

LM-RAPPORT 2022:2

Tomtanläggningsmetoden för värdering av växter och anläggningar enligt expropriationslagen

Förord

I LMV-rapport 1988:17 ”Värdering av tomtanläggningar vid intrång” lanserades en metod för att bestämma marknadsvärdet av fastighetstillbehör vid värdering av intrång på småhusfastigheter enligt expropriationslagens ersättningsregler.

Metoden bygger i hög grad på kostnadsuppgifter och i ursprungsrapporten fanns som en bilaga en kostnadsbank, från vilken nödvändiga data skulle inhämtas. År 1993 utgavs den första uppdaterade kostnadsbanken. År 1999 och 2012 uppdaterades kostnadsbanken i LMV-rapport 1999:7 och i LM-rapport 2012:6.

Nu är det återigen hög tid att förnya kostnadsbanken och i samband med detta ges även själva metodbeskrivningen ut i rapportform med rapportnummer 2022:2. Den senare har emellertid endast fått redaktionella ändringar.

Arbetet med att samla in nya kostnadsdata har utförts av Carina Lindblom, Lantmäteriet. Den nya rapporten har ställts samman av Lantmäteriets funktion för fastighetsjuridik.

Gunilla Tosteby

Enhetschef Fastighetsbildningsstöd

Innehåll	
FÖRORD	2
INLEDNING	4
SAMMANFATTNING AV VÄRDERINGSMETODEN	6
FUNKTIONSTILLÄGG	9
SLITAGEAVDRAG	10
ETT BERÄKNINGSEXEMPEL	11
TEORIN BAKOM METODEN	17
UTGÅNGSPUNKTER	17
MARKNADENS REAKTION PÅ FÖRLUST AV VISST OBJEKT	18
VÄSENTLIGA OBJEKT	19
<i>Väsentlig vegetation</i>	20
<i>Väsentliga anläggningar</i>	21
MINDRE VÄSENTLIGA OBJEKT	21
SAMPELET MELLAN OLIKA POSTER I MODELLEN	23
SUMMERING AV DEN TEORETISKA MODELLEN	26
METODBESKRIVNING	27
ÄR OBJEKTET VÄSENTLIGT?	27
<i>Staket, murar, häckar, stängsel</i>	27
<i>Garage</i>	28
<i>Utfarter</i>	28
<i>Komplementbyggnader</i>	28
<i>Buller- och insynsskydd</i>	28
<i>Övrig vegetation</i>	29
<i>Övriga anläggningar</i>	29
KOSTNADER	30
FUNKTIONSTILLÄGG OCH SLITAGEAVDRAG	30
<i>Funktionstillägg för vegetation</i>	31
<i>Slitageavdrag för tekniska anläggningar</i>	33
AVVIKELSE FRÅN NORMALFALLET	35
<i>Objektet är sämre än normalt</i>	35
<i>Objektet är särskilt värdefullt</i>	36
<i>Exklusivitet</i>	36
MINDRE VÄSENTLIGA OBJEKT	36
INTRÅNGSERSÄTTNING	37
ANNAN ERSÄTTNING	38
Beräkningsprotokoll	Bilaga 1
Kostnadsdatabank	Bilaga 2

Inledning

Vid utbyggnaden av infrastruktur förekommer det ofta att tomtmark för småhus tas i anspråk för t.ex. gator, vägar eller ledningar.

Enligt expropriationslagens (ExprL) ersättningsregler ska den berörda fastighetens *marknadsvärdeminskning* läggas till grund för ersättningen. Eftersom förändringar som rör tomtmarken normalt har endast mindre betydelse för en bebyggd fastighets totala marknadsvärde är det sällan möjligt att med statistiska metoder, dvs. genom ortsprisanalyser, bestämma marknadsvärdeminskningen. Enligt praxis brukar därför intrånget värderas genom att skadan uppdelas i delposter, som bedöms var för sig. De skadeposter som normalt blir aktuella är

- värdeminskning till följd av att areal tas i anspråk
- värdeminskning till följd av förlust av fastighetstillbehör
- värdeminskning till följd av s.k. företagsskador (miljöskador) på restfastigheten

Summan av delposterna utgör fastighetens marknadsvärdeminskning. Genom en lagändring som infördes den 1 augusti 2010 ska sedan ett påslag med 25 % göras på den del av marknadsvärdeminskningen som *inte* är en följd av företagsskador.

Marknadsvärdeminskningen till följd av att areal tas i anspråk bestäms enligt praxis ofta till ett marginalvärde som uppgår till en viss andel (normalt 20–50 %) av tomtmarkens genomsnittliga värde. För ledningsupplåtelser är procentsatsen normalt lägre (5–20 %), eftersom marken i fråga då kvarblir inom fastigheten och endast tas i anspråk i viss, mer eller mindre begränsad, omfattning. Om till exempel byggrätten eller en strandkontakt påverkas, kan inte de nämnda schablonerna tillämpas. Då måste i stället en separat bedömning göras av värdeminskningen.

Marknadsvärdeminskningen till följd av företagsskador (i första hand miljöskador) på restfastigheten får bedömas särskilt. Dessutom gäller att en sådan skada enligt 4 kap. 2 § ExprL ska ersättas endast om den är ”väsentlig och ovanlig”. Och om skadan bedöms vara så stor att den ska ersättas, ska det inte göras något procentpåslag på den delen av intrångsersättningen.

Det som behandlas i denna rapport är en metod för att bestämma marknadsvärdeminskningen till följd av förlust av fastighetstillbehör, dvs. vegetation, markanläggningar och komplementbyggnader. Olika tillbehör har i metoden getts den sammanfattande benämningen *tomtanläggningar*.

I de båda första avsnitten redovisas en sammanfattande beskrivning av värderingsmetoden och ett instruktionsexempel på hur metoden ska användas. Dessa båda avsnitt tillsammans är tänkta att fungera som en handledning för den praktiska tillämpningen.

I de därpå följande avsnitten redovisas de teoretiska resonemang som ligger till grund för värderingsmetodens utformning och en mer detaljerad beskrivning av själva värderingsmetoden och dess olika parametrar. Dessa båda av-

snitt motsvarar kapitlen 9 och 10 i den ursprungliga rapporten 1988:17 och har i princip oförändrade överförts till denna rapport.

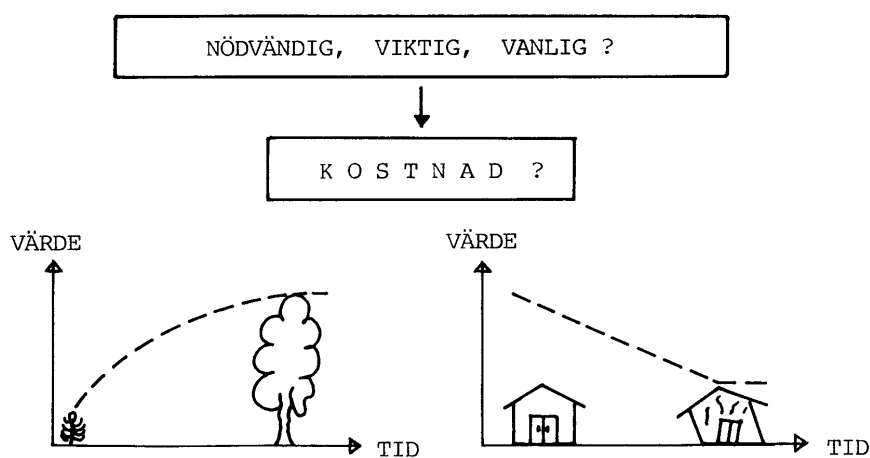
I bilaga 1 finns ett beräkningsprotokoll som kan användas vid värderingen och i bilaga 2 redovisas den nya kostnadsbank som har utarbetats med kostnadstidpunkt april 2022. Där i angivna kostnader kan lämpligen räknas om till senare värdetidpunkter med KPI.

Slutligen kan tilläggas att Trafikverket har utarbetat en datoriserad version av värderingsmetoden som även finns tillgänglig för handläggare inom Lantmäteriet.

Sammanfattning av värderingsmetoden

Bakom metoden ligger följande grundtankar (s.k. marknadssimulering).

- Eftersom tomtanläggningar är endast en av ett flertal värdepåverkande faktorer och endast i begränsad omfattning kan påverka det totala värdet av bebyggda småhusfastigheter, finns i normalfallet ett tak för den värdeförändring som förlusten av tomtanläggningar kan ge upphov till.
- Marknaden efterfrågar i första hand tomtanläggningens *funktion*, inte i detalj art, sort och ålder.
- Marknaden gör en bedömning av om den saknade tomtanläggningen är **väsentlig**, med vilket menas att den har en viktig funktion att fylla och/eller är vanligt förekommande på liknande småhusfastigheter. En väsentlig anläggning förutsätts *återuppföras* av en normal fastighetsägare.
- Marknaden antas vara kostnadsmedveten då den bedömer värdet av en väsentlig tomtanläggning som saknas. Då en småhusfastighet som ska säljas saknar till exempel en häck, ett staket eller annat skydd mot gatan bedömer köparen, på grundval av kostnaden, det avdrag han vill göra på priset.
- För väsentlig vegetation bedömer marknaden ett "funktionstillägg" som motsvarar skillnaden mellan marknadsvärdebidraget för en nyplanterad växt och en uppvuxen växt. När växten uppnått sin funktion (t.ex. prydnad, skyddande eller skördegivande) bedömer marknaden att vegetationen har uppnått sitt högsta värdebidrag.
- Marknaden uppskattar en viss förslitning vad gäller tekniska anläggningar. Dvs. marknaden gör ett "slitageavdrag" från nyanläggningskostnaden. Anläggningen ger dock alltid ett visst värdebidrag, dvs. avskrivningen görs inte till noll.
- Funktionstillägget och slitageavdraget förutsätts vara lika för alla fastigheter oberoende av fastigheternas oskadade värden.

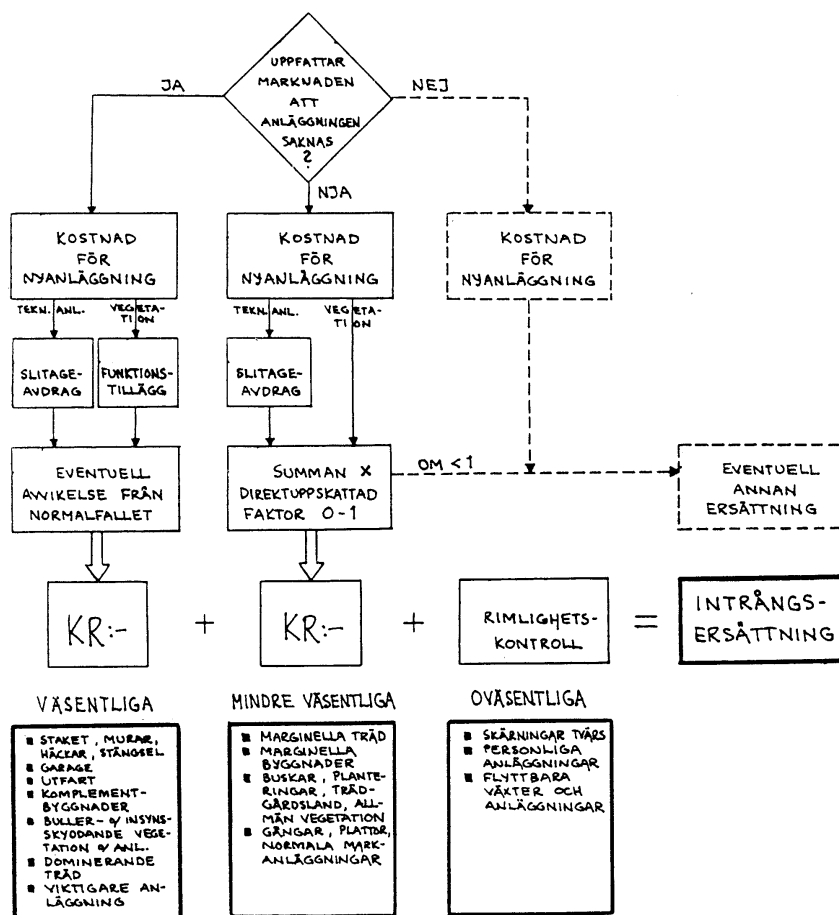


Principskiss för värdet av väsentliga objekt.

- På en fastighet finns ibland tomtanläggningar som är helt *oväsentliga* för den normale köparen och som därför inte påverkar marknadsvärdet.
- Övriga objekt, vars återanskaffning inte bedöms som väsentlig, har betydelse för värdet som en del av helhetsintrycket (*mindre väsentliga objekt*). Marknaden tar med dessa i bedömningen i den mån det finns utrymme för prisjusteringar efter det att hänsyn har tagits till fastighetens minskade areal och sedan de kostnadsrelaterade justeringarna gjorts

Tillvägagångssättet kan sammanfattas på följande sätt.

De objekt som ska värderas indelas i tre grupper, beroende på deras betydelse för fastighetens funktion och värde, se figuren nedan.



Värderingsmodellen

För *väsentliga* objekt beräknas kostnaderna för att nyplantera/nyanlägga dessa. Därefter beräknas ur färdiga mallar ett funktionstillägg för växter och ett slitageavdrag för tekniska anläggningar. För större avvikelser från det tänkta normalfallet kan korrigeringar av de framräknade beloppen göras. Summa värdebidrag beräknas (A).

Även för de *mindre väsentliga* objekten beräknas nyanläggningskostnaden. För tekniska anläggningar reduceras kostnaderna med hänsyn till åldern (slitageavdrag). För vegetation används planteringskostnaderna direkt. Den erhållna totalsumman multipliceras sedan med en direktuppskattad faktor (normalt <1) till ett marknadsvärdebidrag (B).

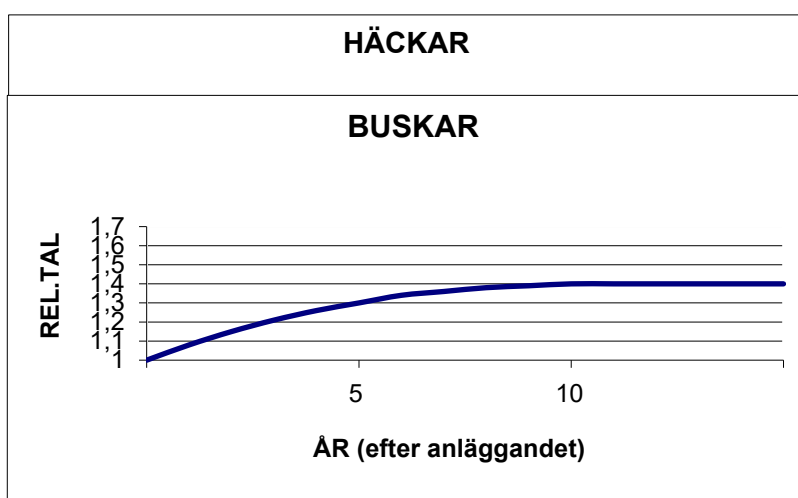
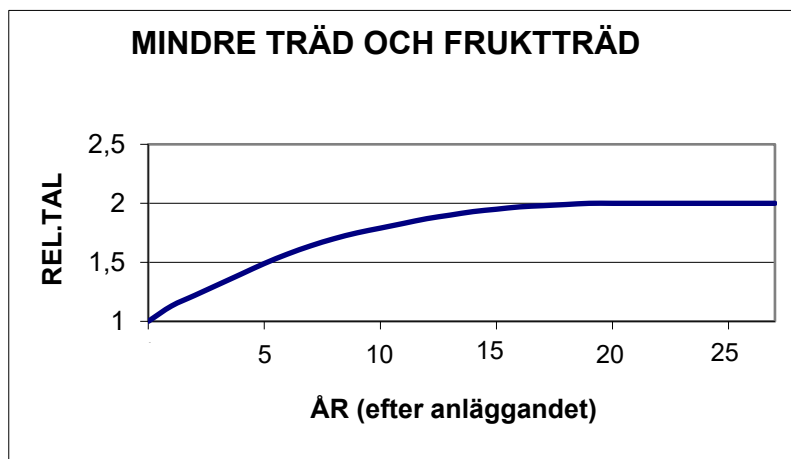
Delsummorna A och B adderas och utgör efter eventuell rimlighetsjustering den del av marknadsvärdeinsparningen som belöper på förlusten av tomtanläggningar.

Objekt som klassas som *oväsentliga* ur marknadens synvinkel påverkar givetvis inte marknadsvärdet. För speciella och personliga objekt kan dock i vissa fall s.k. annan ersättning betalas.

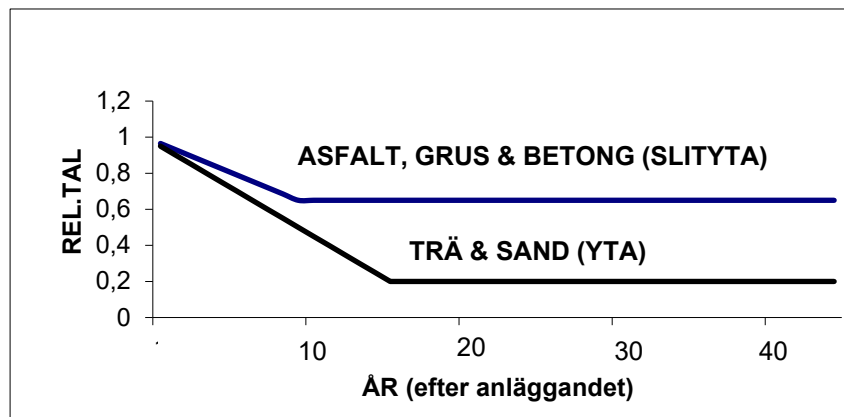
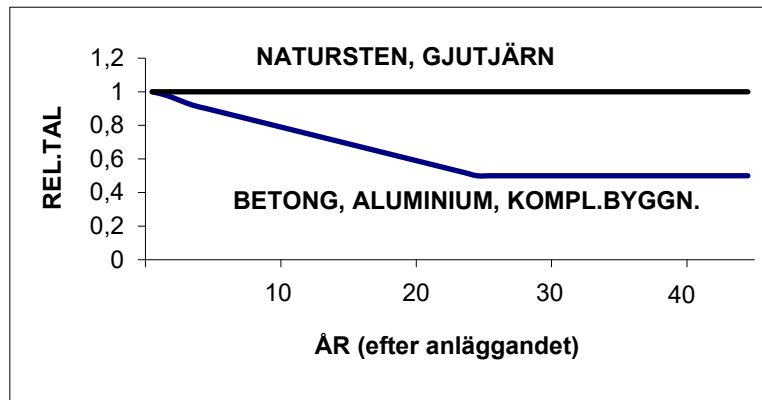
Metoden bygger alltså i grunden på begreppen väsentlig, mindre väsentlig och oväsentlig. Eftersom dessa begrepp har visat sig mindre lämpliga i den praktiska tillämpningen, är rekommendationen att de olika objektklasserna i stället uttrycks på följande sätt.

Objekt	Påverkan på marknadsvärde
Väsentligt objekt	Kostnaden har fullt genomslag på marknadsvärdet (F)
Mindre väsentligt objekt	Kostnaden har mindre genomslag på marknadsvärdet (M)
Oväsentligt objekt	Kostnaden har inget genomslag på marknadsvärdet (I)

Funktionstillägg

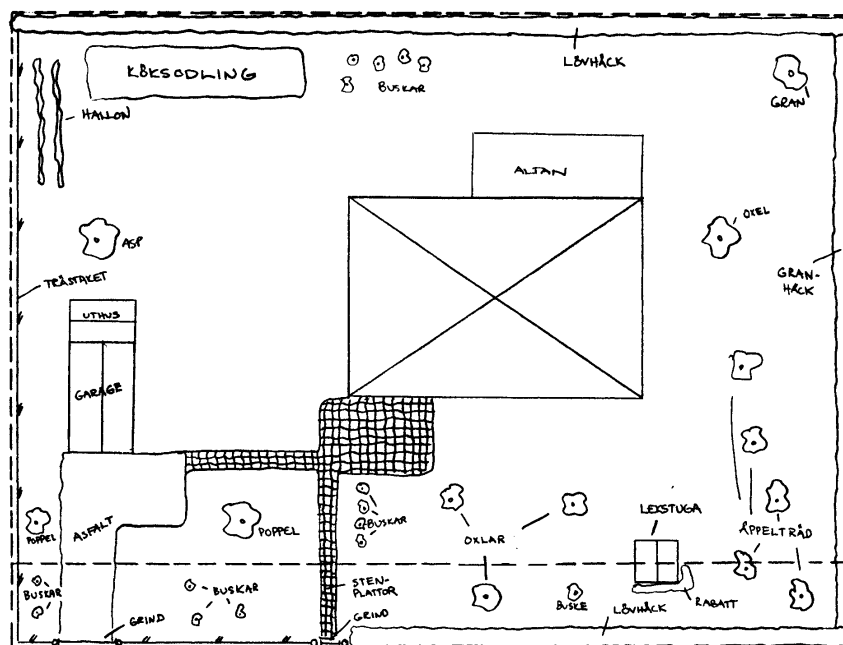


Slitageavdrag



Ett beräkningsexempel

En villafastighet i en mellansvensk tätort berörs av fastighetsreglering. 130 kvm längs ena gränsen ska tas i anspråk för gatubreddning samt för en gång- och cykelväg och överförs därför till en kommunägd fastighet.



Fastigheten omfattar 1 120 kvm och är bebyggd med en villa på 142 kvm som uppfördes år 1938, men som numera har renoverats till fullt modern standard. Tomten är, liksom övriga tomter i området, en väl bevuxen relativt platt trädgårdstomt. Fastigheten är ansluten till kommunens va-nät.

Fastighetens taxeringsvärde¹ är 2 241 000 kr, varav 771 000 kr utgör markvärde och 1 470 000 kr utgör byggnadsvärde. Med ledning av områdets köpskillingkoefficient (K/T) kan fastighetens marknadsvärde i oskadat skick bedömas till 3 500 000 kr (K/T (1,56) x taxeringsvärde (2 241 000 kr)).

Någon ersättningsgill skada till följd av trafikimmissioner uppkommer inte, eftersom trafiken på gatan inte ökar nämnvärt och dessutom redan före fastighetsregleringen var måttlig. Värdeminskningen till följd av själva arealförlusten bedöms till 49 000 kr, med utgångspunkt från ett marginalvärde om ca 375 kr/kvm.

Värderarens första åtgärd blir att göra vissa bedömningar på platsen. I sitt värderingsprotokoll fyller han i alla de objekt som berörs av marköverföringen och noterar om det är fråga om växter (V) eller tekniska anläggningar (T). Han tar även ställning till de olika objekternas betydelse för fastigheten och klassar huruvida kostnaderna har fullt (F), mindre (M) eller inget (I) genomslag på marknadsvärdet. Slutligen görs en bedömning av åldern för F-

¹ Värdeområde 2180011

objekten och för M-objekten av typen T (tekniska anläggningar). Protokollet ser därefter ut på följande sätt.

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1 Mängd/ sort	2 A-kostn.	3 Kostnad = 1 x 2	4 Ålder	5 Rel.tal	F-objekt 3 x 5	M-objekt T = 3 x 5 V = 3
Lönnhäck	V	F	24 m			30			
Enkelgrind	T	F	1 st			8			
Dubbelgrind	T	F	1 st			8			
Trästaket	T	F	12 m			8			
Äppelträd	V	M	2 st			–			
Oxel	V	M	1 st			–			
Asfalt	T	M	10 kvm			10			
Fläderbuskar	V	M	6 st			–			
Betongplattor	T	I	3 kvm			–			
Lekstuga	T	I	1 st			–			
Trästaket	T	I	3 m			–			
Granhäck	V	I	3 m			–			
									Delsumma
									Faktor
SUMMA	–	–	–	–		–	–		
						TOTALT			

Samtliga objekt, små som stora, har noterats. Gräsmattan har dock inte tagits upp som en egen post. Värdeinsparingen till följd av att denna har blivit mindre bedöms bli beaktad genom det värdebidrag som uppskattats för arealförlusten. Om detta värde grundas på försäljningar av tomter som inte är grovplanerade eller som av annat skäl genomgående kräver anläggningsarbeten för gräsmatta kan det dock vara befogat att vid värderingen ta upp gräsmattan som ett "M-objekt".

Av tomtens olika objekt har häckar, staket och grindar i princip klassats till den grupp som har fullt genomslag på marknadsvärdet. (De delar av häck resp. staket som går *tvärs* det överförda området har dock klassats till gruppen "inget marknadsvärdegenomslag", eftersom de inte behöver återanskaffas.) I ett normalfall saknas anledning att närmare fundera över vilken typ av häck, staket etc. som en köpare helst skulle se kring fastigheten. Värderingen bör kunna göras utifrån rådande förhållanden.

Att lekstugan har hamnat i klassen "inget marknadsvärdegenomslag" beror på att fastighetsägaren har tagit på sig att flytta denna. Lämpligt utrymme för stugan finns strax innanför den nya gränsen utan att andra anläggningar eller växter berörs.

Även stenplattorna har förts till gruppen (I). Efter intrånget kan ingen se att något saknas på fastigheten eftersom det inte finns något egenvärde i en längre gångväg.

Övriga objekt bedömdes tillhöra mellangruppen (M). Inga av växterna har någon dominerande betydelse för tomtens utseende. Träden är endast tre av flera träd av samma art och funktion. För asfaltytan skulle i och för sig samma resonemang kunna föras som för stenplattorna. Vid besiktningen parkerade emellertid värderaren på denna yta och insåg att det var praktiskt med en tredje bilplats utomhus för gäster. Funktionen bedömdes dock inte som väsentlig.

Vid besiktningen undersökte värderaren även om det fanns utrymme att återställa anläggningarna, utan att ta i anspråk ytterligare objekt. Så bedömdes vara fallet, men om nyanläggningen sannolikt hade inneburit att till exempel ytterligare träd måste bort skulle även dessa ha tagits med vid värderingen.

För den fortsatta beräkningen var det nödvändigt att bedöma åldern för dels för F-objekten, dels för M-objekten av typen T (tekniska anläggningar). Åldersbestämningen kan många gånger vara svår – speciellt för växter. Man behöver dock inte fixera åldern på året när. Är växten fullvuxen räcker det givetvis att konstatera detta. För yngre objekt är åldersbestämningen viktigare, men samtidigt lättare. Speciellt för anläggningar med kort och snabb avskrivningstid bör särskild omsorg läggas på att bestämma rätt ålder.

Vid besiktningen noterades även objektens skick och kvalitet. För denna bedömning bör man givetvis ha klart för sig vilken funktion ett visst objekt avses fylla. Kvalitetsbedömningen ska dock inte behöva göras noggrannare än vad en normal köpare klarar av, eftersom det är dennes reaktion som resulterar i ett marknadsvärde. Värderaren noterade att staketet behövde målas om, men ansåg detta vara en normal förslitning. Ett av äppelträden var skadat och såg vid besiktningstillfället nästan visset ut. Eftersom trädet klassats som mindre väsentligt fanns dock inte anledning till någon särskild korrektion vid den fortsatta beräkningen.

Därmed kan värderingen slutföras. Det första steget är att med hjälp av kostnadsbanken beräkna nyanläggningskostnaderna för objekten. Efter dessa beräkningar ser protokollet ut på följande sätt.

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1 Mängd/ sort	2 A-kostn.	3 Kostnad = 1 x 2	4 Ålder	5 Rel.tal	F-objekt 3 x 5	M-objekt T = 3 x 5 V = 3
Lönnhäck	V	F	24 m	525	12 600	30			
Enkelgrind	T	F	1 st	3 700	3 700	8			
Dubbelgrind	T	F	1 st	9 400	9 400	8			
Trästaket	T	F	12 m	1 350	16 200	8			
Äppelträd	V	M	2 st	1 360	2 720	–			

Oxel	V	M	1 st	3 650	3 650	–			
Asfalt	T	M	10 kvm	740	7 400	10			
Fläderbuskar	V	M	6 st	720	4 320	–			
Betongplattor	T	I	3 kvm	625	1 875	–	–	–	–
Lekstuga	T	I	1 st	13 000	13 000	–	–	–	–
Trästaket	T	I	3 m	1 340	4 020	–	–	–	–
Granhäck	V	I	3 m	970	2 910	–	–	–	–
									Delsumma
									Faktor
SUMMA	–	–	–	–	81 795	–	–		
							TOTALT		

För jämförelsens skull har kostnadsberäkningar gjorts för alla objekt, även de som inte ska värderas. Summa anläggningskostnad skulle till exempel kunna ha viss betydelse i en förhandlingsituation, eftersom den visar det högsta belopp som kan bli aktuellt för en fastighetsägare som väljer att återställa allt till 100 procent. Om man så vill kan givetvis beräkningarna för objekten utan marknadsvärdegenomslag uteslutas.

Därefter vidtar värderingen av F-objekten, dvs. de med fullt marknadsvärdegenomslag. Ur normalkurvorna på s. 13 och 14 erhålls relationstal som ger funktionstillägget för vegetationen och slitageavdraget för de tekniska anläggningarna. I protokollet redovisas resultatet på följande sätt.

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1 Mängd/ sort	2 A-kostn.	3 Kostnad = 1 x 2	4 Ålder	5 Rel.tal	F-objekt 3 x 5	M-objekt T = 3 x 5 V = 3
Lönnhäck	V	F	24 m	525	12 600	30	1,5	18 900	–
Enkelgrind	T	F	1 st	3 700	3 700	8	0,6	2 200	–
Dubbelgrind	T	F	1 st	9 400	9 400	8	0,6	5 600	–
Trästaket	T	F	12 m	1 350	16 200	8	0,6	9 700	–
Äppelträd	V	M	2 st	1 360	2 720	–			
Oxel	V	M	1 st	3 650	3 650	–			
Asfalt	T	M	10 kvm	740	7 400	10	0,65		
Fläderbuskar	V	M	6 st	720	4 320	–			
Betongplattor	T	I	3 kvm	625	1 875	–	–	–	–
Lekstuga	T	I	1 st	13 000	13 000	–	–	–	–
Trästaket	T	I	3 m	1 340	4 020	–	–	–	–
Granhäck	V	I	3 m	970	2 910	–	–	–	–
									Delsumma
									Faktor
SUMMA	–	–	–	–	81 795	–	–	36 400	
							TOTALT		

Eftersom de värderade objekten bedömdes vara helt normala finns inte någon anledning till korrektion. Talen har avrundats till närmaste hundratal kr.

Nästa steg i värderingen är att bedöma värdet av objekten med mindre genomslag på marknadsvärdet (M). Till grund för bedömningen ska ligga summan av anläggningskostnaderna för vegetationen och anläggningskostnaderna minus slitageavdrag för de tekniska anläggningarna. De flesta uppgifter som behövs för detta är redan framräknade i kolumn 3. Den enda nödvändiga kompletteringen är att beräkna en avskrivning för asfalten. Protokoll är därmed färdigt och har följande utseende.

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1 Mängd/ sort	2 A-kostn.	3 Kostnad = 1 x 2	4 Ålder	5 Rel.tal	F-objekt 3 x 5	M-objekt T = 3 x 5 V = 3
Lönnhäck	V	F	24 m	525	12 600	30	1,5	18 900	–
Enkelgrind	T	F	1 st	3 700	3 700	8	0,6	2 200	–
Dubbelgrind	T	F	1 st	9 400	9 400	8	0,6	5 600	–
Trästaket	T	F	12 m	1 350	16 200	8	0,6	9 700	–
Äppelträd	V	M	2 st	1 360	2 720	–	–	–	2 700
Oxel	V	M	1 st	3 650	3 650	–	–	–	3 600
Asfalt	T	M	10 kvm	740	7 400	10	0,65	–	4 800
Fläderbuskar	V	M	6 st	720	4 320	–	–	–	4 300
Betongplattor	T	I	3 kvm	625	1 875	–	–	–	–
Lekstuga	T	I	1 st	13 000	13 000	–	–	–	–
Trästaket	T	I	3 m	1 340	4 020	–	–	–	–
Granhäck	V	I	3 m	970	2 910	–	–	–	–
									Delsumma
									15 400
									Faktor 0,5
SUMMA	–	–	–	–	81 795	–	–	36 400	7 700
								TOTALT	44 000

Underlagssumman beräknades till 15 400 kr. Värderaren valde efter en skälighetsbedömning att i princip halvera detta belopp. Den allmänna uppfattningen om intrånget var att det i och för sig var påtagligt men att man med de redan erhållna värdeminskningarna för areal och för objekten med fullt marknadsvärdegenomslag var nära den gräns som erfarenhetsmässigt var en marknadsmässig reaktion – dock inte så nära att faktorn kunde sättas till noll.

Slutligen görs en rimlighetskontroll av de framräknade värdena, dvs. om de kan anses vara rimliga i förhållande till fastighetens oskadade värde.

Marken värderades till 49 000 kr och tomtanläggningarnas värdebidrag bedömdes uppgå till avrundat 44 000 kr. Fastigheten, som från början var värd 3 500 000 kronor skulle således genom intrånget minska i värde med 93 000 kr till 3 407 000 kronor (– 3 %). Med hänsyn bland annat till att det inte är

något stort efterfrågeöverskott på marknaden finner värderaren att det beräknade beloppet 93 000 kr är en rimlig bedömning av marknadsvärdeminskningen. Intrångsersättningen kan därmed slutligen bestämmas genom att ett påslag görs med 25 % på detta belopp, dvs. totalt $93\,000 \times 1,25 = 116\,250$ kr.

För de kostnader som fastighetsägaren har haft för att flytta lekstugan ska så kallad annan ersättning betalas.

Teorin bakom metoden

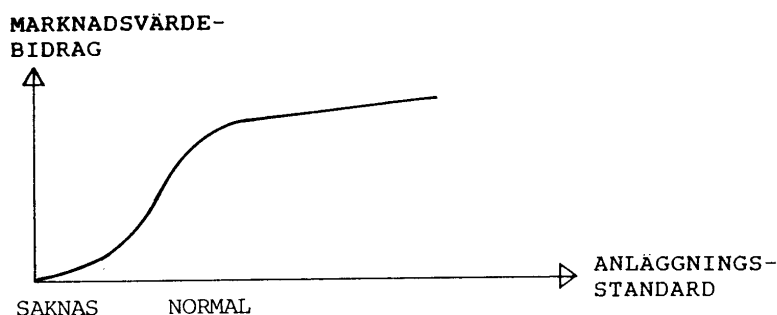
Utgångspunkter

Värdeminskningen av ett intrång på tomtmark är av flera skäl i normalfallet liten i förhållande till den berörda fastighetens totala marknadsvärde.

Olika enskilda individer som står i begrepp att förvärva en fastighet har givetvis en rad olika personliga önskemål som de försöker få tillgodosedda vid fastighetsförvärvet. Från *individsynpunkt* kan därför en viss tomtanläggning ha mycket varierande betydelse för det pris som en viss person är villig att betala för en fastighet.

När man talar om *marknaden* söker man dock den ”genomsnittlige” och den ”normalt förnuftige” köparens preferenser. Avsaknaden av ett visst fastighetstillbehör kan leda till att en viss spekulant sänker det pris han är villig att betala för fastigheten. Men andra spekulanter värderar tillbehöret annorlunda, vilket leder till att en enskild köparens inställning inte framträder särskilt tydligt i prisbildningen. Själva värdedefinitionen leder således till ett genomsnittstänkande, där olika faktorer måste vägas samman till ett normalfall, där storheter som utbud och efterfrågan på den aktuella delmarknaden är i hög grad väsentliga.

När det gäller tomtanläggningar på bebyggda småhusfastigheter torde den normale köparen utgå från att det finns tomtanläggningar i för den aktuella orten *normal* omfattning. Den exakta omfattningen och sammansättningen av olika objekt är sannolikt av mindre betydelse. Först när omfattningen blir så liten att spekulanter börjar ifrågasätta om det över huvud taget finns tomtanläggningar eller inte, kan man räkna med ett tydligt utslag i prisbildningen. Marknadens uppfattning om egenskapen tomtanläggningar torde således följa den kurva som redovisas i figur 1.



Figur 1. Principiell funktion för tomtanläggningars marknadsvärdebidrag.

Det bör anmärkas att vissa speciella anläggningar kan ha en mer påtaglig betydelse för fastighetens funktion. Dit kan räknas till exempel bullerskyddande anläggning eller garage. För sådana objekt är ovanstående resonemang inte helt relevant.

Till grund för värdering av tomtanläggningar vid intrång kan det sagda sammanfattas på följande sätt

- Det är i första hand helheten. inte det enskilda objektet, som avgör marknadsvärdeförändringen (Undantag: För funktionen nödvändiga anläggningar)
- Förlusten av vissa specifika objekt påverkar därför marknadsvärdet olika beroende på den totala förekomsten av tomtanläggningar

Konsekvensen av dessa slutsatser borde egentligen vara att den mest korrekta vägen att närma sig värderingsproblemet vore att direkt anlägga en helhetssyn på intrånget. Ett sådant synsätt är också grunden för de schabloner för trädgårdsanläggningar som används vid fastighetstaxering.

Det går dock inte att vid en praktisk tillämpning frigöra sig från det av fastighetsägaren upplevda intrånget. Därmed avses inte att dennes individuella värde ska avgöra ersättningen utan att det intrång som faktiskt kan konstateras är att en viss häck, ett visst uthus etc. går förlorat. Det torde stöta på betydande praktiska problem om värderingen av sådana intrång inte på något sätt relaterades till det enskilda objektet. Vidare nämndes tidigare att inte alla objekt passar in i den tänkta idealkurvan på grund av deras speciella betydelse för fastighetens funktion. Särskild hänsyn skulle därför behöva tas till dessa objekt även i en metod som bygger på en helhetsbedömning.

En sammanvägning av de redovisade för- och nackdelarna leder därför till bedömningen, att det är nödvändigt att konstruera en metod som bygger på en värdering på *objektnivå*. Det är emellertid viktigt att metoden samtidigt ger utrymme för den grundläggande helhetssynen.

Marknadens reaktion på förlust av visst objekt

Med förutsättningen att intrångsvärderingen ska utgå från de objekt som tas i anspråk står man inför problemet att i princip bestämma det marknadsvärdebidrag som varje enskild växt eller anläggning tillhörande en specifik fastighet ger. För att över huvud taget kunna klara en sådan uppgift krävs att man gör vissa antaganden samt att man accepterar en viss grad av schablonisering.

Hur reagerar då marknaden på förlusten av en växt eller en anläggning? Eller annorlunda uttryckt – hur mycket mindre är man villig att betala för en fastighet som saknar objektet jämfört med en fastighet där objektet finns.

Enskilda individer kan ha mycket bestämda uppfattningar om växters skönhet, sällsynthet, skötselbehov etc. eller om materialet i olika anläggningar. Som grund för en marknadsvärdebedömning görs dock antagandet att det väsentliga för fastighetens värde i första hand är objektets *funktion*. Den upplevelse och den bedömning som görs i en överlåtelsesituation gäller således främst huruvida objekten är funktionella, till exempel prydnad, skyddande eller skördegivande. Art, sort eller ålder har därmed en mer underordnad betydelse.

Antagandet innebär till exempel att helt olika anläggningar kan ha samma betydelse för fastighetens marknadsvärde och omvänt att en viss växtlighet kan påverka värdet olika beroende på var den är lokaliserad på tomten. Särskilt viktiga funktioner, speciellt inom tätorter, torde i detta sammanhang vara revirhävandet (staket, häckar etc.), insyns- och bullerskydd samt garage, bilplats och förråd.

Med dessa utgångspunkter är det rimligt att anta, att en köpare som ställs inför valet mellan en fastighet med respektive utan ett visst objekt men med övriga faktorer lika, skulle reagera på ett av följande tre sätt:

1. Objektet har en så pass stor betydelse för fastighetens funktion och/eller det är så vanligt förekommande på fastigheterna i omgivningen att avsaknaden föranleder en prissänkning som bygger på en uppskattning av vad det skulle kosta att komplettera fastigheten med den felande funktionen.
2. Objektet har ingen större enskild betydelse, men om det avstås tillsammans med andra objekt och/eller ställs i relation till hela tomtens utseende och disposition kan avsaknaden föranleda en viss prissänkning.
3. Objektet saknar helt betydelse för prissättningen och detta oavsett hur omgivningen ser ut

För objekt som kan konstateras höra till den sistnämnda gruppen kan man i en intrångssituation enkelt bestämma marknadsvärdeminskningen till noll. De övriga två objektgrupperna kräver dock ytterligare överväganden.

Väsentliga objekt

Ett objekt ska i detta sammanhang anses vara väsentligt om det, med hänsyn till objektets funktion eller dess allmänna förekomst på likartade småhusfastigheter, kan anses vara *sannolikt* att det skulle återanskaffas av en *normal* fastighetsägare. Återanskaffningsbehovet förutsätts vidare vara så stort att det vid en överlåtelse motsvaras av en prissänkning som i hög grad kan relateras till anskaffningskostnaden,

Den nämnda kostnadsrelateringen förutsätts gälla även för objekt som på grund av utrymmesbrist *inte går* att återanskaffa. Marknaden antas således även i dessa fall göra motsvarande bedömning av värdeminskningen till den del den belöper på avsaknaden av själva tomtanläggningen. Själva utrymmesbristen bör i så fall vid intrångsvärderingen hänföras till arealförlusten på så sätt att marken får ett högre marginalvärde.

För vissa fastighetsköpare kan nog den direkta kostnaden för nödvändigt material vara tillräcklig kompensation i en prissförhandling. Köparen kanske rent av uppskattar det egna arbetet och därför inte ens kräver full materialkompensation.

Om man ska generalisera marknadsreaktionen med utgångspunkt från en ”normalt förnuftig köpare” bör emellertid bilden kompletteras något. Till att börja med bör förutsättas att även kostnader för arbetsinsatsen på något sätt vägs in. Även om arbetet utförs av fastighetsägaren själv antas därför att

denne värderar arbetet till ett belopp som i stort motsvarar kostnaden för lejd arbetskraft.

Vidare torde det vara nödvändigt att väga in att växtlighet behöver viss tid för att uppnå sin funktion och att såväl växter som tekniska anläggningar har en begränsad livslängd.

VÄSENTLIG VEGETATION

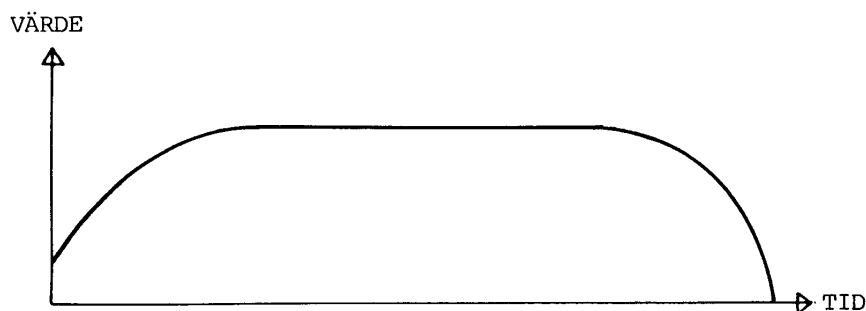
För vegetation görs antagandet att marknaden värderar en uppvuxen växt högre än en nyplanterad. Värdeskillnaden beror på att vegetation har en prydnads- eller skyddsfunktion som i normalfallet inte uppnås förrän växten har uppnått en viss ålder (storlek). För fruktträd och bärbuskar beror värdeökningen även på att växten först vid en viss ålder börjar ge skörd. Skillnaden mellan växtens bidrag till fastighetens marknadsvärde och planteringskostnaden kan betecknas som ett **funktionstillägg**.

Om vegetationens funktion till exempel är skyddande (t.ex. en häck mot gata) uppnås dess fulla funktionstillägg när häcken vuxit till önskad höjd och täthet. Därefter saknar ytterligare tillväxt betydelse för värdet. Motsvarande kan sägas gälla för alla växter i alla funktioner, dvs. efter en viss tid uppnår växten sitt maximala funktionstillägg.

Värdeökningen över tiden från plantering till fullt uppnådd funktion kan antas följa en avtagande kurva, dvs. de första centimetrarna som till exempel en häck växer betyder mer för fastighetens värde än motsvarande tillväxt när häcken är nästan fullvuxen.

Efter det att maxvärdet uppnåtts kan detta förutsättas bestå så länge växten upprätthåller sin funktion. Förr eller senare får man dock räkna med att växten dör eller att den av annan anledning måste bytas ut och således förlorar sitt funktionsvärde. Värdeminskningen kan antas följa en tilltagande kurva, dvs. den sker allt snabbare ju äldre växten blir.

Det ovan förda resonemanget kan åskådliggöras som i figur 2. Detta principiella samband mellan tid och värde förutsätts gälla för all vegetation, men givetvis med olika tids- och värdeintervall. Det är till exempel naturligt att tänka sig att en prydnadsbuske fortare uppnår maxvärdet än ett prydnads-träd.



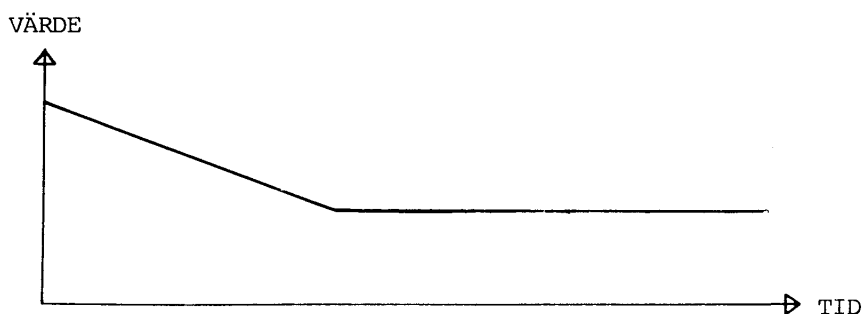
Figur 2: Principiell värdeutveckling för vegetation

VÄSENTLIGA ANLÄGGNINGAR

För tekniska anläggningar görs antagandet att marknaden värderar en nyanlagd anläggning högre än en gammal även om funktionen är densamma. De flesta anläggningar är inte hållbara för all framtid och måste därför bytas ut med jämna mellanrum, vilket marknaden förutsätts ta hänsyn till. Ju närmare en nödvändig åtgärd bedöms vara, desto mer benägen blir en köpare att väga in kostnaderna för detta i sin förvärvskalkyl. Skillnaden mellan nyanläggningskostnaden och anläggningens bidrag till fastighetens marknadsvärde kan betecknas som ett **slitageavdrag**.

Även om en gammal anläggning således värderas lägre så har den normalt kvar sin funktion. Ett dåligt och delvis trasigt staket fungerar som revirmarkering lika väl som ett nytt, Ett garage fungerar som skydd för bilen även om det är gammalt osv. En anläggning kan därför alltid förutsättas ha ett värde och avskrivningen (slitageavdraget) måste därför upphöra efter ett visst antal år då detta minimivärde uppnåtts. Värdeminskningen över tiden från anläggandet till minimivärdet kan antas följa en rät linje.

Det principiella sambandet mellan tid och värde sammanfattas i figur 3. Även om de flesta anläggningar kan förutsättas genomgå den skisserade värdeminskningen kan dock inte uteslutas att slitageavdraget i vissa fall kan vara lågt eller inget alls.



Figur 3: Principiell värdeutveckling för tekniska anläggningar.

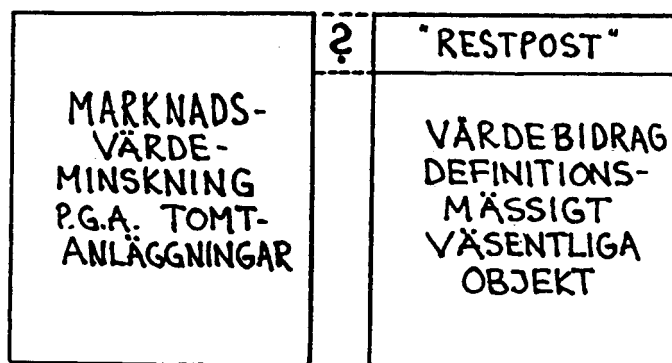
Mindre väsentliga objekt

Tidigare konstaterades att det i princip finns ett "tak" för hur stor inverkan en fastighets tomtanläggningar kan ha på det totala marknadsvärdet och att marknaden i hög grad gör helhetsbedömningar av trädgården. I syfte att få en mer objektsrelaterad modell görs dock en uppdelning i objektgrupper med olika grad av betydelse för fastighetens marknadsvärde. I fråga om de väsentliga objekten antas marknaden vara kostnadsmedveten, eftersom dessa definitionsmässigt ska återanskaffas.

För de mindre väsentliga objekten, dvs. sådana som inte bedöms vara lika nödvändiga att återanskaffa, förutsätts omvänt att marknaden *inte* gör någon separat kostnadsbedömning. Objekten har istället betydelse som en del av

helhetsintrycket. Värdepåverkan av att ett visst objekt tas bort blir med andra ord beroende av dess placering på tomten, tomtens allmänna disposition, mängden växter och anläggningar etc.

Tankemässigt antas således marknadens parter parallellt göra dels de tidigare beskrivna kostnadsöverbägandena för väsentliga objekt, dels en totalbedömning av tomtens beskaffenhet och värde, där de mindre väsentliga objekten ibland har betydelse, ibland inte. Om hela den till tomtanläggningarna knutna värdeminskningen vore känd skulle därmed värdebidraget från de mindre väsentliga objekten kunna beskrivas som den restpost som återstår efter det att värdebidraget från de väsentliga objekten bestämts (se figur 4).



Figur 4: Värdebidraget från de mindre väsentliga objekten kan beskrivas som en restpost.

Genom den beskrivna konstruktionen av modellen kan två viktiga syften uppnås. För det första öppnas en möjlighet till en hanterbar och från fall till fall likartad behandling av de större och viktigare objekten. Detta torde vara till fördel vid en praktisk användning och närmast en förutsättning för att en värderingsmetod ska kunna konstrueras.

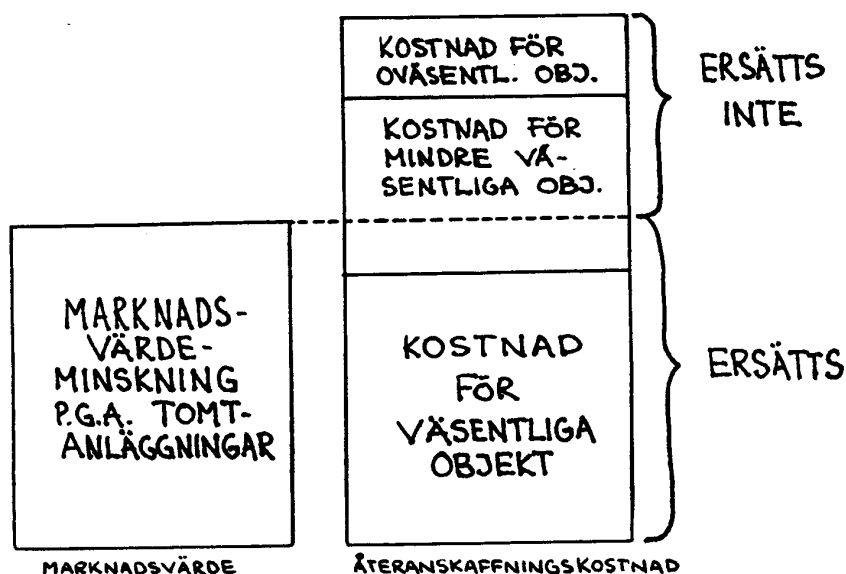
För det andra ges utrymme för att väga in den flera gånger nämnda helhetssynen. om till exempel många väsentliga objekt berörs på en totalt sett lågt värderad fastighet så tar dessa i anspråk en förhållandevis större andel av värdeminskningen än om få väsentliga objekt tas i anspråk på en högt värderad fastighet. De mindre väsentliga objekten kan således ges funktionen av en slags "buffert" vid värderingen.

Eftersom det i en värderingssituation är den totala värdeminskningen som är den sökta storheten måste restposten bestämmas genom en direktuppskattning. Efter att ha bestämt värdebidraget från de kostnadsrelaterade objekten får man göra en bedömning av intrångets totala betydelse för tomtens anläggningsstandard och på så sätt efterlikna den ovan beskrivna tänkta marknadsreaktionen.

För att kunna göra direktuppskattningen krävs således att man tar ledning av en helhetsbedömning av intrånget. Det sätt på vilket modellen är utformad

leder emellertid att det endast är en mindre del av den totala värdeminskningen som återstår att uppskatta.

I detta sammanhang är det viktigt att betona det som omnämndes inledningsvis, dvs. att det finns ett "rimlighetstak" över vilket värdeminskningen inte når. Ett sätt att beskriva nivån på detta "tak" är att värdebidraget från de mindre väsentliga objekten mera sällan kan uppgå till eller än mindre överstiga återanskaffningskostnaderna. Orsaken till detta är att värdebidraget från de objekt som klassats som väsentliga minst uppgår till kostnaderna för att återanskaffa dessa. Erfarenhetsmässigt torde stå helt klart att det inte finns utrymme "under rimlighetstaket" för en sådan kostnadsrelatering för alla till en fastighet hörande tomtanläggningar (se figur 5).



Figur 5. Jämförelse mellan marknadsvärde och återanskaffningskostnad.

Samspelet mellan olika poster i modellen

I den uppbyggnad av en simuleringsmodell som hittills gjorts har endast den till tomtanläggningarna hörande värdeandelen berörts. För att få en helhetsbild av modellen är det emellertid nödvändigt att även väga in det värdeminskningensbidrag som föranleds av att fastigheten blir mindre. Även bedömningen av arealförlusten kan nämligen ha betydelse för hur tomtanläggningarna ska värderas.

De tre poster som tillsammans ska ge fastighetens värdeminskning är alltså

- arealförlusten
- väsentliga tomtanläggningar
- mindre väsentliga tomtanläggningar

Med alla dessa tre pusselbitar till hands kan modellen byggas på med ytterligare ett för konstruktionen av en värderingsmetod betydelsefullt ställningstagande.

För de väsentliga objekten ska bestämmas ett funktionstillägg respektive ett slitageavdrag. En fråga man då kan ställa sig är om - och i så fall hur - hänsyn ska tas när man bestämmer dessa tillägg och avdrag till att olika fastigheters värdenivåer i hög grad varierar beroende på deras lägen, såväl lokalt som regionalt.

Modellen bygger på att marknaden bedömer det marknadsvärdebidrag som de väsentliga objekten ger med utgångspunkt från en kostnadsuppskattning. Redan denna konstruktion i sig medför att behovet av en koppling till det oskadade värdet minskar. Genom att värdebidraget från de mindre väsentliga anläggningarna konstruerats som en restpost ges vidare en möjlighet att vid uppskattningen av denna ta hänsyn till fastighetens totalvärde. Om man dessutom väger in arealförlusten skapas förutsättningar att löpa linan ut och helt bortse från det oskadade värdet vid bestämmandet av funktionstillägg och slitageavdrag. Uppdelningen i tre poster tillåter således att man i modellen *definierar* värdebidraget från de väsentliga objekten så att detta är *den del av den totala värdeminskningen som kan kostnadsrelateras*. Lägesmässiga och andra värdepåverkande faktorer förutsätts verka i första hand på markvärdet, men till viss del även på de mindre väsentliga objekten.

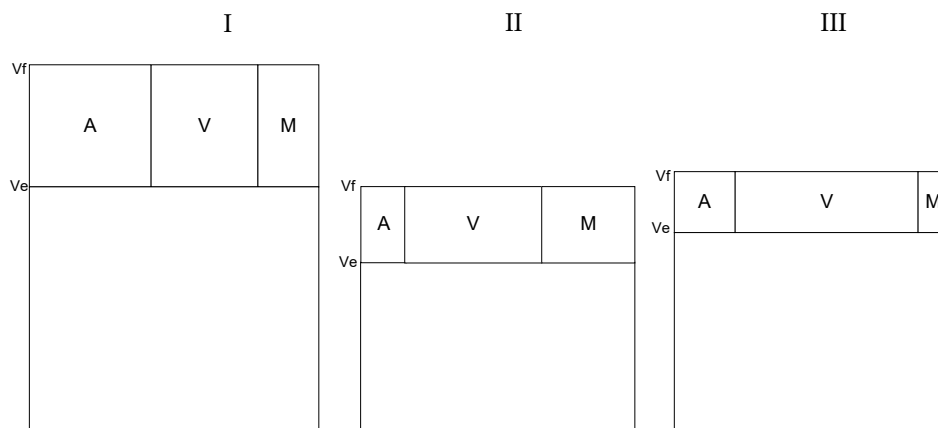
Slutsatsen av detta och svaret på den ovan ställda frågan är, att det är helt rimligt att som en *del av* en värderingsmodell ha en komponent som är kostnadsrelaterad utan hänsyn till fastighetens oskadade värde och därmed gällande för alla fastigheter oberoende av var de är belägna.

Tankegången ska åskådliggöras med ett exempel, vilket även visar hur uppskattningen av värdebidraget från de mindre väsentliga objekten är tänkt att fungera.

Tre fastigheter I, II och III utsätts för helt identiska fysiska intrång. Värdebidraget från de väsentliga objekten blir således enligt antagandet ovan lika stort för de tre fastigheterna.

Fastigheterna I och II är exakt lika, men I ligger i ett attraktivare område (har ett högre marknadsvärde). II och III ligger i samma område, men III har något högre anläggningsstandard än II (och därmed något högre marknadsvärde).

Fastigheternas värden före respektive efter intrång kan åskådliggöras i en ytskala (en viss yta = ett visst värde) på följande sätt.



$$Vf = 27$$

$$A = 4$$

$$V = 3$$

$$M = 2$$

$$Tot = 9$$

$$Ve = 18$$

$$Vf = 18$$

$$A = 1$$

$$V = 3$$

$$M = 1,7$$

$$Tot = 5,7$$

$$Ve = 12,3$$

$$Vf = 19$$

$$A = 1$$

$$V = 3$$

$$M = 0,5$$

$$Tot = 4,5$$

$$Ve = 14,5$$

Den del av värdeminskningen som kan kostnadsrelateras (de *väsentliga objekten*) blir som nämnts lika för de tre fastigheterna (ytan V är lika stor).

Genom att markvärdet är högre för fastigheten I blir även värdeminskningen till följd av *arealförlusten* större. Ytan A är större för I än för II och III. De båda senare får dock samma A-yta.

Slutligen ska värdet av de *mindre väsentliga objekten* bestämmas genom en direktuppskattning. Dessas värdebidrag har som tidigare nämnts karaktären av en restpost. I det aktuella exemplet "fattas" en förhållandevis stor värdeminskningandel för fastigheten I. De mindre väsentliga objekten värdebidrag (ytan M) uppskattas till detta belopp. För fastigheterna II och III är den "felande" ytan mindre och därmed också värdebidraget från de mindre väsentliga objekten. Eftersom fastigheten III har en högre anläggningsstandard än fastigheten II märks intrånget mindre på fastigheten III. Denna helhetsbedömning leder till att restposten (ytan M) blir mindre för fastigheten III.

Sammantaget visar exemplet att de tre posterna måste ses tillsammans och att de är beroende av varandra. Konstruktionen med enhetliga och för alla fastigheter lika slitageavdrag och funktionstillägg underlättar betydligt utformningen av en värderingsmetod. Man måste dock vara uppmärksam på att denna schablonisering leder till att hanteringen av de båda övriga komponenterna påverkas.

Summering av den teoretiska modellen

Eftersom tomtanläggningar är endast en av ett flertal värdepåverkande faktorer, och endast i begränsad omfattning kan påverka det totala värdet av byggda småhusfastigheter, finns i normalfallet ett "tak" för den värdeförändring som förlusten av tomtanläggningar kan ge upphov till.

- Marknaden efterfrågar i huvudsak tomtanläggningens funktion, inte i detalj art, sort och ålder.
- Marknaden gör en bedömning av om den avsaknade anläggningen är väsentlig (nödvändig för funktionen eller vanligt förekommande på andra småhusfastigheter). En väsentlig anläggning förutsätts återuppföras av en normal fastighetsägare.
- Marknaden antas vara kostnadsmedveten då den bedömer värdet av en väsentlig tomtanläggning som saknas. Då en småhusfastighet som ska säljas till exempel saknar en häck, ett staket eller annat skydd mot gata bedömer köparen, på grundval av kostnaden, det avdrag han vill göra på priset.
- För väsentlig vegetation bedömer marknaden ett funktionstillägg som är skillnaden mellan marknadsvärdebidraget för en nyplanterad växt och en uppvuxen växt. När växten uppnått sin funktion (t.ex. pryddande, skyddande eller skördegivande) bedömer marknaden att vegetationen har uppnått sitt högsta värdebidrag.
- Marknaden uppskattar en viss förslitning vad gäller tekniska anläggningar. Dvs. marknaden gör ett slitageavdrag från nyanläggningskostnaden. Anläggningen ger dock alltid ett visst värdebidrag, dvs. avskrivningen görs inte till noll.
- Funktionstillägget och slitageavdraget förutsätts vara lika för alla fastigheter oberoende av dessas oskadade värden.
- På en fastighet finns ibland växter eller anläggningar som är helt oväsentliga för den normale köparen och som därför inte påverkar marknadsvärdet.
- Övriga objekt, vars återanskaffning inte bedöms vara väsentlig, har betydelse för värdet som en del av helhetsintrycket. Marknaden tar med dessa i bedömningen i den mån det finns utrymme för prisjusteringar efter det att hänsyn tagits till fastighetens minskade areal och sedan de kostnadsrelaterade justeringarna har gjorts.

Metodbeskrivning

Metoden kan sammanfattas på följande sätt. De objekt som ska värderas indelas i tre grupper, beroende på deras betydelse för fastighetens funktion och värde.

För **väsentliga** objekt beräknas kostnaderna för att nyplantera/nyanlägga dessa. Därefter beräknas ur färdiga mallar ett funktionstillägg för växter och ett slitageavdrag för tekniska anläggningar. För större avvikelser från det tänkta normalfallet kan korrigeringar av de framräknade beloppen göras. Summa värdebidrag beräknas (A).

Även för de **mindre väsentliga** objekten beräknas nyanläggningskostnaden. För tekniska anläggningar reduceras kostnaderna med hänsyn till åldern (slitageavdrag). För vegetation används planteringskostnaderna direkt. Den erhållna totalsumman multipliceras sedan med en direktuppskattad faktor (normalt < 1) till ett marknadsvärdebidrag (B).

Delsummorna A och B adderas och utgör efter eventuell rimlighetsjustering den del av intrångsersättningen som belöper på förlusten av tomtanläggningar.

Objekt som klassas som **oväsentliga** ur marknadens synvinkel påverkar givetvis inte marknadsvärdet. För speciella och personliga objekt kan dock i vissa fall s.k. annan ersättning utgå.

I det följande ges närmare beskrivningar av modellens olika steg.

Är objektet väsentligt?

Klassificeringen av tomtanläggningarna som mer eller mindre väsentliga utgör ett viktigt led i värderingsarbetet. Som tidigare har beskrivits har begreppet *väsentligt* knutits till sannolikheten för att objektet i fråga återanskaffas.

Det bör poängteras att det inte är fråga om att bedöma om just den berörde fastighetsägaren kommer att återanskaffa det han förlorat, utan det gäller att avgöra om det aktuella objektet utgör en väsentlig del av fastigheten i marknadens ögon. Uppgiften är således att sälla ut de större och mer påtagliga intrångseffekterna, för vilka det kan bedömas vara rimligt att kalkylera med en kostnadsrelaterad värdepåverkan. Den aktuella fastighetsägarens personliga preferenser kan istället ha betydelse vid bedömningen av huruvida s.k. annan ersättning ska utgå, se vidare nedan.

STAKET, MURAR, HÄCKAR, STÄNGSEL

De flesta småhustomter omgärdas av någon form av revirmarkering. Intrång på småhustomter gäller normalt att ett markområde längs ena gränsen eller i ett hörn tas i anspråk, varför intrånget ofta berör revirmarkeringen.

Man bör i normalfallet utgå från att stängslet, staketet, muren eller häcken utgör ett för fastigheten väsentligt objekt. Speciellt om fastigheterna i

omgivningen mer allmänt är inhägnade torde kunna förutsättas att marknaden skulle reagera om sådant saknas för viss fastighet.

En grund för simuleringsmodellen är att det i första hand är objektets funktion som ska beaktas. Detta skulle kunna tolkas så, att marknaden primärt är intresserad av att det *finns* en revirmarkering och först i andra hand reagerar på om det är en mur eller ett enkelt staket. Av bland annat praktiska skäl bör dock intrångsvärderingen kunna göras med förutsättningen att det är samma typ av objekt som normalköparen skulle uppföra efter intrånget. Detta blir särskilt påtagligt om resten av tomten omgärdas av samma typ av inhägnad eller om fastigheterna i omgivningen har likartade inhägnader.

GARAGE

Ett garage (eller en carport eller motsvarande) är en tomtanläggning som torde ha en klar inverkan på fastighetens marknadsvärde. Det kan således förutsättas att sådana byggnader klassas som väsentliga. Detta bör gälla även för tvåbilsgarage och om byggnaden har något högre standard än normalt, eftersom dessa förhållanden kan antas påverka det pris som en köpare är beredd att betala för fastigheten.

UTFARTER

Möjlighet att ta sig in på tomten med fordon är en grundläggande och därmed väsentlig funktion. Om denna möjlighet försvinner genom ett intrång och om ny utfart inte kan anordnas på resterande del av tomten bör detta förhållande beaktas vid bestämmande av markens marginalvärde. Om ny utfart kan anläggas eller om den gamla endast berörs till viss del bör asfaltyta eller motsvarande bedömas som en väsentlig anläggning. Samma bedömning torde kunna göras för biluppställningsplats – åtminstone för en å två bilar. Ytterligare utrymme bör dock normalt kunna anses vara mindre väsentligt.

KOMPLEMENTBYGGNADER

Även komplementbyggnader av de flesta slag bör räknas till de väsentliga objekten. Detta konstaterande bygger dels på uppfattningen att marknaden kan antas notera och värdesätta förekomsten av sådana, dels på ett skälighetsresonemang. Det torde inge betänkligheter att i en konkret värderingssituation hävda att en byggnad saknar betydelse för fastighetens värde. Byggnader som lätt kan flyttas, till exempel lekstugor, bör dock kunna klassas som oväsentliga. I stället bör i så fall annan ersättning kunna utgå för flyttningskostnaderna.

BULLER- OCH INSYNSSKYDD

Häckar, murar och liknande har i många fall en dubbel funktion, i och med att de även fungerar som buller- och insynsskydd mot grannar, gata eller annan störningskälla. Detta understryker vad som ovan sades om väsentligheten för dessa objekt.

Även andra objekt på en tomt kan emellertid i vissa fall fullgöra samma funktion. Det kan till exempel vara fråga om en trädunge eller ett

bullerplank. I den mån en påtaglig skyddsfunktion kan konstateras bör objektet klassas som väsentliga.

ÖVRIG VEGETATION

Merparten av växtligheten på en fastighet, med häckar och annan skyddande vegetation undantagna, kan normalt *inte* klassas som väsentlig. Den exakta sammansättningen av olika växter torde vara av mindre betydelse för marknadens bedömning av fastigheten. Detta visas till exempel av att en stor del av omsättningen på småhusmarknaden sker på vintern, då det torde vara svårt att bilda sig en uppfattning om detaljerna i tomtens trädgård.

Ett undantag bör dock göras för dominerande träd, dvs. sådana, som utan att ha en direkt skyddsfunktion, på ett markerat sätt ger tomten en viss prägel. Ett ensamt träd i ett hörn av en i övrigt trädlös tomt utgör en så pass viktig del av helhetsintrycket att det bör kunna betraktas som väsentligt. Samma bedömning bör göras för fruktträd om inte intrånget är endast marginellt.

Träd som inte har sådan mycket speciell karaktär, liksom buskar, planteringar, köksträdgård, gräsmatta etc. ska klassas som mindre väsentliga. I vissa fall kan man dessutom konstatera att objektet är oväsentligt för marknadsvärdet. Ett sådant fall är till exempel när en skärning görs tvärs en allé. En sådan fastighet minskar i värde för att den blir mindre. Att det sista trädet i raden försvinner är dock något som inte märks efter intrånget. Möjligen skulle man kunna tänka sig en påverkan på värdet av att allén blir kortare och i så fall får objektet värderas - företrädesvis bland de mindre väsentliga objekten. Såsom oväsentliga bör i princip kunna klassas även lätt flyttbara växter.

Vid bedömningen av den mer allmänna växtligheten på en tomt bör en koppling göras till det markvärde som grundar ersättningen för arealförlusten. Om detta värde härrör från köp av tomtmark där växtlighet ingår skulle motsvarande växtlighet kunna klassas som oväsentlig vid värderingen. Alternativt beaktas detta förhållande vid den direktuppskattning som ska göras av värdebidraget från de mindre väsentliga objekten (se nedan).

Det bör understrykas att de resonemang som förts beträffande vegetation gäller såväl för planterade som vildvuxna växter. För marknaden är det givetvis ointressant hur växtligheten tillkommit och det väsentliga är objektens utseende och funktion.

ÖVRIGA ANLÄGGNINGAR

Med de fyra första objektrubrikerna undantagna, gäller även för merparten av markanläggningarna att de *inte* ska klassas som väsentliga. Givetvis kan det i enskilda fall finnas anläggningar som marknaden uppfattar som viktiga eller nödvändiga. Bedömningen av detta får göras från fall till fall.

Ett särskilt problem i detta sammanhang är de mer personliga och de exklusiva anläggningar som kan finnas på vissa fastigheter. Är det uppenbart att en anläggning endast har betydelse för ägaren eller för en mycket begränsad krets av personer ska den givetvis inte anses vara väsentlig ur marknadens

synpunkt. Är den av helt personlig karaktär bör den inte alls tillåtas påverka marknadsvärdet. I vissa fall kan det för sådana objekt istället bli fråga om s.k. annan ersättning.

För exklusiva anläggningar är problemet ett annat. Förmodligen har dessa betydelse för marknadsvärdet, men inte i proportion till anläggningskostnaden. Detta bör hanteras så att de räknas in bland de väsentliga objekten, men att en korrigering görs av värdet (se nedan).

Även för markanläggningar gäller det som tidigare sagts om skärningar tvärs och om flyttbara objekt. Exempelvis kan förkortningen av en plattsatt gång inte anses påverka marknadsvärdet för fastigheten och ett solur, en staty eller liknande bör kunna flyttas in på restfastigheten.

Kostnader

Utgångspunkten för värderingen av alla objekt, vare sig de klassas som väsentliga eller mindre väsentliga, är en bestämning av nyanläggningskostnaden. Denna innefattar kostnader för material och arbete. Redan i simuleringsmodellen förutsattes att kostnadsbedömningen kan ske utifrån priset på lejd arbetskraft.

För de flesta situationer tillräckliga kostnadsuppgifter finns samlade i ett särskilt avsnitt i denna rapport. Kostnadsuppgifterna är avsedda att kunna tillämpas i hela landet, oberoende av fastighetens läge.

Funktionstillägg och slitageavdrag

Enligt simuleringsmodellen kan man för objekt, som i marknadens ögon är väsentliga, räkna med att värdebidraget för växter överstiger och att värdebidraget för anläggningar understiger nyanläggningskostnaden. En för värderingsmodellen väsentlig pusselbit är därför att bestämma vegetationens funktionstillägg och slitageavdraget för de tekniska anläggningarna.

Det ideala sättet att bestämma dessa faktorer vore givetvis att utifrån data om priser på olika fastigheter med olika anläggningsstandard försöka bestämma objektens marknadsvärdebidrag. Ett sådant tillvägagångssätt har dock inte bedömts möjligt, vilket var huvudanledningen till att metoden bygger på s.k. marknadssimulering. Även i denna del av modellen är det således nödvändigt att försöka fånga marknadsreaktionen genom indirekta metoder och indicier.

Tillägg och avdrag bestäms oberoende av de berörda fastigheternas oskadede värden. En annan frågeställning är om och i så fall hur hänsyn ska tas till diverse varierande förutsättningar, till exempel att växtbetingelserna är olika i skilda delar av landet. Eftersom det tar längre tid att återskapa en visa vegetation i norra delen av landet jämfört med i den södra skulle det inte vara något orimligt påstående att hävda att marknadsvärdeskillnaden mellan en fastighet med respektive utan en viss trädgårdsvegetation är större i norr än i söder.

Under arbetets gång har olika alternativ prövats med avseende på inte bara varierande växtbetingelser utan även andra variationer som kan tänkas påverka marknadsvärdet. Försök har gjorts med olika korrektionsfaktorer, men förfarandet tenderar att på så sätt bli mer beräkning än värdering.

Redan själva definitionen av begreppet marknadsvärde leder till att värdebedömningen på flera sätt ska knytas till en normalsituation. Marknaden är vidare i flera avseenden inte så finkänslig att den (dvs. dess förhandlingsparter) särskiljer mer marginella skillnader i anläggningsstandard. Bedömningen av ett marknadsvärde är bl.a. av den anledningen alltid behäftad med ett visst mått av osäkerhet.

Enligt de tankar som ligger till grund för modellen handlar värderingen i första hand om att bilda sig en uppfattning om olika *objekts betydelse* för prisbildningen. Metoden i sig ska sedan ge en för objektet i fråga *rimlig värdenivå*. Avsikten är således inte att exakt prissätta olika växter och anläggningar, eftersom en sådan detaljeringsgrad vare sig är möjlig eller nödvändig.

Den slutliga strävan har därför varit att normalisera förhållandena. Någon särskild hänsyn tas sålunda inte i modellen till de små variationer som kan uppträda i varje enskilt fall och därmed inte heller till olikheter i växtbetingelser. Möjligheter till korrekationer finns dock.

FUNKTIONSTILLÄGG FÖR VEGETATION

Utgångspunkten, eller om man så vill, den hypotes som uppställdes inför arbetet med att försöka bestämma funktionstilläggen för olika typer av vegetation var följande.

Med tanke på tomtanläggningarnas totalt sett begränsade betydelse som värdepåverkande faktor kan marknadsvärdebidraget för ett visst objekt endast måttligt överstiga planteringskostnaden.

En grundläggande strävan var vidare att funktionsvärdena ska kunna bestämmas enkelt och schablonmässigt med så få val som möjligt för värderaren.

Arbetet har bestått i att med stöd av olika undersökningar och jämförelser försöka bestämma ett normalförhållande mellan anläggningskostnad och marknadsvärdebidrag för olika typgrupper av vegetation.

Bland bakgrundsmaterialet kan nämnas följande:

- Finsk metod för värdering av vegetation vid inlösningsförrättning
- Praxis vid tillämpningen av Lundströms² metod
- Praktiska värderingsförsök
- Priser vid köp av fullvuxna träd
- Investeringskalkylering

² Metoden utarbetades av föreningen Sveriges trädgårdskonsulenter (1967) och uppkallades efter trädgårdssarkitekt Lennart Lundström. Metoden användes bl.a. inom Lantmäteriet på 1970- och 1980-talen.

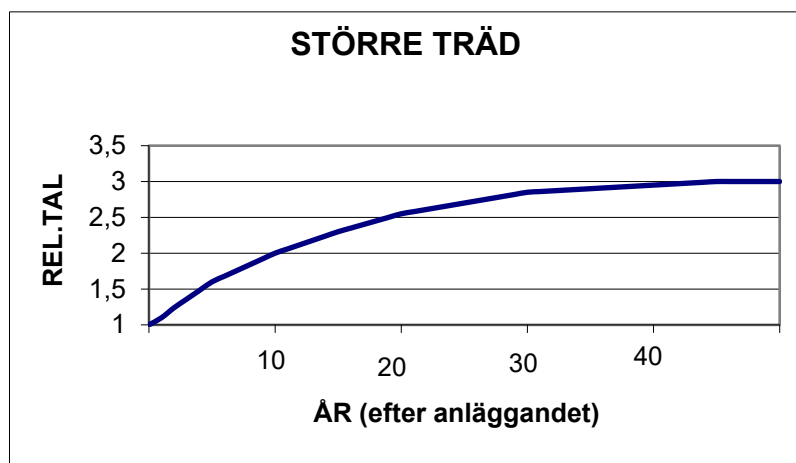
Studierna av bland annat den finska metoden och Lundströms metod ledde till att olika växter bedömdes kunna klassificeras i *fyra grupper* med avseende på funktionstilläggets förändring med tiden. Grupperna är större träd, mindre träd och fruktträd, häckar samt buskar. Med stöd av de båda nämnda metoderna fixerades vidare tidpunkten för när respektive växtgrupp kan anses ha uppnått sitt högsta värde.

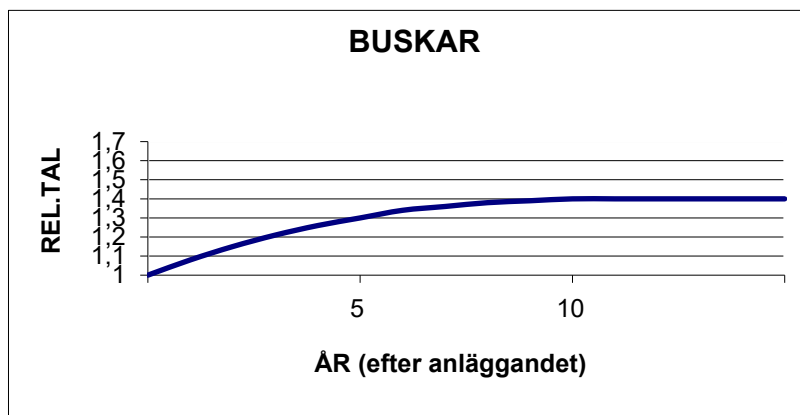
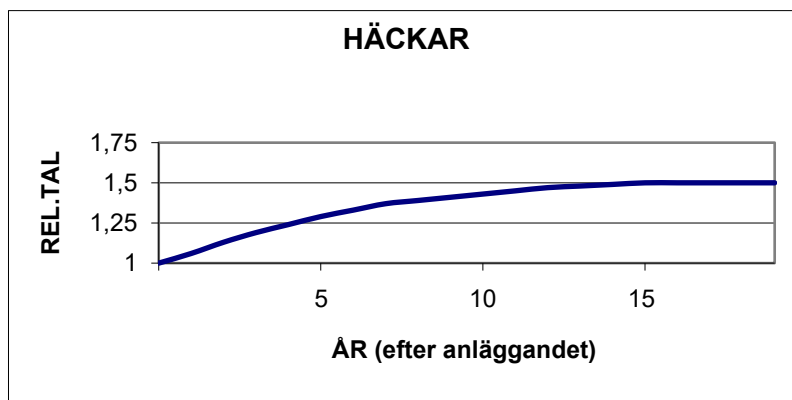
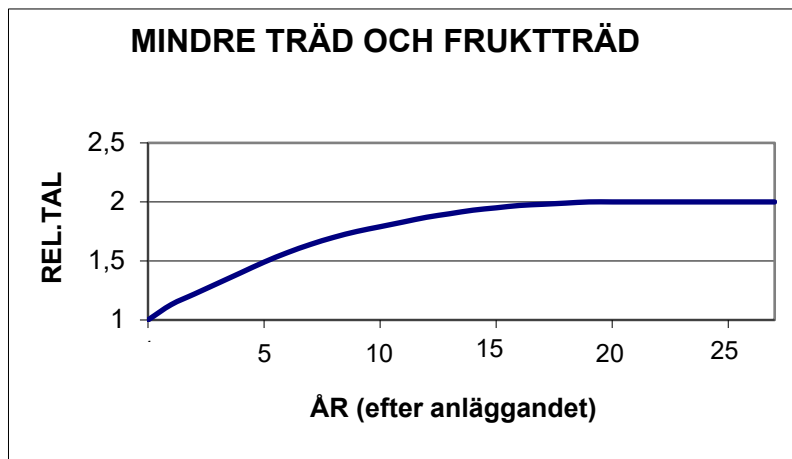
Enligt marknadssimuleringen kan det förutsättas att värdet efter viss tid avtar för att slutligen sjunka till noll. Detta har dock bedömts vara svårare att fixera i ett normalförhållande. Värdeinsnkningen till följd av ålder med mera får därför istället uppskattas som en korrektion.

Vad sedan gäller nivåbestämningen av de fyra kurvorna kan visst stöd sökas i den finska metoden och ur tillämpningen av Lundströms metod. En tolkning av detta material visar att relationstalet (= den faktor med vilken anläggningskostnaden ska multipliceras för att erhålla marknadsvärdenivån) i huvudsak varierar inom intervallet ca 1.5 – 5.0 för fullvuxna växter.

I syfte att testa de preliminära antagandena konstruerades alternativa kurvor inom det angivna intervallet. De olika kurvorna prövades sedan på olika värderingsobjekt. En sammanfattande slutsats av testerna är att de rimliga relationstalen ligger i undre halvan av intervallet, dvs. maximalt ca 1.5 – 3.0. Nivån är vidare av flera skäl olika för de olika typerna av vegetation. Förutom skilda tillväxtförutsättningar måste även hänsyn tas till växttypernas huvudsakliga funktion och kostnaden för nyplantering.

Följande normalkurvor gäller för de fyra vegetationstyperna.





SLITAGEAVDRAG FÖR TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Grunden för sambandet mellan ålder och marknadsvärdebidrag har tidigare behandlats. Vad som återstår är att fixera den årliga värdeminskningen och den lägsta nivån för olika typer av objekt.

Avskrivning är ett väl utnyttjat förfarande i samband med ekonomisk redovisning och därför finns gott om exempel på hur värdeminskningen kan beräknas. I modellen används emellertid avskrivningsresonemanget som en

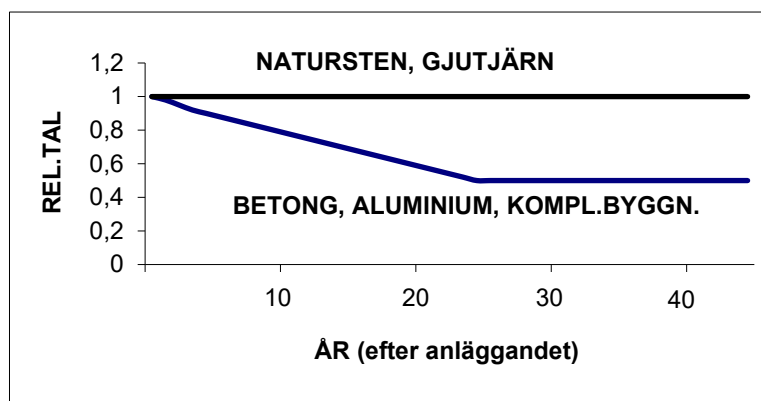
beskrivning av marknadens syn på anläggningar med olika ålder. Det är därför inte givet att det mer bokföringstekniska synsättet är relevant.

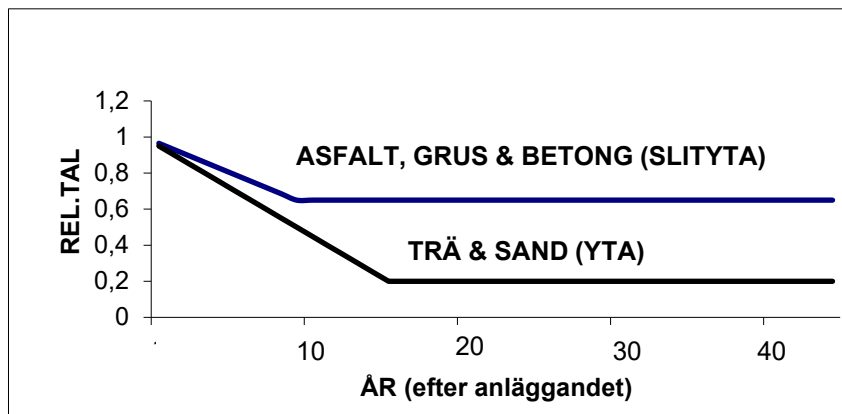
Även här stöter man dock på problemet med att kunna göra pålitliga marknadsstudier. Efter en del jämförande beräkningar drogs slutsatsen att de procentsatser och tidsintervall som anges i den s.k. Lundströms metod torde vara godtagbara för att simulera marknadsreaktionen. Komplettering har gjorts med siffror för komplementbyggnader.

Följande underlag tillämpas för beräkning av slitageavdraget

Material	Avskrivning		Återstår av nykostnaden efter full avskrivning
	%	tid	
Asfalt, grus betong (slityta)	3,5	10	65%
Trä, sand (yta)	5	16	20%
Betong, rostfri aluminium	2	25	50%
Natursten, gjutjärn	0		100%
Byggnader, skärmtak	2	25	50%

I kurvform kan siffrorna redovisas på följande sätt.





Avvikelse från normalfallet

För att kunna utarbeta en värderingsmetod måste successivt göras generaliseringar och ”normaliseringar” av de förhållanden som ska värderas. Givetvis går det inte att hävda att ett på detta sätt normaliserat värde passar in på varje tänkt värderingssituation. Det bör således finnas möjligheter att inom ramen för metoden korrigera för förhållanden som avviker från det normala.

Som redan har påpekats är emellertid en av grundtankarna bakom hela modellbyggandet, att värderaren ska ges hjälp att finna en rimlig och skälig värdenivå och inte att bestämma ett exakt värde av ett visst objekt på en komplext sammansatt fastighet. De redovisade normalsambanden förutsätts därför kunna tillämpas i de allra flesta fall.

Korrigeringar i syfte att avstämna ersättningsbeloppet mot marknadsvärdenivån är tänkta att vid behov göras i slutet av processen när alla faktorer är kända. I anslutning till värderingen av de väsentliga objekten ska därför korrigering för avvikelser behöva göras endast för vissa speciella omständigheter, som i första hand kan sägas ha att göra med objektens kvalitet och exklusivitet. I det följande ska närmare anges situationer där korrigering kan anses befogad.

OBJKTET ÄR SÄMRE ÄN NORMALT

Normalkurvorna förutsätter att en växt inte är drabbad av sjukdom, att den är normalt utvecklad för sin ålder osv. Om så inte är fallet bör en skönmässig justering nedåt göras. Detsamma gäller för växter som bedöms befinna sig i den nedåtgående värdefasen p.g.a. hög ålder.

Även skadade anläggningar bör innebära en justering. Här måste dock beaktas att slitageavdraget i sig kompenserar för normal försämring av ålder och bruk. Endast mer speciella skador ska således föranleda korrigering.

Det kan tilläggas att ett normalt sett väsentligt objekt i vissa fall kan ha en mindre betydelsefull funktion på en fastighet. Detta ska då givetvis beaktas vid väsentlighetsklassificeringen och inte i form av korrigering.

OBJEKTET ÄR SÄRSKILT VÄRDEFULLT

En motsatt situation är att en viss växt eller en viss anläggning har ett högre värde för den aktuella fastigheten än vad modellen förutsätter. Ett träd kan vara sällsynt eller särskilt vackert beläget. En anläggning kan vara utsmyckad eller på annat sätt speciell.

Marknaden torde normalt vara ganska försiktig i sin bedömning av sådana speciella objekt, men det kan inte uteslutas att en korrigering uppåt i vissa fall kan vara befogad. I mycket speciella situationer kan det istället bli fråga om s.k. annan ersättning.

En viktigare aspekt är att objektets *funktion* är särskilt värdefull, dvs. att de för en normalsituation konstruerade kurvorna inte förmår värdesätta ett objekts särskilda betydelse för en fastighet. Så kan till exempel vara fallet om viss vegetation har en mycket påtaglig bullerskyddande funktion. Denna särprägel bör kunna föranleda en korrigering.

Det kan anmärkas att hänsyn tagits till skyddsfunktionen för viss växtlighet (t.ex. häckar) redan vid konstruktionen av normalkurvorna. Korrigering ska därför behöva tillgripas endast i mer speciella situationer.

EXKLUSIVITET

Högre värde för enstaka objekt har redan omnämnts. Även helheten i en trädgård kan i undantagsfall vara så särpräglad, att ett intrång medför större värdeminskning än vad metoden ger, vilket kan motivera en korrigering.

Mer vanlig torde motsatsen vara, dvs. att kostnaderna för att uppnå en exklusiv tomtutformning inte resulterar i en motsvarande värdehöjning. De framräknade värdena måste i så fall justeras nedåt.

Avgörandet om korrigering ska ske (uppåt eller nedåt) för exklusiva inslag på tomten bör göras i samband med den slutliga rimlighetskontroll som förutsatts ske. Åtgärden redovisas dock i anslutning till värderingen av de väsentliga objekten. Det kan påpekas att visst utrymme för hänsynstagande till nämnda förhållanden även finns i samband med värderingen av de mindre väsentliga objekten.

Mindre väsentliga objekt

Som tidigare beskrivits bygger modellen på att fr.a. nödvändiga och väsentliga objekt väljs ut och värderas. Objekt som är helt ointressanta ur marknadens synpunkt ska å andra sidan inte ersättas alls. En småhustomt består dock normalt av en stor andel objekt som inte kan klassas till någon av dessa grupper.

Enligt simuleringsmodellen förutsätts dessa ”mindre väsentliga objekt” utgöra vad som skulle kunna betecknas som en ”buffert” eller en ”restpost”. De enskilda objekten har betydelse för marknadsvärdet endast som en del av helhetsintrycket och endast i den mån det finns utrymme för värdevariationer efter det att hänsyn tagits till arealförlustens betydelse och sedan de kostnadsrelaterade värderingarna utförts. Värderingen förutsätts ske som en

direktuppskattning vid vilken värderaren tar hänsyn till fastighetens totala värde och till intrångets betydelse för detta.

Om värderaren har en god blick över situationen och om det handlar om endast små belopp bör direktuppskattningen kunna ske direkt i ordets rätta bemärkelse. I annat fall och som ett normalförfarande kan det vara lämpligt att som grund för uppskattningen göra vissa kostnadsberäkningar. Fördelen med detta är att man får ett sifferunderlag som stöd för värdebedömningen och som redan har beskrivits torde värdebidraget i ett normalfall inte överstiga återanskaffningskostnaden.

För *vegetation* beräknas nyplanteringskostnaden.

För *tekniska anläggningar* beräknas nyanläggningskostnaden och slitageavdraget.

De sålunda erhållna beloppen multipliceras sedan med en faktor som kan förutsättas ligga mellan 0 och 1. I ett normalfall kan det vara rimligt att använda faktorn 0,5. Om marknadsvärdebidraget från tomtanläggningarna redan bedöms vara intecknat av de väsentliga objekten blir faktorn noll. Någon anledning att laborera med en mycket finmaskig skala mellan noll och ett torde inte finnas.

Om det är särskilt svårt att avgöra var ”taket” för intrånget ligger kan det vara skäligt att välja faktorn ett. På så sätt får de mindre väsentliga tekniska anläggningarna samma inverkan på värdet som de väsentliga, vilket kan tyckas märkligt med hänsyn till att de klassats som olika betydelsefulla. Om man som värderare verkligen har svårt att ”känna av” var gränsen går torde det dock vara rimligt med en sådan bedömning. Det finns f.ö. inget som direkt hindrar att man väljer en faktor större än ett, men detta ska i så fall göras för *mycket speciella situationer*. Till exempel för en mycket exklusiv tomt vars särprägel förstörs genom intrånget.

Intrångsersättning

Tanken bakom den presenterade värderingsmodellen är att den *direkt* ska ge de ianspråktaga tomtanläggningarnas bidrag till fastighetens marknadsvärde. Eftersom metoden bygger på värdering av varje enskilt objekt och eftersom den byggts upp genom generaliseringar är det emellertid nödvändigt att göra en slutlig rimlighetsbedömning av den framräknade ersättningen.

Vid denna bedömning är det viktigt att beakta *hela* intrångsersättningen (för mark och anläggningar samt eventuell företagsskada). Värderingen av tomtanläggningarna utgör ju endast en del av en konstruerad metod för att värdera en fastighets totala värdeminskning.

Kontrollen bör i första hand innebära att man bedömer om den beräknade värdeminskningen är *rimlig* i förhållande till fastighetens marknadsvärde före intrånget. Vad som är rimligt måste givetvis värderaren bedöma från fall till fall utifrån sin allmänna kunskap om marknaden.

Om beloppet inte är rimligt bör man gå tillbaka i sin värdering och se om något antagande eller någon viss bedömning kan anses vara felaktig. Kanske

är till exempel ett visst objekt inte så väsentligt i den aktuella marknadssituationen. Att behandla del för del av värderingsmetoden som leder till att slutvärdet uppfattas som rimligt är således att föredra framför att underkänna sin egen värdering genom ett generellt påslag eller avdrag.

Givetvis finns det situationer där värderingsmetoden inte är tillräckligt finmaskig för att ge ett rimligt resultat ens efter korrigering av parametrarna och då måste man naturligtvis korrigera värdet skönsmässigt. Sådana korrigeringar, förutom rena avrundningar, bör dock tillgripas mycket sparsamt.

Annans ersättning

Enligt 4 kap 1 § ExprL ska intrångsersättning utgå med den marknadsvärde-minskning fastigheten drabbas av. I samma lagrum stadgas emellertid att även annan ekonomisk skada som föranleds av expropriationen ska ersättas.

Det skulle föra för långt att i detta sammanhang utveckla alla detaljer kring gränsdragningen mellan intrångsersättning och annan ersättning. För att den presenterade värderingsmodellen ska bli komplett och använd på avsett sätt bör dock några ord sägas om de båda ersättningsarterna.

Utgångspunkten är att tomtanläggningar är en del av den fasta egendomen och skador som berör dessa är därmed av den typ som ska hänföras till ersättningsarten intrångsersättning. Hela den tidigare framställningen har också syftat till att bestämma tomtanläggningarnas del av marknadsvärde-minskningen, dvs. intrångsersättningen.

Enligt grundtankarna bakom ExprL är det inte meningen att skador ska kunna föras över från en ersättningsart till en annan (jfr prop. 1971:122 s. 171). Det är således inte möjligt att genom annan ersättning kompensera för skada, som är hänförlig till ersättningsarten intrångsersättning, men som inte blir ersatt p.g.a. ersättningsrättsliga eller marknadsmässiga skäl.

Som tidigare nämnts är produktionskostnaden för en fastighets tomtanläggningar normalt högre än den del av fastighetens marknadsvärde som kan hänföras till dessa anläggningar. För att uppnå exakt samma anläggningsstandard efter ett intrång skulle således en fastighetsägare behöva bekosta anläggningar till högre belopp än den erhållna intrångsersättningen.

Den ovan redovisade principen för olika ersättningsarter leder dock till att den del av produktionskostnaderna som överstiger marknadsvärdet normalt inte heller kan kompenseras genom annan ersättning. Ur ersättningsrättslig synpunkt ska detta förhållande snarast ses så att fastighetsägaren ur strikt ekonomisk synvinkel gjort en mindre lyckad investering. Att tidigare nedlagda kostnader inte resulterat i en lika stor förmögenhetsökning kan inte föranleda ersättning vid intrång.

Det sagda ska dock inte tolkas så att annan ersättning aldrig kan utgå till följd av förlorade tomtanläggningar. Om till exempel kostnader lagts ner för ersättningsanskaffning redan vid tidpunkten för ersättningsbestämmande torde förutsättningar finnas för compensation genom annan ersättning. Se även avgörande från HovR. NN, Avd. 2, Ö 13/84 meddelad 1985-06-17, (V

85:5 i Lantmäteriets rättsfallsregister), där ersättning utgick för investeringsförlust med anledning av att kostnaderna för en ny ekonomibyggnad inte bedömdes slå igenom i marknadsvärdet.

Om en anläggning går förlorad, som har en påtaglig ekonomisk betydelse för fastighetsägaren som person, kan det givetvis också bli fråga om annan ersättning. Det ska då röra sig om anläggningar som denne inte uppfört i första hand som ett allmänt tillbehör till småhusfastigheten utan för att till exempel tillgodose medicinska behov eller för en driven rörelse. Som exempel skulle kunna nämnas handikapphjälpmedel och lossningsutrymme för varor.

BILAGA I TILL TOMTANLÄGGNINGSMETODEN LM RAPPORT 2022:2

Besiktningsprotokoll

Objekttyper	Objektklasser
V = Växter T = Teknisk anläggning	F = Kostnaden har fullt genomslag på marknadsvärdet M = Kostnaden har mindre genomslag på marknadsvärdet I = Kostnaden har inget genomslag på marknadsvärdet

Växt eller anläggning	T y p	K l a s s	Anläggningskostnad			Värdebedömning			
			1 Mängd/ sort	2 A-kostn.	3 Kostnad = 1 x 2	4 Ålder	5 Rel.tal	F-objekt 3 x 5	M-objekt T = 3 x 5 V = 3
									Delsumma
									Faktor
SUMMA	—	—	—	—		—	—		
						TOTALT			

BILAGA 2 TILL TOMTANLÄGGNINGSMETODEN LM RAPPORT 2022:2

Kostnadsbank

Anvisningar

- Kostnadsbanken ska användas för värderingar som har värdetidpunkt från och med 2022-10-01.
- Samtliga priser avser kostnadstidpunkten 2022-04. Priser får uppräknas med konsumentprisindex (KPI) till senare värdetidpunkter. KPI 2022-04 = 362,02
- Samtliga priser gäller vid köp i öppen handel, utan rabatter och andra erbjudanden. Vid flera olika sorter är priserna beräknade på ett medelvärde av dessa.
- Priserna presenteras som à-pris inklusive moms på nyanskaffad vara.
- Arbetskostnaden är beräknad på en timkostnad av 600 kr och inkluderar administration, arbetsgivaravgifter, sjuklön och semesterersättning.
- Om annat gäller i något fall anges detta vid respektive rubrik.
- Markarbete ska utföras enligt Mark AMA 20.
- Transportkostnad ingår i växternas kostnader (10 km) men framkörning och frakt ingår inte för de större anläggningarna (om inte annat anges) utan detta får uppskattas särskilt i det enskilda fallet, beroende på var i Sverige fastigheten är belägen.

Innehåll

ANVISNINGAR	1
VEGETATION OCH VEGETATIONSYTOR	2
FRUKTTRÄD	3
BÄRBUSKAR	3
TRÄD	4
BUSKAR	6
HÄCKAR	8
GRÄSYTOR	9
HÅRDGJORDA YTOR	10
KÖRYTOR	10
GÅNGYTOR	10
TRÄTRALL, TRÄDÄCK	11
SANDLÅDA	11
KANTSTÖD, TERRÄNGTRAPPOR, MURAR	12
KANTSTÖD	12
TERRÄNGTRAPPOR	12
STÖDMURAR	12
STAKET, STÄNGSEL, GRINDAR	13
STAKET OCH PLANK	13
<i>Gärdesgård</i>	13
STÄNGSEL	13
GRINDAR	14
<i>Stängselgrind</i>	14
<i>Trägrind</i>	14
<i>Grindstolpar</i>	15
ÖVRIG MARKUTRUSTNING	16
FLAGGSTÅNG	16
KOMPLEMENTBYGGNADER	16
<i>Friggebodar</i>	16
<i>Isolerat garage</i>	16
<i>Oisolerat garage</i>	17
<i>Carport</i>	17
<i>Lekstuga</i>	17
<i>Växthus</i>	17
<i>Lusthus</i>	18
KÄLLFÖRTECKNING	18

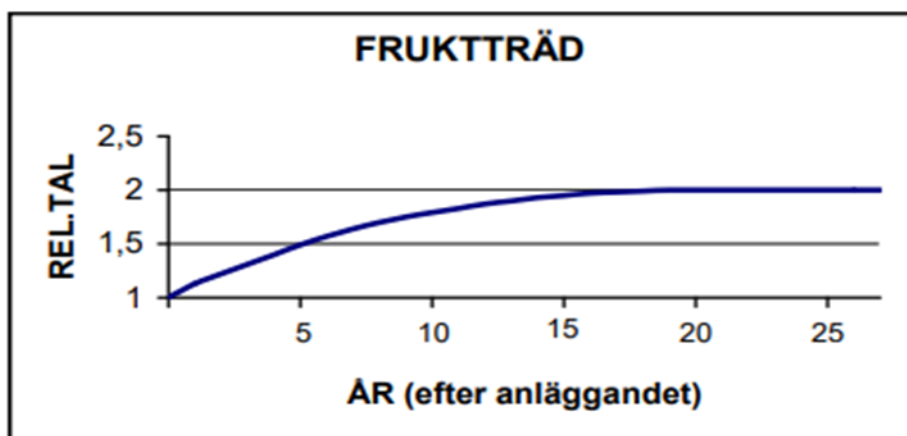
Vegetation och vegetationsytor

Planteringskostnaden inkluderar markering av växtplats, grävning, sättning av planteringsstöd och mottagning av växtmaterialet.

Fruktträd

Arbetskostnaden är beräknad på manuellt arbete och inkluderar planteringskostnad samt ny jord (jordschakt 0,4 m²). Priset på växtmaterial gäller för ett enstaka träd, vid köp av fler (>5) blir kostnaden lägre. Trädet är tre år och omplanterat två gånger, har en rak stam och en välutvecklad krona med minst tre grenar samt ett kraftigt toppskott. Exempler nedan avser inköpsstorlek 150–200 cm höjd.

Art	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Familjeträd	1 641 kr	516 kr	2 157 kr
Körsbär	739 kr	516 kr	1 255 kr
Plommon	847 kr	516 kr	1 363 kr
Päron	832 kr	516 kr	1 348 kr
Äpple	842 kr	516 kr	1 358 kr



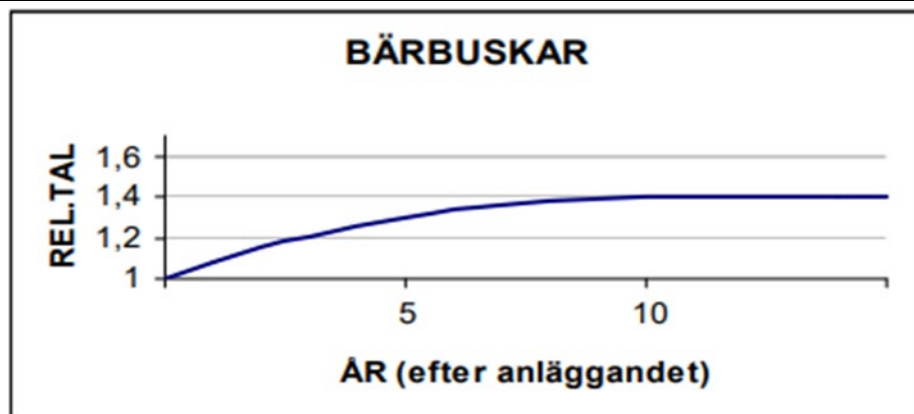
Ovanstående tabell används vid beräkning av funktionstillägg för fruktträd.

Totala ersättningsnivån i relation till planteringskostnaden (totala kostnaden).

Bärbuskar

I arbetskostnaden ingår ny jord och planteringskostnader (jordschakt 0,15 m³). Priset på växtmaterial gäller för enstaka buske, vid köp av fler (>5) blir kostnaden för växtmaterialet lägre. Buskarna är krukodlade och anges med krukstorlek.

Art	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Björnbär, 2 l kruka	205 kr	216 kr	421 kr
Blåbär, 2 l kruka	235 kr	216 kr	451 kr
Fläder, 5 l kruka	289 kr	216 kr	505 kr
Hallon, 2 l kruka	140 kr	216 kr	356 kr
Jordgubbar	32 kr	216 kr	248 kr
Krusbär, 5 l kruka	217 kr	216 kr	433 kr
Rabarber, 2 l kruka	178 kr	216 kr	394 kr
Vinbär, 5 l kruka	232 kr	216 kr	448 kr
Vindruva, 2 l kruka	264 kr	216 kr	480 kr



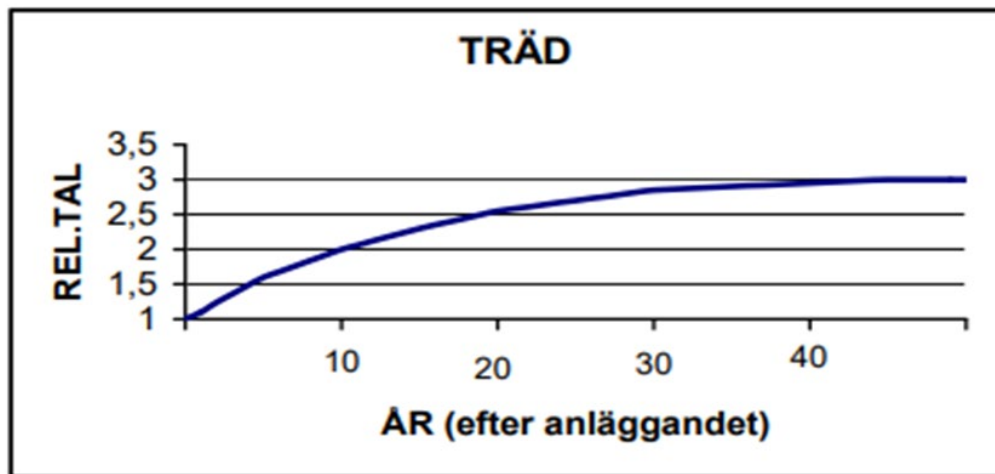
Ovanstående tabell används vid beräkning för funktionstillägg på bärbuskar.

Totala ersättningsnivån i relation till planteringskostnaden (totala kostanden).

Träd

Priset på växtmaterial gäller för ett enskilda träd, vid köp av fler blir pris/träd lägre. Kostnaden är baserat på ett träd med stamomfång 10–12 cm, mäts en meter ovan mark, som omplanterats minst två gånger. Arbetskostnaden inkluderar planteringskostnader (jordschakt 0,6 m³) och jordbyte.

Art	Namn	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Ask	Fraxinus excelsior	1 045 kr	948 kr	1 993 kr
Avenbok	Carpinus betulus	840 kr	948 kr	1 788 kr
Blodbok	Fagus sylvatica purpurea	1 299 kr	948 kr	2 247 kr
Bok	Fagus sylvatica	590 kr	948 kr	1 538 kr
Fågelbär	Prunus avium	2 750 kr	948 kr	3 698 kr
Grinnalalönn	Acer grinnala	1 850 kr	948 kr	2 798 kr
Gran	Picea abies	248 kr	948 kr	1 196 kr
Hägg	Prunus padus	1 250 kr	948 kr	2 198 kr
Hästkastanj	Aesculus hippocastanum	2 963 kr	948 kr	3 911 kr
Japanskt prydnadskörsbär	Prunus kanzan	1 350 kr	948 kr	2 298 kr
Jättepoppel	Populus trichocarpa	900 kr	948 kr	1 848 kr
Klibbal	Alnus glutinosa	900 kr	948 kr	1 848 kr
Magnolia	Magnolia	3 029 kr	948 kr	3 977 kr
Naverlönn	Acer campestre	1 200 kr	948 kr	2 148 kr
Oxel	Sorbus intermedia	2 690 kr	948 kr	3 638 kr
Rosenhagtorn	Crataegus xmedia	1 199 kr	948 kr	2 147 kr
Rödek	Quercus rubra	1 299 kr	948 kr	2 247 kr
Rönn	Sorbus aucuparia	500 kr	948 kr	1 448 kr
Silverpil	Salix alba	1 550 kr	948 kr	2 498 kr
Skogsalm	Ulmus glabra	1 722 kr	948 kr	2 670 kr
Skogsek	Quercus robur	1 550 kr	948 kr	2 498 kr
Skogslind	Tilia cordata	1 399 kr	948 kr	2 347 kr
Tall	Pinus sylvestris	435 kr	948 kr	1 383 kr
Thuja	Thuja occidentalis	175 kr	948 kr	1 123 kr
Valnöt	Juglans regia	1 373 kr	948 kr	2 321 kr
Vårtbjörk	Betula pendula	1 499 kr	948 kr	2 447 kr
Äkta kastanj	Castanea sativa	1 853 kr	948 kr	2 801 kr



Ovanstående tabell används vid beräkning av funktionstillägg för träd.

Totala ersättningsnivån i relation till planteringskostnaden (totala kostnaden).

Buskar

För växtmaterialet gäller priset för enstaka buske och vid köp av fler blir priset lägre. Arbetskostnaden inkluderar planteringskostnader (jordschakt 0,25 m³) och ny jord. Buskarna är krukodlade, 3,5 liter, och omplanterade minst två gånger.

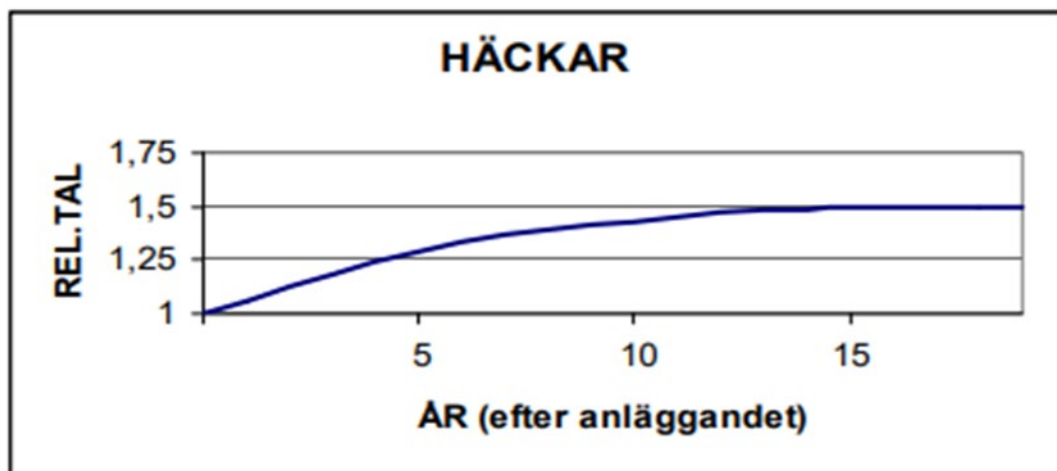
Art	Namn	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Bened	Euonymus eurpaeus	299 kr	372 kr	671 kr
Berberis	Berberis Red chief	299 kr	372 kr	671 kr
Brakved	Frangula alnus	425 kr	372 kr	797 kr
Buddleja	Buddleja	219 kr	372 kr	591 kr
Doftschersmin	Philadelphus coronarius	319 kr	372 kr	691 kr
Fläder	Sambucus nigra	349 kr	372 kr	721 kr
Fortsythia	Forsythia 'Northern Gold'	299 kr	372 kr	671 kr
Ginst	Chamaecytisus purpureus	149 kr	372 kr	521 kr
Hassel	Corylus avellana	349 kr	372 kr	721 kr

Havtorn	Hippophae rhamnoides	399 kr	372 kr	771 kr
Hägg	Prunus padus	199 kr	372 kr	571 kr
Häggmispel	Amelanchier spicata	48 kr	372 kr	420 kr
Hösttamarisk	Tamarix ramosissima	329 kr	372 kr	701 kr
Kaprifol	Lonicera caprifolium	199 kr	372 kr	571 kr
Korallkornell	Cornus Sibirica	109 kr	372 kr	481 kr
Liguster	Ligustrum vulgare	50 kr	372 kr	422 kr
Oxbär	Cotoneaster integririmus	100 kr	372 kr	472 kr
Paradisbuske	Kolkwizia amabilis	249 kr	372 kr	621 kr
Pion	Paeonia	299 kr	372 kr	671 kr
Purpurhortensia	Hydrangea serrata	179 kr	372 kr	551 kr
Rhodendendron	Catawbiense	479 kr	372 kr	851 kr
Rosenkvitten	Chaenomeles japonica	249 kr	372 kr	621 kr
Rosenspirea	Spiraea densiflora sapho	249 kr	372 kr	621 kr
Rosentry	Lonicera tatarica	199 kr	372 kr	571 kr
Rosor		249 kr	372 kr	621 kr
Skogsolvon	Viburnum opulus	249 kr	372 kr	621 kr
Svartaronia	Aronia melanocarpa	149 kr	372 kr	521 kr
Syren	Syringa vilgaris	119 kr	372 kr	491 kr
Sälg	Salix caprea	249 kr	372 kr	621 kr
Trollhassel	Hamamelis intermedia	382 kr	372 kr	754 kr
Trädgårdspraktry	Weigela tango	249 kr	372 kr	621 kr
Vårginst	Cytisus xpraceox	149 kr	372 kr	521 kr
Ölandstok	Potentilla fruticosa	219 kr	372 kr	591 kr

Häckar

Arbetskostnaden inkluderar planteringskostnader (schakt 0,15 m³/planta) samt jordbyte. Planteringen sker med 4 plantor/löpmeter. Häckplantan är odlad i kruka och omplanterad minst en gång, storleken skiftar dock mellan olika arter och är i intervallet 20 – 80 cm höjd vid inköp.

Art	Namn	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Avenbok	Carpinus-betulus	357 kr	468 kr	825 kr
Bok	Fagus sylvatica	357 kr	468 kr	825 kr
Buxbom	Buxus sempervirens	199 kr	468 kr	667 kr
Cypress	Chamaecyparis lawsoniana	371 kr	468 kr	839 kr
Gran	Picea abies	499 kr	468 kr	967 kr
Häckberberis	Berberis thunbergii	299 kr	468 kr	767 kr
Häckoxbär	Cotoneaster lucidus	249 kr	468 kr	717 kr
Häggmispel	Amelanchier alnifolia	299 kr	468 kr	767 kr
Hagtorn	Crataegus-intricata	119 kr	468 kr	587 kr
Idegran	Taxus baccata	854 kr	468 kr	1 322 kr
Liguster	Ligustrum vulgare	119 kr	468 kr	587 kr
Måbär	Ribes alpinum	119 kr	468 kr	587 kr
Naverlönn	Acer campestre	58 kr	468 kr	526 kr
Oxel	Sorbus intermedia	66 kr	468 kr	534 kr
Sibirisk ärtbuske	Caragana arborensiensis	120 kr	468 kr	588 kr
Slån	Prunus spinosa	48 kr	468 kr	516 kr
Spirea	Spiraea	229 kr	468 kr	697 kr
Svartaronia	Aronia melanocarpa	149 kr	468 kr	617 kr
Syren	Syringa vulgaris	119 kr	468 kr	587 kr
Sälg	Salix Caparea	249 kr	468 kr	717 kr
Thuja	Thuja pendula	79 kr	468 kr	547 kr
Vårtbjörk	Betula pendula	38 kr	468 kr	506 kr
Vresros	Rosa rugosa alba	249 kr	468 kr	717 kr



Tabellen på föregående sida används vid beräkning av funktionstillägg för häckar. Totala ersättningsnivån i relation till planteringskostnaden (totala kostnaden).

Gräsytor

Priset inkluderar fullt färdig yta (underarbete och utläggning/sådd) <200 m². I materialet ingår 10 cm anläggningsjord, gödsel samt gräsfrön respektive den färdigrullade gräsmattan. I priset ingår ej leverans av gräsmattan (färdigrullad). Funktionstillägg = 1.

Typ av gräsmatta	Materialkostn/m ²	Arbetskostnad/m ²	Totalpris/m ²
Färdigrullat gräs	50 kr	144 kr	194 kr
Gräs sådd	25 kr	132 kr	157 kr

Hårdgjorda ytor

Körytor

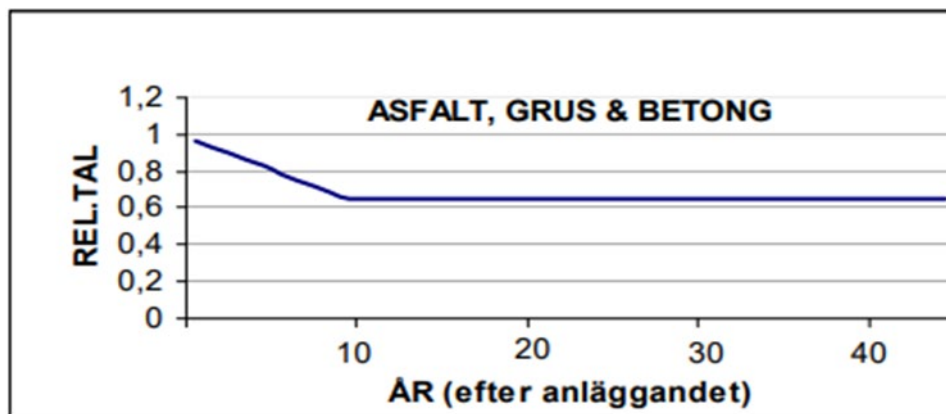
Arbetskostnaden inkluderar jordschakt 250 mm, geotextil, bärlager 150 mm, sättgrus 50 mm. Priserna gäller för ytor 20 - 100 m². Etablering och transport ingår inte.

Sort	Anmärkning	Material-kostn/m ²	Arbets-kostn/m ²	Total-pris/m ²
Asfalt, 40 mm		500 kr	240 kr	740 kr
Grus, 50 mm		270 kr	132 kr	402 kr
Betongplattor, 350x350x50 mm		169 kr	684 kr	853 kr
Gräsarmering, 600x400x90 mm	Inklusive grässådd	304 kr	648 kr	952 kr
Smågatsten 8-10 cm	Nyttillverkad	810 kr	1 440 kr	2 250 kr
Smågatsten 8-10 cm	Begagnad	810 kr	1 440 kr	2 250 kr

Gångytor

Arbetskostnaden inkluderar jordschakt 250 mm, geotextil, bärlager 150 mm, sättgrus 50 mm. Priserna gäller för ytor 20 - 100 m². Etablering och transport ingår inte.

Sort	Anmärkning	Material-kostn/m ²	Arbets-kostn/m ²	Total-pris/m ²
Asfalt, 40 mm		500 kr	240 kr	740 kr
Grus, 50 mm		270 kr	132 kr	402 kr
Betongplattor, 350x350x40 mm		159 kr	456 kr	615 kr
Dansk sjösten 350x350x50 mm		289 kr	456 kr	745 kr
Smågatsten 8-10 cm	Nyttillverkad	810 kr	1 164 kr	1 974 kr
Smågatsten 8-10 cm	Begagnad	810 kr	1 164 kr	1 974 kr



Tabellen på föregående sida används vid beräkning av slitageavdrag för kör- och gångytor. Relationstal för natursten = 1 oavsett ålder. Totala ersättningsnivån i relation till anläggningskostnaden (totala kostnaden).

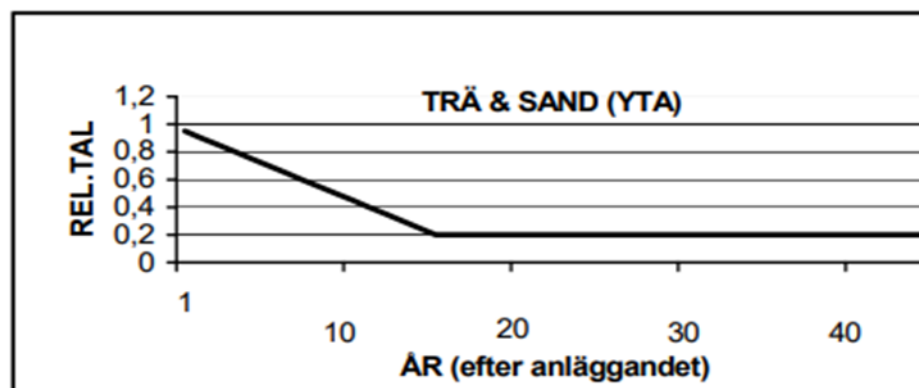
Trätrall, trädäck

Trädäck och trätrall är uppbyggt på regler som placerats på 200 mm bärlager. Dimensioner på virket är beroende av användning och klimat, priserna i tabellen är baserade på 28x95 mm som golvbräda och 45x95 mm som golvregel.

Typ	Materialkostn/m ²	Arbetskostn/m ²	Totalpris/m ²
Fast trädäck	651 kr	456 kr	1 107 kr

Sandlåda

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
1,2 x 1,2 m	1 155 kr	2 880 kr	4 035 kr
1,5 x 1,5 m	1 289 kr	2 880 kr	4 169 kr



Ovanstående tabell används vid beräkning för slitageavdrag på trä och sand-
tytor. Totala ersättningsnivån i relation till anläggningskostnaden (totala
kostnaden).

Kantstöd, terrängtrappor, murar

Kantstöd

Arbetskostnaden inkluderar schaktning, mottagning och utläggning av sätts-
and. Sättning av kantstödet samt motfyllning med grus.

Typ	Anmärkning	Materialkost- nad	Arbetskost- nad	Totalpris
Slät grå	500x250x50 mm	95 kr	378 kr	473 kr
Slipers	Slipers 180x140 mm	211 kr	162 kr	373 kr

Terrängtrappor

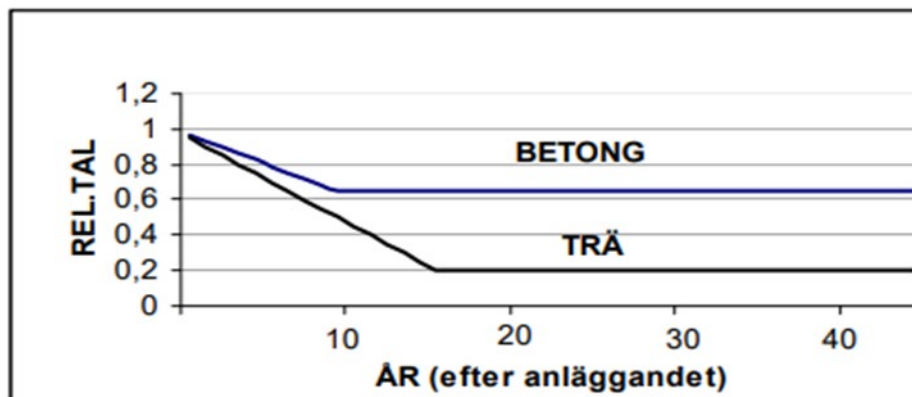
Terrängtrappa, hel, är tillverkad i natursingel, bredd 1200 mm. Trappan
monteras i bärlagergrus.

Typ	Pris	Arbetskostnad	Totalpris
Hel 4 steg	5 581 kr	960 kr	6 541 kr
Hel 5 steg	6 977 kr	960 kr	7 937 kr
Hel 6 steg	8 372 kr	960 kr	9 332 kr
Hel 7 steg	9 767 kr	960 kr	10 727 kr

Stödmurar

Priset inkluderar montering på hårdpackad grusbädd.

Typ	Storlek	Pris/m ²	Arbets- kostn/m ²	Totalpris/m ²
Knäcksten av betong, grå	550x400x70 mm	969 kr	600 kr	1 569 kr



Ovanstående tabell används vid beräkning av slitageavdrag för kantstöd. Totala ersättningen i relation till anläggningskostnaden (totala kostnaden).

Staket, stängsel, grindar

Staket och plank

Staket tillverkat i tryckt virke av klass AB. Staketspjälor 22x95 mm, spikregel 50x70 mm och stolpe 95x95 mm med plint som markfäste. Vid beräkning används endast hela antal meter, avrundat uppåt.

Höjd	Pris/lpm	Arbetskostn/lpm	Totalpris/lpm
0,6 m	205 kr	720 kr	925 kr
1,1 m	622 kr	720 kr	1 342 kr
1,5 m	680 kr	960 kr	1 640 kr

GÄRDESGÅRD

Materialet i gärdesgården består av senvuxen gran som binds samman med granvidjor efter gammal jämtländsk tradition. Priset för gärdesgården 8 våningar, tre bindningar är 575 kr/löpmeter färdigt på plats, för montering i berg/sten tillkommer en kostnad om 120 kr/borrhål.

Stängsel

Trådstängsel typ "Gunnebo". Priset inkluderar stängselmaterial inklusive mellanstolpar, 2 hörnstolpar, 2 ändstolpar samt spännråd uppe och nere. Montering i normalterräng. Priset är exkl. frakt.

Höjd	Pris/lpm	Arbetskostn/lpm	Totalpris/lpm
800 mm	246 kr	224 kr	470 kr
1000 mm	276 kr	224 kr	500 kr

Grindar

STÄNGSELGRIND

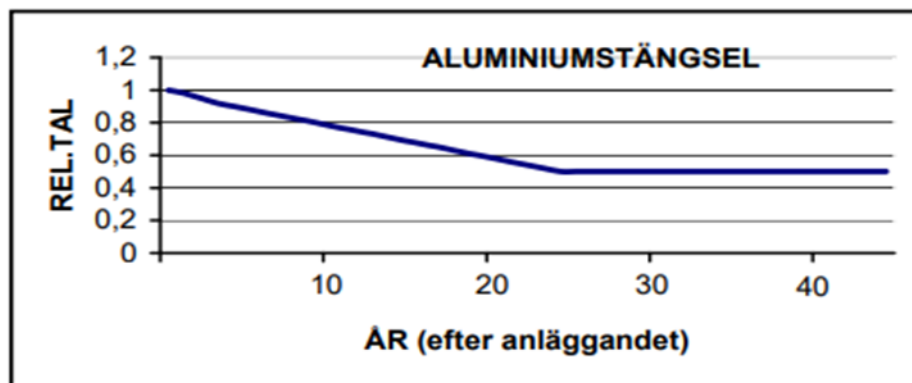
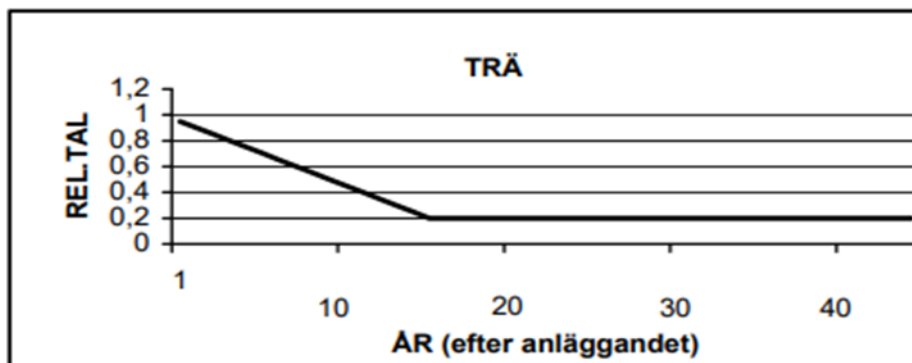
Grind till trådstängsel typ ”Gunnebo” Inkluderar material och montering i normalterräng. För dubbelgrind krävs gjutning av grindstolpar. Priset är exkl. frakt

Typ	Höjd/bredd	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris/grind
Enkelgrind	800/1000 mm	5 375 kr	3 000 kr	8 375 kr
Enkelgrind	1000/1000 mm	5 988 kr	3 000 kr	8 988 kr
Dubbelgrind	800/3000 mm	7 924 kr	3 600 kr	11 524 kr
Dubbelgrind	1000/3000 mm	8 930 kr	3 600 kr	12 530 kr

TRÄGRIND

Grindar av tryckt trävirke, dimensioner 95x95 mm stolpar, 22x95 mm spjälor, 45x70 mm spikregel. I arbetskostnaden ingår gjutning av plintar för dubbelgrind, beslag samt montering.

Typ	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris/grind
Enkelgrind	927 kr	2 760 kr	3 687 kr
Dubbelgrind	3 874 kr	5 520 kr	9 394 kr



Ovanstående tabeller används vid beräkning av slitageavdrag på stängsel och grindar. Totala ersättningsnivån i relation till anläggningskostnaden (totala kostnaden).

GRINDSTOLPAR

Priset gäller 1 stolpe i granit. Monteringen sker genom grävning 50 cm under markytan vid montering i grus, och i betong 30 cm samt gjutning runt om. Priset är exkl. frakt.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris/stolpe
1600x250x250 mm	2 200 kr	3 600 kr	5 800 kr
1900x300x300 mm	3 960 kr	3 600 kr	7 560 kr
2100x350x350 mm	5 895 kr	3 600 kr	9 495 kr

Övrig markutrustning

Flaggstång

Priserna inkluderar komplett utrustning för glasfiberflaggstång och fundament med montering i mark/berg. Priset är exkl. framkörning.

Längd	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
6 m	10 593 kr	3 000 kr	13 593 kr
8 m	10 593 kr	3 000 kr	13 593 kr
9 m	10 755 kr	3 000 kr	13 755 kr
10 m	12 339 kr	3 000 kr	15 339 kr
12 m	12 931 kr	3 000 kr	15 931 kr

Komplementbyggnader

FRIGGEBODAR

Boden består av färdiga väggmoduler. Arbetskostnad inkluderar grundläggning, bottenram av 45x220 mm på plintar, takbeläggning av enklare slag (takpapp eller shingel) samt montering av boden.

Storlek/typ	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
15 m ² , oisolerad	66 448 kr	13 680 kr	80 128 kr
15 m ² , isolerad	76 519 kr	18 360 kr	94 879 kr

ISOLERAT GARAGE

Garagen består av färdiga byggsatser som går att kombinera på många sätt, detta ger möjligheten att bygga ett så likvärdigt garage, förråd eller uthus som tidigare. I priset ingår inte frakt, VVS eller el-installationer. Monteringskostnaden inkluderar enbart monteringen av garaget. Garaget är isolerat med 95 mm mineralull i väggar och 120 mm mineralull i tak. Grunden består av L-block 300 mm Priset. inkluderar även takavvattning, målning och yttertak av plåt.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Enkel 23 m ²	216 000 kr	69 500 kr	285 500 kr
Enkel 30 m ²	247 700 kr	78 100 kr	325 800 kr
Dubbel 38 m ²	297 500 kr	96 600 kr	394 100 kr
Dubbel 45 m ²	325 100 kr	104 100 kr	429 200 kr

OISOLERAT GARAGE

Beskrivningen är densamma som ovan men utan isolering.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Enkel 23 m ²	194 800 kr	57 200 kr	252 000 kr
Enkel 30 m ²	223 400 kr	63 200 kr	286 600 kr
Dubbel 38 m ²	270 200 kr	79 100 kr	349 300 kr
Dubbel 45 m ²	294 600 kr	83 900 kr	378 500 kr

CARPORT

Carporten består av färdiga byggsatser som går att kombinera på många sätt, detta ger möjligheten att bygga en så likvärdig carport som tidigare. I priset ingår inte frakt, VVS eller el-installationer. Monteringskostnaden inkluderar enbart monteringen av carporten med takplåt, takavvattning och mindre förrådsdel.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Enkel 23 m ²	52 050 kr	57 200 kr	109 250 kr
Enkel 30 m ²	62 300 kr	63 200 kr	125 500 kr
Dubbel 38 m ²	72 550 kr	79 100 kr	151 650 kr

LEKSTUGA

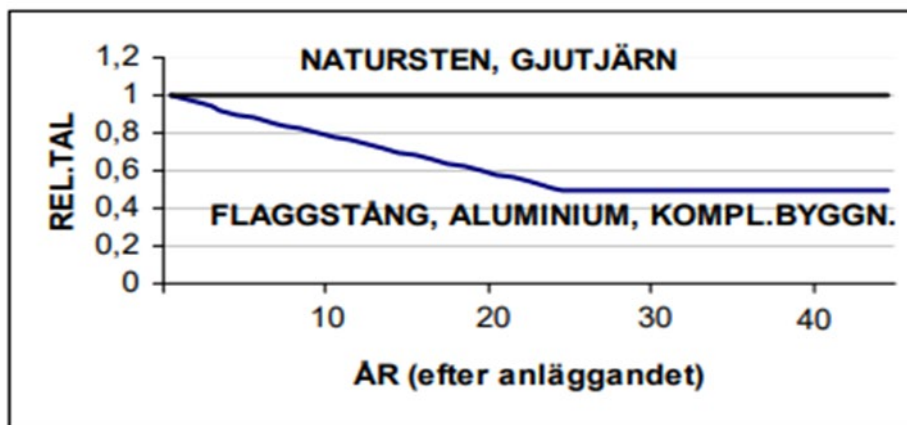
Lekstuga 3,2 kvm + 1,2 kvm altan, byggsats inklusive takpapp.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
Lekstuga byggsats	12 992 kr	3 840 kr	16 832 kr

VÄXTHUS

Växthuset har en konstruktion av 3 mm glas och aluminiumprofiler, grundläggningen utgörs av en murad ram av betonghålstén. Pris exklusive frakt.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
3,8 m ²	6 497 kr	6 000 kr	12 497 kr
5 m ²	7 649 kr	7 200 kr	14 849 kr
6,2 m ²	8 729 kr	8 400 kr	17 129 kr
7,9 m ²	12 997 kr	10 800 kr	23 797 kr



Ovanstående tabell används vid beräkning av slitageavdrag på övrig markutrustning. Totala ersättningsnivån i relation till anläggningskostnaden (totala kostnaden).

LUSTHUS

Lusthuset är 8-sidigt med 4 öppningsbara fönster. Grundläggningen består av plintar. I priset ingår inte grund och taktäckningsmaterial samt frakt.

Storlek	Materialkostnad	Arbetskostnad	Totalpris
10 m ²	55 508 kr	12 000 kr	67 508 kr

Källförteckning

Källa	Typ av anläggning
Asfaltera uppfart www.asfalterauppfart.com	Körytor, gångytor
Bauhaus www.bauhaus.se	Frukträd, bärbuskar, träd, häckväxter, trägrind
Blomsterlandet www.blomsterlandet.se	Buskar
Byggahus.se www.byggahus.se	Gräs
Bygghemma www.bygghemma.se	Träd, sandlåda, staket och plank
Byggmax www.byggmax.se	Trägrind, friggebod, lekstuga, växthus
Cramers blommor	Träd, buskar

www.cramersblommor.com	
Dala-Husby gräsmatteodling www.dalahusbygras.se	Gräs
Flaggstångsexperten www.flaggstangsexperten.se	Flaggstång
Grästorpsstugan www.grastorpstugan.se	Lusthus
Hus.se www.hus.se	Trädäck/trätrall
Häckspecialisten Heijnen www.hackvaxter-heijnen.se	Buskar, häckväxter
Jabo www.jabo.se	Sandlåda
Jonas gärdesgårdar www.jonas-gärdesgardar.se	Gärdesgård
K-rauta www.k-rauta.se	Kanstöd
Lundqvist www.lundqvistravaru.se	Garage, carport
Nordaná grusterminal www.grus.nu	Körytor, gångtytor
Odlarglädjen www.odlargladjen.se	Buskar
Oves plantor www.ovesplantor.se	Buskar
Plantagen www.plantagen.se	Fruktträd, bärbuskar, träd, buskar, häckväxter
Stenbolaget www.stenbolaget.se	Terrängtrappor, stödmurar
Strömsbro plantskola www.stromsbroplantskola.se	Träd
Skandinaviska områdesskydd	Staket, stängsel, stängselgrind

www.stangselbutiken.se	
Skånska byggvaror www.skanskabyggvaror.se	Växthus, lusthus
Stenmagasinet www.stenmagasinet.se	Grindstolpar
Upplands gräs www.upplandsgras.se	Gräs
UP Uteprodukter www.uteprodukter.se	Lusthus
Vibostugan www.vibostugan.se	Friggebos
Värmland Dalarna grind & gärdes- gård www.vd-grindgardesfard.se	Gärdesgård
Wexthuset www.wexthuset.com	Träd
Wästgöta finans www.wastgotafinans.se	Körytor, trätrall/trädäck