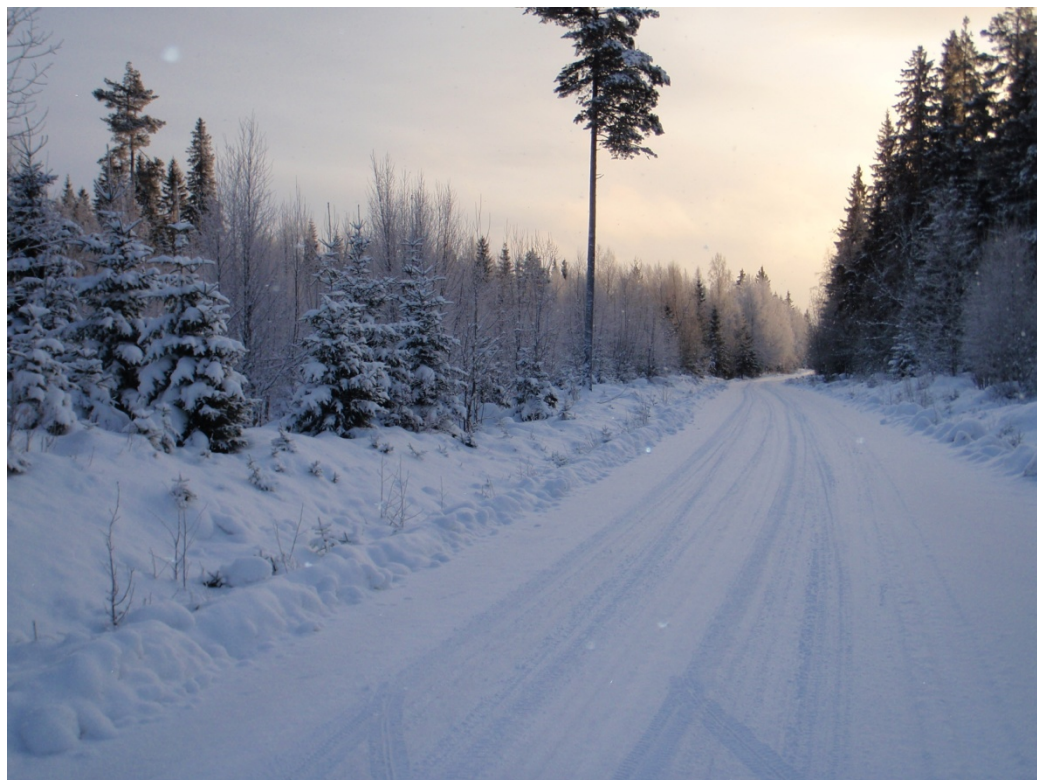




SKOGSMÄSTARPROGRAMMET
Examensarbete 2014:23

Köparens syn vid förvärv av lantbruksfastighet i Dalarnas och Gävleborgs län

*Buyer's vision to the purchase of farming property
in Dalarna and Gävleborg province*



Thomas Persson

Examensarbete i skogshushållning, 15 hp
Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet 2014:23
SLU-Skogsmästarskolan
Box 43
739 21 SKINNSKATTEBERG
Tel: 0222-349 50

Köparens syn vid förvärv av lantbruksfastighet i Dalarnas och Gävleborgs län

Buyer's vision to the purchase of farming property in Dalarna and Gävleborg province

Thomas Persson

Handledare: Eric Sundstedt, SLU Skogsmästarskolan

Examinator: Staffan Stenhag, SLU Skogsmästarskolan

Omfattning: 15 hp

Nivå och fördjupning: Självständigt arbete (examensarbete) med nivå och fördjupning G2E med möjlighet att erhålla kandidat- och yrkesexamen

Kurstitel: Kandidatarbete i Skogshushållning

Kurskod: EX0624

Program/utbildning: Skogsmästarprogrammet

Utgivningsort: Skinnskatteberg

Utgivningsår: 2014

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

Serienamn: Examensarbete /SLU, Skogsmästarprogrammet

Serienummer: 2014:23

Omslagsbild: Lybergsvägen, Malung. Foto: Thomas Persson.

Nyckelord: Ickemonetärt värde, värdering, fastighetsköp



Sveriges lantbruksuniversitet
Skogsvetenskapliga fakulteten
Skogsmästarskolan

Förord

Examensarbetet är på 15 hp och skrivs som ett sista moment innan examination på Skogsmästarprogrammet, 180 hp, vid Sveriges lantbruksuniversitet i Skinnskatteberg.

Jag vill tacka min uppdragsgivare Lars Bergman på LRF Konsult i Malung för ett gott samarbete med utbyte av kunskap och idéer under arbetets gång. Hans engagemang och stöd har varit uppskattat.

Ett sista tack till handledare Eric Sundstedt vid Skogsmästarprogrammet, samt alla fastighetsköpare som deltagit i undersökningen.

Innehållsförteckning

Förord.....	iii
1. Abstract.....	1
2. Inledning.....	3
2.1 Bakgrund och syfte.....	3
2.2 Sveriges areal.....	3
2.3 Fastighetsbegreppet.....	4
2.4 Förklaringar av ord.....	5
2.5 Prisutveckling av skogsfastigheter.....	6
2.6 Överlåtelse av fastighet.....	8
2.7 Köp av fast egendom.....	8
2.8 Värderingsmetoder.....	8
2.8.1 Avkastningsvärde och nuvärdesmetoden.....	9
2.8.2 Icke monetära värden.....	9
2.8.3 Marknadsvärde.....	10
2.8.4 Beståndsmetoden.....	10
2.8.5 Ortprismetoden.....	10
2.8.6 Slump.....	11
2.8.7 Tidigare iakttagelser om fastighetens värde.....	11
3. Material och metoder.....	13
3.1 Undersökningsteori.....	13
3.2 Undersökningsprocessen.....	15
4. Resultat.....	17
4.1 Allmänt kring undersökningen.....	17
4.1.1 Svarsfrekvens och ålder.....	17
4.1.2 Fastighetens storlek.....	18
4.1.3 Marknadsföringsmetod.....	18
4.1.4 Ytterligare rådgivning.....	19
4.1.5 Fastighetsägare sedan tidigare.....	20
4.2 Motiv till köpet.....	21
4.2.1 Skäl och lockelse till köpet.....	21
4.3 Värdering av fastigheten.....	23
4.3.1 Värdering av skogsmark.....	24
4.3.2 Jaktvärde och sjöläge.....	25
4.3.3 Skogsvårdsåtgärder.....	26
4.3.4 Gallringar.....	26

4.4.5 Arrondering.....	27
4.4.6 Bostadshus och ekonomibyggnader.....	28
4.4.7 Åker- och betesmark.....	29
5. Diskussion.....	31
5.1 Allmänt kring undersökningen	31
5.2 Motiv	31
5.3 Värdering av fastigheten	32
5.3.1 Värdering av skogsmark.....	32
5.3.2 Jaktvärde och sjöläge	32
5.3.3 Skogsvårdsåtgärder och gallring	33
5.3.4 Arrondering.....	33
5.3.5 Bostadshus och ekonomibyggnader.....	34
5.3.6 Åker- och betesmark.....	34
5.4 Studien som beslutsunderlag till fördelning av köpeskillingen.....	35
5.5 Förslag till ytterligare studier.....	35
6. Sammanfattning.....	37
7. Referenslista	39
7.1 Publikationer.....	39
7.2 Internetdokument.....	40
8. Bilagor	43
8.1 Bilaga 1. Följebrev till frågeformulär.....	43
8.2 Bilaga 2. Frågeformulär till fastighetsköpare	44

1. ABSTRACT

Today's real estate buyers value the purchase different today compared to a decade back. Previously it was the return value that ruled the market. This has created problems when the broker must allocate the purchase price of the property's various elements, because non-monetary values such as forest for leisure, recreation, and the feeling of owning has increased in recent years and an increasingly important part in the valuation process.

The assessed value can be a guide, but is perceived today to be stereotyped to put a fair value at the individual item.

The purpose of this study was to provide the real estate agent decision support and a guide to the likely value of accounting for the purchase price.

The report is written on behalf of LRF Konsult. The result is based on a questionnaire survey which was conducted in June 2014 among all those who had bought a farming property in Dalarna and Gävleborg province mediated by LRF Konsult in 2013.

The report was made with a split to see if the valuation and motives differ between new and previous owners. It was possible to see a big difference in the reason for the purchase, where a large share of new owner bought the land for capital investment, in contrast to previous owners whose biggest group bought for an active use.

At several points it was possible to identify a higher non-monetary value of the new owner from the previous landowner. It was also visible a pattern that gives an indication of the non-monetary value does not increase proportionately with the area.

2. INLEDNING

2.1 Bakgrund och syfte

Efter varje fastighetsförsäljning ska LRF Konsults mäklare dela upp köpeskillingen på fastighetens olika delar. Mäklaren upplever det som ett problem att sätta ett rättvist värde på de olika beståndsdelarna när fastigheten har inslag, eller en blandning av både skogsmark, åkermark, betesmark och bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader. Ett sätt är att proportionera köpeskillingen med hjälp av taxeringsvärdet. En nackdel med taxeringsvärdet är att det är allt för schablonartat och säger inte så mycket om det enskilda objektet och hur individen har värderat sitt köp. Det saknas kunskap om hur dagens fastighetsköpare tänker kring sitt köp. Mycket p.g.a. att andra värden av mjukare karaktär (icke monetära) än det rent ekonomiska värdet, värdesätts mer idag jämfört med ett tiotal år tillbaka.

Syftet med den här studien är att ge mäklaren ett beslutsunderlag och en vägledning till ett troligt värde vid redovisningen av köpeskillingen.

Rapportens frågeställning är:

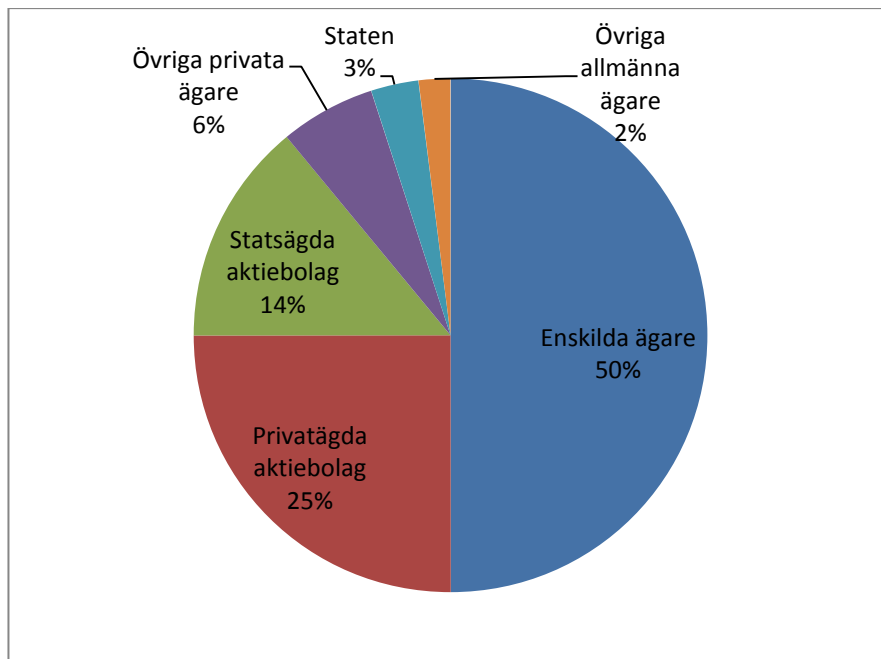
- Hur påverkar lantbruksfastighetens olika delar den totala värderingen?
- Hur skiljer värdering och motiv sig mellan nyblivna och tidigare fastighetsägare?

Det har tidigare skett liknande undersökningar under 2013 i Blekinges och Kronobergs län samt Västerbotten, som haft liknade problemställning som denna studie har. Delar av deras resultatet presenteras inom den teoretiska referensramen.

2.2 Sveriges areal

Sveriges areal uppgår till ca 45 miljoner hektar. Av det utgör produktiv skogsmark 53 procent (virkesproduktion minst 1m³sk per ha och år), 9 procent myrmark, 12 procent blottlagt berg och övrig mark, 9 procent vatten, 8 procent jordbruksmark, 7 procent naturlig gräsbevuxen mark och 3 procent bebyggd mark (Länk A, SCB, 2008).

År 2011 fanns det cirka 330 000 stycken privata skogsägare i Sverige. Könsfördelningen är 38 procent kvinnor och 62 procent män. Privata ägandet står för cirka 50 procent av Sveriges produktiva skogsmark som är cirka 23 miljoner hektar.



Figur 1. Ägarstruktur. Den produktiva skogsmarksarealens fördelning på ägarklasser.

Det totala virkesförrådet för produktiv skogsmark uppgår till ungefär 3,0 miljarder m³sk med en trädslagsfördelning på 39 procent tall, 42 procent gran och 12 procent björk. Sedan 1920 talet har volymen rotstående skog ökat med mer än 80 procent. Medelboniteten är 5,3 m³sk per hektar och år (Länk B, Skogsstatistisk årsbok, 2013).

2.3 Fastighetsbegreppet

För att beskriva vad en fastighet är för något är det enklast att utgå från Jordabalken (JB). Jordabalken från år 1970 är en del av Sveriges rikes lagar som lägger grunden för mark och markanvändning i Sverige.

I Jordabalken 1 kap. 1 § står det skrivet att fast egendom är jord och jorden är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt.

Det finns fem huvudtyper av fastigheter (Julstad 2011):

- Den horisontella fastigheten kan beskrivas som en upp och nedvänd kon vars spets sträcker sig från jordens inre mittpunkt ut till det oändliga i rymden. Det är den vanligaste fastighetstypen och kan beskrivas som ett bestämt område på mark eller vatten, en s.k. traditionell fastighet i vardagligt tal.
- Tredimensionell fastighet, som både begränsas horisontellt och vertikalt som därav bildar ett utrymme, d.v.s. en volym.
- Ägarlägenhetsfastighet är en undergrupp till tredimensionell fastighet. Den ska dock inte blandas ihop med bostadsrätt som är en rätt att få använda en viss lägenhet som bostadsrättsföreningen äger.

- Andelsfastighet, som bara består av andelar i en eller flera samfälligheter. Den saknar eget markområde och har ofta uppstått till följd av äldre ändringar i fastighetsindelningen.
- Fiskefastighet är en fastighet som saknar eget mark- och vattenområde och består enbart av fisket. Äganderätten till vattnet och till fisket är skilda.

Byggnader och anläggningar som en fastighetsägare har uppfört på marken utgör fastighetstillbehör enligt JB 2 kap. 1 §. Som tillbehör räknas också ledningar, stängsel, flaggstänger, växter och naturlig gödsel på fastigheten. Något att lägga märke till är att rotstående skog är fastighetstillbehör så länge det har kontakt med marken. Frigörs trädet från stubben vid avverkning övergår det till lös egendom.

Till byggnad hör fast inredning för stadigvarande bruk, s.k. byggnadstillbehör. I JB 2 kap. 2§ ger lagstiftaren exempel på vanliga byggnadstillbehör som ledstång, hiss, kylskåp, tvättmaskin, spis, markis, nyckel, samt ledning för vatten, värme och ljus. Anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning är exempel på byggnadstillbehör för ekonomibyggnader i jordbruket.

Ett krav för att egendomen ska kunna utgöra fastighets- och byggnadstillbehör är att föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand. All annan egendom betraktas som lös egendom och det går att läsa ur JB 2 kap. 4§.

2.4 Förklaringar av ord

För att rapporten ska bli mer tydligt och lättläst, även för en läsare som står utanför branschen, är det viktigt att ge en kort förklaring till en del facktermer som är vanliga i skogsbruket. För vidare fördjupning hänvisas läsaren till källlitteraturen.

Nedan ges en kort förklaring till ord som förekommer i studien:

Lantbruksfastighet

Jord- och /eller skogsbruksfastigheter taxeras som lantbruksenhet och utgör då en brukningsenhet i skattesammanhang (Lantmäteriet 2010). I vardagligt tal används ofta ordet lantbruksfastighet eller lantbruksegendom som en synonym för detta. Lantbruksfastighet faller in under den vanligaste typen av fastighet, som är horisontellt avgränsad på marken, s.k. traditionell fastighet.

Rationaliseringsförvärv

Om man sedan tidigare äger en fastighet kan tillköpet klassas som rationaliseringsförvärv om vissa villkor uppfylls. Grunden är att brukandet efter tillköpet ska bli mer rationellt. Uppfylls villkoren kan skattemässiga fördelar erhållas (Bertholdsson m.fl., 2013).

Ekonomibyggnad

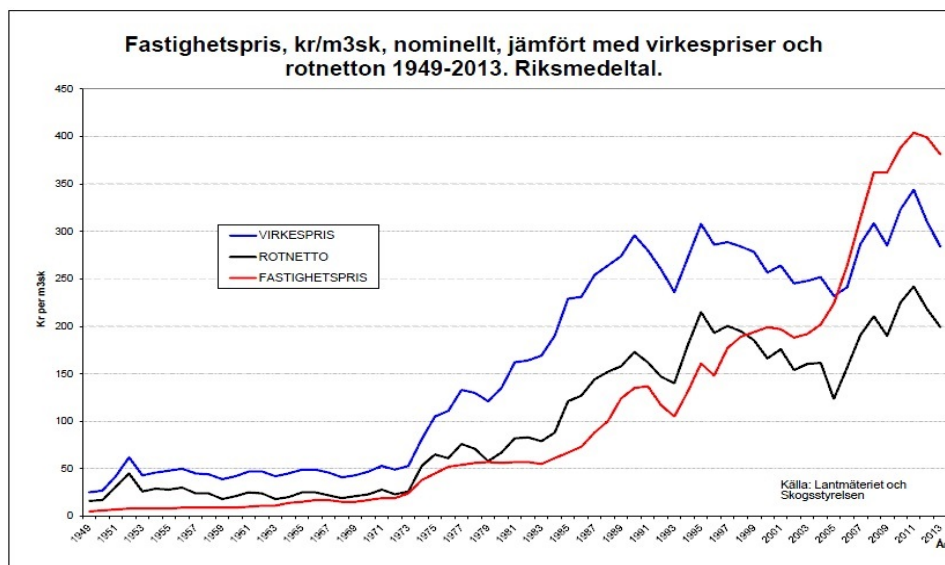
Byggnad som används i näringen (lantbruksverksamheten). Exempel på byggnadstyper är ladugård, maskinhall och verkstad. Privatbostad på fastigheten faller utanför näring (Länk C, Skatteverket).

Arrondering

Fastighetens geografiska utformning. Den kan bl.a. vara kvadratisk, lång och smal, kilformad eller följa naturliga avgränsningar i terrängen som t.ex. vattendrag och vägar. Det är inte ovanligt att en fastighet också kan vara uppdelad i flera olika skiften vilka är geografiskt spridda över ett område (Lantmäteriet 2010).

2.5 Prisutveckling av skogsfastigheter

Priset på skogsfastigheter har stigit kraftigt sedan 1970-talet. Historiskt sett har virkes- och fastighetspriserna följts åt genom åren. Diagrammet nedan visar fastighetens variation av prisnivå i relation till skogsbrukets virkesavkastning. Fastighetsvärdet på y-axeln är uttryckt i $\text{kr/m}^3\text{sk}$, vilket i det här fallet betyder att det totala värdet av skogsmarken tillsammans med den rotstående skogen har dividerats med fastighetens virkesvolym. Prisutvecklingen kan inte bara förklaras av den inflationen vi har haft i landet (Lantmäteriet 2010).



Figur 2. Prisutveckling av skogsfastigheter, nominellt, jämfört med virkespriser och rotnetto (Länk D, Danske bank, 2013).

I början av 1990-talet lättades regelverket upp och marknaden för lantbruksfastigheter förändrades radikalt under några år. År 1991 skedde det stora förändringar i jordförvärvslagen. Kravet på förvärvstillstånd togs i princip bort för fysiska personer vid köp av lantbruksfastigheter i områden som inte är klassade som glesbyggd eller omarronderingsområde. Även skattereformen år 1992 tros ha haft prishöjande effekt då neutral företagsbeskattning infördes. År 2005 förändrades jordförvärvslagen ytterligare (Bertholdsson m.fl., 2013).



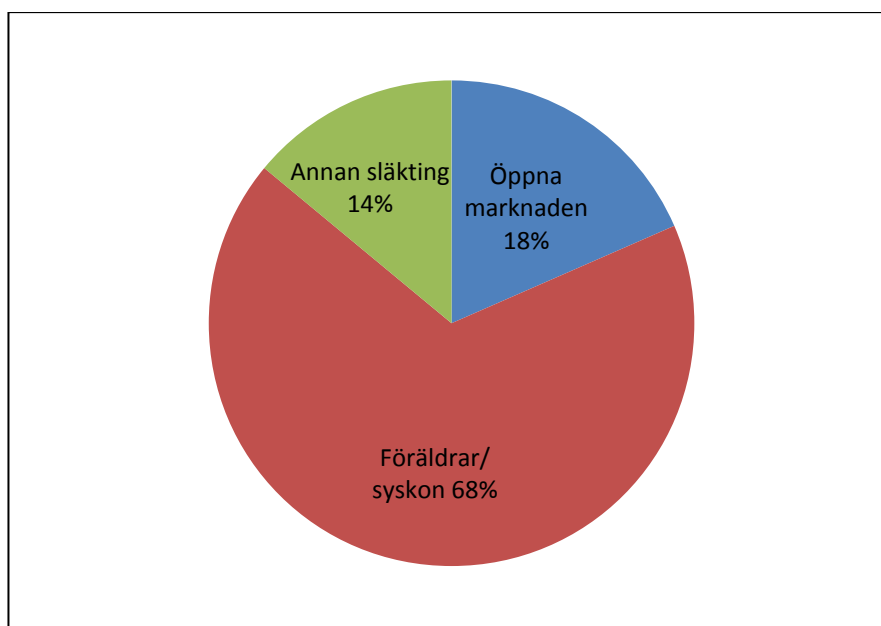
Figur 3. Områden som klassificeras som glesbygd i Jordförvärvslagen (Länk E, Jordbruksverket, 2011).

Nuvarande regler innebär att det är fritt för fysiska personer att köpa lantbruksfastighet i alla delar av landet som inte är glesbygd och omarronderingsområde (Bertholdsson m.fl., 2013).

Marknaden för skogsdominerade fastigheter är idag påverkad av andra faktorer än vad själva virkesavkastningen ger i företagsekonomiska aspekter. Detta gäller framförallt i de mer befolkningstäta områdena i landet, där kapitaltätheten och efterfrågan är större. En sannolik förklaring är att köparen idag sätter ett högre värde på s.k. mervärden som skogsfastighetsköpet medför. Dagens skogsägare har inte heller samma direktavkastningskrav på fastigheten för att klara ekonomin, därför att de flesta har ekonomisk inkomst från annat håll idag och skogen är många gånger en bisyssla (Lantmäteriet 2010).

2.6 Överlåtelse av fastighet

En fastighet kan förvärfvas genom köp, byte eller gåva. En överlåtelse kan även komma till stånd genom arv eller bodelning (Julstad 2011).



Figur 4. Så förvärvades skogsfastigheten 2013. Procentuell fördelning över ursprunget.

Andelen skogsägare som förvärvat skogsfastigheten av föräldrar eller syskon är 68 procent. Förvärv av annan släkting är 14 procent. Förvärv från släktingar är vanligtvis någon form av gåva, arv eller förmånligt köp. Endast 18 procent av skogsägarna köpte fastigheten på öppna marknaden. Den främsta anledningen till försäljning är familjesituationer som ändras genom ålder och att skogsägaren inte har någon lämplig person som är villig att ta över fastigheten (Länk F, Skogsbarometern, 2013).

2.7 Köp av fast egendom

För att ett bindande avtal ska bli giltigt krävs att formkravet i Jordabalken uppfylls. Lagstiftaren har i JB 4:1 angett vilka minimikrav som ställs på köpehandlingen för att en överlåtelse ska komma till stånd. Minimikravet är att köpehandlingen ska innehålla uppgift om köpeskilling och en förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen, samt undertecknas av både säljare och köpare. Egendomen uttrycks enklast genom att fastighetsbeteckningen anges i handlingen.

Uppfylls inte formkravet blir överlåtelsen ogiltig. Den blir inte ogiltigt automatiskt utan det krävs att någon av parterna åberopar felet (Grauers 2010).

2.8 Värderingsmetoder

Det finns flera olika metoder för värdering av lantbruksfastigheter. Då en lantbruksfastighet består av flera olika segment värderas delarna var för sig med olika metoder och vägs sedan ihop till ett sannolikt värde.

2.8.1 Avkastningsvärde och nuvärdesmetoden

Inom fastighetsvärdering används främst avkastningsvärde för att räkna ut lönsamheten vid avkastningsbärande fastigheter som t.ex. skogsfastigheter och hyreshus m.m. Värdet är individuellt och knutet till ett visst företag eller person. Storleken på värdet avgörs av företagets eller personens skicklighet att driva fastigheten. Aktuell finansierings- och skattesituation påverkar också värdet (Lantmäteriet 2010).

Värdet räknas fram genom att alla framtida intäkter och kostnader diskonteras tillbaka till nutid med en bestämd kalkylränta. Nuvärdena summeras sedan ihop till ett avkastningsvärde (Länk G, Bokföringstips, 2014).

En intervjustudie som Jonsson (2008) gjort i delar av Småland och Skåne samt Hälsingland handlar om motiv och avkastningsvärde vid fastighetsköp. Av nio stycken köpare av skogsfastigheter var det endast två stycken som gjort avkastningsberäkningar som grund för köpet.

2.8.2 Ickemonetära värden

På senare tid har mervärden som uppstår vid fastighetsinnehav s.k. ickemonetära nyttor, vilka inte ger upphov till några kapitalströmmar, ökat i värde i framförallt tätbefolkade delar i landet. De ickemonetära värdena innefattar känslan av att äga skog och mark, naturvärden, rekreationsvärde m.m. (Lantmäteriet 2010).

Paulsson (2002) definierar själva ägandets värde som:

"Ägandets egenvärde är den nytta själva ägandet av fastigheten för med sig. Dels den bestämmanderätt, inom lagens ramar, ägaren har över fastighetens markanvändning, dels den tillfredsställelse ägaren känner över att få äga skogsmark. Till egenvärdet får också den status som själva ägandet kan ge inräknas. Egenvärdet utgör en ickemonetär nyttokomponent"

Paulsson (2002) ger även en väldigt bra och tydlig beskrivning av rekreationsvärdet i sin studie:

"Med avkoppling att vistas och arbeta i egen skog avses fastighetens rekreationsvärde. Ägaren trivs i egen skog och använder den som fritidssysselsättning. Rekreationsvärdet skall särskiljas från de förutsättningar till rekreation som allemansrätten ger. Rekreation i det här sammanhanget är mer långtgående än den begränsade rätt som allemansrätten ger då själva äganderätten skapar större rekreationsmöjligheter. Rekreationsvärdet är en icke-monetär delnytta."

Många köpare värderar värden som jakt, rekreation och status som skogsägare väldigt högt (Jonsson 2008).

Lindeborg (1986) visade i sin studie att 74 procent av skogsägare har ickemonetära motiv för sitt ägande.

Det är vanligt att en fastighetsköpare har en blandning av både monetärt- och ickemonetärt intresse med skogsinnehavet. Paulsson (2002) fick i sitt examensarbete fram att 55 procent hade det som motiv vid köpet. Flera uttryckte det som en kombination av flera faktorer som kapitalplacering, fritidssysselsättning och starkt intresse för skog och mark.

2.8.3 Marknadsvärde

Marknadsvärdet uttrycks idag i monetära termer och är ett uttryck för fastighetens bytesvärde vid en tänkt överlåtelsesituation. En definition av Lantmäteriet (2010) lyder:

”Marknadsvärdet är det mest sannolika priset vid försäljning av fastigheten vid en viss angiven tidpunkt under normala förhållanden på en fri och öppen marknad, med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång.”

Definitionen visar att marknadsvärde och pris är nära släkt med varandra, men får inte blandas ihop. Marknadsvärdet utgörs av det mest sannolika priset vid en eventuell försäljning och är en prognos för en framtida händelse. Priset är däremot ett resultat av en faktisk händelse som inträffat.

Avkastningsvärdet och det ickemonetära värdet ligger till grund för uppskattning av marknadsvärdet.

2.8.4 Beståndsmetoden

Lantmäteriet har utvecklat Beståndsmetoden för beräkning av avkastningsvärdet på skogsfastigheter. Beräkningarna görs i ett dataprogram som heter BM-win som Lantmäteriet tillhandahåller. Som grunddata matas vanligen en skogsbruksplan in i programmet. Skogsbruksplaner som bl.a. är framtagna i pcSKOG, databaser och fältdatorer kan konverteras genom ett speciellt program till BM-win.

Alla bestånd får sedan en egen ekonomisk utveckling som framskrids utifrån vad värderaren gör för bedömning ute i fält. Föryngringsavverkningar, gallringar och skogsvård simuleras två generationer framåt. Värderaren kan styra vad som händer i bestånden under 30 år. För den andra generationen har BM-win förprogrammerade skötselmallar som återupprepas i all oändlighet för kommande generationer skog. Virkespriser och skogsvårdskostnader, som bestäms av värderaren, matas in i systemet (Lantmäteriet 2010).

2.8.5 Ortprismetoden

Ett vanligt sätt att uppskatta ett sannolikt marknadsvärde är att utgå från tidigare prisnoteringar från försäljningar i området under en viss tid tillbaka. Att använda ortsprismetoden vid värdering av lantbruksfastigheter ska göras med försiktighet i jämförelse med en annars säker metod för småhus. Anledningen är att jord- och skogsbruksfastigheter uppvisar stora skillnader i virkesförråd, bonitet, byggnader och arrondering m.m. Ett sätt att undvika det är att sätta köpeskillingen i relation med något annat mått.

De vanligaste normeringarna är (Lantmäteriet 2010):

- $\frac{\text{köpeskilling}}{\text{taxeringsvärde}} = \frac{K}{T}$ (köpeskillingskoefficienten)
- $\frac{\text{köpeskilling}}{\text{virkesförråd}} = \text{kr/m}^3\text{sk}$ (för skogsmark)
- $\frac{\text{köpeskilling}}{\text{areal}} = \text{kr/ha}$ (för skogs-, åker- och betesmark)
- $\frac{\text{köpeskilling}}{\text{areal}} = \text{kr/m}^2$ (byggnader)

Alkrot (2013) visade att det är mycket vanligt att fastighetsköparen värderar skogsmarken i kr/m³sk vid köpet. Hela 42 procent av de tillfrågade i Blekinge och Kronoberg hade använt den metoden. I Västerbotten var det också en vanlig metod. En klar majoritet på cirka 55 procent använde sig av kr/m³sk (Lundmark 2013).

2.8.6 Slump

Institutionen för skogens produkter vid Sveriges lantbruksuniversitet har tagit fram en värderingsmodell för skog som ett komplement till andra vanliga värderingsmetoder. Den nya modellen liknar mycket ortsprismetoden och har namnet SLUMP, en förkortning för Sveriges lantbruksuniversitets marknadspris.

Den bygger på sålda fastigheter över hela riket som finns samlade i databaser. Databaserna kompletteras med färsk försäljningsstatistik från Lantmäteriet. SLUMP har valt att dela in objektet i ett virkesvärde och ett markvärde som slutligen adderas till ett marknadsvärde.

Till alla beräkningar används aktuella massaveds- och timmerprislistor för vald region. Skogsvårds- och avverkningskostnader är enligt ortspris. Markens bonitet finns inlagd i markvärdet. Närhet till stor stad och kapitaltätthet hos invånarna ingår också som en del i markvärdet. Kalkylräntan som används är fast och satt till fem procent (Sundelin 2011).

2.8.7 Tidigare iakttagelser om fastighetens värde

Genom tidigare studier har det konstaterats att det finns en rad olika parametrar som påverkar fastighetens värde som värderingsmannen bör ha i åtanke vid uppskattningen av lantbruksfastighetens värde. Utöver det som presenterats i värderingsmodellerna ovan kan följande vara beaktningsvärt.

Arronderingen är en viktig faktor och det kunde Alkrot (2013) visa genom att 48 procent av köparna svarat att arronderingen påverkat köpet mycket.

Lundmark (2013) visade att 42 procent av köpen utgjorde rationaliseringsförvärv och lika många procent hade köpt fastighet gräns i gräns med sin egen. 15 procent av de tillfrågade hade gjort både rationaliseringsförvärv och gräns i gräns. Undersökningen var gjord i Västerbotten.

Arvidsson (2009) och Paulsson (2002) kunde i sina studier konstatera att andelen ickemonetärt värde av köpeskillingen minskar i takt med ökad areal. Med anledning av att avkastningsvärdet då får en mindre andel av totala värdet ju mindre fastigheten är gör att marknadsvärdet med utgångspunkt från nuvärdesmetoden blir osäkert vid mindre arealer. Att hitta den diskonteringsränta som köpeskillingen gett upphov till genom att räkna baklänges kan därför i vissa fall vara en mindre bra metod. Detta gör det svårt att bara använda nuvärdesmetoden vid mindre arealer (Nises 2012).

Vidare kunde Paulsson (2002) visa att fastigheter med låg beståndsålder hade en högre andel ickemonetärt värde än fastigheter med äldre bestånd.

Det förekommer ofta att köparen finansierar fastighetsaffären genom att avverka en del av skogen direkt efter köpet. Genom en intervjuundersökning som Jonsson (2008) genomförde kunde han visa att fyra av nio skogsägare angav åldersfördelningen som ett viktig parameter vid fastighetsköpet. Hög andel avverkningsmogen skog kan alltså skapa ett mervärde på marknaden.

3. MATERIAL OCH METODER

För att få svar på hur fastighetsköpare värderat sitt köp gjordes en enkätundersökning i samarbete med uppdragsgivaren. Anledningen till just en enkätundersökning var att det är ett effektivt sätt att nå ut till många, samt för att kunna jämföra svaren med liknande undersökningar i andra delar av landet som skett tidigare. Först följer teori kring enkäten som undersökningsmetod och sedan på vilket sätt studien har tillämpat metoden.

3.1 Undersökningsteori

Kvalitativ och kvantitativ metod

En kvalitativ variabel går inte att mäta i siffror och något medelvärde går inte att räkna. Exempel på kvalitativ variabel är kön och trädslag. Det går inte att räkna ut något medelkön eller medelträdslag. Materialet klassas istället in i olika gruppstillhörigheter.

En kvantitativ variabel är en egenskap som kan uttryckas i siffror, där bl.a. medelvärde, median och standardavvikelse kan räknas ut. Exempel på kvantitativ variabel är inkomst, trädlängd, ålder och antal svarande i en enkätundersökning. De finns sedan två olika typer av kvantitativa variabler. Värden som bara kan anta heltal som antal plantor och antal besökare är exempel på diskreta variabler. Det är inte rimligt att det är 25,3 besökare på en mäsas, antingen är det 25 eller 26 stycken.

Längd och kroppsvikt är exempel på en kontinuerlig kvantitativ variabel som kan antas till vilket värde som helst och måste alltid avrundas (Stenhag 2011).

Enkätens utformning

Vilken ordning frågorna ställs i frågeformuläret är viktigt. I ett frågeformulär kan deltagaren se följdfrågorna, till skillnad mot tillvägagångssättet i en intervju där reporten ställer frågor. Deltagaren kan påverkas av det och frestas att svara på ett speciellt sätt för att personen tror att det är inom samma frågeområde. En lösning på det problemet är att ha överskrifter där sammanhanget tydligt framgår. Något i stil med: *Nu kommer ett antal frågor som handlar om..*

Demografiska frågor tycker många ska komma sist i enkäten. Exempel på demografiska frågor är kön, ålder, yrke, utbildning m.m. Deras argument är att enkäten blir tråkig och motivationen att besvara frågorna uteblir. Andra hävdar att demografiska frågor är enkla och går snabbt att besvara och ska därför komma först (Trost 2012). Författaren i den här studien har valt att placera demografiska frågorna först, därför att deltagaren ska bli varm i kläderna inför resterande frågor som många upplever som svåra.

Population

Med population avses den grupp av individer man vill studera. Populationen plockas ut genom att olika kriterier listas. Vilken grupp är det vi vill undersöka? Hur ska vi avgränsa undersökningen? Ska alla fastighetsköpare tillfrågas?

Ett fastighetsköp kan vara av många olika slag. Det kan vara en villa, en obebyggd villatomt, en bit industrimark, vatten, jordbruksmark eller skogsmark. Ålder är ett vanligt kriterium. Är det lämpligt att nyfödda och barn tillfrågas? Det krävs målsmans samtycke för att omyndiga personer ska få svara. Dessutom krävs det läs- och skrivkunnighet för att förstå innehållet i enkäten. Detta kan göra undersökningen krånglig och komplicerad. Både av praktiska och ekonomiska skäl görs därför en avgränsning av populationen (Trost 2012).

Urval

Många gånger kan man inte samla in data från alla medlemmar i populationen. Den är vanligtvis väldigt stor och det blir kostsamt och arbetskrävande att tillfråga alla. Vilken precisionsgrad krävs för att syftet med studien ska bli uppfyllt? Kostnaden får inte överstiga nyttan är ett bra riktmärke. Det är i de flesta fall inte motiverat att få ett alldeles exakt svar. För att inte behöva tillfråga hela populationen görs det ett urval, d.v.s. en representativ skara ur gruppen plockas ut.

Då man använder sig av enkäter i undersökningen vill man nästan alltid använda sina data till att uttala sig om hela populationen på ett rättvisande sätt som speglar hela gruppen. För att detta krav ska uppfyllas krävs i statistisk mening att urvalet är representativt. Med det menas att de utvalda individerna motsvarar eller representerar en del av populationen så att urvalet blir en miniatyr av populationen (Trost 2012).

Påminnelse

Det finns två syften med påminnelser. Det första är att uppmuntra den som avser att besvara frågorna, så de gör det idag och inte skjuter upp det till morgondagen. Tendensen att skjuta upp kan även förbli till att rinna ut i sanden. Det andra syftet är att skapa en motivation att delta och övertala de personer som är tveksamma till studien, till att verkligen fylla i enkäten och returnera den till avsändaren. Av brevet bör det klart och tydligt framgå att det är en påminnelse och vara kort och lättläst, samt tilltalande för personen. Det bör också framgå att personer som redan svarat kan bortse från påminnelsebrevet (Trost 2012).

Bortfallsanalys

Innan svaren från enkätundersökningen bearbetas bör det göras en bortfallsanalys över uteblivna svar så till vida bortfallet inte är av obetydligt värde. Syftet med analysen är att ta ställning till om resultatet blivit missvisande. De som inte svarat kanske tycker något helt annat än de som svarat. Frågorna i undersökningen kan upplevas svåra för de personer som inte är så insatta i skogsbruk och lantbruksekonomi. Många kanske väljer att inte svara p.g.a. den anledningen eller så vill inte personen dela med sig av sina synpunkter, lika väl som bristande intresse. I ett försök att få en högre svarsfrekvens lottades det ut trisslotter som en morot bland dom som fyllde i och returnera blanketten. Trost (2012) skriver att belöningar är en smaksak, men att man bör vara mycket försiktig vid utfästelser. En av anledningarna är att undersökningen kan bli

mycket kostsam. En annan anledning är att flera kanske svarar bara för att få belöningen och låter pennan gå utan något större allvar. Kvalitén på datamaterialet kan således bli bristande, men svarsfrekvensen blir många gånger högre.

Totalundersökning

Vid en totalundersökning görs inte något urval, utan hela populationen tillfrågas. Totalundersökning är vanligt förekommande i medelstora företag eller relativt små föreningar där populationen som undersöks är relativt begränsad (Trost 2012).

3.2 Undersökningsprocessen

Datainsamlingen startade med att ett frågeformulär framställdes tillsammans med handledaren på LRF Konsult under våren 2014. Frågorna är utformade både med kvalitativa och kvantitativa variabler.

Frågorna var i stort sett lika som i två tidigare studier gjorda i Kronoberg, Blekinge och Västerbotten. Bakgrunden till detta var att det skulle gå att jämföra olika delar av landet. Enkäten skickades ut den 12:e juni 2014 till alla som köpt en lantbruksfastighet som förmedlats av LRF Konsult under 2013. För att avgränsa undersökningen sattes det en nedre gräns på 10 hektar produktiv skog och endast fastigheter i Dalarnas och Gävleborgs län. Anledningen till en gräns på tio hektar var att sålla bort fritidshus och hästgårdar, till ett mer skogligt material som belyser skogsbruk och skogsfastighetsköp i Dalarnas och Gävleborgs län. Vid mindre arealer är ofta bostadshuset det centrala intresset vid köpet och många har inget större intresse av marken. Med detta tillvägagångssätt undviks svaret "Det var bara något som följde med när vi köpte villan". Men detta kan också bli fel eftersom många köper en liten fastighet för att få jakträtt i viltvårdsområden eller att den är gräns i gräns med tidigare innehav.

Alla juridiska köp sållades bort till att endast avse fastighetsköp av privat (fysiskt) ägande. Slutligen togs alla personer med någon form av skyddad identitet bort ur undersökningen. Totalt gjordes 125 stycken utskick. Man och hustru som köpt fastigheten tillsammans och var folkbokförd under samma adress fick en gemensam enkät att svara på. Svarstiden var satt till 31 juni. Som en belöning till alla personer som svarat lottades det ut 10 stycken trisslotter från Svenska spel.

Materialet från datainsamlingen har bearbetats till största del i Microsoft Excel 2007 och alla textstycken har skrivits i Microsoft Word 2007.

4. RESULTAT

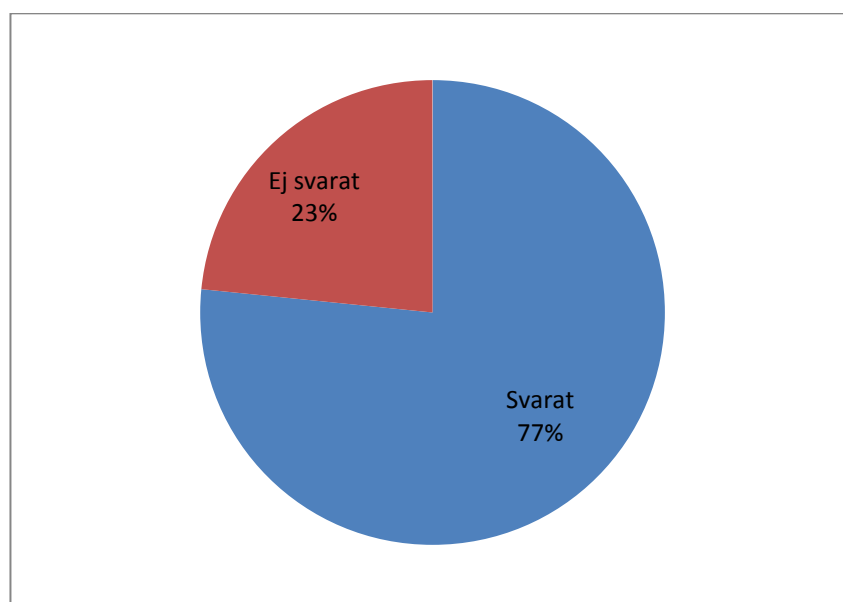
Nedan redovisas resultatet från enkätundersökningen bland fastighetsköpare i Dalarnas och Gävleborgs län som köpt lantbruksfastighet förmedlad av LRF Konsult under år 2013.

4.1 Allmänt kring undersökningen

Här presenteras en blandning av fakta från enkätundersökningen som inte berör själva fastighetsköpet, utan istället bl.a. graden av deltagandet i studien, ålder, och marknadsföring. Slutligen delas svaren upp efter nyblivna och tidigare fastighetsägare.

4.1.1 Svarsfrekvens och ålder

Det gjordes totalt 125 stycken utskick. I samband med det första utskicket kom det tillbaka ett svar om att några fastigheter köpts genom samäganderätt. Delägarna hade genom fullmakt lämnat över förvaltning och allt annat som rörde fastigheten till en utsedd person som företrädde alla delägare och förde deras talan i ett enkelt bolag (ej självständig juridisk person). Samägandet hade uppkommit genom att en person hade efterlämnat fastigheter till dennes arvingar vid bortgången. Enkla bolaget betraktas i studien som en person och p.g.a. det reducerades antalet godkända utskick till 94 stycken. Efter första utskicket inkom 62 stycken svar. I ett försök att få en bättre svarsfrekvens skickades det ut ett påminnelsebrev till alla som inte svarat några dagar efter att svarstiden var passerad. Svarstiden för påminnelsen var satt till tre veckor och ytterligare tio svar inkom under den perioden.



Figur 5. Andel av fastighetsköpare som svarat respektive ej svarat.

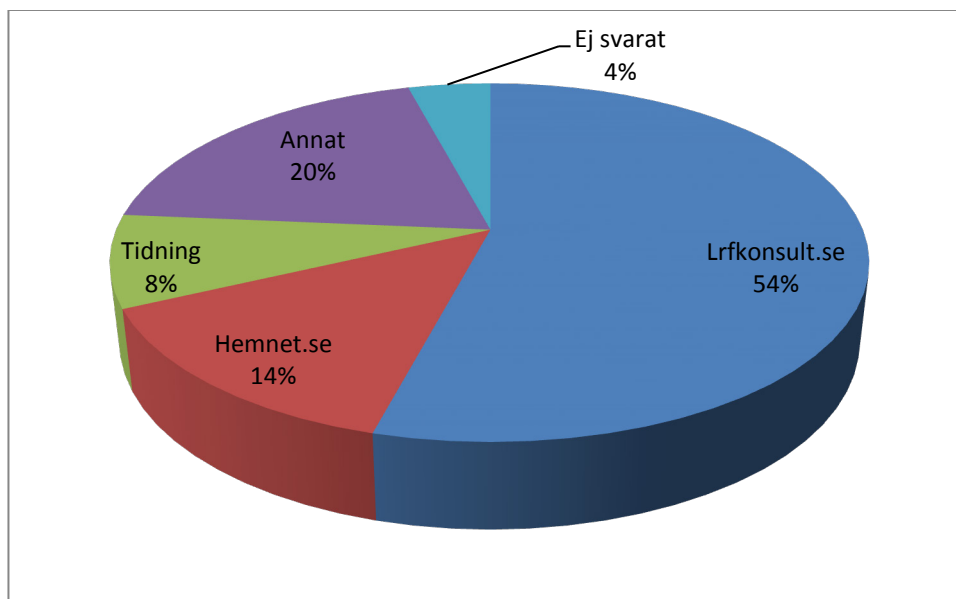
Totalt svarade 72 av 94 stycken personer och det ger en svarsfrekvens på 77 procent. Medelålder för personerna som svarat var 54 år.

4.1.2 Fastighetens storlek

Fastighetens storlek varierade kraftigt. Med en lägsta gräns på tio hektar skogsmark blev den minsta fastigheten som togs med i undersökningen elva hektar och den största var på 652 hektar. Medelfastigheten var 70 hektar, respektive 61 hektar produktiv skogsmark.

4.1.3 Marknadsföringsmetod

En klar majoritet uppgav att de hittat fastigheten via LRF Konsults hemsida. Tio personer hade hittat den på mäklarbranschens gemensamma webbsida hemnet.se. Endast sex personer hade uppmärksammat erbjudandet via tidning.



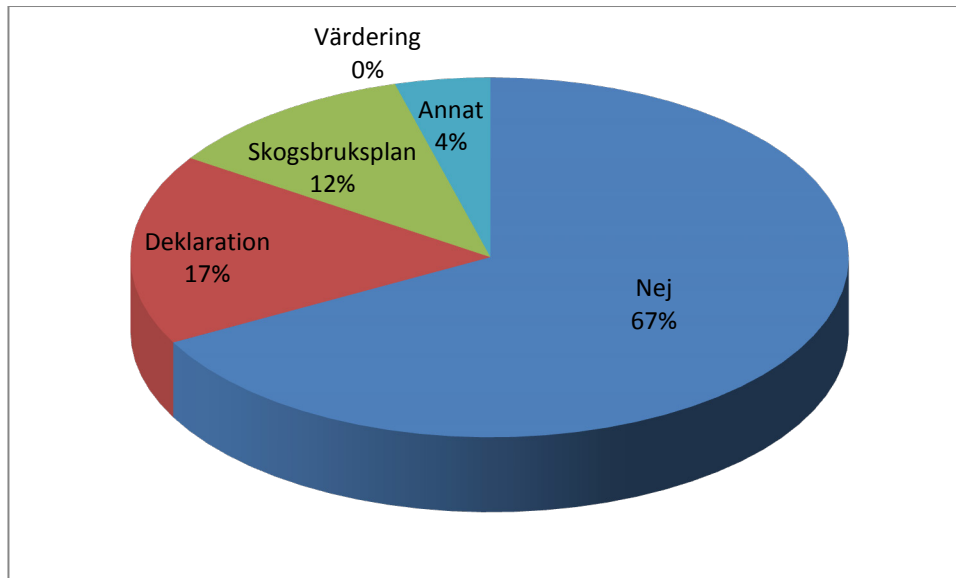
Figur 6. Cirkeldiagrammet visar på vilket sätt köparen fått veta om att objektet var till salu. Var hittade du/ni fastigheten?

Det näst vanligaste sättet var att köparen hittat objektet på annat håll. Det var flera som uppgav tips från bekant, ryktet på byn, grannen och kompisen. Det var en person som sett en tillsaluskylt vid fastigheten, samt en person som skrev "snitselmarkering på rågång".

Tre stycken köpare valde att inte besvara frågan.

4.1.4 Ytterligare rådgivning

Då både nyblivna och tidigare fastighetsägare svarat förhållandevis lika har det inte gjorts någon uppdelning av svaren i frågan om köparens intresse av ytterligare rådgivning efter fastighetsköpet.



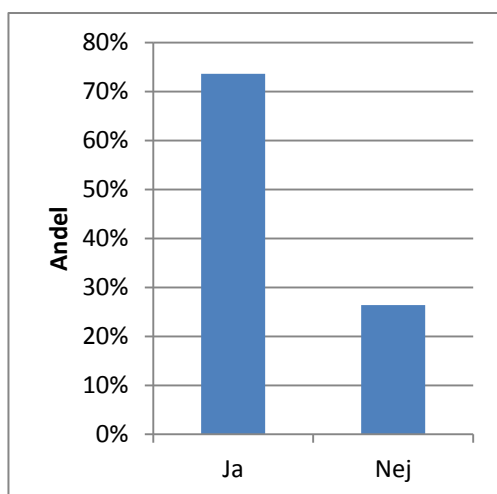
Figur 7. Köparens intresse av ytterligare rådgivning efter fastighetsköpet.

Sammanlagt 33 procent av köparna var intresserade av ytterligare rådgivning efter köpet. Störst intresse visades för deklARATION som 17 procent av fastighetsköparna kryssat för. Även skogsbruksplanläggning fanns det ett stort intresse för. Värdering var det ingen som efterlyste.

Tre personer valde alternativet annat. Där fick svarande skriva själv vad som söktes bl.a. värdering av huvudbyggnaden efter renovering och deklARATIONshjälp första året, hjälp med felaktig skogsbruksplan p.g.a. tjockt snötäcke vid LRF Konsults planläggning i samband med försäljningen. En person svarade att han redan har hjälp av LRF Konsult med deklARATIONen.

4.1.5 Fastighetsägare sedan tidigare

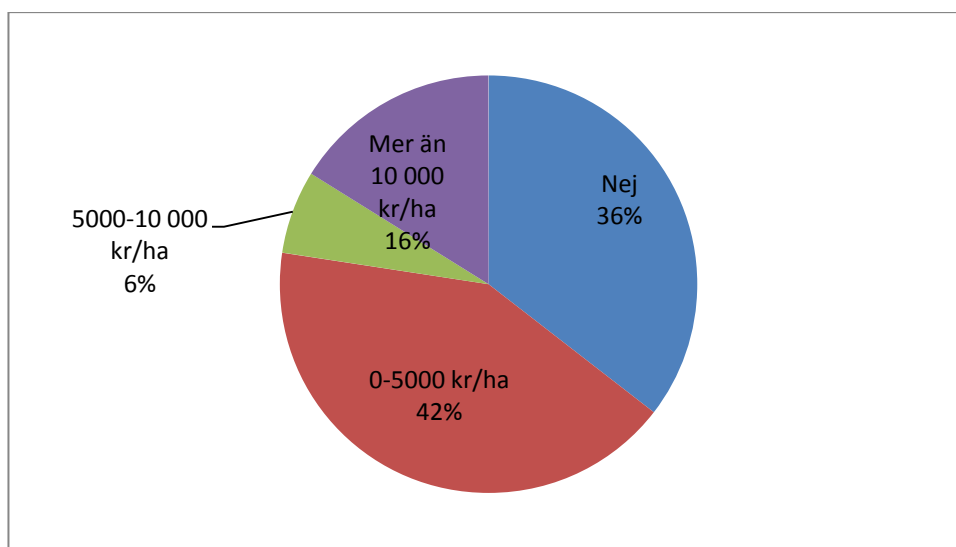
Det är mycket vanligt att en tidigare fastighetsägare utökar innehavet. Hela 74 procent av köparna var ägare av lantbruksfastighet sedan tidigare.



Figur 8. Fastighetsägares innehav av lantbruksfastighet sedan tidigare.

Av tidigare fastighetsägare var det 34 procent som uppgav att de köpt en angränsande fastighet. Endast 36 procent av tidigare ägare hade fått förvärvet klassat som rationaliseringsförvärv.

Andelen tidigare ägare som både hade köpt angränsande fastighet och samtidigt gjort ett rationaliseringsförvärv var 13 procent.



Figur 9. Mervärde av gräns i gräns eller rationaliseringsförvärv.

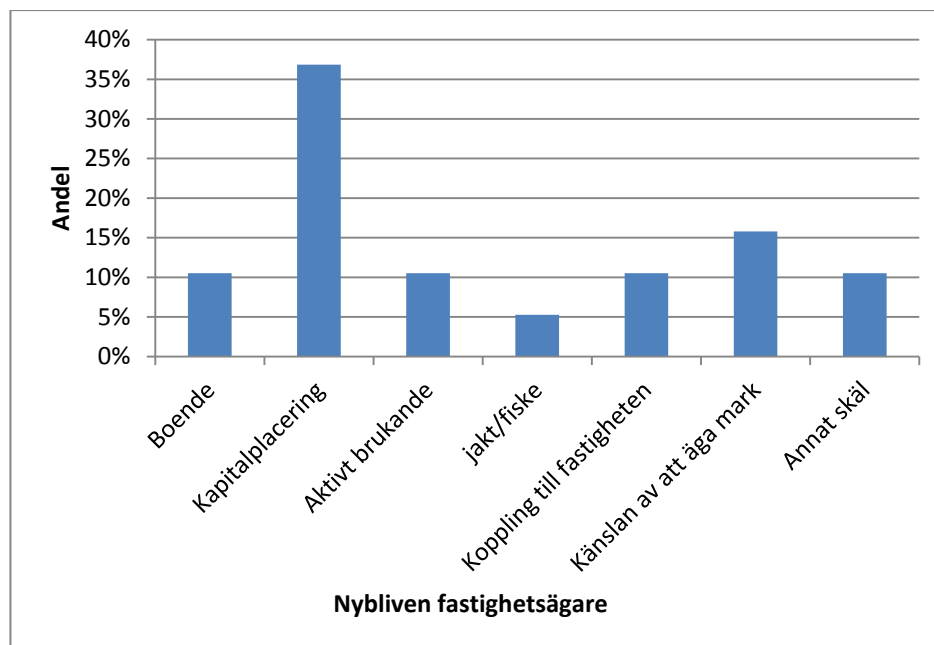
Sammanlagt 64 % av fastighetsköparna som gjort gräns i gräns- eller rationaliseringsförvärv var beredda att betala extra för att få just den fastigheten. Tretton personer bedömde mervärdet mellan 0- till 5000 kr/ha, vilket var vanligast, och det ger en procentuell andel på 42 %.

4.2 Motiv till köpet

För att se hur motivet skiljer sig mellan nybliven- och tidigare fastighetsägare har en uppdelning gjorts av svaren.

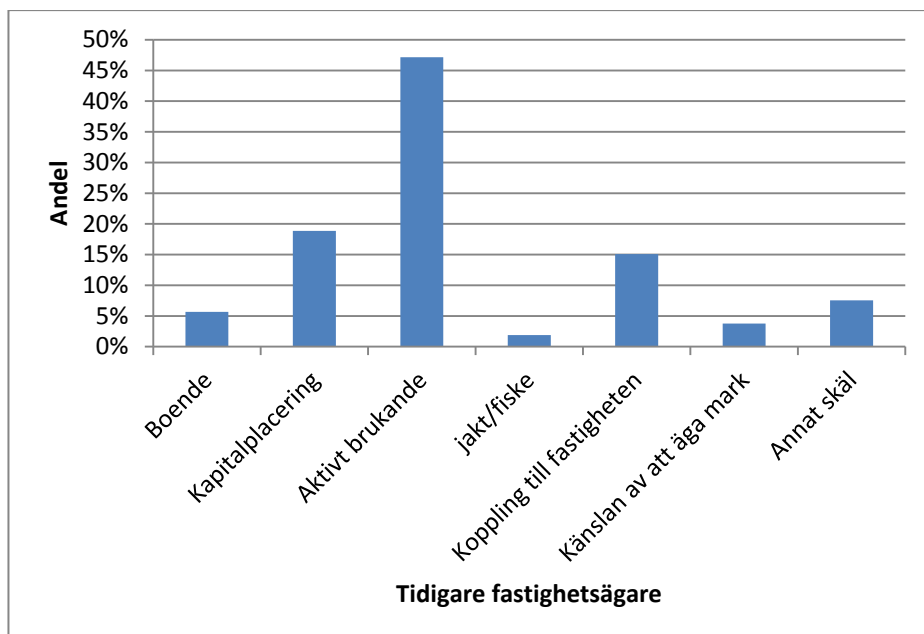
4.2.1 Skäl och lockelse till köpet

Det finns många skäl som utlöser köp av fastighet. De vanligaste anledningarna fanns med som kryssningsalternativ i frågan. För fastighetsköpare som hade andra skäl gick det att välja alternativet annat och själv ange ett skäl. Frågan om vad som lockade att köpa just den fastigheten var uppbyggd på precis samma sätt som beskrivs ovan.



Figur 10. Den nyblivna fastighetsägarens främsta skäl till köpet.

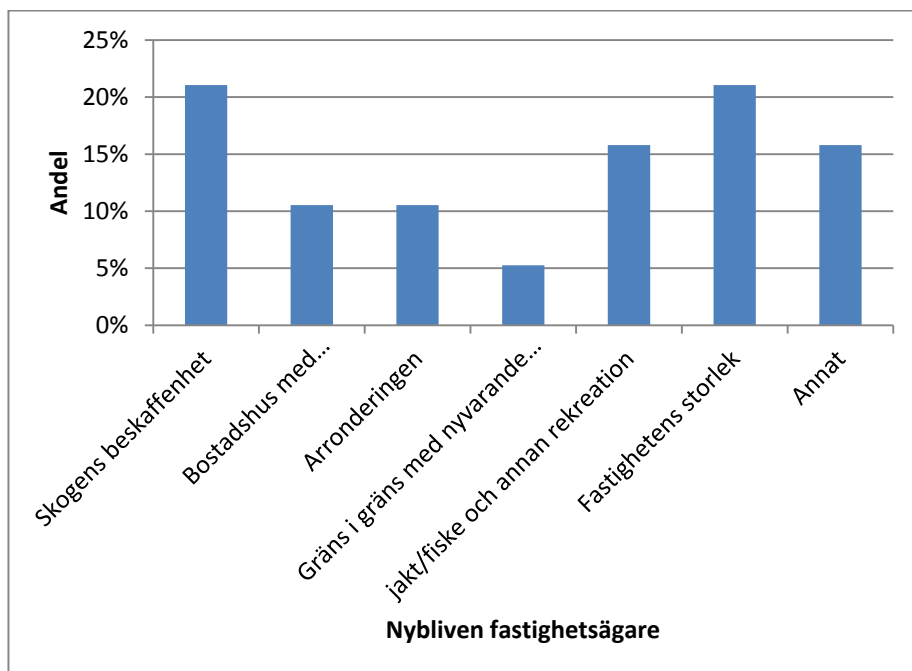
Av de som inte ägde lantbruksfastighet sedan tidigare var i särklass kapitalplacering främsta skälet till köpet och det var 37 procent som angav det som skäl. Det kan även lyftas fram att på andra plats känslan av att äga mark visar vara ett starkt skäl bland förstagångsköparna till investeringen.



Figur 11. Tidigare fastighetsägarens främsta skäl till köpet.

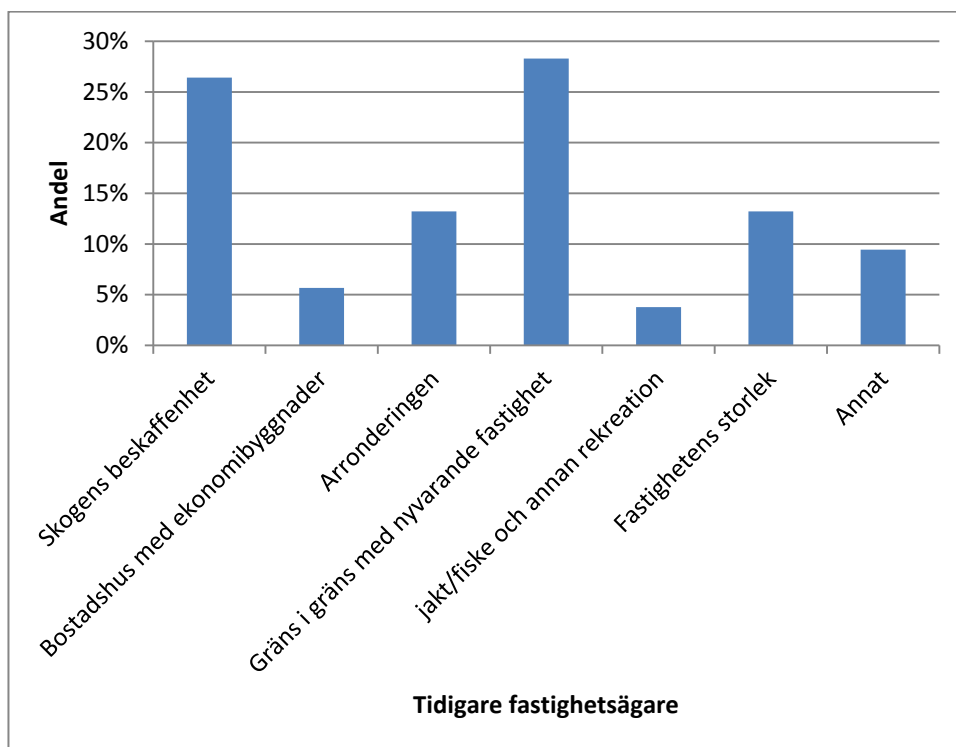
Skälen bland tidigare fastighetsägare ser annorlunda ut i jämförelse med nybliven fastighetsägare. Nästan hälften (47 procent) av tidigare fastighetsägare anger aktivt brukande som främsta skälet. Näst vanligaste skälet är kapitalplacering med en andel på 19 procent.

Andra skäl till köpet som lyfts fram av både tidigare och nyblivna ägare är ny utmaning, förhindra byggnation intill sommarstugan, utvecklingsmöjligheter, bra grundvärde i skogen, ej få fel sorts granne, sysselsättning samt gård vid sjö.



Figur 12. Visar den främsta lockelsen till köpet bland nyblivna fastighetsägare.

Det går inte att urskilja någon klar lockelse som sticker ut bland nyblivna fastighetsköpare. Fastighetens storlek och skogens beskaffenhet har lockat mest till valet av just den fastigheten. Jakt, fiske och annan rekreation är också en stor lockelse till köpet. Lika många har också angett alternativet annat som lockelse. Gräns i gräns med nuvarande fastighet kan vara att den gränsar till en fastighet som inte är lantbruksfastighet, t.ex. fritidsfastighet eller villatomt.



Figur 13. Visar den främsta lockelsen till köpet bland tidigare fastighetsägare.

En fastighet som angränsar till tidigare innehav utgör den största lockelsen till köp bland tidigare ägare med en andel på 28 procent. Skogens beskaffenhet är den näst största lockelsen som lockat 26 procent till köp av just den fastigheten. Jakt, fiske och annan rekreation lockas däremot inte så många av, endast två stycken eller fyra procent.

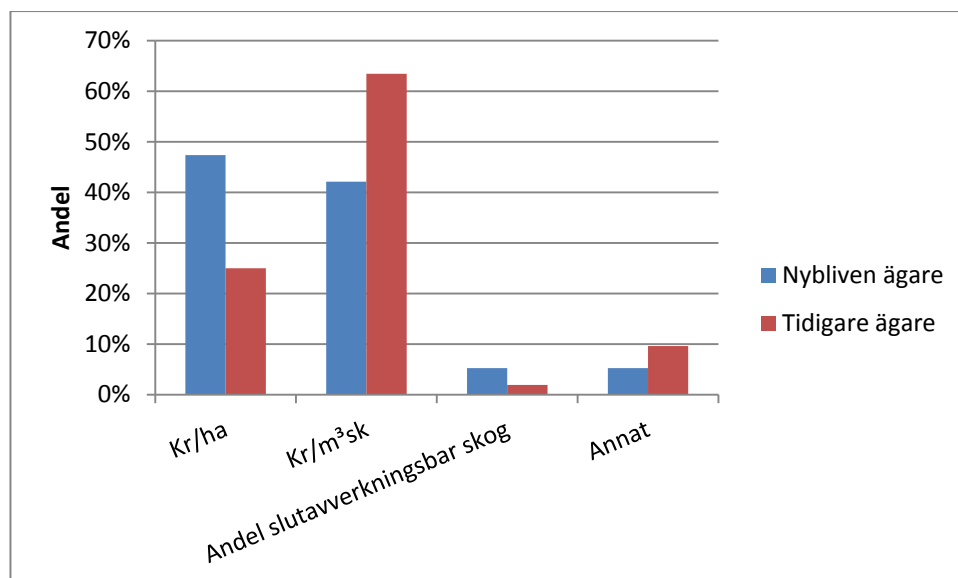
Andra lockelser till köpet som lyfts fram av både tidigare och nyblivna ägare är goda minnen från tidigare dagar, jordbruksmarken, priset, relativt nära till boendet samt en kombination av alla punkter.

4.3 Värdering av fastigheten

Även i frågorna kring värdering av fastigheten har det gjorts en uppdelning av svaren för att hitta skillnader mellan nyblivna och tidigare fastighetsägare. Vid redovisning av resultat av bostadshus och ekonomibyggnader har det ej skett någon uppdelning p.g.a. för få objekt. Av samma anledning har inte heller resultatet av åker- och betesmarken delats upp.

4.3.1 Värdering av skogsmark

Värdering av skogsmark kan ske på många olika sätt. Vanligt är att flera olika metoder används och jämförs för att komma fram till ett sannolikt värde. Frågan som ställdes var vilket värde som köparen satte störst vikt vid när skogsmarken värderades.



Figur 14. Visar vilket värde fastighetsägaren satt störst vikt på vid värderingen.

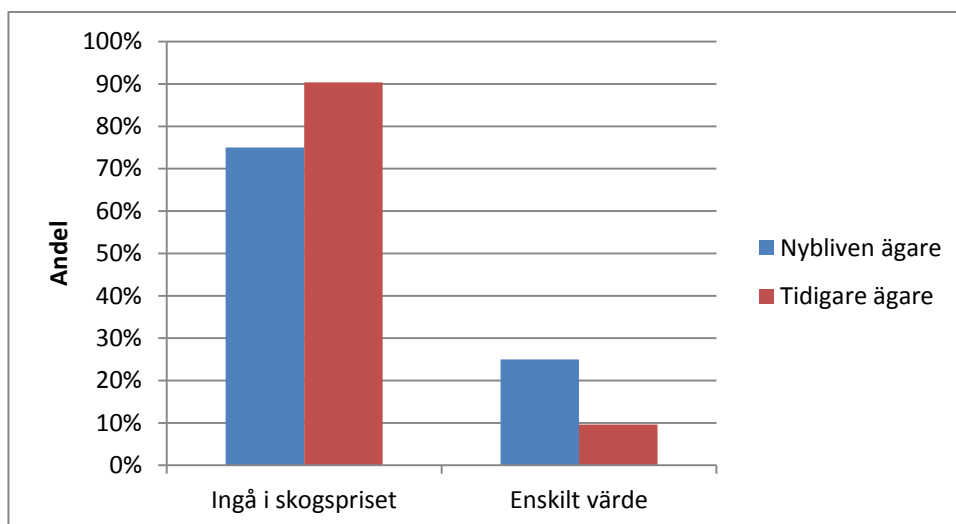
Nyblivna fastighetsägare lägger störst vikt vid kr/ha, tätt följt av kr/m³sk. Andelen är 47 respektive 42 procent. En person valde att inte besvara frågan.

En klar majoritet, med en andel på 63 procent, av tidigare fastighetsägare har lagt störst vikt vid kr/m³sk. Näst vanligast var att värdera skogen i kr/ha.

Av de som svarat annat angav bl.a. grannfastighet, tillväxtfastighet, att äga skog, välskött varierat skogsinnehav, bonitet, arrondering samt vägar som ett största värde vid värderingen.

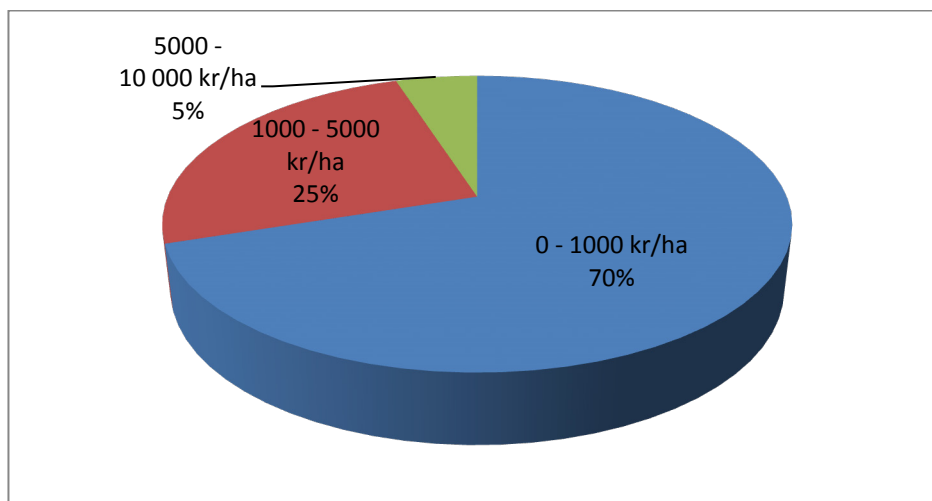
4.3.2 Jaktvärde och sjöläge

Jakten kan antingen ingå i skogspriset eller utgöra ett enskilt värde vid värderingen.



Figur 15. Diagrammet visar på vilket sätt jakten har värderats. Antingen kan jaktvärdet ingå i priset för skog eller som ett enskilt värde.

De flesta, både nyblivna och tidigare fastighetsägare, bedömer att jaktvärdet ingår i skogspriset. Det är högre andel nyblivna än tidigare fastighetsägare som angett enskilt värde, 25 procent respektive 10 procent.



Figur 16. Jaktvärdet uttryckt i kr/ha.

Av de markägare som angav ett beloppsintervall var det 70 procent som värderade jakten mellan 0 - 1000 kr/ha. Det var endast en ägare som värderade jakten över 5000 kr/ha.

Det var totalt 21 stycken som hade sjöläge. Av dom 21 stycken var det 81 procent som inte såg något extra värde i sjöläget. Procentuellt påslag på köpeskillingen stod för resterade 19 procent.

4.3.3 Skogsvårdsåtgärder

Nyligen utförda planteringar och röjningar höjer värdet på ett eller annat sätt anser de flesta fastighetsköpare som svarat på enkätutskicket. Både nyblivna och tidigare ägare är relativt eniga i frågan om man gör en jämförelse.

Tabell 1. Visar hur nyligen utförda skogsvårdsåtgärder påverkar värdet.

Skulle nyligen utförda planteringar och röjningar påverka din syn på skogens värde?

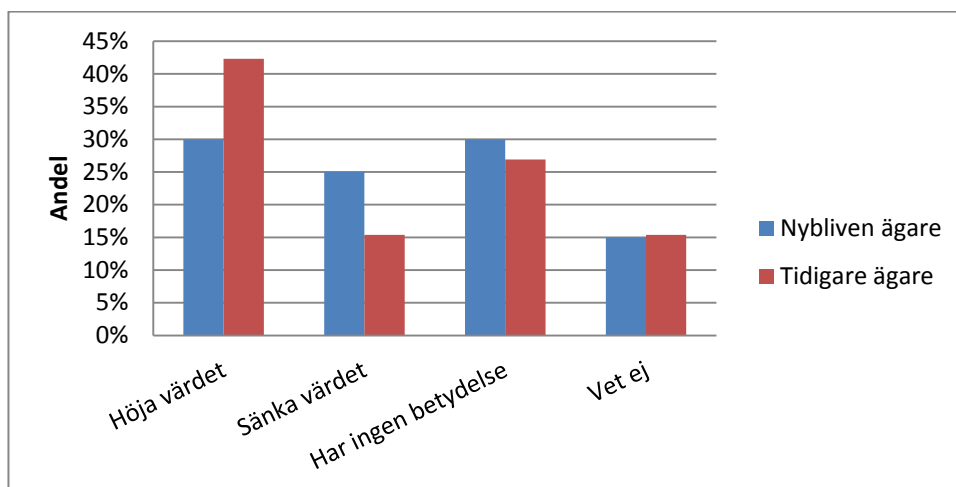
	Ej ägare tidigare		Tidigare ägare	
		Andel		Andel
Inte alls	1	5%	3	6%
Något	8	40%	26	50%
Mycket	9	45%	21	40%
Vet ej	2	10%	2	4%

Nyblivna skogsägare anser att deras syn på skogens värde påverkas mycket av nyligen utförd skogsvård. De som svarat mycket utgör en största grupp, 45 procent, tätt följt av alternativet något på 40 procent.

Tidigare skogsägare har påverkats mindre av skogsvården än nyblivna ägare och den största gruppen, 50 procent, har svarat något och näst största gruppen, 40 procent, har svarat mycket.

4.3.4 Gallringar

I enkäten fick deltagarna svara på hur nyligen utförda gallringar påverkar skogens värde. För det mesta brukar det göras två gallringar i Dalarnas och Gävleborgs läns skogar. I frågan fick deltagaren ingen närmare vägledning över det. En person reflekterade över det och kommenterade att om det rörde sig om en första gallring höjer det värdet, men om det är en andra gallring sänker det värdet p.g.a. minskat virkesförråd. En annan kommentar var sänkt värde p.g.a. många gallringar är utförda med dålig kvalitet samt minskar virkesförrådet.



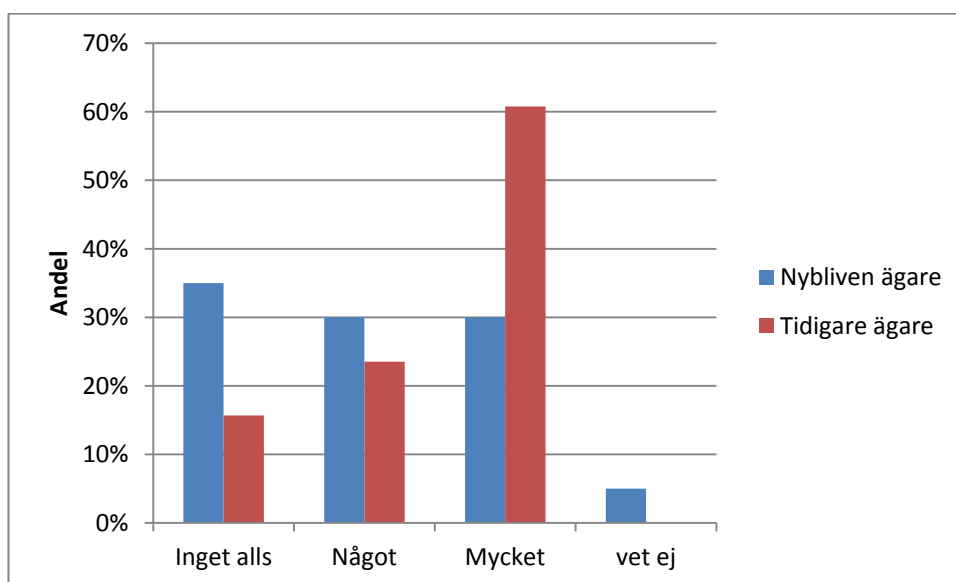
Figur 17. Fastighetsköparnas syn på hur nyligen utförda gallringar påverkar skogens värde.

Bland nyblivna skogsägare råder det delade meningar, för 30 procent av nyblivna fastighetsägare har det ingen betydelse, lika stor andel anser det höjer värdet. Sänka värdet och vet ej, 25 respektive 15 procent.

Tidigare skogsägare svarar lite annorlunda. Höja värdet utgör största gruppen på 42 procent, i andra hand gruppen som anser att det inte har någon betydelse på 27 procent. Sänka värdet eller vet ej får en andel på 15 procent vardera.

4.4.5 Arrondering

Som nämnts i litteraturstudien har fastigheter en oändlig variation vad gäller den geografiska utformningen. Det förekommer också att fastigheten ofta är uppdelad i flera skiften som är geografiskt spridda över ett område. Arronderingen påverkar fastighetsanvändningen och ägandet på ett eller annat sätt.



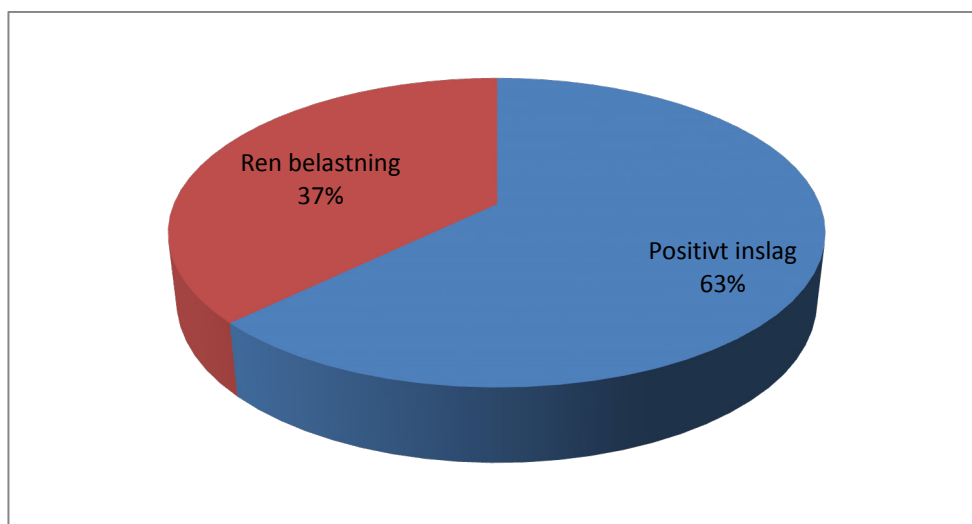
Figur 18. Arronderingens betydelse vid värderingen av fastigheten.

Bland nyblivna fastighetsägare var det en jämn fördelning av svaren på de olika alternativen om man bortser från vet ej. Alternativet inget alls var fem procentenheter större än alternativen något och mycket som fick andelen 30 procent vardera. En deltagare valde att inte svara på frågan.

En klar majoritet av tidigare ägare, ca 60 procent, svarade att arronderingen påverkat mycket. Resterande 40 procent svarade något eller inget alls.

4.4.6 Bostadshus och ekonomibyggnader

Det var 21 stycken personer som svarade att det ingick byggnader i fastighetsköpet.



Figur 19. Köparens syn på bostadshus och ekonomibyggnader.

Av 21 stycken fastighetsköpare var det 63 procent som tyckte att bostadshus med ekonomibyggnader tillhörande fastigheten var ett positivt inslag.

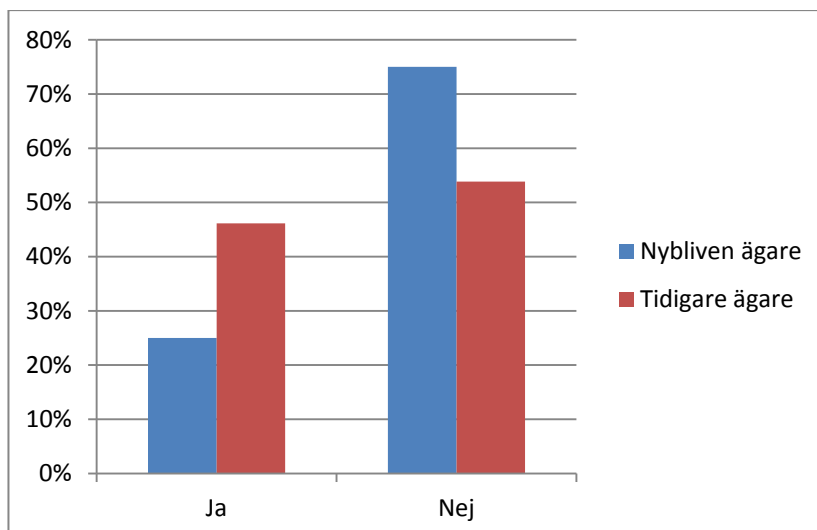
Skicket på bostadshuset var blandat. Det var endast fyra hus som bedömdes som bra utan renoveringsbehov.

Tabell 2. Bostadshusets renoveringsbehov.

Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, hur var skicket på huset?

	Antal	Andel
Bra (inget renoveringsbehov)	4	19%
Mellan (visst renoveringsbehov)	9	43%
Dåligt (stort renoveringsbehov)	8	38%

Trots få objekt med byggnader har en uppdelning gjorts av svaren vad gäller frågan om avstyckning. Anledningen var att den här frågan är intressant vad gäller motivet för fastighetsköpet.



Figur 20. Andel fastighetsägare som har planer på att stycka av fastighetens byggnader tillsammans med några hektar öppen mark till fastigheten.

Det går att se en tydlig skillnad nybliven och tidigare fastighetsägare. Det är få nyblivna ägare som har planer på att göra en avstyckning av byggnaderna. Nästan hälften av tidigare fastighetsägare svarade ja på frågan.

4.4.7 Åker- och betesmark

Värdet av åker- och betesmark varierade kraftigt visade enkätundersökningen.

Tabell 3. Åkermarkens värde.

Värdering av åkermarken	Antal	Andel
0-5000 kr/ha	5	28%
5000-10 000 kr/ha	4	22%
10 000-20 000 kr/ha	5	28%
20 000-40 000 kr/ha	4	22%

Det var 18 personer som svarade att det fanns åkermark på fastigheten. Värdet varierade kraftigt och fördelningen över alternativen var jämn.

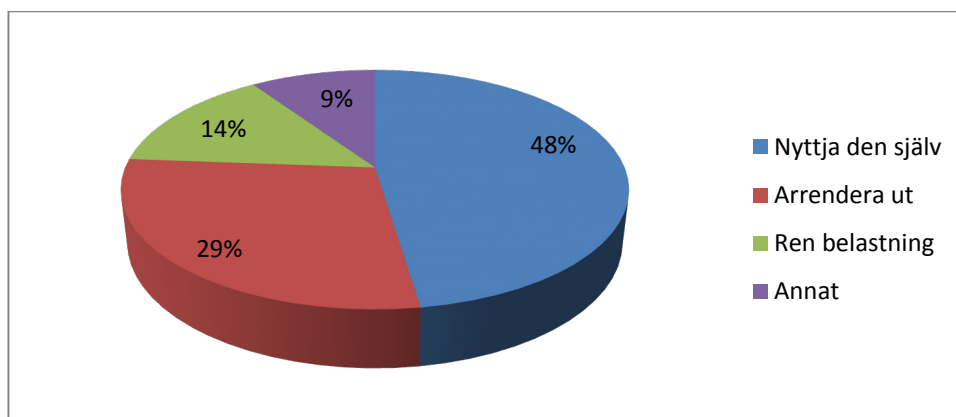
Tabell 4. Betesmarkens värde.

Värdering av betesmarken	Antal	Andel
0-2500 kr/ha	5	42%
2500-5000 kr/ha	4	33%
5000-7500 kr/ha	0	0%
7500-10 000 kr/ha	3	25%

Värdet av betesmarken blev ett mer enhetligt svar än åkermarken. Nio av tolv värderade betesmarken mellan 0-5000 kr/ha. Resterande satt ett värde mellan 7500 och 10 000 kr/ha.

Endast en person av tretton har vägt in värdet av stödrätter.

Alla har olika mål med ägandet. För att hjälpa den svarande på traven gavs tre förslag och ett blankt alternativ där jordägaren själv fick skriva målet.



Figur 21. Fastighetsköparens tänkta användning av åker- och betesmarken.

Det var 21 stycken som angav målet med åker- och betesmarken. Ungefär hälften tänkte nyttja den själv och cirka en tredjedel arrendera ut marken.

Andra mål som framgick var möjlighet att plantera skog, samt trevligt med öppen mark runt huset. Är det inga byggnader med så är chansen väldigt liten att det finns åker- eller betesmark tillhörande fastigheten.

5. DISKUSSION

5.1 Allmänt kring undersökningen

En svarsfrekvensen på 77 procent är i jämförelse med andra studier helt acceptabel. Bidragande orsak tros vara ett bra utformat personligt brev och utlottning av trisslotter till alla svarande. Dessutom var frågorna kluriga och väcker liv till tanke efter köpet.

Annonsering i tidning av objekten visade sig inte vara så effektivt, endast 8 procent hittade fastigheten där. Med tanke på att medelåldern för fastighetsköpare var 54 år borde ändå tidning vara ett effektivt medel fortfarande, kan man tro. Tidning tror jag också kan vara viktig för att fånga upp de som inte letar fastighet aktivt och till personer som kan tänkas göra ett impulsköp. Kanske kan det också påskynda mun till mun spridning.

Deklarationshjälp och skogsbruksplan vill många ha hjälp med. Jag trodde att nyblivna fastighetsägare var mer i behov av ytterligare rådgivning än tidigare fastighetsägare, därför att en nybliven ägare blir mer eller mindre företagare i samband med köpet. Det gick inte att se någon skillnad där.

Det är mycket troligt att en fastighet som kommer ut på den öppna marknaden köps av någon som redan har ett markinnehav. Anledningen till det kan vara att personen redan har ett starkt intresse för skog och känner sig trygg i den företagsekonomiska roll som ägandet medför. Tidigare innehav kan dessutom skapa ekonomiska fördelar gentemot en person som inte äger fastighet sedan tidigare.

Av tidigare ägare köpte 34 procent en angränsande fastighet. En sannolik anledning är att brukandet blir mer rationellt och att ett samlat innehav kan utgöra ett mervärde vid en kommande försäljning. Om personen väljer att fastighetsreglera in den nya marken till tidigare fastighet utgår heller ingen stämpelskatt på köpeskillingen.

5.2 Motiv

Tidigare ägare har andra motiv än nyblivna fastighetsägare vad gäller skäl och lockelse till köpet visade resultatet. Skillnaden var tydlig.

Nästan hälften av personer med tidigare innehav köper en fastighet för att bruka den aktivt, till skillnad mot nybliven ägare där hälften köper fastighet för kapitalplaceringens skull. Lundmark (2012) fick i sin enkätundersökning ungefär lika resultat angående kapitalplacering och aktivt brukande. Det kan vara så att en nybliven köparens första tanke är kapitalplacering och i och med köpet växer intresset för brukandet av skog och mark som får jordägaren att utöka sitt innehav med tiden.

Känslan av att äga mark verkar jordägaren få mest av i samband med första köpet och är många gånger inte skäl nog för utökning av innehavet. En förklaring kan vara att känslan inte förstärks lika mycket andra gången.

Jakten betyder mer för en nybliven än för en tidigare fastighetsinnehavare. En sannolik förklaring är att jakten förvaltas genom viltvårdsområden som täcker stora delar av Dalarna och Gävleborgs län. Det räcker för det mesta med en liten markbit för att få nyttja ett större område.

När angränsande fastighet bjuds ut till försäljning är det väldigt vanligt att grannen lockas till att köpa. Trolig anledning till det finns beskrivet i föregående kapitel.

Skogens beskaffenhet lockade många både nyblivna och tidigare ägare till att de valde just den fastigheten, vilket får ses som rätt så naturligt. Nu i efterhand skulle frågan också innehållit alternativet priset som lockelse, precis som en deltagare skrev under det öppna alternativet. Jag tror att ett lågt pris lockar många till att välja just den fastigheten.

Det var vanligare att nyblivna jordägare lockades av fastighetens storlek än tidigare fastighetsägare. En anledning kan vara att en större fastighet ger ett mervärde för den nyblivna ägaren i form av bättre grundförutsättningar och möjlighet till utveckling, precis som en person skrev på ett öppet svarsalternativ i en fråga.

5.3 Värdering av fastigheten

5.3.1 Värdering av skogsmark

Vid värdering av skogsmarken satte 63 procent av tidigare ägare störst vikt vid kr/m³sk, respektive 47 procent för nyblivna ägare. Frågans alternativ stämde inte så bra med värderingsteorin som presenterades i den teoretiska referensramen. Anledningen var att det skulle gå att jämföra med två tidigare examensarbeten från 2012. Det första, gjort i Västerbotten, hade 56 procent använt sig av kr/m³sk och i det andra, gjort i Blekinge och Kronobergslän, hade 42 procent använt den metoden. Grovt räknat kan man säga att lite mer än hälften använder sig av den metoden i Sverige. Hade jag formulerat frågan själv hade jag inriktat mig mer på avkastningsberäkningar. Det var förvånande att ingen skrev om det i det öppna svarsalternativet.

5.3.2 Jaktvärde och sjöläge

Mellan 80-85 procent av alla fastighetsköpare bedömde att jaktvärdet ingick i skogsvärdet. Det stämmer bra överens med vad Alkrot (2012) och Lundmark (2012) visade i sina studier. I Kronobergs och Blekinges län var andelen cirka 80 procent och i Västerbotten var siffran 94 procent. Det går att se en trend över att jaktvärdet ingår mer i skogsvärdet ju längre norrut i landet man befinner sig. Det kan kanske förklaras av att priset för jaktupplåtelser är betydligt högre i de södra än i de norra delarna av landet.

Tillbaka till resultatet så var andelen 15 procentenheter högre för tidigare ägare än nyblivna skogsägare som bedömde att jaktens värde ingick i priset för skog. En teori kan vara att jaktens värde för den enskilda jaktutövaren inte ökar proportionerligt med ökad areal. I en tidigare frågeställning, som diskuteras under motiv, kunde det konstateras att jakten betyder mer för nyblivna fastighetsägare än för personer med tidigare innehav.

Att en lantbruksfastighet har sjöläge påverkar inte värdet så mycket visade undersökningen. Dagens strandskydd är hårt reglerat och det tros vara en bidragande orsak till det resultatet. Ett spekulationsvärde borde ändå kunna föreligga bland de personer som tror att reglerna lättas upp i framtiden, men hela 81 procent av de 21 personer som hade sjöläge såg inte det som något extra värde.

5.3.3 Skogsvårdsåtgärder och gallring

Skogsvårdsåtgärder påverkade värdet något eller mycket för de allra flesta, vilket får ses som naturligt, därför att skogsvården är förenat med arbete och kostnader. Nyblivna fastighetsägare tyckte att värdet påverkades mer än tidigare innehavare. Ett bidragande skäl till att värdet inte påverkas lika mycket för tidigare ägare kan vara att de i och med tidigare verksamhet fått intäkter som kan kvittas direkt mot skogsvårdskostnaderna, vilka är direkt avdragsgilla.

Frågan om gallring tror jag skapade en förvirring bland deltagarna. Frågan var inte formulerad på ett bra sätt och tolkades olika. Frågans syfte var hur nyligen utförda gallringar påverkar det totala värdet av skogen, vilket inte betyder kr/m³sk som många kanske trodde. Deltagaren fick ingen tydlig information över vilket värde som efterfrågades. Sedan skulle det ha framgått av frågan om det var en första eller andra gallring, därför att det har stor betydelse för virkesintäkten. Grövre stam ger lägre maskinkostnad/m³sk och högre virkesintäkt. Gallringen medför också att virkesförrådet minskar, vilket får det totala skogsvärdet att minska om inte värdet i kr/m³sk ökar till följd av den välskötta skogen. En del personer skrev förklaring över sin egen tolkning och resonemang vilket uppskattades mycket. Av svaren går det inte att säga så mycket. Det var meningen att resultatet skulle fungera som ett beslutsunderlag till säljaren som funderar på att gallra skogen innan försäljning.

5.3.4 Arrondering

I frågan om arronderingens betydelse vid köpet gick det att se en tydlig skillnad mellan de olika ägargrupperna. Arronderingen har mycket större betydelse för tidigare ägare jämfört med förstagångsinnehavarna. Det var väntat därför att den nya fastigheten ska många gånger kopplas ihop med tidigare innehav på ett eller annat sätt. Välarronderat ger klart ett mervärde, men att uppskatta det torde vara högst personligt.

5.3.5 Bostadshus och ekonomibyggnader

Alkrot (2012) och Lundmark (2012) bad deltagaren sätta ett monetärt värde på byggnaderna. Värdet säger inte oss så mycket p.g.a. att många förutsättningar är okända som t.ex. byggnadens standard och närhet till större ort m.m. Därför formulerades frågan lite annorlunda i den här studien till att endast avgöra om det var positivt eller negativt med byggnader, samt en fråga om bostadshusets skick.

De flesta som köpt en fastighet med bostadshus och ekonomibyggnader tyckte att byggnaderna var ett positivt inslag. Även en stor del upplevde det som en ren belastning. Det finns tankar om att tidigare fastighetsägare redan har ett bostadshus och bara är intresserad av marken, men den tanken fick lämnas obesvarad i den här rapporten. Det gick inte att se någon skillnad mellan nyblivna och tidigare ägare, därför att materialet var för litet och en uppdelning skulle bli väldigt osäker.

De flesta bostadshus som följde med köpet var i mellan eller dåligt skick. Jag tror att det har att göra med att fastigheten många gånger ligger avsides och missgynnas av urbaniseringen, samt att generationsskiftet sker alldeles för sent i livet. Byggnaderna hinner förfalla innan nya friska krafter tar vid.

5.3.6 Åker- och betesmark

Det är svårt att säga något konkret över värdet på åker- och betesmarken. Fastighetsköparens bedömning av värdet varierade kraftigt och det finns många olika förklaringar till det.

En första förklaring är att enkätundersökningen har en skoglig inriktning och har skickats ut till köpare av fastigheter med en nedre gräns på tio hektar produktiv skogsmark. Skogen har för de allra flesta varit det centrala och åker- och betesmarken har "följt med" köpet.

För det andra har köpare olika motiv, samt utbud och efterfrågan varierar mellan olika geografiska platser.

Det är mer intressant att analysera målet med åker- och betesmarken. Ungefär hälften svarade att de skulle nyttja den själv. Vad nyttja den själv innebär kan bara den som kryssat för alternativet svara på, men iallafall någon form av användning kan konstateras. Cirka en tredjedel hade som mål att arrendera ut marken. Resonemanget om att åker- och betesmarken "följt med köpet" får stöd av att 14 procent svarade att marken var ren belastning.

Det är glädjande att åker- och betesmarken fortfarande fyller en funktion och brukas på ett eller annat sätt, med hopp om ett fortsatt öppet landskapet i Dalarnas och Gävleborgs län.

5.4 Studien som beslutsunderlag till fördelning av köpeskillingen

Resultatet visar att inslag av ickemonetära värden förekommer på olika sätt i värderingen av fastigheten. På flera punkter går det att urskilja ett högre ickemonetärt värde hos den nyblivna ägaren jämfört med den tidigare skogsägaren, vilket mycket väl kan stämma. Vidare kan man se ett mönster som ger en indikation på att det ickemonetära värdet inte ökar proportionerligt med arealen.

Att använda resultatet från studien som ett enhetligt verktyg till fördelning av köpeskillingen är näst intill omöjligt, utan resultatet ska mer ses som ett stöd eller ett komplement till beslutsfattandet. En förutsättning för att mäklaren ska få användning av resultat är att personen skaffar sig en god kännedom om den individuella köparen av försäljningsobjektet för att kunna göra rimliga antaganden.

5.5 Förslag till ytterligare studier

I skrivandets stund har det gjorts tre stycken liknande studier i olika delar av Sverige. För få en bild av hela Sverige krävs ytterligare studier som täcker in hela landet. Västra Götaland, Jämtland och Norrbotten kan var intressanta delar av landet att fortsätta undersökningen med. Därefter kan det göras en sammanställning och en jämförelse av alla undersökningar som skett.

6. SAMMANFATTNING

Dagens fastighetsköpare värdesätter köpet av fastigheter annorlunda jämfört med ett tiotal år tillbaka. Förr var det det rena ekonomiska värdet (avkastningsvärdet) av fastigheten som styrde marknaden. Detta har skapat problem när mäklaren i sin vardag ska fördela köpeskillingen på fastighetens olika beståndsdelar, speciellt när objektet har inslag, eller en blandning av både skogsmark, åkermark, betesmark och bostadshus med tillhörande ekonomibyggnader. Detta p.g.a. de ickemonetära värdena som t.ex. skogen som fritidssysselsättning, rekreation och känslan av att äga har ökat de senaste åren och utgör en allt viktigare del i värderingsarbetet. Taxeringsvärdet kan ge en vägledning, men upplevs idag vara allt för schablonartad för att sätta ett rättvist värde på det enskilda objektet och hur individen har värderat sitt köp.

Syftet med den här studien var att ge fastighetsmäklaren ett beslutsunderlag och en vägledning till ett troligt värde vid redovisningen av köpeskillingen.

Rapporten är skriven på uppdrag av LRF Konsult. Resultatet grundar sig på en enkätundersökning som genomfördes i juni 2014 bland alla som köpt en lantbruksfastighet i Dalarnas och Gävleborgs län förmedlad av LRF Konsult under 2013.

I rapporten gjordes det en uppdelning för att se om värdering och motiv skiljer sig mellan nyblivna och tidigare fastighetsägare. Det gick att se en stor skillnad i främsta skälet till köpet, där en stor andel nyblivna fastighetsägare köpte mark för kapitalplaceringens skull, till skillnad mot tidigare ägare vars största grupp köpte för aktivt brukande.

På flera punkter gick det att urskilja ett högre ickemonetärt värde hos den nyblivna ägaren jämfört med den tidigare skogsägaren. Det gick också att se ett mönster som ger en indikation på att det ickemonetära värdet inte ökar proportionerligt med arealen.

7. REFERENSLISTA

7.1 Publikationer

Alkrot Eriksson, Anders (2012) *Motiv och värdering vid köp av skogs- och lantbruksfastigheter i Kronoberg och Blekinge*. Kandidatuppsats. Skinnskatteberg. Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för skogshushållning.

Arvidsson, Niklas. (2009) *Argument för prissättning av skogsfastigheter*. Examensarbete. Uppsala. Sveriges Lantbruksuniversitet. Institutionen för skogens produkter.

Bertholdsson, Jan, Lindberg, Jan och Roos, Johan. (2013) *Skogsägarens företagsbok*. LRF Konsult skogsbyrå.

Lantmäteriet (2010) *Fastighetsvärdering: grundläggande teori och praktisk värdering*. Gävle: Lantmäteriverket

Grauers, Folke (2010) *Fastighetsköp*. 19. Uppl. Lund: Juristförlaget.

Jonsson, Arvid. (2008) *Motiv och avkastningsvärde vid köp av skogsfastigheter – en intervjuundersökning*. Examensarbete. Umeå. Sveriges Lantbruksuniversitet. Institutionen för skoglig resurshushållning.

Julstad, Barbro (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Lindeborg, Thomas. (1986). *Icke-monetära nyttors betydelse för skogsfastigheter*. Stockholm: Inst för fastighetsekonomi, sekt för Lantmäteri. KTH.

Lundmark, Per. (2012) *Motiv och värdering vid köp av skogs- och lantbruksfastigheter i Västerbotten*. Kandidatuppsats. Skinnskatteberg. Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för skogshushållning.

Nises, Henrik. (2012) *En arbetsmodell för marknadsvärdering med skogsvärderingsmetoden Beståndsmetoden*. Examensarbete. Umeå. Sveriges lantbruksuniversitet. Institutionen för skogsekonomi.

Paulsson, Jonas. (2002). *Den icke-monetära nyttans betydelse för prisbildningen på skogsfastigheter - en intervjuundersökning*. Examensarbete. Uppsala: Sveriges Lantbruksuniversitet. Institutionen för skogens produkter.

Stenhag, Staffan. (2011). *Åt skogen med statistik*. Sveriges Lantbruksuniversitet. Skogsmästarskolan.

Sundelin, Torbjörn. (2011). *En skogsfastighets marknadsvärde. – När uppstod äganderätten av fast egendom? Och hur kopplas äganderätten och marknadsvärdet samman? Ett seminarium om näringens värde, markens värde och arronderingens betydelse*. Uppsala. Sveriges Lantbruksuniversitet. Institutionen för skogens produkter.

Trost, Jan (2012). *Enkätboken*. 4., uppdaterade och utök. uppl. Lund: Studentlitteratur

7.2 Internetdokument

Länk A

SCB (2008). *Markanvändningen i Sverige*.

Tillgänglig 2014-10-07

http://www.scb.se/statistik/_publikationer/MI0803_2005A01_BR_MI03BR0801.pdf

Länk B

Skogsstyrelsen (2013). *Skogsstatistisk årsbok 2013*.

Tillgänglig 2014-10-07

[http://www.skogsstyrelsen.se/Global/myndigheten/Statistik/Skogsstatistisk%20%C3%A5rsbok/03.%202010-2013/Skogsstatistisk%20%C3%A5rsbok%202013%20\(hela\).pdf](http://www.skogsstyrelsen.se/Global/myndigheten/Statistik/Skogsstatistisk%20%C3%A5rsbok/03.%202010-2013/Skogsstatistisk%20%C3%A5rsbok%202013%20(hela).pdf)

Länk C

Skatteverket (2014)

Tillgänglig 2014-09-09

<https://www.skatteverket.se/foretagorganisationer/skatter/fastighet/fastighetstaxering/lantbruk/ekonomibyggnad.4.64a656d113f4c7597014739.html>

Länk D

Danske bank (2013)

Tillgänglig 2014-09-04

http://skogsindustrierna.org/MediaBinaryLoader.axd?MediaArchive_FileID=c6763184-e954-4fbf-94f4-3b3d16e1421b&FileName=JohanFreij.pdf

Länk E

Jordbruksverket (2011). *Vem behöver söka jordförvärvstillstånd*.

Tillgänglig 2014-09-04

<http://www.lansstyrelsen.se/vastmanland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/lantbruk-och-landsbygd/Vem-behover-jordforvarvstillstand.pdf>

Länk F

LRF konsult (2013). *Skogsbarometern 2013. Skogsägarnas uppfattningar och förväntningar på konjunkturen*.

Tillgänglig 2014-06-03

http://www.lrfkonsult.se/PageFiles/1538/Skogsbarom_ihopslag.pdf

Länk G

Bokföringstips (2014). *Värdering till nuvärde och nuvärdemetoden*.

Tillgänglig 2014-06-11:

<http://www.bokforingstips.se/artikel/bokforing/vardering-nuvarde.aspx>

8. BILAGOR

8.1 Bilaga 1. Följebrev till frågeformulär

Hej skogsägare,

Jag heter Thomas Persson och studerar vid Sveriges lantbruksuniversitet till skogsmästare och fastighetsmäklare. Anledningen till att jag kontaktar dig är att jag gör ett examensarbete i samarbete med LRF Konsult.

Examensarbetet är en sista del av min treåriga högskoleutbildning och handlar om hur fastighetsköpare som nyligen köpt en lant- och skogsbruksfastighet har resonerat och värderat sitt köp.

Bakgrunden till studien är att mäklaren i sin vardag kan ha svårt att uppskatta de icke monetära värdena som t.ex. skogen som fritidssysselsättning, rekreation och känslan av att äga m.m. Idag saknas det någon enhetlig standard för hur dessa komplexa värden ska värderas. Dessa värden har ökat under de senaste åren och utgör en allt viktigare del i värderingsarbetet.

Resultatet av undersökningen kommer fungera som ett stöd till företagets mäklare när de gör fastighetsvärderingar till kunder.

Det här frågeformuläret har skickats ut till 125 stycken köpare av fastigheter i Dalarna och Gävleborgs län som har förmedlas av LRF Konsult under det senaste året.

Jag är väldigt tacksam om du kan ta dig några minuter och svara på den bifogade enkäten. Som tack för hjälpen deltar du i utlottningen av tio stycken trisslotter.

Undersökningen är helt anonym och det specifika svarsnumret är endast till för att veta vilka som besvarat enkäten för deltagande i lotteriet, samt vilket område i Dalarnas och Gävleborgs län som svaret kommer från. Svaret på frågorna kommer aldrig knytas till svarsnumret.

Jag är tacksam om du kan svara så snart som möjligt, dock senast **2014-06-31**.

Vid uteblivet svar kommer ett påminnelsebrev att skickas.

Tack och med vänliga hälsningar,

Thomas Persson

Vid frågor och funderingar kontakta:

Thomas Persson
Student,
skogsmästarprogrammet
Sveriges lantbruksuniversitet
Telefon: 073-062 36 70
Epost: tspe0001@stud.slu.se

Lars Bergman
Fastighetsmäklare, Gruppchef
LRF Konsult
Telefon: 0280-59 37 80
Epost: Lars.Bergman@lrfkonsult.se

8.2 Bilaga 2. Frågeformulär till fastighetsköpare

Frågeformulär

1. **Kön:**

Kvinna ☐

Man ☐

2. **Ålder:** _____ år.

3. **Var hittade du/ni fastigheten?**

Lrfkonsult.se ☐

Hemnet.se ☐

Tidning ☐

Annat: _____

4. **Fastighetens storlek:** _____ hektar.

5. **Produktiv skogsmark:** _____ hektar.

6. **Ägde du/ni någon lant-/skogsfastighet sedan tidigare?**

Ja ☐

Nej ☐

Om du/ni svarat ja på fråga 6, var köpet gräns i gräns med tidigare ägd fastighet eller ett rationaliseringsförvärv? (Tillköpet ligger i samma kommun som den tidigare ägda fastigheten vilket ger skattemässiga fördelar)

Rationaliseringsförvärv ☐

Gräns i gräns ☐

Inget av förslagen ☐

Om ja (rationaliseringsförvärv eller gräns i gräns), var du/ni redo att betala mer för att få just den fastigheten?

Nej ☐

0-5 000 kr/ha ☐

5 000-10 000 kr/ha ☐

Mer än 10 000 kr/ha ☐

7. Vad var det främsta skälet till fastighetsköpet? (Sätt endast ett kryss)

Boende ☐

Kapitalplacering ☐

Aktivt brukande ☐

Jakt/fiske ☐

Koppling till fastigheten ☐

Känslan av att äga mark ☐

Annat skäl: _____

8. Vad lockade mest med fastigheten? (Sätt endast ett kryss)

Skogensbeskaffenhet ☐

Bostadshus med ekonomibyggnader ☐

Arronderingen ☐

Gräns i gräns med nuvarande fastighet ☐

Jakt/fiske och annan rekreation ☐

Fastighetens storlek ☐

Annat: _____

9. Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, var det positivt eller negativt?

Fanns ej ett bostadshus ☐

Bostadshuset var ett positivt inslag ☐

Bostadshuset var en ren belastning ☐

10. Om det fanns ett bostadshus på fastigheten vid köpet, hur var skicket på bostadshuset?

Fanns ej ett bostadshus ☐

Bra (inget renoveringsbehov) ☐

Mellan (visst renoveringsbehov) ☐

Dåligt (stort renoveringsbehov) ☐

11. Om det fanns ekonomibyggnader på fastigheten vid köpet, var det positivt eller negativt?

Fanns ej några ekonomibyggnader ☐

Ekonomibyggnaderna var ett positivt inslag ☐

Ekonomibyggnaderna var en ren belastning ☐

12. Har du/ni planer på att stycka av bostadshuset med ekonomibyggnader och några hektar öppen mark från fastigheten? (S.k. hästgård)

Ja ☐

Nej ☐

Är av typen hästgård ☐

13. Om det fanns åkermark på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni åkermarken till?

Fanns ej någon åkermark ☐

0 - 5000 kr/ha ☐

5000 - 10 000 kr/ha ☐

10 000 - 20 000 kr/ha ☐

20 000 - 40 000 kr/ha ☐

40 000 - 60 000 kr/ha ☐

Över 60 000 kr/ha ☐

14. Om det fanns betesmark på fastigheten vid köpet, vad värderade du/ni betesmarken till?

Fanns ej någon betesmark ☐

0 - 2500 kr/ha ☐

2500 - 5000 kr/ha ☐

5000 - 7500 kr/ha ☐

7500 - 10 000 kr/ha ☐

Över 10 000 kr/ha ☐

15. Vad var målet med åkermarken/betesmarken vid köpet?

Nyttja den själv ☐

Arrendera ut ☐

Ren belastning ☐

Annat: _____

16. Om du/ni svarade nyttja den själv, har stödrätter spelat in på värderingen av åkermarken/betesmarken?

Ja ☐

Nej ☐

17. Vid värderingen av skogsmarken, vilket av dessa värden satte du/ni störst vikt vid?

Kr/ha ☐

Kr/m³sk ☐

Andelen slutavverkningsbar skog ☐

Annat: _____

18. Bedömdes jaktvärdet ingå i priset för skog eller som ett enskilt värde?

Ingå i skogspriset ☐

Enskilt värde ☐

19. Om du/ni svarade enskilt värde, hur mycket värderade du/ni jakten till vid köpet?

0 - 1000 kr/ha ☐

1000 - 5000 kr/ha ☐

5000 - 10 000 kr/ha ☐

Över 10 000 kr/ha ☐

20. Om du/ni har sjöläge, hur värderade du/ni sjöläget vid köpet?

Har ej sjöläge ☐

Procentuellt påslag på köpeskillingen ☐

Kronor per antal meter strand ☐

Inget extra värde ☐

Annat: _____

21. Skulle nyligen utförda planteringar och rövningar påverka din syn på skogens värde?

Inte alls ☐

Något ☐

Mycket ☐

Vet ej ☐

22. Skulle nyligen utförda gallringar påverka din syn på skogens värde?

Höja värdet ☐

Sänka värdet ☐

Har ingen betydelse ☐

Vet ej ☐

23. Hur stor roll spelade arronderingen vid värderingen av fastigheten?

Inget alls ☐

Något ☐

Mycket ☐

Vet ej ☐

24. Är du/ni intresserade av ytterligare rådgivning efter fastighetsköpet?

Nej ☐

Deklaration ☐

Skogsbruksplan ☐

Värdering ☐

Annat: _____

Posta enkäten i det frankerade svarskuvertet senast 2014-06-30.

Tack för din medverkan! Ha en fortsatt trevlig dag.

Med vänlig hälsning, Thomas Persson