

# Auktoriserade fastighetsvärderare: utbildning och praktik

*Lina Bellman och Peter Öhman*

Fastighetsvärderingar av kommersiella fastigheter är av både teoretiskt och praktiskt intresse. Av intresse är också vilken påverkan lärosätet har på auktoriserade fastighetsvärderares fastighetsvärderingar och vad deras värderingar grundar sig på. Lina Bellman och Peter Öhman vid CER har fördjupat sig i dessa frågor och presenterar i denna kortrapport analyser av data från nära hälften av alla auktoriserade fastighetsvärderare i Sverige. Resultaten visar att skillnader mellan olika lärosäten påverkar fastighetsvärderarnas tankemönster och att denna påverkan består även efter det att fastighetsvärderarna fått sina auktorisationer. Forskningsresultaten har tidigare publicerats i de internationella tidskriftsartiklarna "Authorised property appraisers' perceptions of commercial property valuation" (Bellman och Öhman, 2016) och "How does education from a high-status university affect professional property appraisers' valuation judgments?" (Bellman, Lind och Öhman, 2016).

## Inledning

Hur individer gör bedömningar och fattar beslut beror på hur de uppfattar verkligheten och hur deras tankemönster är konstruerade. Kollektiva tankemönster bland medlemmar i en grupp kan skilja sig åt från kollektiva tankemönster bland medlemmar i en annan grupp beroende på skillnader i utbildning och praktik. Individer får sin yrkesskolning genom socialisering på arbetsplatsen, men även under sin utbildning.<sup>1</sup> Tecken tyder på att den högre utbildningen, dvs. universitetsutbildningen, är särskilt viktig eftersom det är där och då som individerna på allvar påbörjar sina socialiseringsprocesser och formar sina tankemönster, i synnerhet om deras universitetsutbildning är tydligt yrkesförberedande.<sup>2</sup> Samtidigt argumenteras det för att fastighetsvärderare löser problem på ett sätt som inte överensstämmer med hur de har lärt sig att lösa problemen på universitetet.<sup>3</sup>

Det finns endast ett fåtal studier av fastighetsvärderares utbildningsbakgrund och hur den påverkar deras kommande fastighetsvärderingar. De få studier som gjorts visar dessutom blandade resultat. Några studier tyder på att det finns erfarenhetsbaserade skillnader i beslutsfattande mellan studenter och professionella värderare<sup>4</sup>, medan andra studier inte finner några skillnader mellan grupperna.<sup>5</sup> En studie som jämförde tredjeårs- och sistaårsstudenter visar att det är mer sannolikt att sistaårs-

---

<sup>1</sup> Hofstede et al. (2010).

<sup>2</sup> Page (2005).

<sup>3</sup> Amidu et al. (2008).

<sup>4</sup> Cypher och Hansz (2003).

<sup>5</sup> Diaz III (1997).

studenterna söker och använder annan information när relevant information saknas än att de mindre utbildade studenterna gör det.<sup>6</sup>

Fastighetsrelaterad utbildning har utvecklats på olika sätt i olika länder och i olika geografiska områden. Vidare har innehållet i utbildningsprogrammen färgats av respektive universitetets historiska utveckling, dess filosofi och mål, professorers forskningsintressen och den påverkan som företag och lokalsamhällen har utövat.<sup>7</sup> Samtidigt arbetar auktoriserade fastighetsvärderare i en informationsrik miljö. Deras arbete kan ses som relativt komplext och bestående av ett antal beslutssteg där de har att hantera ett brett spektrum av olika typer av information som de samlar in, analyserar och bedömer.

Komplexitetsteorin förklarar förhållandet mellan karaktären på uppgiften (i detta fall fastighetsvärdering) och karaktären på beslutsfattarens tankemönster. Uppgiften att värdera fastigheter återspeglar miljöns komplexitet, dvs. mängden information som hanteras. Beslutsfattarens tankemönster uttrycker i sin tur integrerad komplexitet, dvs. antalet dimensioner i tankemönstret.<sup>8</sup>

En hög integrerad komplexitet innebär god förmåga att tolka insamlad information på olika sätt. Individer med hög integrerad komplexitet klarar av att både söka information och att kombinera information från olika källor. Värt att notera är att integrerad komplexitet tenderar att öka med miljöns komplexitet, men bara till en viss nivå. När komplexiteten i miljön ökar över den optimala nivån minskar den integrerade komplexiteten. Det beror på att individer då inte längre kan hantera all tillgänglig information (s.k. information overload) och därför förenklar verkligheten genom kognitiva genvägar. Bra beslutsfattande kräver således en matchning mellan miljöns komplexitet och individens förmåga i form av integrerad komplexitet.<sup>9</sup> Optimalt är det när en arbetsuppgift matchar individens kognitiva kapacitet.

## Syfte och tillvägagångssätt

Syftet med denna rapport, som grundar sig på flera studier vid CER, är att redogöra för auktoriserade fastighetsvärderares tankemönster och de skillnader som visat sig mellan fastighetsvärderarna beroende på vilket universitet de studerat vid. Resultaten presenteras på gruppnivå med fokus på komplexiteten i fastighetsvärderarnas tankemönster vid bedömningar av kommersiella fastighetsobjekt på en för värderarna välbekant fastighetsmarknad.

---

<sup>6</sup> Levy och Frethey-Bentham (2010).

<sup>7</sup> Schulte (2003).

<sup>8</sup> Stabell (1978).

<sup>9</sup> Schroder et al. (1967).

Undersökningen omfattar fastighetsvärderare med generell auktorisation i Sverige och nära hälften av alla svenska auktoriserade fastighetsvärderare (67 st) deltog i den ursprungliga datainsamlingen.<sup>10</sup> Nämnas kan att det finns ett teorikrav på minst 210 högskolepoäng, krav på tre års praktik, ett aktualitetskrav och ett oberoendekrav för att fastighetsvärderare ska få generell auktorisation.<sup>11</sup>

Intervjuerna gjordes med hjälp av en speciell teknik ("The repertory grid technique") designad för att identifiera och kartlägga individers tankemönster, dvs. hur individer uppfattar världen omkring sig. Tekniken är även anpassad för att analysera tankemönstrens komplexitet på såväl individ- som gruppnivå.<sup>12</sup> För att filtrera fram tankemönstrens underliggande dimensioner kombineras kvantitativa (statistiska) och kvalitativa (tolkande) metoder och för att bestämma tankemönstrens komplexitet används statistiska analyser.<sup>13</sup>

Om endast en dimension visar sig ha riktigt stort förklaringsvärde indikerar det att individen tänker endimensionellt och ju fler underliggande dimensioner som har ett signifikant förklaringsvärde desto komplexare är individens tankemönster. Alla dimensioner med ett signifikant förklaringsvärde anses vara av betydelse när tankemönster ska analyseras.<sup>14</sup> Det betyder att en individ eller en grupp av individer kan ha två eller tre dimensioner av betydelse lika väl som exempelvis fyra eller fem. Statistiska metoder användes även för att kartlägga eventuella skillnader mellan de fastighetsvärderare som läst den mest traditionsrika universitetsutbildningen, dvs. vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), och de som studerat till fastighetsvärderare vid andra universitet.

## Resultat

De genomförda studierna visar att svenska auktoriserade fastighetsvärderare har ett relativt komplext tankemönster med tre underliggande dimensioner på aggregerad nivå. Dessa dimensioner får därmed betraktas som centrala i värderingsarbetet.

- Den första dimensionen handlar om att fastighetsvärderare anser att olika sorters information och bedömningar har olika påverkan på mikro- respektive makronivå. Med mikronivå avses fastigheter i relation till fastighetsägaren och med makronivå avses fastigheter i relation till marknaden i stort.

---

<sup>10</sup> Bellman (2012).

<sup>11</sup> Bellman och Lind (2015).

<sup>12</sup> Kelly (1955).

<sup>13</sup> Kelly (1955); Gaines och Shaw (2009/2010).

<sup>14</sup> Gaines och Shaw (2009/2010).

- Den andra dimensionen ger uttryck för att fastighetsvärderare uppfattar att olika sorters information kan vara mer eller mindre verifierbar beroende på dess karaktär.
- Den tredje dimensionen visar att fastighetsvärderare uppfattar att olika sorters information kan vara mer eller mindre enkel att bedöma beroende på dess karaktär.

De tre centrala dimensionerna i fastighetsvärderarnas tankemönster motsäger att läget skulle vara helt dominerande när fastigheter värderas. Myten "Läget, läget, läget!"<sup>15</sup> kan därmed avskrivras, även om resultaten visar att läget de facto är en viktig beståndsdel när fastighetsvärderare ska bedöma värdet på kommersiella fastigheter.

När vi delar upp de medverkande fastighetsvärderarna i två grupper, KTH-respondenter (42 st) och övriga respondenter (25 st), framträder vissa skillnader på gruppnivå. Den mest uppseendeväckande skillnaden är att KTH-gruppen har tre underliggande dimensioner med ett signifikant förklaringsvärde, medan gruppen bestående av respondenter från andra svenska universitet har fem sådana underliggande dimensioner.

De två grupperna skiljer sig inte bara åt i antalet dimensioner i sina tankemönster. På en mer detaljerad nivå framkommer även att KTH-gruppen, jämfört med gruppen med studenter med examen från andra universitetet, anser att:

- information om underhåll är lättare att bedöma
- information om underhåll är mindre viktig när värderingen görs i taxeringssyfte
- information om underhåll är mindre viktig när värderingen görs som underlag för årsredovisning
- information om underhåll är mindre viktig när värderingen görs i syfte att bedöma fastighetens marknadsvärde
- information om skick och standard är mindre viktig för fastighetsägaren och då i synnerhet när värderingen görs som underlag för årsredovisning
- information om miljöföroreningar är mer tillförlitlig
- information om miljöföroreningar är mindre påverkad av fastighetsägaren

## Slutdiskussion

Det är välkänt att fastighetsvärderares utbildningsprogram skiljer sig åt både mellan och inom länder. Det är också känt att studenter utvecklas under sin utbildning och

---

<sup>15</sup> Geltner et al. (2007).

att den högre utbildningen utgör en viktig början på studenternas professionella socialisering.<sup>16</sup>

Denna rapport visar att de auktoriserade fastighetsvärderarnas aggregerade tankemönster är relativt homogent, men att det finns skillnader mellan olika grupper beroende på utbildningsbakgrund. Det betyder att fastighetsvärderarnas utbildning på universitetsnivå påverkar deras tankemönster och att skillnaderna består över tid, dvs. även efter det att studenterna blivit auktoriserade och börjat arbeta som fastighetsvärderare.

I synnerhet indikerar de redovisade resultaten att det finns signifikanta skillnader i tankemönstrens komplexitet på aggregerad nivå beroende på om fastighetsvärderarna har studerat vid KTH eller vid något annat svenskt universitet. De med en examen från KTH har, på gruppnivå, en jämförelsevis lägre grad av komplexitet i sitt aggregerade tankemönster: tre underliggande dimensioner jämfört med fem dimensioner. Lärosätet tycks således påverka hur fastighetsvärderare i praktiken kommer att samla in, analysera och bedöma information. Det skulle, tvärt emot tidigare studier inom området,<sup>17</sup> tyda på att fastighetsvärderare hanterar information på ett sätt som överensstämmer med hur de en gång i tiden lärt sig att hantera informationen.

En möjlig förklaring till de funna skillnaderna i tankemönstrens komplexitet är att fastighetsvärderarprogrammet vid KTH är ett ingenjörsprogram med en mer tydlig kvantitativ tradition än övriga universitets fastighetsvärderarprogram.<sup>18</sup> KTH-programmet har också ett mer standardiserat och normativt pedagogiskt fokus på matematik och naturvetenskap. Denna naturvetenskapliga och normativa tradition är känd för att presentera verkligheten i termer av "svart eller vitt", vilket alltså tycks leda till ett jämförelsevis litet antal underliggande dimensioner i dessa studenters tankemönster. Samhällsvetenskapliga fastighetsvärderarprogram kan tänkas ge större utrymme för alternativa tolkningar av information som ska samlas in, analyseras och bedömas, vilket kan leda till ett relativt sett större antal dimensioner i de studenternas tankemönster.

En annan möjlig förklaring skulle kunna vara att KTH:s utbildningsprogram är överlägset äldst i Sverige, fortfarande dominerande bland studenter och auktoriserade fastighetsvärderare och det enda i Sverige som uppfyller högsta internationella standard inom fastighetsvärderutbildningen. KTH framstår därmed som det mest prestigefyllda svenska universitetet inom fastighetsvärderingsområdet. Studier vid och examen från ett prestigefyllt universitet kan tänkas ge studenterna

---

<sup>16</sup> Schulte (2003); Page (2005); Hofstede et al. (2010); Levy och Frethey-Bentham (2010).

<sup>17</sup> Amidu et al. (2008).

<sup>18</sup> Lundström (2002).

självförtroende och en tro på att de "borde göra som de har blivit lärda". Prestige och självförtroende verkar således leda till att studenter (och lärare) upprätthåller ett visst kollektivt förhållningssätt, vilket kan resultera i relativt homogena och jämförelsevis mindre komplexa tankemönster. De redovisade resultaten tyder på att KTH-studenterna har självförtroende att förenkla sina fastighetsvärderingar i högre grad än studenterna från andra universitet.

De tre underliggande dimensionerna i KTH-respondenternas kollektiva tankemönster tyder på att de i relativt hög grad förenklar sin verklighet genom kognitiva genvägar. Det kan t.ex. handla om att följa mer eller mindre detaljerade instruktioner och normativa modeller som hänvisar till i förväg bestämda informationstyper och informationskällor, vissa analysmetoder och en viss sorts beslutshantering. Samtidigt går det att hävda att de fem underliggande dimensionerna i övriga respondenters kollektiva tankemönster kan tyda på antingen en jämförelsevis större osäkerhet i hur fastighetsvärderingar bäst kan göras eller en jämförelsevis större insikt i att fastighetsvärderingar är komplexa till sin natur.

## Referenser

- Amidu, A.R., Aluko, B.T. och Hansz, J. A. (2008), "Client feedback pressure and the role of estate surveyors and valuers". *Journal of Property Research*, Vol. 25, Nr. 2, s. 89-106.
- Bellman, L. (2012), *Auktoriserade fastighetsvärderares syn på värdering: tankemönster om kommersiella fastigheter*. Licentiatavhandling Nr. 88, Mittuniversitetet, Sundsvall.
- Bellman, L. och Lind, H. (2015), "Är fastighetsvärderingar att lita på för banker och andra aktörer?". I Öhman, P. och Lundberg, H. (Red). *Trovärdighet och förtroende i ekonomiska relationer*, Lund: Studentlitteratur, s. 75-94.
- Bellman, L., Lind, H. och Öhman, P. (2016), "How does education from a high-status university affect professional property appraisers' valuation judgments?". *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol. 19, Nr. 2, s. 99-124.
- Bellman, L. och Öhman, P. (2016), "Authorised property appraisers' perceptions of commercial property valuation". *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 34, Nr. 3, s. 225-248.
- Cypher, M. och Hansz, J.A. (2003), "Does Assessed Value Influence Market Value Judgments?". *Journal of Property Research*, Vol. 20, Nr. 4, s. 305-318.
- Diaz III, J. (1997), "An investigation into the impact of previous expert value estimates on appraisal judgment". *Journal of Real Estate Research*, Vol. 13, Nr. 1, s. 57-66.
- Gaines, B.R. och Shaw, M.L.G. (2009/2010), *Rep 5 Manuals. Centre for Person-Computer Studies*, tillgänglig på: <http://repgrid.com> (4 mars 2017).
- Geltner, D. M., Miller, N. G., Clayton, J. och Eichholtz, P. (2007), *Commercial real estate: Analysis and investments*. Mason: Thomson South-Western.
- Hofstede, G., Hofstede, G.J. och Minkov, M. (2010), *Cultures and organizations: Software of the mind: intercultural cooperation and its importance for survival*. New York: McGraw-Hill.
- Kelly, G. (1955), *The psychology of personal constructs*. New York: Norton.
- Levy, D.S. och Frethey-Bentham, C. (2010), "The effect of context and the level of decision maker training on the perception of a property's probable sale price". *Journal of Property Research*, Vol. 27, Nr. 3, s. 247-267.
- Lundström, S. (2002), "Sweden in real estate education throughout the world: Past, present and future". I Schulte, K. W. (Red). *Research issues in real estate*, Boston: Kluwer Academic Publishers.
- Page, G. (2005), "Professional socialization of valuers: What the literature and professional bodies offers". *International Education Journal*, Vol. 5, Nr. 5, s. 105-116.
- Schroder, H., Driver, M. och Streufert, S. C. (1967), *Human information processing*, New York: Holt.
- Schulte, K. W. (2003), "The role of investment and finance in real estate education and research throughout the world". *Property Management*, Vol. 21, Nr. 1, s. 97-113.
- Stabell, C. B. (1978), "Integrative complexity of information environment perception and information use". *Organizational Behavior and Human Performance*, Vol. 22, s. 116-142.