Exempel på värdeökning hos växter

En vanlig investering i ett anläggareföretag är inköp av en traktorgrävare, hjullastare eller en lastbil. Samtidigt kan det bli tal om ett större trädinköp. Inköpskostnaden kan ofta ligga likvärdigt, men merkostnaderna i inköpsförfarandet varierar mycket. Värdeutvecklingen mellan produktgruppen maskininköp och trädinköp skiljer sig helt åt. Maskininköp tappar värde redan vid ankomstdagen och värdeminskningen fortsätter tills avskrivningstiden tar slut och värdet blir 0 kronor. Trädinköp genomförs med få resurser. Värdet på träd är ofta lågt vid inköpstillfället, men ökar i värde varje år, tills träden uppnått optimal tillväxtålder. Generellt kan sägas att träd har en värdeperiod i ca 50-180 år. Vissa arter som till exempel formklippta lindar kan bli upp 500 år gamla.

⁸ Rune Bengtsson, forskningsledare vid CBM, muntligen 2007-08-22

VÄXTEGENSKAPER

I det här avsnittet kommer olika växtegenskaper att presenteras. Dessa kommer att utgöra en viktig bas i ett framtida värdeutlåtande. Varje egenskap bör finnas med som en viktig variabel i ett försök att besiktiga eller inventera växter. Tillsammans skapar samtliga växtegenskaper förutsättningar för att göra en trovärdig och riktig inventering av nuläget. I besiktningsförfaranden tas stor hänsyn till växtegenskaper (variabler), där avvikelser från ”normalt” tillstånd noteras.

I branschen finns en rad olika begrepp som rör vedartade växter. Dessa används dagligen och är ett gemensamt språk om växters egenskaper och ståndortskrav. Det är alltså viktigt att känna till begreppen, då dessa kan lösa konflikter samt underlättar problemlösning i framtiden. (Gustavsson, Lorentzon, 1996)

ZON OCH HÄRDIGHET

Zonindelning i Sverige går från I – VIII. Klimatet i trädgården kan vara mer gynnsam än zonangivelsen på kartan. Jordar som är väldränerade ”varma” kan innehålla stenar som håller värmen längre. Trädgården kan få en bättre zon om den är belägen på sydsluttning, omgiven av asfalt, plattor eller fasader som magasineras värmen eller om den ligger vid ett större vattendrag eller sjö. Klimatet kan även bli tuffare och zonindelning öka om det råder dålig dränering, vindutsatthet, terräng som bidrar till att kall luft stannar eller finkorniga jordar som ler eller mjäla. (Bengtsson 2004)

Härdighet är en växts förmåga att anpassa sig och överleva temperaturförändringar samt låga temperaturer. Det är viktigt att veta växters proveniens (ursprungsplats), frökällor. Växtematerialet från en viss ortseger (autokton) har stått i flera generationer och anpassat sig till orten/platsens klimat och skadedjurstryck. För att skilja på olika variationer inom samma art används begreppet, proveniens. (GRO 2003)

MARKFÖRHÅLLANDEN

Enligt Gustavsson och Lorentzon (1996) innefattar begreppet markförhållanden en klassificering av fem olika jordartstyper: lera, ler/sand, sandigt, torv och trädgårdsjord. Vid bedömning av markförhållanden bör även ståndortskrav vägas in. Växter som är utsatta för konkurrens har stora krav på rätt ståndort, medan de växter som har små krav kan klara olika förhållanden bättre. Ståndorten är av stor betydelse för växten. De olika jordarterna kan vara utsatta av påverkansfaktorer som kompakterad jord, salt, vind och skugga. I vissa fall kan jordarten även vara mager med låga halter av näringsämnen.

LJUSFÖRHÅLLANDEN

Enligt Gustavsson och Lorentzon (1996) har växter olika behov av ljus och utvecklas optimalt om de får rätt ljusförhållande för arten eller sorters behov. Vissa växter har goda möjligheter att utvecklas under både soliga och skuggiga förhållanden, medan andra växter skadas eller utvecklas dåligt i felaktiga ljusförhållanden. Ljusförhållanden delas in i fyra klasser: Sol, halvskugga, skugga och ”vid amplitud”.

ATTRAKTIONSVÄRDEN

Gustavsson och Lorentzon (1996) menar att många olika arter och sorter har speciella attraktionsvärden som på olika sätt avviker från det vanliga. Denna avvikelse kan vara viktig i en växtvalssituation. Attraktionsvärdena klassificeras in i följande klasser: Blomning, Fruktsättning, Bladfärg, Bladform, Knoppsprickning, Höstfärg, Doft, Växtsätt (växtform) och Stam/skott.

VÄXTFORM

Växtens form och ståndortskrav är viktiga bedömningsenheter vid en värdering av utemiljöer (se figur 8). I bedömningsklassen växtform delas växterna in i ett flertal klasser utifrån växtens yttre form. Konturformerna delas in i 10 klasser enligt Gustavsson och Lorentzon (1996):

1. bred buske, 2. smal buske, 3. rundform, 4. trattform, 5. koniskform, 6. hängande form
7. medelform, 8. mattbildande, 9. klättrande och 10. pelarform



Figur 8, olika växtformer.

ROTSYSTEM

Rotsystemet ska ha tillräckligt med finrötter (1-10 mm i diameter) med hänsyn till art och sort samt visa på en god balans mellan huvudrötter och finrötter. Storleksförhållandet mellan rot och övriga delar av växten skall stå i relation till växtens art och storlek. Generellt skall rotsystemet vara välutvecklat, kraftigt, allsidigt förgrenat och utan större sår eller skador. (GRO 2003)

VÄXTGRUPPER

I Gröna Fakta bladet "Växtegenskaper" (Gustavsson, Lorentzon, 1996) delas vedartade växter in i grupperna träd, buske, buskträd, barrväxter, klängväxter, ris och vintergröna växter. (se tabell 4)

Växtgruppers indelning i 6 klasser:

Tabell 4. Tabell presenterar 6 klasser. (Gustavsson, Lorentzon 1996)

Storlek m	0,1- 0,7	0,7- 1,2	1,2- 2	2-3	3-5	5-7	7-9	9-12	12- 15	15- 20	20- 25	25-
Träd				x	x	x	x	x	x	x	x	x
Buskträd					x	x	x					
Buskar	x	x	x	x	x	x						
Klängväxt			x	x	x	x	x	x				
Barrväxt	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ris	x											

STORLEK

Enligt GRO (2003) är storleksangivelse det vanligaste kvalitetsbegreppet. Växter sorteras in i storleksintervaller eller får en kvalitetsbeteckning som till exempel. A-kvalitet.

Följande storleksbegrepp mäts i cm eller mm:

Totalhöjd - mäts i cm från rothals till toppen av plantan, undantag barrväxter.

Stamhöjd – mäts i cm från rothals till den nedersta krongrenen.

Stamdiameter – mäts i mm och avser stammens diameter. Stamtjockleken mäts mitt på stammen.

Stamomkrets – mäts i cm och mitt på stammen på uppstammade träd som har lägre stamhöjd än 180 cm. Stamhöjd över 180 cm mäts 1 m ovanför rothalsen.

Bredd – växter med regelbunden form mäts största bredd annars anges ett medelvärde från två mätningar, där största och minsta uppmätta bredd används.

Antal grenar och skott – antal grenar räknas för buskar ovanför rothalsen. För träd räknas inte toppskotten in i antalet grenar. Generellt ska antalet grenar, skott och bladverk motsvara en art/sorts ålder och habitus.

GARDENSTAGING

Vid fastighetsförsäljning är det inte ovanligt att småhus eller lägenheter blir flyttstylade. Första intrycket hos köparen är viktigt. Detta första intryck skapar en möjlighet för aktörer att öka värdet på fastigheten och få ett bättre försäljningspris. Utemiljön är det första som en husköpare möter. Att försköna eller förbättra utemiljön inför en försäljning av en fastighet skapar inte alltid ett högre pris, men det blir i regel fler intressenter vid budgivningen, vilket gör att fastigheten blir såld.⁹ Det finns ett svalt intresse hos mäklarna, när det gäller gardenstaging (trädgårdsstyling) menar Ira Gyllingberg. Mäklarna får in stora arvoden utan att behöva göra en större ansträngning på utemiljön. För den enskilde småhusägaren kan en gardenstaging i många fall öka försäljningspriset och ibland upp till 200 000 kronor.

En konsultation kostar ca 2 000 kronor och en gardenstaging kostar ca 10 000 kronor. Ira berättar vidare att, när en gardenstaging utförs på ett nytt eller gammalt hus är det brukligt att man tittar på utemiljöns helhetsintryck. Om ett nytt hus har en ”ruffig” trädgård, så tar det ner upplevelsen av fastigheten och därmed också värdeökningen. Både beställaren och köparen vill oftast ha det lättskött och snyggt. Rekvisita till gardenstaging lånas eller hyrs in. I gardenstaging ingår ofta en allroundskötsel som häckklippning, gräsklippning, puts och utplacering av pynt. Ira Gyllingberg¹⁰ vill understryka att det är mycket svårare för husköparen att i efterhand få låna mer medel till att förbättra utemiljön. Det är både lättare och bättre att lägga på investeringskostnad på försäljningspriset, innan köpet är klart. Detta innebär att man även räknar in utemiljön i fastighetsköpet.



Ett tehus i parken ”Plant und Blumen” Hamburg

⁹ Ira Gyllingberg, Artira och Co, muntligen 2007-06-27

¹⁰ Ira Gyllingberg, Artira och Co, muntligen 2007-06-27

KAPITELSAMMANFATTNING

Att göra en värdebedömning och sätta pris på växter är svårt, men nödvändigt om man ska kunna skapa en trovärdighet på marknaden. Priset blir ett viktigt verktyg för att öka kunskapen om utemiljöns ekonomiska värden. Idag vet man att stora gamla träd kan kosta en hel del och att vissa träd är oersättliga. Unga träd är billiga och har därmed oftast ett lågt värde. Låga ekonomiska värden på utemiljöer skapar en ovilja att investera och ersätta skadade objekt.

Träd som är etablerade och innehar en god vitalitet ökar i värde varje år tills att det når optimal tillväxtålder. Arterna delas grovt in i tre huvudgrupper: långlivade arter, medellivslånga arter och kortlivade arter. Ek och lind är arter som har en beräknad optimal tillväxtålder på ca 180 år eller mer, medan körsbär tillhör de kortlivade arterna. För att bedöma och värdera utemiljö med hjälp av variabler krävs fördjupad växtkunskap och bra dokumentation. Det är också viktigt att ta hänsyn till de växtegenskaper och signaler som finns i utemiljön. Vidare så bör branschmässiga uttryck användas, för att inte misstolka begreppen i värderingen. I ett värdeutlåtande (rapport) ska alla avvikelser från "normalvärden" enligt artens växtegenskaper analyseras och rapporteras.

Bra utemiljöer tillgodoser olika funktioner och nyttor åt brukarna. En utemiljö som upplevs trevlig skapar ofta goda möjligheter till samverkan och samarbete. Resultatet för investeraren blir antingen högre pris på fastigheten, ökade intäkter eller minskade driftkostnader.

Gardenstaging har funnits i Sverige under minst 10 år, men har blivit uppmärksammat först under de senare åren. Målet med trädgårdsstyling är att öka uppmärksamheten på utemiljön och bidra till ett högre försäljningspris. Att satsa på utemiljöer är lönsamt. Oavsett om det handlar om ökade intäkter eller mindre kostnader. Träd är investeringar. För att lyckas med sin beräkning om en grön investering är lönsam eller inte, bör fler metoder utvecklas och anpassas till den verksamheten man bedriver.

FÖRSLAG PÅ ARBETSMETOD

Arbetsmetoden är indelad i två delar, där ena delen är fältarbete och den andra delen består av administrativt med informationsinhämtning och rapportutskrift. Att inventera utemiljöer utan verktyg, bör förmodligen undvikas helt och hållet. Målet är att göra likvärdiga värderingsutförande, där allt fokus ligger på observationer och jämförelser. Metoden är resultatet i uppsatsen och bör endast ses som ett försök till att starta en process om ekonomisk värdering i trädgårdsbranschen. Värderingsutlåtandet för utemiljö är en ”dummie” i utveckling. Helt nya webbaserade mobila verktyg kommer inom kort att implementeras i branschens inventeringsprogram. Olika typer av pappersenkäter blir därför ersatta av olika GPS-styrda handdatorer eller av ruggade PC-tabletter.

ARBETSMETOD

Utemiljövärdering, se bilaga 2

Följande förslag har tagits fram ur den litteraturstudie som finns presenterad i uppsatsen. En värdering bör alltid ha ett tydligt syfte och en uppdragsgivare. En förutsättning för att arbetsmetoden ska fungera, är att värderingsmannen är branschkundig och har djup växtkunskap. Olika signaler och stadier ska kunna uppfattas i god tid under arbetsgången och avvikelser ska kunna tolkas mot ”normalvärde”. Rapporten/dokumentet bör alltid bestyrkas med foto, ritningar och andra för fastigheten viktiga handlingar.

Arbetsgång

Kunden eller uppdragsgivaren gör en beställning (order). Denna förfrågan bör alltid bekräftas skriftligen. Följande fem steg bör alltid ingå i arbetsmetoden:

- ❖ Inledande arbete
- ❖ Datainsamling
- ❖ Prisbildning
- ❖ Värdebedömning
- ❖ Redovisning med en rapport (*dokument*)

Arbetsgången innebär:

1. Fylla i en enkät eller program (parametrarna) noga.
2. Samla in information från olika register (kartor, markuppgifter, anteckningar ...)
3. Fotografera alla ytor och märk bilder med objektsnr, tid och datum.
4. Gör en helhetsbedömning och noterar påverkansfaktorer.
5. Prisjämför med andra utemiljöer.
6. Okulärbesiktiga omkringliggande ytor/närmiljö.
7. Utför en noggrann inventering av hela utemiljön. Rapportera och notera avvikelser från ”normalvärden”.
8. Lyfta fram viktiga värdeökande faktorer i utemiljön.
9. Prisuppskatta utemiljön.
10. Gör en värdekodning (A-E)
11. Sammanfatta till en skriftlig redovisning åt kund.

Rapporten (värdeutlåtande) bör alltid innehålla följande punkter:

- uppdragsgivare
- fastighetsbeteckning samt tomtkarta
- beskriv ändamål/syfte med värderingen
- prisskattning, värdets totala storlek i kronor
- värdebedömning (skala A – E) koder
- datum och tid
- villkor för värdebedömningen
- friskrivning från ansvar
- vem som utför värderingen
- bilagor, kartor, foton med mera
- värderingskostnad
- variabler, såsom art, ålder, vitalitet med mera
- växtegenskaper
- påverkansfaktorer

Förslag på bedömningskoder

Idén med de fem koderna A-E, hänger samman med de rapporter, studier och intervjuer som är gjorda i uppsatsen. Kodsystemet förenklar för den som ska utföra en värdebedömning och för mottagaren att utläsa rapporten. Det är viktigt att kunna jämföra utemiljöns värde med andra utemiljöer på orten. Koderna A och B har skapats utifrån Luttik (2000) rapporter om värdestegring samt från CABE (2004). Bedömningskod C är helt neutralt och värdet är 0 %. Kod D och E kommer ur Luttiks studier, där han visar att det finns ett motsatsförhållande till värdeökningen. Om en utemiljö upplevs som bullrig eller vanskött, då visar det på en värdeminskning av fastighetsvärdet. Det finns ett flertal aktörer som kan peka på värdeökningar, men det finns för få studier att hänvisa till. Därför är procentsatserna i rapporten inte några garantier på att det ska bli värdeökningar som motsvarar den kod som den representerar (se tabell 5).

Tabell 5. Bedömningskoder som motsvarar en värdeökning eller minskning i %

Bedömningskoder	värde i %	typ av utemiljö
A	10 – 15 %	Lättskött och stylad utemiljö
B	5 %	Utemiljö som är vårdad
C	0 %	Utemiljö med lättare brister
D	-5 %	Stora brister i utemiljön
E	-10 - - 5 %	Utemiljö saknas helt eller påverkansfaktor*

Vid bedömningarna bör alltid hänsyn tas till växtegenskaper och variabler.

* Påverkansfaktorer kan vara vind, buller, lukter eller brist på ljus

DISKUSSION OCH SLUTSATS

Den här uppsatsen handlar mestadels om en kartläggning av de metoder och modeller, signaler samt uttryck som finns om ekonomisk värdering i trädgårdsbranschen. I min jakt på svar om värderingsbegreppet har nya spännande frågeställningar dykt upp i ämnet. Ekonomisk värdering är ett relativt nytt begrepp för branschen, vilket är tydligt, just när man letar efter material och källor som ska stödja de påståenden som faktiskt figurerar om ekonomiska värdeökningar. Referensmaterial får idag hämtas från andra branscher.

Jag har valt att presentera mitt resultat i "Förslag på arbetsmetod" som finns redovisat i det sista kapitlet i uppsatsen. Resultatet mynnar ut i en föreslagen arbetsmetod och arbetsgång som även innehåller en enkel enkät (se bilaga 2). Resultatet har främst tagits fram ur litteraturstudien, men även från muntliga källor. Den innehåller också en kartläggning av föreslagna värdeökningar/minskningar presenterade som koder (A-E). Jag har även valt att inte utveckla idén vidare om ett värdeutlåtande (enkät), jag anser att ny webbaserad mobil teknik kommer att ersätta den traditionella pappersenkäten och de redan befintliga inventeringsrutiner som finns på marknaden idag. Det saknas även en gemensam värdegrund i branschen, vilket tydligt märks när det gäller frågan om vilka variabler och faktorer som ska användas för att göra likvärdiga värdebedömningar av våra utemiljöer.

Dispositionen av arbetet har fungerat som en trattmodell, där läsaren får en övergripande och bred information i ämnet, för att sedan föras in i ett mer fokuserat resonemang kring ekonomisk värdering av utemiljöer. Första kapitlet inleds med värdets uppkomst och teorier. Följande kapitel tar temperaturen på olika metoder och modeller som finns i branschen. Då det idag saknas etablerade värderingsrutiner och riktlinjer i branschen, har fastighetsbranschens metoder fått fungera som referens för hur ett värderingsförfarande fungerar. Näst sista kapitlet belyser branschens variabler och bedömningar av utemiljön. Avslutande kapitel redovisar en diskussion och slutsats samt förslag på kommande åtgärder inom ekonomisk värdering.

Litteraturstudien är basen i uppsatsen. Det har varit oerhört viktigt att undersöka de befintliga rapporter och handlingar som finns registrerade. Underlagen redovisar olika försök till att värdera och sätta pris på främst träd, men också utemiljö. Det har också varit ytterst nödvändigt att förstärka de svaga avsnitten som finns presenterade i uppsatsen, genom att komplettera med djupintervjuer. Respondenternas svar har i ett par avsnitt varit en tillräcklig bra förstärkning till en annars svag litteraturframställan.

Värdegrunder bottnar i människors uppfattningar och medvetanden, så därför har de kvalitativa intervjuerna varit rätt forum för att komma åt de åsikter som finns i ämnet.

FINNS DET ETT SAMBAND?

mellan utemiljö och ett ökat fastighetsvärde

Uppenbart är, att det finns ett samband mellan utemiljö och fastighetsvärde. Utemiljön är svårdefinierad och är därmed svårtolkad, vilket dessvärre skapar en missuppfattning om att den inte har något värde. Utemiljön hänger alltid ihop med en fastighet. Oavsett omfattning och utförande, så blir den inkluderad i en helhetsbedömning, då en fastighet värderas. Värdet på den bestämmer vi. Ökar värdet? Ja, men inte alltid i slutpriset.

Det finns ett uppdämt behov på marknaden att kontrollera om utemiljöinvesteringar är bra eller dåliga, blir bättre eller sämre med tiden. Många fastighetsägare prioriterar andra insatser. Att påvisa hur en grön investering hjälper till att öka det totala värdet på en fastighet ökar även möjligheten att få till stånd fler investeringar. Bra utemiljöer skapar mervärde hos brukarna. Mervärde kan innebära många olika saker, helt beroende på vilken funktion, upplevelse och nytta som utemiljön ger. Mervärde i ett ekonomiskt perspektiv innebär ofta ökat tillskott av pengar vid försäljningstillfället eller att investeringen håller måttet och kostnaderna hålls nere i framtiden.

Variabler och faktorer

Vad är bra utemiljö och hur ser värdegrunden ut för den?

Dessa, och fler frågor har gäckat mig under många år. I min iver att försöka påvisa att det finns en ekonomisk fördel med trädgårdsstyling fick jag presenterat en del variabler och faktorer som verkade viktiga i en värdebedömning av den. När jag undersökte dessa mer ingående, fick jag snabbt en bild av att tolkningen på utemiljö kunde variera helt beroende på vem som var intressent. Tydligt var, att det saknades andra objekt att jämföra värdeökningen med. Var antagandet rätt och riktigt eller var det en subjektiv uppfattning? Frågor som snabbt dök upp i mitt huvud var, vilken eller vilka faktorer och variabler är styrande och betydelsefulla? Bristen på metoder och modeller som mäter ekonomiska värden i trädgårdsbranschen gjorde att jag fick undersöka värderingskriterier i andra branscher. Genom att jämföra olika befintliga värderingsmetoder i den gröna sektorn mot fastighetsbranschen kom en utveckling av arbetet att ske.

I början av arbetet synliggjordes gemensamma tolkningar av variabler: art, ålder, vitalitet, stam, rot, krona och ståndort. I fördjupningen av arbetet kom flera nya intressanta variabler att påverka innehållet i en värdebedömning. Dessa variabler kallas även för påverkansfaktorer och är: vind, ljus, mörker, lukt, form och färg m.m. Hur påverkar detta då en värdebedömning? Faktorer och variabler blir på ett eller annat sätt viktiga enheter att ta med i en ekonomisk värderingsprocess. Vilka behov uppfylls och hur viktig är funktionsytor som t ex lekplats, grillplats, parkeringsyta, källsortering osv. Vilka variabler som ska styra och är viktigare än andra, är upp till trädgårdsbranschens aktörer att enas om. Tydligt är, att ett flertal variabler och faktorer dyker upp återkommande i uppsatsen. Allt för många av metoderna och modellerna gör värderingsprocessen svår och komplicerad, vilket kan medföra att värderingsarbetet blir ofullständigt, feltolkat eller uteblir.

Den stora utmaningen ligger i att samla branschens aktörer i frågan. En referensgrupp borde tas fram av branschfolk. Gruppen tar fram underlag för beslut om vilka riktlinjer och arbetsmetoder som ska utarbetas och utvecklas för att skapa en värdegrund som branschen kan bekräfta. Värde skapas i människors medvetande, vilket gör att vi idag har det värde på våra utemiljöer som vi förtjänar. Enighet och beslutsamhet är viktiga faktorer för att få fram riktlinjer och normer, så att det kan uppstå trovärdighet i värderingsarbetet. Främst bör en monetär tolkning av värdebegreppet sökas.

Det vore intressant och utvecklande om trädgårdsbranschen gjorde en storsatsning på värdegrundande frågor. Att sätta ett marknadspris på utemiljöer skapar även en djupare förståelse för att växter är investeringar och bör underhållas, skötas och skyddas. En viktig aspekt med ekonomisk värdering av utemiljöer är att det öppnar nya möjligheter för aktörer och intressenter inom den gröna sektorn. Med värderingsarbeten kommer behovet av dokumentation, garantier, verifikationer och återkopplingar, vilket medverkar till en förbättrad kvalitet på alla utemiljöer.

Jag ser också att det kan bli en rejäl utmaning för vår bransch att inleda ett samarbete med fastighetsbranschen. Genom att få både fastighets- och mäklarbranschen att ta hjälp av gröna besiktningsmän med värderingskunskaper kan en värdegrund mycket snabbt få en etablering på marknaden. Ett brett samarbete med andra branscher kan gynna alla aktörer, när det gäller tolkningar av utemiljöer. Genom att använda ekonomiska termer på våra utemiljöer skapas goda förutsättningar för vår bransch att föra en vettig debatt om vikten av skötsel och etablering på våra utemiljöer. Bra utförda utemiljöer uppfattas som en god investering och ger flera mervärden än bara rent ekonomiska.

Fastighetsvärdering av till exempel tomtmark, ger en ringa uppskattning av utemiljöns egentliga nuvärde, trots att den ingår i ett värderingsarbete. Värderingen innehåller ofta en lägesbeskrivning av utemiljön, men ingen helhetsbedömning av växter och hårdgjorda ytor. Ovissheten om växters värde styr värdefenomenet. Mäklarna har fokus på hus och nollställer utemiljön om den inte följer deras riktlinjer om vad som ökar värdet i fastigheten. Träd, buskar och perenner är ofta små investeringar som med tiden ökar i värde om skötselinsatserna har varit rätt utförda. Genom att skapa värden på utemiljön som omsätts till ekonomiska termer, kan de olika redovisade resultaten ge förutsättningar för bättre och säkrare fastighetspriser, vilket i sin tur ökar värdet på hela fastigheten.

Resultat från välgjorda utemiljövärderingar kan användas till att:

- ❖ upplysa köpare, säljare, förvaltare, ägare och andra boende om nuvärdet
- ❖ fungera som ett komplement vid andra typer av besiktningar
- ❖ skapa underlag för beslut, jämförelser och priser
- ❖ fungera som konkurrensfaktor, bra produkter slår ut dålig
- ❖ formulera nya värden för utemiljöer
- ❖ utvärdera uppsatta mål
- ❖ skapa mervärde i fastigheten
- ❖ öka statusen hos befintliga aktörer inom branschen och få gehör för kunskap och kompetens
- ❖ öka förståelsen för vad olika insatser och investeringar kostar
- ❖ öka kännedomen om att växter har ett värde

Värdeutlåtande

Värdeutlåtande är en rapport och ett mycket viktigt instrument i värderingsprocessen. Ett värdeutlåtande kan formas så att det passar specifika situationer eller objekt. Idag arbetar fastighetsbranschen efter standardiserade formulär och enkäter för att skapa ett allmänt medvetande hos alla aktörer. Genom att plocka fram en ”standard” kan informationen fungera snabbt och enkelt.

Idag sker subjektiva och okontrollerade värdebedömningar i vår bransch. I uppsatsen finns ett flertal modeller och metoder som påpekar att det sker värdeökningar utan att hänvisa till likvärdiga jämförelseobjekt. Det finns stor brist på vetenskapliga rapporter. Hur vet man om en värdeökning fungerar? Dessvärre saknas ofta dokumentation som bestyrker de antaganden om värdeökning som figurerar och det finns sällan referenser eller källor att hänvisa till. Värdeökningen är svårtolkad och kräver därför verktyg som visualiserar vilka förutsättningar som har skapat värdebedömningen.

Trädgårdsbranschen arbetar med att skapa livsupplevelser, vilket uppfattas som en viktig investering. Investeringar görs kontinuerligt, men uppföljningarna tenderar att falla. Hur arbetar vi effektivt med uppföljningar på våra utemiljöer? Under min jakt på underlag, så kan jag bara konstatera att det är ovanligt. Det finns olika typer av statusbesiktningar som branschen utför, men det finns inget regelverk som styr utformningen av besiktningsförfarande, alltså blir underlagen olika och svåra att jämföra.

Vad händer med en anläggning om vi tittar framåt i tiden, ca 10-50 år? Värdeutvecklar sig utemiljön eller inte? Våra gamla anrika parker håller många gånger på att förfalla och det sker akuta restaureringsåtgärder. Dessa åtgärder är ofta kostsamma. Kyrkogårdar och offentliga parker är viktiga utemiljöer som dessutom har höga kulturvärden. Trots detta har vi stora svårigheter med att värdesätta dem ekonomiskt och sätta in rätt insatser i tid. Många miljöer hotas därför av betydande värdeminskningar.

Metoder och värderingsmodeller

De värderingsmodeller som finns representerade i uppsatsen har olika typer av styrkor, svagheter och brister. Tre av fem trädvärderingsmodeller har blivit mer accepterade än andra. Det är främst Koch's och Stritzke's metoder för att räkna ut ett visst ekonomiskt värde på träd som används i Sverige. Båda metoderna utgår från ett biotekniskt värde hos träden. Modellerna ger helt olika resultat på samma träd, vilket skapar en osäkerhet och förvirring om nuvärdet. Vidare är modellerna helt koncentrerade på endast träd och ger ingen värdebedömning av utemiljön i sin helhet. Samtliga värderingsmodellerna kräver en välutbildad värderare med goda teoretiska kunskaper samt praktiska färdigheter. Varje värderingstillfälle av ett träd eller ett bestånd blir subjektivt bedömt utifrån mål och syfte. Avsaknaden av jämförelseobjekt gör att det blir svårt att hitta en röd tråd och enhetlighet i värderingsförfarandena. Resultaten varierar stort. Positivt med samtliga metoder är dock att de försöker att sätta ett ekonomiskt värde och belyser vikten av yrkeskunskap.

Miljöutvärderingsmodellen pekar på olika typer av påverkansfaktorer i utemiljön. Människan uppfattar utemiljö efter vad som påverkar henne mest. Vi upplever vår närmiljö via våra sinnen. I Norden, har vi ofta brist på ljus, vilket gör att ljusfaktorn spelar en helt avgörande betydelse för hur vi upplever utemiljön. Det måste finnas ett minimum av ljusstimmar på våra utemiljöer för att de ska uppfattas som inbjudande och trevliga. För många träd som skapar skuggiga och mörka miljöer och drar ner värdet på fastigheten. För mycket ljus och insyn skapar behov av skydd och lä. Blåser det eller inte? Vind kylar och skapar obehagliga upplevelser som skapar negativa värden. Finns det hinder som tar ner vindhastigheterna och ökar det goda klimatet på utemiljön. Dessa faktorer är viktiga i en värdebedömning. Klimatet gör att vi lägger stor vikt på hur vi vill att vår utemiljö bör utformas och bedömas.

Malmömodellen är en intressant metod som ger utrymme för en beställare att beräkna om en investering bär sig eller inte. Metoden är på utveckling och har väckt intresse hos ett flertal intressenter och branscher. Att regelbundet kontrollera (besikta) sina investeringar gör att man har bra underlag för framtida beslut om nyanläggningar. I metoden finns tydliga brister. Bedömningskriterierna av utemiljöer görs med stora generaliseringar och är kvantitativ i sin karaktär. Grönska är en egen variabel och uteplats en annan. Lekplatser och grillplatser är exempel på funktionsytor som kan ge höga poäng i en kontrollbesiktning. Ytorna är viktiga mötesplatser och fyller ett behov hos brukarna.

Ludvikamodellen satsar på ett nytt tillvägagångssätt i sina lekplatsinventeringar och gör en kvalitativ helhetsbedömning på sina lekmiljöer. Genom att poängsätta och understryka viktiga variabler, kan man få fram vad som gör lekplatsen bra eller dålig. Utemiljö tillsammans med lekredskapen utgör den ultimata lekmiljön. Inventeringsförfarandet är så pass viktigt att det är endast ren fackman som får utföra besiktningen. Modellen bygger på att värdera varje lekplats kvalitativt och sedan skapa olika referensobjekt. På så sätt kan man göra jämförelser med andra lekmiljöer. Dokumentationen blir kommunens beslutsunderlag om lekplatsens framtid.

Trädplanen är idag det viktigaste styrdokumentet i branschen. Problemet med trädplanen som en viktig redskap i verksamheterna är att den ofta blir inaktuell och innehåller en variation av variabler. Dessa kan variera stort beroende på vilken värderingsmetod som används. Data blir sällan eller aldrig uppdaterad. För en värderingsman är det helt avgörande om det finns tillgång till aktuell information eller inte. CAVAT är en helt ny trädvärderingsmetod, utvecklad i England. Modellen har snabbt vunnit gehör och används av många intressenter. CAVAT är kopplad till en nationell databas som uppdateras regelbundet. Varje år uppgraderas ett index som följer konjunkturen för branschen. Träd står idag som värdebarometerar för utemiljön i många länder.

Värdekoder

Syftet med värdekoder är att förenkla och visualisera för mottagaren hur det ekonomiska värdet ökar eller minskar beroende på hur värderingsarbetet utfaller. Idag finns accepterade kodsystém med bedömningsgrunder från A-C inom branschen och de används bland annat inom träd- och lekplatsinventering. Dessa koder används som viktiga parametrar i inventeringsarbetet.

Värdekoderna A-E (se sid 36) har utvecklats från de uppgifter som återkommer i uppsatsen och från de redan befintliga signaler som branschen ger om ett accepterat kodsystém. Jag har sammanställt och kartlagt de procentsatser som respondenterna har beskrivit samt rapporter från bl a Luttik (2000) och CABE (2004). Kod E har utvecklats från de påverkansfaktorer som styr människors uppfattning om utemiljön. Dessa faktorer kan ha en negativ inverkan på utemiljön och får i den rapporten ett minusvärde på -15 %. Påverkansfaktorer kan vara upplevda brister som till exempel estetik, sol, blåst och allergener såsom pollen eller att det finns besvärande nivåer av buller eller lukter (Myhr 2007). Klimatet styr till stor del våra val av hus och växter, vilket gör att det är viktigt att alltid låta växtegenskaperna och variablerna få plats i helhetsbedömningen.

En väl designad utemiljö kan öka värdet på en fastighet. I värderingsförfaranden antar man att det rör sig om en värdestegring på ca 15 % eller mer om utemiljön upplevs gynnsam eller utvecklad. Henrik Kjellgren¹¹ från MKB fastigheter anser också att en utemiljö med bra funktionsytor kan öka värdet på fastigheten med ca 5%, vilket ökar möjligheten till hyreshöjningar. Närhet till lekplats och uteplats är viktiga funktionsytor och bedöms värdefullt. Han ser också andra faktorer som styr ekonomiska värden med bostadsgårdar. Dessa faktorer upplevs som estetiska, trygga och trivsamma värden av de boende. Utfallet visar sig genom att utflyttningarna minskar, vilket bidrar till kostnadsreduceringar för bostadsbolaget. Även vandaliseringen och slitaget minskar betydligt på dessa ytor.

¹¹ Henrik Kjellgren, MKB fastigheter, muntligen 2007-06-26

SLUTSATSER

Det står klart att det är fullt möjligt att skapa ekonomiska värden på våra utemiljöer. I uppsatsen finns ett flertal rapporter som visar på detta. Branschens intressenter uppfattar själva att utemiljö är en viktig faktor ur ett flertal värdegrundande aspekter. Att utemiljön påverkar fastighetens värde både positivt och negativt, är uppenbart. Hur detta värde tolkas beror helt på situation, mål och syfte. Fastigheten har sitt unika läge. Det som avgör nuvärdet på fastigheten är dess kondition och målgruppens behov av den. Desstu större nytta fastigheten ger åt sin målgrupp ju bättre förutsättningar för ett högre värde.

Det finns intressenter från andra branscher som ingår i besluten kring utemiljöer. Ofta är dessa aktörer dåligt insatta i utemiljöns påverkan på brukarna, dess kondition eller om utemiljöns egenvärde. Vilket ställer högre krav på vår bransch att vi tydliggör utemiljöns villkor och ekonomisk värde. Fastighetsbranschen gör och har gjort ett flertal försök till att lyfta intresset för ekonomisk värdering av trädgårdar. Det finns flera olika typer intressenter som via sina uttalande i media önskar visa att det sker en värdeökning på fastigheterna. Oavsett branschtillhörighet, så är det av stor vikt att värdegrunden skapas från trädgårdsbranschen intressenter och inte av aktörer utifrån.

Det är också tydligt att det råder stor okunskap om begreppen värdering och fastighet. Ekonomisk värdering blandas lätt ihop med andra faktorer som funktionsvärden och kulturvärden. Att tolka hela fastigheten (allt inom tomtgränsen) som en enhet är svårt. En generell uppfattning råder om att hus/byggnad är detsamma som fastighet, vilket lätt skapar förutsättningar för att utesluta utemiljön i en värdebedömning. Problemet med denna missuppfattning gör det svårt för branschen att lyfta fram utemiljöns egenvärde. Om värdet är lågt skapas också en förutfattad mening om att det är lätt att ersätta. Jag upplever också att det är relativt svårt att få fram tydliga svar om hur en realistisk prissättning på etablerade växter ska se ut. Samma svårigheter återfinns även inom prissättning på de entreprenader som ska bedömas innan de tas i bruk av ny aktör. Ett vanligt och viktigt förfarandeställe är just statusbesiktningar, där man ska göra en värdebedömning av nuläget. Pris och prissättning på utemiljö är komplicerat och det beror främst på att det finns en ovana och okunskap om prissättning.

Det finns uppenbara behov på marknaden av att få utemiljöer presenterade i ekonomiska termer. De intressenter som har fått frågan om de vill arbeta med färdiga ”mallar” (enkäter) för att göra besiktningar, har samtliga svarat ja på frågan. Behovet ger sig i uttryck på olika sätt, där man i media och via ett flertal hemsidor kan läsa att det sker fabricerade värdeökningar (se bilaga 4 & 6). Media skriver alltmer om viktiga händelser som rör våra utemiljöer. Detta bidrar till att vi alltmer uppfattar vår utemiljö som en viktig ekonomisk faktor. Denna process är en försiktig början till en värdegrund. (se bilaga 6).

FÖRSLAG

till framtida undersökningar och åtgärder

1. Sprida kunskapen om ekonomisk värdering i branschen och till närliggande branscher. Genom att skapa en hemsida som forum och länka den till samtliga organisationer som finns i den gröna näringen. Via annonsering av artiklar och rapporter förmedla kunskapen om ekonomiskt värde på utemiljöer till media.
2. Göra fallstudier eller rapporter i ämnet. Det är viktigt med referensmaterial och jämförelseobjekt. Det saknas idag.
3. Skapa en referensgrupp som ansvarar för viktiga värderingsfrågeställningar och som sammanställer branschriktlinjer och arbetsmetoder.
4. Utveckla värderingsarbetet genom fördjupade studier i värdegrundande faktorer och variabler.
5. Skapa nya mobila verktyg som underlättar värderingsarbetet och medverkar till att det skapas trovärdighet på marknaden.
6. Skapa informationsforum och databaser för att utveckla värderingsarbetet.
7. Sammanställa och analysera skadeanspråk som inkommit till försäkringsbolag.
8. Översätta befintliga värderingsutlåtanden från fastighetsbranschen till våra objekt
9. Utveckla idén kring prisbilden på växter.
10. Utveckla det här examensarbetet till nästa nivå.

REFERENSER

- Backman, K och Marklund, I** (2004). *IAS, Värdering av skog till verkligt värde*. Examensarbete C. Uppsala universitet, Företagsekonomiska institutionen.
- Bengtsson, R** (2000). *Stadsträd från A-Z*. AB svensk Byggtjänst. Malmö: Team offset och Media.
- Bengtsson, R** (2004). *Välja träd och buskar*. Riksförbundet svensk trädgård. Stockholm: Alfa Print.
- Byggnadsstyrelsen** (1992). *Trädens pris – två metoder för trädinventering*. Informationshäfte T: 143. Stockholm.
- Commission for Architecture and the Built Environment**. (2004). *Does money grow on trees?* <http://www.cabe.org.uk/default.aspx?contentitemid=476>. pdf (2007-10-20).
- Commission for Architecture and the Built Environment**. (2001). *The value of urban design: a research project commissioned by CABE and DETR to examine the value added by good urban design*. <http://www.cabe.org.uk/default.aspx?contentitemid=700&field=sitesearch&term=value&type=0> pdf (2007-10-27).
- Flatholm, A.** (1997). *Trädplanens ABC*. Gröna Fakta 2/97. Alnarp: Movium.
- Garden by Anna.** (u.å). <http://www.gardenbyanna.se/about.php> (2007-08-15).
- GRO** (2003). *Kvalitetregler för plantskoleväxter*. GROs plantskolesektion. 3: e upplagan.
- Gustavsson, E & Lorentzon, K** (1996). *Växtegenskaper*. Gröna Fakta 8/96. Alnarp: Movium.
- Lantbruksstyrelsen** (1981). *Värdering av småhus, del 1- värderingsregler*. Utdrag ur riksskatteverkets föreskrifter och anvisningar för värdering av småhus. AFT 81. Allmän fastighetstaxering 1981.
- Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet** (2006). *Fastighetsvärdering*. Solna och Gävle: Intellecta DocuSys.
- Lindahl, P** (1992). *Trafikskadade träd*. Sammanställning från kommuner i Sverige. Ronneby kommun.
- Neilan C** (2009). *Capital Asset Value for Amenity Trees (CAVAT)* London Tree Officers Association. <http://www.ltoa.org.uk/cavat.htm> pdf (2009-04-25).

Luttik, J (2000). *The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands, landscape and urban planning*. Vol 48, sid 161-167.

<http://www.ens.gu.edu.au/Aes2281/2004/Hedonic%20-%20Luttik.pdf> (2007-12-10).

Moore, G M (1988). *A revised Burnley method of amenity tree valuation*. Victorian college of agriculture and horticulture LTD, Burnley, Richmond, Australia.

Myhr, U (2007). *Miljövärdering av utemiljöer. Metodbeskrivning för EcoEffect Ute*. Rapporter från Institutionen för stad och land nr 2/2007. SLU.

Randås, T (2007). *Landskapsarkitekturens ekonomiska värde*. Examensarbete i landskapsplanering 20 p. Alnarp: SLU.

Randrup T, Poulsen L & Holgersen S. (2003). *Vaerdesaetning af traeeer (VAT 03)*. Förlaget Grönt Miljö. Danmark.

Softhand,(2009) Mobile handheld solutions.

http://www.softhand.se/index.php?option=com_content&view=section&layout=blog&id=19&Itemid=9 pdf (2009-07-22).

Sveriges plantskolors riksförbund (1982). *Värdering av träd och buskar*. Upplaga 1. Sollentuna.

Trost, J (1993). *Kvalitativa intervjuer*. Lund: Studentlitteratur.

Vollbrecht, K. (2002). *Träd – deras biologi och vård*. Alnarp: SLU.

Muntliga källor

Bengtsson, Rune. Forskningsledare vid CBM, muntligen 2007-08-22

Gyllingberg, Ira. Artira och Co, Malmö, muntligen 2007-06-27

Kjellgren, Henrik MKB fastigheter, muntligen 2007-07-26

Kristoffersson, Anders, lektor vid LTJ fakulteten, SLU, muntligen 2007-08-18

Mattson, Stefan. Svenska bostäder, Stockholm, muntligen den 2007-07-19

Nyblom, Staffan, Arkair, Stockholm, muntligen 2009-07-20

Åkerhielm, Solveig, parkansvarig i Ludvika kommun, muntligen 2007-12-15

BILAGA 1. Ludvikamodellen

Underlag för lekplatsmiljöinventering. Bilagan visar sidan 1.

Inventering- LEKMILJÖ Ar. _____				
Skolor och förskolor, Ludvikamodellen				
1 Allmänna uppgifter				
Beställare			Rektor	
Adress			Festighetsbeteckning	
Syfte med inventering			Inventerare	
<input type="checkbox"/> Förkola	Åldersgrupp	<input type="checkbox"/> 1-5	<input type="checkbox"/> 6-12	<input type="checkbox"/> 13-
<input type="checkbox"/> Skola		Antal:	Antal:	Antal:
2 Omgivning/läge				
Omgivning/läge, påverkansfaktorer & helhetsintryck				
3 Bedömning av Lekytor skala 1-5 <small>se bedömningskoder</small>			4 Växtmaterial ✓	
A. Lekslog			<input type="checkbox"/>	Träd
B. Leksån			<input type="checkbox"/>	Buskar
C. Naturligt lekmaterial			<input type="checkbox"/>	Perenner
D. Formbart lekmaterial			<input type="checkbox"/>	Gräs
E. Motorik och bollspel			<input type="checkbox"/>	5 Utemiljö ✓
F. Goda möjligheter för personalens utevistelse			<input type="checkbox"/>	Sol (minst 5 h året runt)
G. Behaglig skala			<input type="checkbox"/>	Möjlighet till skugga
Förklaring till A-G se under punkt 12				Möjlighet till vindskydd
6 Befintliga lekredskap ✓				Möjlighet till regnskydd
Gungor	<input type="checkbox"/>	Antal:	Kuperad terräng	<input type="checkbox"/>
Gungdjur	<input type="checkbox"/>	Antal:	Vatten	<input type="checkbox"/>
Lekhus	<input type="checkbox"/>	Antal:	Belysning	<input type="checkbox"/>
Rutschkana	<input type="checkbox"/>	Antal:	Stängsel/staket	<input type="checkbox"/>
Sandlåda	<input type="checkbox"/>	Antal:	Total yta, kvm	
Bänk	<input type="checkbox"/>	Antal:	7 Bedömningskoder Lekytor	
Bord	<input type="checkbox"/>	Antal:	1=Dålig	
Papperskorg	<input type="checkbox"/>	Antal:	2=Försumlig	
Bollplan	<input type="checkbox"/>	Antal:	3=Normal	
Bollplank	<input type="checkbox"/>	Antal:	4=God	
			5=Mkt bra	
8 Bedömning				
Summering av bedömningen av lekytor: A+B+C+D+E+F+G=_____				
Summan delad med 7 ger ett medelvärde på lekytorna=_____				
1=Dålig 2=Försumlig 3=Normal 4=God 5=Mkt bra				
9 Bilagor				
Besiktningsunderlag <input type="checkbox"/> Planritning <input type="checkbox"/> Annat: _____				
Datum och signatur _____				

BILAGA 2. Värdeutlåtande

Värdeutlåtande för utemiljöer (endast ett förslag). Det finns endast en sida.

Värdeutlåtande - <i>utemiljö</i>		1(2)	
Privat tomtmark			
Fastighet	Beställare/ägare		
	Adress		
	<input type="checkbox"/> Fastighet	<input type="checkbox"/> Skiss	<input type="checkbox"/> Bilagor/antal
	<input type="checkbox"/> Tomträtt	<input type="checkbox"/> Tomtkarta	<input type="checkbox"/> Foto/antal
	Taxeringsvärde, år		Fastighetsbeteckning
	Omgivning/läge		Area kvm
Påverkansfaktorer		Tomttyp:	
Värderingsdatum :.....		Kostnad för värdering :.....kr	
Värderare		Syfte med värderingen	
Marknadsvärde Kr		Värdeklass <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E	
Bedömning/helhetsintryck			
Funktionsytor <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gräsmatta <input type="checkbox"/> Grill <input type="checkbox"/> Odlingsyta <input type="checkbox"/> Parkering <input type="checkbox"/> Pool <input type="checkbox"/> Uteplats <input type="checkbox"/> Veranda <input type="checkbox"/> Sandlåda <input type="checkbox"/> Studsmatta <input type="checkbox"/> Grusgångar <input type="checkbox"/> Lekutrustning <input type="checkbox"/> Förråd <input type="checkbox"/> Plattor <input type="checkbox"/> Växthus <input type="checkbox"/> Asfaltsytor		Bedömningskoder: 5 = Mkt bra A = ökat värde, 15 % 4 = God B = ökat värde, 5 % 3 = Normal C = ökat värde, 0 % 2 = Försumlig D = minskat värde, 5 % 1 = Dålig E = minskat värde, 15 %	
Underskrifter		<input type="checkbox"/> Lätt skötselnivå <input type="checkbox"/> Normal skötselnivå <input type="checkbox"/> Hög skötselnivå	
Beställare		Värderare	

BILAGA 3. Optimal växtålder

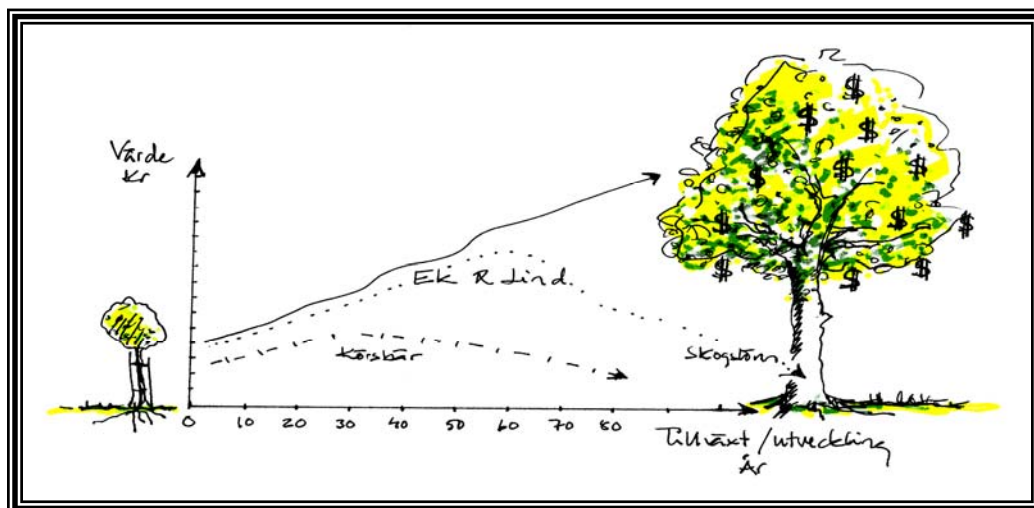
Förslaget framtaget av Rune Bengtsson, forskningsledare vid CBM, SLU

Figuren visar exempel ur olika växtgrupperns optimala tillväxtålder.

Växtgrupp	Optimal växtålder/år	Antal år innan 0 värde
Träd		
Prunus x serrulata 'Kanzan'	25	50 - 60
Acer platanoides 'Cleveland'	50-75	150
Tilia och Quercus	100-160	300
Buskar		
Buddleja davidii	3	10
Philadelphus coronarius	10	50
Corylus avellana	25	250
Klängväxter		
Clematis 'Jackmanii'	3	10
Lonicera periclymenum	5	25
Wisteria sinensis	10	100

Livslängd

Många arter har betydligt längre livslängd än antal år innan 0 värde. Exempel på arter som kan blir mycket gamla är idegran, ek, lind och tall. Den äldsta kända lindan finns i Tyskland och är ca 1288 år. Tallar finns på ett par ställen i världen och de uppvisar en mycket hög ålder.



BILAGA 4. Utdrag ur hemsida



ARKIV: MARS 2008

Besökt den 11 augusti 2009. Hittas på hemsidan under bloggen:

http://www.svenskfast.se/Templates/Blogg/BlogList_____3210.aspx?Archive=2008/3

GARDENSTAGING

LÖRDAG 08 MARS 2008, KL 07:27

Anna Skönsberg som startade Sveriges första byrå för gardenstaging har blivit intervjuad av Västerbottens-Kuriren.

Hon menar att första intrycket av ett hem inte kommer i hallen utan redan i trädgården. Därför kan det vara värt att ta in hjälp eller själv satsa tid på gardenstaging inför försäljning.

Vad är då gardenstaging?

Gardenstaging som har funnits i USA sedan 1970 betyder att man iordningställer trädgården inför försäljning för att maximera möjlig köpesumma. Det första du bör åtgärda är entrén till trädgården, glöm heller inte att plocka bort alla rishögar.

Att det är vinter eller höst är ingen ursäkt för att låta bli uterummet, då kanske du istället skall satsa extra mycket på belysning för att skapa djupet i trädgården och sudda ut gränsen mellan ute och inne.

Läs mer om hur du kan höja din bostads värde, men även förhöja känslan av ett inbjudande och härligt hem, oavsett om du har en hel trädgård, uteplats eller balkong [här](#).

Själv är jag på väg ut till vårt landställe för vädra ut vintern och se om lökarna överlevt kylan - och inte minst rådjuren. I butiken lovade de nämligen dyrt och heligt att inget vettigt rådjur kommer äta upp lökarna. Vem som har rätt eller fel vet vi snart!

BILAGA 5. Utdrag ur Aftonbladet

Sågade ned grannens träd – får betala 469 325 kronor



Gerd Tellstig.
AftonbladetNyheter
Publicerad: 2010-06-11

Foto: PERNILLA WAHLMAN

Gerd Tellstig, 68, fällde tre träd på gränsen mellan hennes tomt och grannens. Nu har hon dömts att betala nästan en halv miljon kronor. – Ett och trekvarts träd har förstört hela mitt liv, säger hon.

DOMEN:

- a) Kostnaden för träden–
"258 125 kr jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 16 oktober 2007 tills betalning sker."
- b) "Hovrätten bestämmer att Gerd Tellstig ska ersätta bolaget för rättegångskostnader i tingsrätten med 147 200 kr, varav 140 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 23 september 2008 tills betalning sker."
- c) "Gerd Tellstig ska ersätta bolaget för rättegångskostnader i hovrätten med 64 000 kr, varav 60 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för hovrättens dom tills betalning sker." Hovrättens dom föll i går

När tvisten avgjordes i hovrätten i onsdags blev Gerd Tellstig skyldig grannen nästan en halv miljon kronor.

När ärendet var uppe i tingsrätten dömdes Gerd Tellstig till att betala 17 500 kronor till grannen. Och grannen, ett företag, blev skyldig att betala hälften av Gerd's rättegångskostnader. Men Svea hovrätt resonerade annorlunda. De upphäver tingsrättens dom och Gerd ska sammanlagt betala 469 325 kronor till grannen. Enligt domen utgjorde träden, två askar och en alm, en del av en så kallad "grön mur" runt herrgården. När de togs bort lämnades ett hålrum.

Ur hovrättsdomen:

"Det är ostridigt i målet att trädet, en ask(..) hade ett grenverk som började ungefär halvvägs upp på stammen och en utvecklad krona. Även träd C och D stod i gränslinjen mellan fastigheterna och hade tillsammans med övrig växtlighet bildat ett mer eller mindre sammanhängande lövverk.(...) Hovrätten kunde därvid konstatera att träd av den offererade storleken först efter ett stort antal år når en höjd så art de över huvud taget synbart bidrar till att fylla hålrummen i lövverket. (..) Bolaget ska tillerkännas ersättning som svarar mot återplantering av sådana träd som avses i offerten."

<http://www.aftonbladet.se/nyheter/article7279908.ab.2010.06.12>

BILAGA 6. Utdrag ur DI

Fin trädgård lyfter villans pris

Uppdaterad 2010-04-06 09:25



En stilig trädgård blir allt viktigare för den som vill få upp priset vid försäljningen av villan. En tomt som går att stycka av är också eftertraktad, det skriver Dagens Industri.

"Intresset för trädgården och yttre miljö har ökat" säger Claudia Wörmann analysansvarig på Mäklarsamfundet till Dagens Industri.

I en undersökning som branschorganisationen har gjort bland 2 000 fastighetsmäklare visar det sig att den yttre faktor som främst drar upp priset är en påkostad trädgård. Enligt mäklarna ökar det priset på villan med över 30 procent. Storleken på trädgården spelar dock inte så stor roll.

Vilken typ av tomt som är populärast skiljer sig mellan olika delar av landet. På Gotland uppskattas en naturtomt i större utsträckning än i övriga landet. En avstyckningsbar tomt är mest eftertraktad i Jämtland, Halland och på Gotland.

Publicerad i www.di.se 2010-04-06 08:57 Uppdaterad 2010-04-06 0