



Bra vägar höjer fastig

Lönar det sig att vårda fastigheten om man ska sälja? Många som ska köpa en fastighet tittar mycket på virkesförrådet och är ganska ointresserade av fastighetens tillstånd i övrigt. Men vägar ökar fastighetens värde.

Jens Agensjö på mäklarföretaget Areal säger att bra vägar slår igenom i priset, även om han inte direkt kan sätta siffror på en skogsfastighet med eller utan väg. En ambitiös skogsinvestorare väger definitivt in en bra infrastruktur när han eller hon jämför olika objekt. Vägar är ju avgörande för att få ut virket, men också för att komma ut och jaga eller bara njuta av fastigheten.

Om fastigheten är välbestockad tittar köpare extra mycket på vägarna. Kommer de åt skogen eller måste de bygga ny väg? En kalkyl över byggkostnaden blir då en faktor som påverkar priset.

Däremot är köpare inte lika medvetna om vägnas kvalitet, enligt Jens Agensjö. Trots att vägens standard kan avgöra om man kommer åt virket hela året eller bara under vinter

och torrperioder. Däremot ska den se välskött ut.

– Grusa vägen och se till att vägrenarna är röjda. En underhållen väg påverkar absolut köpvilligheten, säger han.

En medveten köpare vänder på alla stenar inför affären. Då kan det också handla om hur vägarna är organiserade. Finns det klara spelregler, till exempel en samfällighetsförening bakom vägen, minskar risken för framtida problem. Men många skogsbilvägar i det privata skogsbruket förvaltas idag med frivilliga överenskommelser. Då gäller det att ta reda på om det finns gamla underliggande konflikter som kan blossa upp efter köpet.

– Det är bra att prata med flera grannar före ett köp. Samtidigt ska man inte skrämra upp för mycket. Det finns många exempel på

god samverkan även om vägen inte är formellt förrättad av en lantmätare, säger Jens Agensjö.

Areal har en enkel värderingssnurra för skogsfastigheter på sin hemsida. Där finns vägarna inte med som en faktor. De finns heller inte med direkt i det mer professionella verktyget Beståndsmetoden, BM-win, som används vid bland annat inträngsberäkningar och värderingar av skogsfastigheter.

GUNNAR RUTEGÅRD PÅ Lantmäteriet berättar dock att vägarna får stor betydelse eftersom BM-win väger in terrängtransportavståndet. Han gör en enkel slagning på tre typfastigheter i södra, mellersta och norra Sverige. Programmet räknar fram ett avkastningsvärde. Minskar man terrängtransportavståndet från 700 till 100 meter så ökar avkastningsvärdet med ungefär tio procent. Räknat i pengar handlar det om 42 000 till 63 000 kronor på de små typfastigheterna, 10–14 hektar. En minskad terrängtransport från 300 till 100 meter ökar värdet med cirka tre procent.

BM-win tar inte direkt hänsyn till vägnas



hetspriset

standard. Det är i stället upp till värderaren om han vill göra en anpassning på bestånds-nivå, där det är möjligt att justera drivnings- och transportkostnaderna.

I en speciell omarronderingsversion av BM-win, kallad BMS-win, finns dock en tabell där man kan lägga in olika kostnader beroende på vägstandard, berättar Gunnar Rutegård. En låg vägstandard ger då högre kostnader jämfört med hög vägstandard.

EN SOM GÄRNA slår ett slag för bra vägar är Björn Andén, inspektör på Södra i Ulricehamn. Under tjällossningen och långa regnperioder är det svårt att få ut virket ur skogen. Många bolag betalar därför ut en premie på några tior för virke som är tillgängligt hela året. En lönsamhetskalkyl visar ganska snart att premien betalar en höjning av vägstandarden. Så även om man inte skulle få full utdelning för bättre vägar vid försäljning så kan det förstås löna sig åren innan.

Det är inte vanligt med större vägbyggnationer i Götaland, men många skogsägare bygger kortare sträckor för att täppa till luckor. Ett exempel får SKOGEN se i Kärråkra

utanför Ulricehamn, där en väg på 550 meter gör att skogsägaren får tillgång till medelålders gallringsskog.

– Den här vägen kommer att vara till nytta under lång tid, även om kostnaden kanske inte kan räknas hem av de första gallringarna. Den kommer att kunna användas under 30–50 år. Sådana fördelar med ett bra vägnät kan man förstås framhålla om fastigheten ska säljas, säger Björn Andén.

KLIMATFÖRÄNDRINGEN sätter också press på vägnas standard, det gäller i hela Sverige men inte minst i Götaland. Perioderna med tjäle blir allt kortare och riskerar att försvinna helt och hållet. Där man tidigare kunde köra på betesvallar eller mossar under vintern är man nu hänvisad till vägar med bra bärighet.

– Vi kan snart glömma det där med att köra på tjäle i Götaland. Skogsbruket måste hitta andra lösningar, och en av de viktigaste är bättre vägar, avslutar Björn Andén.

Kan det sig löna sig att bygga en ny väg? Räkna själv med programmet "Vägbåtnad" på www.kunskapdirekt.se.

Text: Mats Hannerz • Foto: Bosse Backström

VEM KAN FÅ BIDRAG?

Över en miljard kronor betalas årligen ut i statsbidrag för enskilda vägar. Totalt handlar det om cirka 7 700 mil. Förenklat kan man säga att bidrag ges till enskilda vägar där permanentboende har minst en kilometer till allmän väg, men det kan också betalas till industriverksamhet och fritidshus.

Det finns inga krav på förvaltningsform mer än att förvaltningen ska vara "ordnad". Det kan betyda en förening med stadgar, medlemsstämma och kontroll på ekonomin. Statsbidraget innebär oftast att vägen måste hållas öppen för allmänheten.

Många kommuner betalar också ut bidrag för enskild väghållning. Det finns ingen samlad bild av beloppen, kommunerna stöttar de enskilda vägarna på så olika sätt. Men sammanlagt kommer nog de kommunala bidragen upp i över 300 miljoner kronor.

MH

