



GÖTEBORGS UNIVERSITET  
HANDELSHÖGSKOLAN

# DEN EKONOMISKA EFFEKTEN AV ÖVERKLAGANDEN I GÖTEBORG

*Kan överklaganden mot bostadsbyggnadsprojekt härledas till demografiska faktorer och vilka ekonomiska effekter kan de ge för byggföretagen?*

**Kandidatuppsats inom företagsekonomi**

Industriell och finansiell ekonomi

**Författare:** Axel Risfelt, 860203-        
Johan Collinder, 870626-      

**Handledare:** Conny Overland

Göteborg, augusti 2012



# FÖRORD

Denna kandidatuppsats utgör den avslutande delen av kandidatprogrammet i Industriell och finansiell ekonomi på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Ett särskilt tack riktas till följande personer som bidragit med vägledning och hjälp under arbetets gång

- Conny Overland, Handelshögskolan
- Jonas Ledelius, Länsstyrelsen i Göteborg
- Petter Agurén, Förvaltningsrätten i Göteborg
- Ann Berglund, Kammarrätten i Göteborg
- Hans Elmerson, Högsta förvaltningsdomstolen
- Anette Listerberg, Stadsbyggnadskontoret
- Peter Granstedt, NCC
- Anders Ohlsson, Peab
- Jan-Peter Karlsson, Myresjöhus
- Sture Lamme, Trivselhus
- Petter Rönnborg, Handelshögskolan

Göteborg, augusti 2012

Axel Risfelt och Johan Collinder

## ABSTRACT

This bachelor thesis addresses the problem of appeals against house building in Gothenburg. The thesis investigates whether there is a statistically significant relationship between demographic factors and the occurrence of approved, appealed and revoked permits for new construction of residential buildings in the ten districts of Gothenburg. This is done with a correlation analysis. The report also investigates whether there is a statistically significant regression in the same demographic factors and how these individually affect the average processing time for appeals in the districts. This study is done with a multiple regression analysis. The results of these studies show that the only significant relationship that exists is the negative correlation between population density and the occurrence of building permits issued. There is no significant regression of demographic factors and differences in processing time seems to depend on the handling of cases of authorities and courts rather than on the variation in these factors. A business point of view is obtained through interviews with employees at a number of construction companies of different sizes. It turns out that the issue of appeals against building permits for the construction of residential buildings mainly affects small construction companies and not large ones noticeable. In order to give an indication of the economic effect that appeals may give for small construction companies some simple example calculations is done in a separate paragraph in the end of the report.

## SAMMANFATTNING

Denna kandidatuppsats angriper problemet med överklaganden mot bostadsbyggande i Göteborg. Uppsatsen utreder om det finns något statistiskt signifikant samband mellan demografiska faktorer och förekomsten av beviljade, överklagade och upphävda bygglov för nybyggnad av bostadshus i Göteborgs tio stadsdelar vilket görs med en korrelationsanalys. Rapporten utreder också om det finns någon statistiskt signifikant regression i samma demografiska faktorer samt hur dessa påverkar den genomsnittliga handläggningstiden för överklaganden i stadsdelarna. Denna undersökning görs med en multipel regressionsanalys. Resultaten av dessa undersökningar visar att det enda signifikanta samband som finns är den negativa korrelationen mellan befolkningstäthet och förekomsten av beviljade bygglov. Det finns ingen signifikant regression i de demografiska faktorerna och skillnader i handläggningstid verkar snarare bero på handhavandet av ärendena hos myndigheter och domstolar än på variationen i dessa faktorer. En företagsekonomisk infallsvinkel erhålls genom intervjuer med anställda på ett antal byggföretag av olika storlek. Det visar sig att problematiken med överklaganden mot bygglov för nybyggnad av bostadshus i första hand drabbar mindre byggföretag och inte påverkar de större märkbart. I syfte att ge en indikation om den ekonomiska effekten som överklaganden kan ge för små byggföretag redovisas några enkla exempelräkningar i ett eget stycke i slutet av rapporten.

# INNEHÅLL

<b>FÖRORD</b>	I
<b>ABSTRACT</b>	II
<b>SAMMANFATTNING</b>	II
<b>INNEHÅLL</b>	III
<b>1. INLEDNING</b>	1
1.1 BAKGRUND	1
1.1.1 Problemformulering	1
1.1.2 Forskningsfrågor	2
1.2 SYFTE	2
1.3 GRUNDLÄGGANDE BEGREPP	2
1.3.1 Planläggning	2
1.3.2 Detaljplan	3
1.3.3 Planprocessen	3
1.3.4 Bygglov	4
1.3.5 Överklaganden	4
<b>2. TEORI</b>	6
2.1 MARKENS VÄRDE	6
2.2 MARKFÖRVÄRV	6
2.3 BYGGHERREKOSTNADER	7
2.4 DEMOGRAFISKA FAKTORER	8
<b>3. METOD</b>	10
3.1 GÖTEBORG	10
3.1.1 Göteborgs tio stadsdelsnämnder	11
3.2 INTERVJUER	13
3.3 STATISTISK ANALYS	14
3.3.1 Data	14
3.3.2 Variabler	16
3.3.3 Korrelation	17
3.3.4 Multipel regression	17
<b>4. EMPIRI</b>	19
4.1 NCC	19
4.2 MYRESJÖHUS	21
4.3 TRIVSELHUS	22

<b>5. RESULTAT OCH ANALYS</b>	23
5.1 KORRELATION	23
5.1.1 Analys av korrelation	23
5.2 MULTIPEL REGRESSION	24
5.2.1 Analys av multipel regression	24
<b>6. POTENTIELL EKONOMISK EFFEKT</b>	25
<b>7. FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING</b>	27
<b>8. SLUTSATSER</b>	28
<b>9. KÄLLFÖRTECKNING</b>	29



# 1. INLEDNING

## 1.1 BAKGRUND

Bostadsbrist är ett vanligt förekommande problem i många svenska städer idag (Länsstyrelsen 2011). De platser där folk vill bo är också de platser där det är svårt att få klartecken för att kunna bygga. Det handlar ofta om människor i närområdet som reflekterar över sin egen exponering och vad som ska hända med till exempel värdet på den egna fastigheten varpå de väljer att överklaga beviljade bygglov. I andra fall överklagas bygglov exempelvis på grund av att byggnationen inte är förankrad i detaljplanen och överskrider de befintliga bestämmelserna för byggande som föreligger på platsen. Överklaganden leder många gånger till att byggnadsprojekt skjuts upp och på så sätt fördröjs i tiden. Detta påverkar avsevärt människors boendekarriärer men också de företag som bedriver bostadsbyggande verksamhet.

En flyttkedja innebär att människor som tar över en fastighet också lämnar en vakans efter sig i vilken andra människor kan finna ett nytt boende (Ohlsson 2012). Denna kedja och de människor den består av påverkas oerhört mycket när nya bostäder inte byggs och en flaskhals uppstår. Flaskhalsen har alltså en samhällspåverkan men också en företagsekonomisk påverkan där en rad kostnader uppstår till följd av försenat byggande eller i värsta fall avslag då byggnation blir omöjlig.

### 1.1.1 Problemformulering

Det finns två huvudsakliga sidor av problematiken, den samhälleliga och den företagsekonomiska sidan. Den samhälleliga problematiken har sin grund i att det är en trög process att få lov att bygga och förtäta eller utvidga staden där vissa grupper av människor påverkas mer än andra. Trögheten för med sig en tidsförskjutning som påverkar boendekarriären för en stor mängd människor som är i behov av bostad omgående. Det kommer sannolikt också att påverka en stor mängd människor som kan komma att behöva boende längre fram till följd av trenden med en åldrande befolkning (Länsstyrelsen 2011). Dessa boenden ställer vissa krav där framförallt tillgänglighet är viktigt vilket betyder att städer måste förtätas snarare än utvidgas. Den företagsekonomiska problematiken grundar sig i de kostnader som uppkommer vid fördröjningar som följer av överklaganden. Företag som förvärvar mark med avsikt att exploatera ytan så fort som möjligt efter att klartecken för byggnation givits påverkas av detta. I många fall är kapital redan bundet när projektet fördröjs och i andra fall är risken för stor för att binda kapital i ett tidigt skede. Det står klart att överklaganden är en faktor som byggbolag måste ta hänsyn till vilket också till viss del sker men något som fortfarande är obesvarat är vilken den faktiska ekonomiska effekten av överklaganden är. En annan fråga är vad som ligger bakom skillnader mellan olika områden i genomsnittlig fördröjning till följd av överklaganden samt skillnader i antal beviljade, överklagade och upphävda bygglov.



### 1.1.2 Forskningsfrågor

1. Kan förekomsten av beviljade, överklagade och upphävda bygglov förklaras av demografiska faktorer?
2. Kan handläggningstiden för överklaganden mot bygglov förklaras av demografiska faktorer?
3. Vilka ekonomiska effekter kan överklaganden mot bygglov ge för byggföretag?

## 1.2 SYFTE

Kandidatuppsatsen syftar till att utreda om det finns några statistiskt signifikanta samband mellan demografiska faktorer och överklaganden i Göteborg samt vilken ekonomisk effekt dessa överklaganden kan ge för byggföretag. Den ska också beskriva problematiken ur ett samhällsperspektiv såväl som ett företagsekonomiskt perspektiv.

## 1.3 GRUNDLÄGGANDE BEGREPP

För att ge läsare som är obekanta med förhållandena i byggbranschen en möjlighet att sätta sig in i problematiken ges här en kortfattad förklaring av ett antal grundläggande begrepp och företeelser. Förståelse för de utvalda delarna anses av författarna nödvändig för att läsaren ska kunna tillgodogöra sig innehållet i rapporten. De begrepp och företeelser som förklaras är planläggning, detaljplan, planprocessen, bygglov och överklaganden.

### 1.3.1 Planläggning

Planläggning av ett område innebär att detta avgränsas och skiljs ut för ett specifikt eller ett antal bestämda ändamål som till exempel uppförande av industrier eller bostäder (Kalbro 2007). Den fysiska planeringen av mark och vatten samt byggande ska skötas av landets kommuner (Regeringskansliet 2012). I varje kommun ska det finnas en byggnadsnämnd som har till uppgift att kontrollera och fatta beslut om planläggning av kommunen. Eftersom det normalt sett bara är kommunen som har befogenhet att planlägga kommunal mark kan de sägas inneha ett så kallat planmonopol (Kalbro 2007). Den statliga kontrollen av kommunernas beslut sköts av Länsstyrelsen.

Plan- och bygglagen (PBL) är en lag som ingår i Svensk författningssamling (SFS) och innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten samt regler om byggande (Regeringskansliet 2012). Syftet med PBL är att bidra till en god samhällsutveckling där hänsyn tas till både den enskildes och det allmännas intressen såväl nu som i framtiden.

Från och med den 2 maj 2011 gäller den nya Plan- och bygglagen (2010:900) som ersatte den gamla Plan- och bygglagen (1987:10) och lagen (1994:847) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk, mm (Boverket B 2011). Det främsta syftet med ändringarna till den nya lagen är att effektivisera planerings- och beslutsprocessen vid planläggning genom att bland annat minska den ofta mycket långa handläggningstiden (Regeringen A 2009).

### **1.3.2 Detaljplan**

Med detaljplanen ska kommunen pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse men också reglera bebyggelsens utformning och omfattning (Regeringskansliet 2012). Detta gäller för upprättandet ny sammanhållen bebyggelse, för förändring eller bevaring av befintlig bebyggelse och för uppförande av enstaka nytt byggnadsverk om detta per definition är en byggnad, inte är ett vindkraftverk och om dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller den ianspråktaga marken är mycket efterfrågad. Vad som avses med byggnad är en bestående konstruktion med tak (Kalbro 2007).

Detaljplanen ska ha en bestämd genomförandetid angiven i planhandlingarna under vilken det är rimligt att kunna genomföra planen. Tiden börjar normalt löpa från den dag då planen vinner laga kraft och ska vara minst fem och högst femton år. En detaljplan ger markägare inom planområdet rätt till bygglov förutsatt att ansökan inkommer innan genomförandetiden löper ut och bygglovet uppfyller de krav som finns på den aktuella fastigheten (Miljöjuristerna 2012). Om det till exempel finns ett inritat bostadsområde i detaljplanen har markägaren rätt till bygglov för ett bostadshus i detta område.

### **1.3.3 Planprocessen**

I Sverige består planprocessen vid upprättandet av detaljplan och områdesbestämmelse normalt av fyra delar vilka är programskedet, samrådsskedet, utställningsskedet och antagandeskedet (Boverket 2002). I och med antagandet av den nya Plan- och bygglagen den 2 maj 2011 finns det däremot inte längre något formellt krav på att en detaljplan måste föregås av ett program varför detta skede idag kan utelämnas (Regeringen A 2009). Planprocessens huvudsakliga syften är att värna om medborgarinflytande, rättssäkerhet och en effektiv planläggning (Boverket 2002). Med detta avses att alla som på något sätt berörs av planläggningen ska underrättas och få möjlighet att yttra sig samt att ärendet ska hanteras så fort och enkelt som möjligt.

I det första skedet av planprocessen, det vill säga programskedet, är det meningen att de som berörs av planen ska få insyn och ges möjlighet att yttra sig om kommunens avsikter gällande markanvändning (Boverket 2002). Programskedet övergår slutligen utan någon tydlig gräns till samrådsskedet varför dessa två delar bör ses som en sammanhållen process. I detta skede ska kommunen samråda med bland annat länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och eventuella andra kommuner som berörs av ärendet samt bereda möjlighet till samråd för sakägare och övriga som har väsentligt intresse av detsamma. Samtliga berörda intressenter ska här ges möjlighet att lämna skriftliga synpunkter på ärendet. Det är endast dessa skriftliga synpunkter som ger intressenten rätt att överklaga beslutet efter det att planen har antagits och bara i de fall då synpunkterna i fråga inte blivit tillfredsställda. Innan dess att beslut om antagande av en plan kan fattas ska förslag till planen ställas ut för granskning i minst tre veckor. De berörda intressenter som vill lämna skriftliga synpunkter på ärendet måste göra det senast under utställningsskedet för att senare ha

rätt att överklaga beslutet efter det att planen har antagits. I de fall då planen ändras väsentligt efter utställningen ska den ställas ut igen och det ska då tydligt framgå vad som har förändrats gentemot originalplanen. Om förändringen är till nackdel för någon berörd intressent kan denne få rätt att överklaga beslutet om antagande även om inga skriftliga synpunkter lämnats in tidigare.

Normalt sett är det Kommunfullmäktige som fattar beslut om antagande av detaljplan och områdesbestämmelse (Boverket 2002). När ett beslut om antagande av en plan har fattats ska ett tillkännagivande offentliggöras på kommunens anslagstavla. Därefter har berörda intressenter tre veckor på sig att överklaga beslutet om de har lämnat in skriftliga synpunkter på ärendet i tid och deras synpunkter inte redan har satisfierats. Meddelande om beslutet skickas även ut i brev till bland annat länsstyrelsen, eventuella andra kommuner som berörs av ärendet samt sakägare och övriga som har väsentligt intresse av detsamma.

#### **1.3.4 Bygglov**

Bygglov krävs vid uppförande av ny byggnad, tillbyggnad eller vid väsentlig förändring av en byggnads ändamål eller yttre utseende (Regeringskansliet 2012). Om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan behövs dessutom bygglov för att få ändra färg, fasadbeklädnad och taktäckningsmaterial. Vad som avses med byggnad är en bestående konstruktion med tak (Kalbro 2007) men även andra konstruktioner kräver i regel bygglov (Regeringskansliet 2012).

#### **1.3.5 Överklaganden**

När ett beslut om antagande av en detaljplan eller områdesbestämmelse fattats kan detta överklagas av berörda intressenter som lämnat in skriftliga synpunkter i tid, det vill säga innan dess att utställningsskedet är avslutat, och vars synpunkter inte redan satisfierats (Boverket 2002). Om planen förändrats till nackdel för någon berörd intressent efter utställningen kan även denne ha rätt att överklaga beslutet även om inga skriftliga synpunkter lämnats in. En överklagandehandling ska innehålla uppgifter om vilket beslut som överklagas samt vilken den önskade förändringen av beslutet är och handlingen ska också undertecknas. Handlingen ska lämnas in senast tre veckor efter det att tillkännagivandet om beslutet har anslagits på kommunens anslagstavla till den instans som har fattat beslutet, det vill säga Kommunfullmäktige alternativt Byggnadsnämnden eller Kommunstyrelsen. Det är sedan Länsstyrelsen som handlägger ärendet och fattar beslut om att bifalla eller avslå överklagandet.

Först prövar kommunen om handlingen inkommit i rätt tid varpå Länsstyrelsen prövar om den klagande överhuvudtaget har rätt att överklaga beslutet, det vill säga om denne är en sakägare i ärendet eller annars har väsentligt intresse av detsamma och antingen har lämnat in skriftliga synpunkter i tid eller att ändringar av planen efter utställningen är till nackdel för denne (Boverket 2002). Därefter prövar Länsstyrelsen sakfrågan genom att en jurist handlägger ärendet, ofta tillsammans med till exempel arkitekter, antikvarier och miljövetare, vilket till slut utfaller i att det överklagade beslutet om antagande av planen antingen fastställs eller upphävs (Länsstyrelsen 2012). Länsstyrelsens beslut kan sedan överklagas till Mark- och miljödomstolen vars beslut senare kan överklagas till Mark- och miljööverdomstolen. Före den 2 maj 2011, då Mark- och miljödomstolarna bildades, överklagades Länsstyrelsens beslut istället till Förvaltningsrätten vidare till Kammarrätten och till sist till Högsta förvaltningsdomstolen (Regeringen B 2009). Om

Länsstyrelsens beslut inte överklagas inom tre veckor efter det att kommunen och övriga berörda intressenter har underrättats vinner beslutet laga kraft vilket innebär att det inte längre kan överklagas.

När det gäller beslut om beviljat bygglov ska detta från och med den 2 maj 2011 publiceras i Post- och Inrikes Tidningar (Göteborg Stad 2011). Därefter har berörda intressenter fyra veckor på sig att överklaga beslutet. Den som har lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit satisfierade ska delges av Stadsbyggnadskontoret och har sedan tre veckor på sig att lämna in överklagandehandlingar. I övrigt gäller samma sak för överklaganden av bygglov som för överklaganden av detaljplan och områdesbestämmelse. Före den 2 maj 2011 gällde för alla berörda att beslut om beviljat bygglov måste överklagas inom tre veckor från och med det datum som den berörde delgivit beslutet.

## 2. TEORI

### 2.1 MARKENS VÄRDE

Det pris som en säljare kan ta ut för marktransaktionen utvecklas och stegras med tiden och i olika faser (Kalbro 2007). I det allra första skedet benämns marken efter det pågående användningsområdet. Detta kan innefatta till exempel jordbruksmark eller skogsbruk. När väl spekulation om en ändrad plan för marken startar skapas också förväntningar vilket genererar en prisuppgång, så kallat förväntningsvärde. När marken präglas av förväntningar men ännu inte en detaljplan benämns den som råmark. Ju mer råmarken närmar sig en reell detaljplan ökar också förväntningsvärdet. Det som bestämmer förväntningsvärdet är den samlade bedömningen om att marken för lov att bebyggas vilket ligger i paritet med att lovad byggmark är mer attraktiv än icke lovad byggmark.

När det på råmarken väl antagits en översiktsplan sker en planläggning i detaljnivå d.v.s. en detaljplan vilken stegrar värdet ytterligare och skiftar markens benämning från enbart råmark till råtomtmark. I detta skede finns ett fastställt användningsområde vilket också är lagligt förankrat och risken mindre vid investeringar i marken. Ytterligare värdeökningar sker när det på marken, utfärdas bygglov och således i realiteten byggs.

### 2.2 MARKFÖRVÄRV

När en markyta är föremål för exploatering och ett möjligt nybyggande av fastighet krävs ofta att marken byter ägare (Kalbro 2007). Det kan förslagsvis vara så att den ursprunglige markägaren saknar förmåga eller ambition att exploatera marken. Ägare finns i olika former och av olika karaktär då den kan vara privat eller i form av kommun. Den faktiska ägaren har ett stort inflytande över den tänkta planen och användningsområdet för marken och betraktas som sakägare i frågor om detaljplaneprocess mm. Det är dock så att privatpersoner har mindre inflytande likaväl som företag vid markägande i jämförelse med kommuner. Kommunen har ett tydligare inflytande över vem som ska få tillgång till exploatering och byggande på marken, och vad som planeras byggas på platsen. Kommunen kan alltså bestämma huruvida marken ska exploateras i kommunalt syfte eller överlätas, genom markanvisning eller försäljning, till byggbolag eller byggherrar av mer privat karaktär.

När företag som bedriver löpande verksamhet där mark förvärvas i syfte att exploateras och säljas anses marken alltid som en omsättningstillgång (Lamme 2012)

När mark förvärvas kan detta ske i två syften (Kalbro 2007). Dessa kan delas in i före och efter detaljplanen fastställs. Vid förvärv i tidigt skede och således innan detaljplan, karaktäriseras som strategiskt. Anledningen är att köparen då har som tidigare nämnts en inflytande över, och har för avsikt, att påverka detaljplanen. När detaljplanen sedan fastställs sker ofta en värdeökning för marken vilket är något som köparen vill ta del av. Detta tenderar också att innehålla en långsiktig inställning hos köparen vilket också är den största skillnaden mellan de två typerna av agerande.

Den andra typen av agerande har således ett mått av kortsiktighet och positiv inställning till faktiskt genomförande inom en kort tidsplan (Kalbro 2007). Markförvärvet sker efter detaljplanen fastställs och köparen har då en tydligare avsikt att exploatera och genomföra en

eventuell byggnation på området. Detta agerande beskrivs som ett agerande med syfte att plangenomföra sitt förvärv dvs. att se till att den plan för marken som föreligger genomdrivs och på så sätt kapitalisera på sitt förvärv.

Skillnader i agerande föreligger också huruvida aktören är kapitalstark eller inte (Bårström et al 2009). En aktör som anses som kapitalstark har fördelen att med större lätthet allokera kapital till projektet utan att den övriga verksamheten påverkas i för stor utsträckning. Den kapitalstarka aktören förknippas således med det strategiska synsättet vid markförvärv då också investeringsrisken är som störst men inte orimlig i förhållande till storleken av satsat kapital och totalt kapital i företaget. Det är dock mindre rimligt att en svagare aktör i fråga om tillgång på kapital satsar en större summa till större risk.

Kostnaden för bundet kapital är också en produkt av företagets kostnader för det egna och det lånade kapitalet (Berk & Demarzo 2011). Dessa faktorer vägda till sin rätta storlek i förhållande till hur mycket eget respektive lånat kapital som utgör värdet på företag, är företagets vägda kapitalkostnad (WACC).

## **2.3 BYGGHERREKOSTNADER**

Byggherrekostnader är de kostnader som uppkommer till följd av byggherrens genomförande av ett projekt utefter de önskemål som denne har (Rehnberg et al 2005). Däremot finns en rad olika synsätt på vad som egentligen ska räknas som byggherrekostnader och vad som ska redovisas separat. Olika institut och organisationer runt om i Sverige redovisar sin avgränsning över vad som betraktas som byggherrekostnad och inte vilket gör begreppet något svävande och otydligt. Svensk lagstiftning, Boverket, Statistiska centralbyrån (SCB) och Terminologicentrum för terminologi och fackspråk (TNC) är exempel på dessa institut och organisationer som tidigare har deklarerat för begreppet. De kostnader som genomgående återfinns hos alla dessa parter är byggandeavgifter, projektledningskostnader, byggleddningskostnader och finansiella kostnader. Något som inte redovisas inom begreppsramen är kostnader för mark då detta är starkt beroende av det geografiska läget och således inte kan påverkas av byggherren. Nedan följer en kort beskrivning av de fyra kostnadstyperna som innefattas av begreppet byggherrekostnader.

### **Byggandeavgifter**

Byggherren är ansvarig för att betala de avgifter till stat och kommun som är nödvändiga för att upprätta en byggnation. Dessa innefattar avgifter för bygglov, anslutningsavgifter och övrig lagfart innan byggnation kan påbörjas.

### **Projektledningskostnader**

Driften av ett projekt, tidtabeller och att budgeten följs är exempel på projektledning. Projektledningen är ansvarig för att samordna projektet med antingen egna medel eller genom inhyrd konsultation. Kostnader för detta är lön till de som driver projektet oavsett inhyrd eller egen personal.

## **Byggledningskostnader**

Under kategorin byggledning redovisas kostnader som är strikt drivna från verksamheten på byggplatsen i form av byggande samt administration. Detta genom personal på plats oavsett egen eller inhyrd. Ledningen innefattar även besiktning av bygget när det står klart.

## **Finansiella kostnader**

Finansiella kostnader redovisas separat från de administrativa kostnaderna. Dessa innefattar eventuell ränta under byggtid, så kallad kreditivränta, arrende och kostnader för bundet kapital med mera.

## **2.5 DEMOGRAFISKA FAKTORER**

Demografi och dess påverkan på andra faktorer är något som forskats kring i stor utsträckning (Barnekow 2002). Forskningen syftar ofta till att utreda demografiska faktorer påverkan på andra företeelser för att förklara varför händelsen eller utvecklingen inträffat. Det kan till exempel handla om befolkningens ålder och dess inverkan på pensionssparande eller mängden nyfödda i landets påverkan på folkets benägenhet att flytta. Genom historien har många studier utförts där några har kommit att påvisa klara mönster av demografiska faktorer påverkan på andra företeelser.

Sådan forskning kan exemplifieras med studier utförda av Bakshi och Shen (1994) som beskriver hur framförallt ålder påverkar människans efterfrågan på olika tillgångar och sammanfattas i två livscykelhypoteser; Investeringshypotesen och Riskaversionshypotesen.

Investeringshypotesen beskriver hur människan i olika stadier av sin livscykel efterfrågar olika tillgångar beroende på var man befinner sig i denna. Mellan åren 20-30 när människan befinner sig i ett tidigt skede av arbetskarriären är hon mer benägen att investera i bostad och andra mer långsiktiga tillgångar. När hon dock närmar sig slutet av karriären tenderar investeringsaktiviteten att avta och sparande sker mer frekvent samt större efterfrågan av finansiella tillgångar. Detta innebär alltså en prisökning av finansiella tillgångar med en åldrande befolkning. En framskridande medicinsk forskning har lett till en längre förväntad livslängd vilket gör det mer nödvändigt än någonsin att investera för framtiden.

Riskaversionshypotesen går ut på att äldre människor uppvisar ett mer riskavert beteende. Detta kan förklaras av den minskande storleken av framtida kassaflöden till människan ju närmare slutet av arbetskarriären hon befinner sig. Det ger upphov till att undvika risk för att undvika likviditetsproblem i framtiden och således blir efterfrågan på riskfria placeringar desto större hos en åldrande befolkning.

Ytterligare exempel på effekter av demografiska faktorer kan hittas i studier kring länders tillväxt. Studien säger att det är främst människor i åldersspannet 50-64 år som ger det största bidraget till tillväxten av BNP (Thomas Lindh et al 1999). Pensionärer och barn fungerar som dess raka motsats och bidrar negativt till BNP-tillväxten. Förklaringen ter sig sådan att det är just detta åldersspann som sitter med det största humankapitalet jämfört med andra åldersspann samt en hög andel sparande. Just sparandet för med sig ett underlättande för de offentliga finanserna

vilket i sin tur gynnar BNP. Således kan en stor befolkningsandel inom det nämnda åldersspannet innebära positiva nationalekonomiska effekter.



### 3. METOD

En egen hypotes var att demografiska faktorer nog kunde ligga bakom skillnader mellan stadsdelarna i förekomsten av beviljade, överklagade och upphävda bygglov samt den genomsnittliga handläggningstiden för överklaganden. Därför insamlades data på demografiska faktorer från Göteborgs stadsledningskontor. Samtidigt insamlades en stor mängd data på beviljade bygglov från Byggnadsnämnden samt på överklaganden mot bygglov från Länsstyrelsen, Förvaltningsrätten, Kammarrätten och Högsta förvaltningsdomstolen. När all statistik insamlats och sorterats påbörjades analys av denna med hjälp av ett antal statistiska analysmodeller.

Parallellt med det stora arbetet med att insamla, sortera och analysera statistik från myndigheter och domstolar genomfördes ett antal intervjuer på plats samt via telefon- och mejlkontakt med personer anställda på såväl stora som små byggföretag verksamma i Göteborg. Detta gjordes i syfte att få en företagsekonomisk infallsvinkel på problematiken och samtidigt utreda hur olika stora företag påverkas av överklaganden mot bygglov för nybyggnation av bostadshus.

En förhoppning var också att kunna redovisa någon typ siffermässigt resultat i fråga om den potentiella ekonomiska effekt som överklaganden kan ge för byggföretag. Tanken var att utgå från byggherrens finansiella kostnader i form av räntekostnader för bundet kapital i förvärvat mark och sätta dessa i relation till de fördröjningar som kan uppkomma till följd av överklaganden. Detta visade sig emellertid svårt varför den tredje forskningsfrågan endast behandlas i form av mycket enkla exempelräkningar i ett tillrättalat scenario. Denna del beskrivs inte vidare i metoden utan ligger i ett eget avsnitt längre fram i rapporten.

I detta avsnitt beskrivs hur arbetet med insamlande och bearbetande av information gått till samt vilka omständigheter som bidragit till att forma det slutliga innehållet i rapporten. Först förklaras varför Göteborg valdes som observationsområde för studien varpå en presentation av stadens tio stadsdelar följer. Därefter beskrivs samtliga intervjuer som genomförts i olika skeden av arbetet. Slutligen presenteras de statistiska analysmetoder som använts i syfte att kunna besvara de två första forskningsfrågorna tillsammans med de data som insamlats och de variabler som utformats utifrån dessa.

#### 3.1 GÖTEBORG

Det första som måste bestämmas för studien var ett område att studera. Av naturliga skäl inleddes sökandet på nära håll varvid undersökningarna började med en inledande studie av den allmänna debatten om bostadsbristen i Göteborg. Genom bland annat läsning av artiklar i Göteborgsposten erhöles grundläggande förståelse för problematiken. Artiklarna beskrev vilka som är utsatta, problemet i stort men också vem som bedrivit undersökningar i ämnet. Länsstyrelsen och Boverket uppkom vid ett flertal tillfällen i artiklar vilket gjorde att fokus flyttades till deras studier där fördjupning i statistik och jämförelser mellan olika år och andra städer gjordes. Eftersom staden Göteborg visade sig vara utmärkande när det kommer till antal överklaganden per invånare lades fokus för studien här.

Göteborg är den stad i Sverige där det sker flest överklaganden mot bygglov utslaget per invånare (Boverket A2011). Detta står emot det faktum att det råder en påtaglig brist på bostäder i staden.

Bristen gäller mer för vissa grupper och mindre för andra och i Göteborg är det i synnerhet unga och studenter som har det svårast att träda in på bostadsmarknaden. En lämplig avgränsning ansågs därför vara att endast utreda överklaganden mot bygglov för nybyggnad av bostadshus. För att besvara de första två forskningsfrågorna om förekomst av beviljade, överklagade och upphävda bygglov samt genomsnittlig fördröjning kan härledas till demografiska faktorer var en uppdelning i flera områden nödvändig. Detta för att kunna jämföra skillnader mellan de olika områdena och kunna dra slutsatser om eventuella samband mellan demografiska faktorer och överklaganden. Lämpligt nog är Göteborg redan indelat i tio stadsdelsnämnder vilket ansågs vara en lämplig indelning också för denna studie. Påverkan av överklaganden jämförs endast mellan Göteborgs stadsdelar och således görs ingen jämförelse med andra städer eller kranskommuner.

### **3.1.1 Göteborgs tio stadsdelsnämnder**

Den 28 januari 2010 beslutades i kommunfullmäktige att de dåvarande 20 stadsdelar skulle bli tio (Göteborg Stad 2012). Det underliggande motivet var att dela in Göteborg i stadsdelar med en ungefärligt likvärdig folkmängd, omkring 50 000-60 000 invånare. Detta skulle föra med sig en enklare tillvaro i att styra verksamheter belägna runt om i Göteborg. Färre och större stadsdelar skulle också ge en tryggare ekonomi. De tio stadsdelarna beskrivs här nedan med ett antal olika områdesspecifika demografiska observationer, huvudsakligen gjorda 2010, som sammanställts av Göteborgs stadsledningskontor 2011. De observerade data som valts ut för denna beskrivning är folkmängden, folktätheten, åldersfördelningen (som andel av den totala befolkningen i vardera stadsdelsnämnd indelad i en av tre kategorier; yngre [0-29], medelålders [30-64] och äldre [65-]), medelårsinkomsten 2009, andel valdeltagande och partitillhörighet (som andel av den valdeltagande befolkningen i vardera stadsdelsnämnd som röstat på ett visst parti i kommunalvalet 2010).

#### **Norra Hisingen**

Stadsdelen hade 47 131 invånare 2010 med en befolkningstäthet på 477 invånare/km<sup>2</sup> (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Detta gör att Norra Hisingen var den stadsdelsnämnd med lägst befolkningstäthet det aktuella året. Åldersfördelningen var 36,4 % yngre, 45,5 % medelålders och 18,1 % äldre. Medelårsinkomsten låg 2009 på 242 300 kr. Valdeltagandet var 77,1 % och det parti som fick störst andel av rösterna var Socialdemokraterna med 38,8 %. Norra Hisingen var också den stadsdel där Sverigedemokraterna och Vägvalet hade sina starkaste fästen (6,3 % respektive 10,2 %) samtidigt som det var här Miljöpartiet fick minst andel av rösterna (endast 5,2 %).

#### **Angered**

Befolkningen uppgick till 48 308 invånare och befolkningstätheten till 519 invånare/km<sup>2</sup> 2010 (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 45,7 % yngre, 44,4 % medelålders och 9,9 % äldre. Detta innebär att Angered var den stadsdelsnämnd med både högst andel yngre och lägst andel äldre 2010. Medelårsinkomsten 2009 var endast 170 000 kr vilket var den lägsta i Göteborg det aktuella året och låg långt under genomsnittet för hela staden (243 200 kr). Medan valdeltagandet inte var mer än 62,8 %, vilket även detta är lägst av alla stadsdelar, var Angered den stadsdelsnämnd där Socialdemokraterna hade sitt starkaste fäste och åtnjöt en majoritet med hela 50,8 % av rösterna. Det var också här som Moderaterna, Centerpartiet, Folkpartiet och Vägvalet fick lägst andel röster (11,3 %, 1,1 %, 3,8 % respektive 3,3 %).

## **Östra Göteborg**

Stadsdelen hade 44 498 invånare 2010 med en befolkningstäthet på 2318 invånare/km<sup>2</sup> (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 43,8 % yngre, 43,4 % medelålders och 12,8 % äldre. Medelårsinkomsten låg 2009 på 172 300 kr. Valdeltagandet var 66,5 % och det parti som fick störst andel av rösterna var Socialdemokraterna med 45,6 %. Vid jämförelse mellan stadsdelsnämnderna är det endast Angered som hade högre andel yngre invånare, större andel röster för Socialdemokraterna, lägre medelårsinkomst och lägre andel valdeltagande än Östra Göteborg.

## **Västra Hisingen**

Befolkningen uppgick till 50 512 invånare och befolkningstätheten till 592 invånare/km<sup>2</sup> 2010 (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 40,8 % yngre, 45,8 % medelålders och 13,4 % äldre. Medelårsinkomsten 2009 var 245 900 kr. Valdeltagandet uppgick till 74,7 % och Socialdemokraterna var det parti som fick störst andel röster med 31,7 %. Västra Hisingen är också den stadsdel där övriga partier än riksdagspartierna och Vägvalet fick störst andel av rösterna (hela 8,2 %).

## **Lundby**

Stadsdelen hade 41 138 invånare 2010 med en befolkningstäthet på 2493 invånare/km<sup>2</sup> (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 39,0 % yngre, 46,7 % medelålders och 14,3 % äldre. Medelårsinkomsten låg 2009 på 236 700 kr. Valdeltagandet var 75,8 % och det parti som fick störst andel av rösterna var Socialdemokraterna med 30,2 %.

## **Majorna-Linné**

Befolkningen uppgick till 62 286 invånare och befolkningstätheten till 5662 invånare/km<sup>2</sup> 2010 (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Det innebär att Majorna-Linné var den stadsdelsnämnds som hade näst högst befolkningstäthet det aktuella året (endast Centrum hade högre, se nedan). Åldersfördelningen var 36,2 % yngre, 51,7 % medelålders och 12,1 % äldre. Medelårsinkomsten 2009 var 255 300 kr. Valdeltagandet uppgick till 81,9 % och Socialdemokraterna var det parti som fick störst andel röster med 23,0 % tätt följda av Moderaterna med 22,1 %. Majorna-Linné är den stadsdelsnämnd där både Vänsterpartiet och Miljöpartiet fick störst andel röster (12,9 % respektive 16,6 %) medan det också är där som Sverigedemokraterna fick lägst andel röster (endast 3,0 %).

## **Centrum**

Stadsdelen hade 57 074 invånare 2010 med en befolkningstäthet på 5 945 invånare/km<sup>2</sup> vilket alltså var den högsta av alla stadsdelar (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 40,4 % yngre, 45,6 % medelålders och 14,0 % äldre. Medelårsinkomsten låg 2009 på 257 400 kr. Valdeltagandet var 79,7 % och det parti som fick störst andel av rösterna var Moderaterna med 35,4 %. Centrum var också den stadsdel där Moderaterna, Centerpartiet, och Folkpartiet hade sina starkaste fästen (35,4 %, 3,3 % respektive 11,3 % av rösterna) samtidigt som det var där som Socialdemokraterna fick lägst andel (endast 19,1 % av rösterna).

## **Örgryte-Härlanda**

Befolkningen uppgick till 56 341 invånare och befolkningstätheten till 2 387 invånare/km<sup>2</sup> 2010 (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 39,5 % yngre, 45,7 % medelålders och 14,8 % äldre. Medelårsinkomsten 2009 var 260 200 kr. Valdeltagandet uppgick till 80,7 % och Moderaterna var det parti som fick störst andel röster med 28,5 % tätt följda av Socialdemokraterna med 24,4 %.

## **Västra Göteborg**

Stadsdelen hade 51 126 invånare 2010 med en befolkningstäthet på 1 085 invånare/km<sup>2</sup> (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 36,8 % yngre, 44,8 % medelålders och 18,5 % äldre. Medelårsinkomsten låg 2009 på 299 600 kr vilket var den högsta av alla stadsdelsnämnder. Valdeltagandet var 84,2 %, vilket även detta var den högsta andelen av alla, och det parti som fick störst andel av rösterna var Moderaterna med 34,0 %. Västra Göteborg var den stadsdel där Kristdemokraterna hade sitt starkaste fäste (hela 8,8 %) men också där Vänsterpartiet och övriga partier än riksdagspartierna och Vägvalet fick lägst andel av rösterna (endast 3,6 % respektive 1,8 %).

## **Askim-Frölunda-Högsbo**

Befolkningen uppgick till 54 220 invånare och befolkningstätheten till 1 200 invånare/km<sup>2</sup> 2010 (Göteborgs stadsledningskontor 2011). Åldersfördelningen var 35,6 % yngre, 43,6 % medelålders och 20,8 % äldre. Det innebär att Askim-Frölunda-Högsbo var den stadsdel med både lägst andel yngre och högst andel äldre invånare det aktuella året. Medelårsinkomsten 2009 var 266 200 kr vilket var näst högst av alla stadsdelsnämnder. Valdeltagandet uppgick till 80,6 % och Moderaterna var det parti som fick störst andel röster med 32,5 %.

## **3.2 INTERVJUER**

Under arbetets gång genomfördes ett antal intervjuer, dels genom personliga möten men också via telefon- och mejlkontakt. Allteftersom nya insikter erhöles ändrade emellertid studien riktning varför materialet från en del av dessa intervjuer inte helt eller alls använts i rapporten.

Den första intervjun genomfördes med Petter Rönnborg, forskare och ekonomiedoktor på Handelshögskolan vid Göteborgs universitet, på hans kontor den 5 april 2012. Detta var i ett mycket tidigt skede av arbetet, innan dess att fokus bestämts till överklaganden av bygglov för bostadshus och frågorna rörde framförallt projektet Fladen i vilket Rönnborg varit inblandad. Projektet gick i korthet ut på att Göteborg Energi ville bygga 60 nya vindkraftverk på en sandbank i havet utanför Hallands kust (Rönnborg 2012). Det blev dock aldrig genomfört på grund av att det överklagades. Eftersom studien senare ändrade riktning mot fokus på bostäder användes inget av materialet från intervjun.

Den andra intervjun utfördes med Anders Ohlsson, projektutvecklare på avdelningen bygg på Peab, i ett mötesrum på Peabs kontor i Göteborg den 12 april 2012. Även detta var i ett tidigt skede men efter det att fokus lagts på bostadshus. Frågorna som ställdes var av mycket generell karaktär varför också svaren blev något svävande. Det handlade framförallt om hur företaget påverkas av förekomsten av överklaganden samt hur de resonerar kring anledningar till och

ekonomiska effekter av överklaganden. Intervjun gav dessvärre få konkreta kunskaper om problematiken varför den inte legat till grund för något eget stycke i rapportens empiridel. Däremot bidrog den med mycket grundläggande branschkunskap vilket var till stor hjälp i kommande intervjuer.

Den tredje intervjun genomfördes med Peter Granstedt, projektutvecklare på avdelningen bostad på NCC, i ett mötesrum på NCCs kontor i Göteborg den 17 maj 2012. I detta skede av arbetsprocessen var forskningsfrågorna i princip klara och med hjälp av kunskap som erhållits genom bland annat den tidigare intervjun med Anders Ohlsson på Peab kunde nu mer specifika frågor ställas vilket också ledde till mer användbara svar. Det handlade mycket om tidpunkten för investering i mark, kapitalbindningskostnader samt hur företaget går tillväga om det inte går att genomföra byggnationen på den förvärvade marken. Materialet som inhämtades från denna intervju ansågs ge god insikt i problematiken kring överklaganden för stora byggföretag och har därför tillägnats ett eget stycke i empiridelen.

Ytterligare intervjuer hölls via mejlkorrespondens med två mindre byggföretag, Myresjöhus och Trivselhus mellan den 21-29 maj 2012. Kontakten med Myresjöhus togs med Jan-Peter Karlsson, ansvarig för markförvärv. Denna kontakt bidrog med förståelse kring hur en mindre husbyggare bedriver exploatering och vilka kostnader detta kan medföra. Frågorna rörde hur markexploatering bedrivs inom företaget, hur vanligt förekommande markägande är samt företagsspecifika detaljer så som kostnader för bundet kapital och rimliga värden på investeringar i mark. Intervjuer med markansvarig hos Trivselhus, Sture Lamme, bidrog med validering och jämförelse mellan två mindre byggföretags verksamheter.

### **3.3 STATISTISK ANALYS**

En stor mängd statistisk data har insamlats genom kontakt med Länsstyrelsen, Förvaltningsrätten, Kammarrätten, Högsta förvaltningsdomstolen, Byggnadsnämnden och Stadsbyggnadskontoret samt studier av Boverkets publiceringar. Efter marginellt bortfall på grund av ofullständiga uppgifter uppgår antalet observerade ärenden av överklaganden mot bygglov för nybyggnation av bostadshus till 98 stycken. För att analysera dessa data i syfte att besvara forskningsfrågorna har två statistiska analyser utförts, en korrelationsanalys och en multipel regressionsanalys. Inledningsvis beskrivs här de data som insamlats och de variabler som utformats för analys. Sedan redovisas hur de två analyserna utförts.

#### **3.3.1 Data**

Efter beslutet att fokusera på överklaganden mot bygglov för nybyggnation av bostadshus i Göteborg kontaktades Länsstyrelsen i Göteborg varpå ett besök till myndigheten genomfördes. Under en dag sökte vi med hjälp av en jurist igenom deras databas och plockade fram samtliga ärenden av beviljade bygglov för nybyggnation av bostadshus som överklagats från och med 2005 till och med 2010. Anledningen till att en gräns drogs vid slutet av 2010 var att ärenden påbörjade innan dess nu var avslutade vilket var en förutsättning för att kunna bestämma den totala handläggningstiden. Resultatet av sökningen bestod av ett antal utskrivna listor där varje ärende noterades med bland annat datum då överklagandet inkommit till myndigheten och datum då myndigheten fattat beslut om fortsatt beviljat eller upphävt bygglov. Detta gjorde det möjligt att fastställa handläggningstiden för varje ärende i denna instans. Ärendena var emellertid inte

sorterade på de tio stadsdelsnämnderna som skulle jämföras varför detta måste utföras manuellt. Det gjordes möjligt tack vare att det för varje ärende fanns en noterad platsangivelse i form av fastighetsbetäckning. För varje ärende fanns också uppgift om vilket beslut myndigheten fattat i frågan, det vill säga om bygglovets fortsatt beviljades eller om det upphävdes, om ärendet gällde ett enbostadshus eller ett flerbostadshus samt om beslutet överklagats vidare till nästa instans. Detta var viktig information för att kunna fastställa hur många av de överklagade byggloven som slutligen upphävdes och om det fanns någon koppling till hustypen.

De ärenden som gått vidare till högre instanser utreddes genom främst mejlkontakt med dessa (Förvaltningsrätten, Kammarrätten och Högsta förvaltningsdomstolen). Från dessa instanser erhöles nya listor med information om datum då överklagandet inkommit till domstolen och datum då domstolen fattat beslut om fortsatt beviljat eller upphävt bygglov samt vilket beslut domstolen fattat i frågan. Detta gjorde det möjligt att för varje ärende kunna fastställa den totala handläggningstiden i samtliga instanser samt hur många bygglov som slutligen upphävts. På grund av begränsningar i de olika domstolarnas datorsystem reducerades tidsspännet nu till att gälla från och med den 15 maj 2007 till och med slutet av 2010.

För att kunna relatera antalet överklagade och upphävda bygglov till antalet beviljade bygglov inhämtades dessutom listor över beviljade bygglov för bostadshus i Göteborg genom mejlkontakt med Byggnadsnämnden i Göteborg. Även dessa fick sorteras manuellt på de tio stadsdelsnämnderna med hjälp av fastighetsbetäckningar. På grund av en begränsning i myndighetens datorsystem drogs en gräns vid den 1 september 2010.

Nedan visas en tabell med sammanställd statistik över antal beviljade, överklagade och upphävda bygglov för nybyggnad av bostadshus i Göteborgs tio stadsdelsnämnder mellan den 15 maj 2007 och den 1 september 2010.

	<i>Beviljade</i>	<i>Överklagade</i>	<i>Upphävda</i>
<i>Norra Hisingen</i>	72	5	1
<i>Angered</i>	102	2	0
<i>Östra Göteborg</i>	10	0	0
<i>Västra Hisingen</i>	273	25	4
<i>Lundby</i>	32	2	0
<i>Majorna-Linné</i>	4	2	1
<i>Centrum</i>	10	1	0
<i>Örgryte-Härlanda</i>	23	5	0
<i>Västra Göteborg</i>	178	28	5
<i>Askim-Frölunda-Högsbo</i>	154	30	6
<i>Totalt</i>	858	100	17

För att kunna besvara den första forskningsfrågan om frekvensen av överklagade och upphävda bygglov kan förklaras av demografiska faktorer behövdes data på demografiska faktorer i vardera stadsdelsnämnd. Dessa data inhämtades från Göteborgs stadsledningskontor och var lämpligt nog redan sorterade på de tio stadsdelsnämnderna. De uppgifter som ansågs kunna ha ett förklarande värde var befolkningstäthet, åldersfördelning, medelinkomst, valdeltagande och politisk tillhörighet. Syftet med denna datamängd var att analysera om det kunde finnas något

statistiskt signifikant samband mellan de demografiska faktorerna och frekvensen av överklagade och upphävda bygglov i de observerade områdena. Ett urval av dessa data presenteras i avsnittet om Göteborgs tio stadsdelsnämnder tidigare i rapporten. En tabell med de demografiska faktorer som ligger till grund för de statistiska analyserna visas också i stycket om variabler här nedan.

### 3.3.2 Variabler

Utgående från de demografiska data som insamlats konstruerades ett antal variabler att sätta i relation till den överklaganderelaterade statistiken. Dessa variabler togs fram i syfte att fungera i den multipla regressionsanalysen men har också av likriktningsskäl använts i den föregående korrelationsanalysen.

Variablerna utgörs av invånare/km<sup>2</sup>, medelårsinkomst år 2009, andel yngre [0-29 år], andel valdeltagande i kommunalvalet 2010 och andel alliansanhängare i kommunalvalet 2010. Andel alliansanhängare är den andel av befolkningen i vardera stadsdelsnämnd som röstat på något av allianspartierna (Moderaterna, Centerpartiet, Folkpartiet eller Kristdemokraterna) i kommunalvalet 2010. I den multipla regressionsanalysen användes dessutom en dummyvariabel för om ärendet gäller ett enbostadshus (1) eller ett flerbostadshus (0). Detta var inte möjligt att tillämpa i korrelationsanalysen eftersom den består av områdesgenerella variabler och inte ärendespecifika vilket är fallet i den multipla regressionsanalysen.

Nedan visas en tabell med sammanställd statistik över de demografiska faktorer i Göteborgs tio stadsdelsnämnder som legat till grund för konstruerandet av variablerna.

	<i>Inv./km<sup>2</sup></i>	<i>Yngre</i>	<i>Inkomst</i>	<i>Valdelt.</i>	<i>Alliansanh.</i>
<i>Norra Hisingen</i>	477	0,36	242300	0,77	0,32
<i>Angered</i>	519	0,46	170000	0,63	0,20
<i>Östra Göteborg</i>	2318	0,44	172300	0,67	0,22
<i>Västra Hisingen</i>	592	0,41	245900	0,75	0,35
<i>Lundby</i>	2493	0,39	236700	0,76	0,34
<i>Majorna-Linné</i>	5662	0,36	255300	0,82	0,35
<i>Centrum</i>	5945	0,40	257400	0,80	0,54
<i>Örgryte-Härlanda</i>	2387	0,40	260200	0,81	0,45
<i>Västra Göteborg</i>	1085	0,37	299600	0,84	0,56
<i>Askim-Frölunda-Högsbo</i>	1200	0,36	266200	0,81	0,48

I en multipel regressionsanalys får de oberoende variablerna inte representera samtliga utfall för vardera faktor (Newbold et al 2010) och således ska i vårt fall till exempel inte även en dummyvariabel för flerbostadshus tas med eftersom detta skulle leda till att en av de båda variablerna skulle kväva den andra. Detta är också anledningen till att ingen variabel för andel medelålders [30-64], äldre [65-], ej-valdeltagande eller oppositionsanhängare och övriga politiska tillhörigheter finns med.

### 3.3.3 Korrelation

Korrelationsanalysen syftar till att undersöka om det finns något statistiskt signifikant samband mellan områdesgenerella demografiska faktorer och frekvensen av beviljade, överklagade och upphävda bygglov. Denna analys består således av tio observationer vilket alltså är de tio stadsdelsnämnderna. I korrelationsanalysen ställs ovan beskrivna variabler i relation till frekvensen av beviljade, överklagade och upphävda bygglov i vardera stadsdelsnämnd. För att korrelationen mellan två variabler ska anses vara signifikant måste följande villkor vara uppfyllt enligt Newbold et al:

$$|Corr| > \frac{2}{\sqrt{n}}$$

där  $n$  är antalet observationer vilket i vårt fall är 10. Vid körning av en korrelationsanalys i Excel utfaller en tabell med värden på korrelationen mellan samtliga ingående variabler. Denna tabell visas i resultatavsnittet längre fram i rapporten.

### 3.3.4 Multipel regression

Den multipla regressionsanalysen går ut på att utreda om det finns någon signifikant regression i de demografiska faktorerna samt vilken påverkan de olika faktorerna har på den totala handläggningstiden. Denna analys består av 98 observationer vilket är samtliga fullständiga observerade ärenden. En multipel regressionsanalys går ut på att identifiera hur flera olika oberoende variabler påverkar en beroende variabel (Newbold et al 2010). Den generella funktionen är

$$y_i = b_0 + b_1x_{1i} + b_2x_{2i} + \dots + b_Kx_{Ki} + e_i$$

där  $b_0$  är regressionslinjens skärningspunkt med y-axeln,  $b_1, b_2, \dots, b_K$  är koefficienter framför de oberoende variablerna och  $e_i$  är en felvariabel. I vårt fall ser funktionen ut såhär

$$y_i = b_0 + b_1 \cdot \text{inv./km}^2 + b_2 \cdot \text{yngre} + b_3 \cdot \text{inkomst} + b_4 \cdot \text{valdelt.} + b_5 \cdot \text{alliansanh.} + b_6 \cdot \text{enbostad} + e_i$$

Vid körning av en multipel regressionsanalys i Excel, där en beroende variabel ställs i relation till ett antal oberoende variabler för vardera observation, utfaller bland annat värdet på regressionslinjens skärningspunkt med y-axeln, koefficienterna framför de oberoende variablerna, standardfelet, determinationskoefficienten och p-värdet. Värdet på skärningspunkten är endast relevant om samtliga oberoende variabler skulle kunna anta värdet 0 vilket inte är fallet i vår undersökning. Värdet på koefficienterna framför de oberoende variablerna anger vilken påverkan vardera variabel har på den beroende variabelns värde. Felvariabeln anger hur mycket som förklaras av andra faktorer än de oberoende variabler som analyseras.

Determinationskoefficienten beskriver hur mycket av variationen i den beroende variabeln som kan förklaras av variationen i de oberoende variablerna och p-värdet anger den lägsta signifikansnivån för vilken testet kan anses vara giltigt.

Syftet med att använda en multipel regressionsanalys är att utreda hur olika demografiska faktorer i de tio stadsdelsnämnderna påverkar fördröjningen av bostadsbyggnadsprojekt och vilken



påverkan vardera faktor har. Vår undersökning består av 98 observationer, det vill säga samtliga fullständiga ärenden i alla stadsdelsnämnder, där den beroende variabeln utgörs av den totala handläggningstiden, det vill säga den sammanlagda handläggningstiden av ärendet i alla instanser, och de oberoende variabelerna utgörs av de konstruerade variabler som beskrivs ovan och är gemensamma för båda testerna. Resultatet av den multipla regressionsanalysen redovisas i resultatavsnittet längre fram i rapporten.

## 4. EMPIRI

### 4.1 NCC

Nordic Construction Company bildades formellt den 1 januari 1989 men i praktiken skapades företaget redan den 15 oktober 1988 då bolagen JCC (Johnson Construction Company) och ABV (Armerad Betong Vägförbättringar) samlades under en gemensam symbol efter att båda blivit uppköpta av familjeföretaget Nordstjernan AB (NCC 2012). NCC är idag ett av Nordens ledande bygg- och fastighetsutvecklingsföretag med omkring 17 500 anställda och en omsättning på 53 miljarder kronor 2011. Den huvudsakliga verksamheten omfattar utvecklande och byggande av bostäder, kommersiella fastigheter, offentliga byggnader, industrilokaler, vägar, anläggningar och annan infrastruktur. NCC verkar framförallt i Norden men finns även i Baltikum, Tyskland och Ryssland.

#### Intervju

Referens till intervju med affärsutvecklare på NCC. För att sätta sig in i arbetssättet kring byggnation av bostäder hos ett större byggbolag utfördes en intervju med en affärsutvecklare på avdelningen boende hos NCC.

Processen startar ofta med ett markförvärv med avsikt att exploatera ytan för bostäder. Markförvärvet i sig sker antingen genom uppköp från privata aktörer, bolag eller genom kommunens markanvisning. Markanvisningen utspelar sig i grova drag genom att kommunen förhandlar med byggherrar angående pris och användningsområde för den tänkta markexploateringen. Den byggherre som erbjuder det bästa avtalet förvärvar marken och får således tillgång till att bygga på den. Kommunerna har i många fall utvecklat en policy för hur markanvisningen ska gå till, vem marken överläts till, och med riktlinjer för hur priset bestäms.

I de fall när byggbolaget i fråga är det som får tillgång till marken och exploateringsmöjligheter måste en detaljplan fastställas för det tänkta användningsområdet. Intervjupersonen menar att kommunen sitter i förarsätet med en vision för hur staden ska utvecklas och vill genom den påverka slutprodukten på marken, samtidigt som de har ett stort intresse liksom byggbolaget att projektet är kommersiellt gångbart.

Under detaljplansskedet ligger de i framkant med projektering och undersökningar för slutprodukten och köpkraft/preferenser på marknaden. Detta sker i syfte att inte halka efter när eventuella problem uppstår utan man har då ofta möjlighet att hantera dessa och driva projektet framåt.

När detaljplanen väl är antagen har bolaget enligt intervjupersonen ett uttänkt koncept och har således bedrivit ett parallellt arbete för att utan fördröjningar starta byggprocessen. Intervjupersonen understryker att tidpunkten då detaljplanen fastställs och vinner laga kraft är oerhört kritisk då det är vid denna tidpunkt betalning för markförvärvet ofta sker. Det innebär alltså att om fördröjningar uppstår i detta skede så fördröjas processen. När byggprocessen sedan tar sin början startar även då ett parallellt arbete kring försäljning av slutprodukten. NCC arbetar enligt denna devis för att korta den sträcka under vilken de satsar kapital för att få projektet i rullning.

NCC anvisas eller förvärvar oftast mark med en översikts- eller detaljplan som inte motsvarar det exploaterings syfte som företaget har. Därför är de i stor utsträckning inblandat i detaljplaneprocessen och arbetar med kommunen för att på bästa sätt utnyttja markytan till bådas fördel. De båda parterna arbetar också med varandra för att besvara de frågor som uppkommer, under samråd och utställning, från sakägare i fråga. Just samråd och utställning är viktiga i den hänsynen att det är här som indikationer på hur pass stora fördröjningar som projektet kan utsättas för indikeras. När väl kommunen och bolaget kommit fram till en ny detaljplan för området och den inte överklagas får de ett bygglov på marken automatiskt. Bygglovets är sedan i sin tur väldigt svårt att överklaga, enligt intervjupersonen, då det är och ska vara fast förankrat i detaljplanen. Det är med hänsyn till detta som just överklaganden mot bygglov inte är ett stort problem för NCC. Däremot finns ett antal tidpunkter under detaljplaneprocessen som är kritiska då det händer att sakägare inte samtycker med bolagets och kommunens visioner för området. Därför väljer bolaget att undvika stora kostnadsmassor under tidiga skeden i så stor utsträckning som möjligt. Intervjupersonen förklarar och liknar detaljplaneprocessen som en tratt i vilken ju längre ner och nära vunden laga kraft man befinner sig desto mindre riskfylld är processen. Med detta menas att ju längre fram i processen man befinner sig desto mer kapital vågar företaget binda. Intervjupersonen påpekar att en signifikant tidpunkt är ungefär två år innan detaljplanen kan vinna laga kraft. Vid denna tidpunkt kan man se ett ställningstagande och ett mått på engagemang hos kommunen och opinionen. De aktörer som kan klassas som offensiva vågar redan vid denna tidpunkt anta projektet om signalerna är positiva även om risken är större.

NCC har också ett visst befintligt markägande vilket förvärvats på prospekt. Enligt intervjupersonen är det viktigt att ha en viss del egenägd mark men det är också förknippat med en viss risk. I detta fall är mer kapital redan bundet innan en eventuell detaljplaneförändring måste ske. Bolaget jobbar aktivt med att minimera kapitalbindning i mark genom att betala för den så sent som möjligt och bebygga den så snart som möjligt. Köp av mark och framför allt betalning påverkas i stor grad av risken i förvärvet, ju mer risk desto senare betalning.

Inom NCC förklarar intervjupersonen att man räknar med en kostnad för bundet kapital kring 5 % per år, något som denne tror är allmänt vedertaget i branschen och företagsstorleken. Med hänsyn till detta menar intervjupersonen att tidpunkten för byggstart är oerhört viktig att påskynda.

NCC har ett förhållningssätt mot överklaganden och risk i projekt som går ut på att vara så säker som möjligt innan man agerar och att hantera synpunkter innan de övergår i formella överklaganden.

Intervjupersonen menar att kostnader som kan härledas från överklaganden är marginella när det gäller enbostadshus men mycket mer påtagliga vid byggnation av flerbostadshus. Projekteringen för ett flerbostadshus är mycket mer kapitalintensiv och komplex där ändringar av produkten blir avsevärt mycket dyrare. Det är också mycket mer vanligt att överklagandet är produktrelaterat för flerbostadshus än för enbostadshus. En annan betydande faktor är att det oftast är många fler sakägare och människor som anser och uttrycker sig om byggnation av ett flerbostadshus.

I vissa specifika fall har överklaganden dock lett till att marken inte kan exploateras och i dessa fall kommer ingenting att ske på ytan under en överskådlig framtid. Intervjupersonen förklarar att man därför vid värdering av mark måste vara försiktig då en för hög värdering ger upphov till

större förluster vid ett avslag för byggnation i samband med ägande av marken. Om ett avslag skulle ske görs en nedskrivning av markens värde. Detta tas sedan upp i resultaträkningen och påverkar företaget negativt. Intervjupersonen menar att normalfallet är att marken blir kvar inom företaget och man försöker hantera problemet i framtiden. Detta ger dock upphov till kostnader för det fortsatt bundna kapitalet.

## 4.2 MYRESJÖHUS

Myresjöhus AB är ett i jämförelse med NCC mindre bolag inom husbyggarbranschen. Företaget styrs från sitt huvudkontor i Myresjö men är verksamt över i stort sett hela landet samt export till andra nordiska länder (Myresjöhus 2012). Företaget ingår i en koncern tillsammans med Myresjö Mark AB och Smålandsvillan AB. Dessa tillsammans omsätter årligen ca 1,9 miljarder kronor. Sedan starten 1927 har koncernen levererat över 100 000 färdiga hus.

### Intervju

Referens till intervju med marförförsvansvarig för Myresjöhus. Inom mindre bostadsbyggnadsbolag är markägande mer vanligt. Intervjupersonen svarar att vissa av bolagen inklusive bolaget i fråga arbetar aktivt med markförvärv och exploatering där marken ses som en omsättningstillgång. I branschen menar denne att överklaganden mot bygglov ter sig som en relativt kostsam företeelse även om mycket i arbetet kring markförvärv och byggnation är just för att undvika kapitalbindning och onödiga kostnader.

Markförvärvet sker av ungefär lika stor andel från privata aktörer som kommuner och andra bolag även om avtalen kan se olika ut i förhållande till risk. Vid förvärv i ett tidigt skede i så kallad långsiktig mark är risken större och man får oftast betala allt på en gång även om man gärna vill betala så sent som möjligt när summan väl är avtalad mellan parterna. Senare köp, menar intervjupersonen, är förknippat med ett dyrare pris men man kan då ofta villkora med motparten om betalning vid laga kraft vunnit detaljplan.

Markförvärvet kan alltså ske innan detaljplanen är fastställd men bolaget inväntar alltid en översiktsplan från kommunen och vågar då, beroende på vissa andra faktorer, gå vidare med ett uppköp.

Intervjupersonen menar att kostnader för bundet kapital i mark räknas till 4-5 % av det satsade kapitalet netto.

### 4.3 TRIVSELHUS

Trivselhus är verksamt över hela landet och har ca 200 anställda (Trivselhus 2012). Under 2011 färdigställdes och såldes runt 350 hus av företaget. Trivselhus exporterar även utanför Sverige och då främst till Norge och England. Trivselhus ingår sedan 2009 i skogskoncernen Södra, en aktör inom förädling av trädråvaran till exempel pappersmassa.

#### Intervju

Referens till intervju med markförvärvsansvarig hos Trivselhus. Intervjupersonen hos mindre Trivselhus menar likaså att markägande är vanligt i branschen men att det beror på kapitalbas och ägare. Förvärven sker mestadels från privata aktörer till bolaget och anses alltid vara en omsättningstillgång.

Överklaganden mot nybyggnationer menar personen är inte en väldigt kostsam företeelse då det endast är de bygglov som överskrider eller avviker från detaljplanen som kan överklagas. Företaget betalar inte för marken innan detaljplanen har vunnit laga kraft och undviker så kallad långsiktig mark. På frågan angående hur bolaget bedömer risken i ett förvärv och hur de arbetar med att undvika detsamma svarar denne att man arbetar med att säkra upp marken genom avtal med ägaren och villkorar om betalning vid fastställd detaljplan. Detta menar intervjupersonen är normalfallet och devisen men likväl kan andra situationer uppstå. Inom bolaget räknar man med en internränta på 5 %.

## 5. RESULTAT OCH ANALYS

Resultaten från korrelationsanalysen och den multipla regressionsanalysen presenteras och analyseras här var för sig.

### 5.1 KORRELATION

Nedan visas den tabell som utfaller vid körning av en korrelationsanalys i Excel. De ingående variablerna som förklarats tidigare har förkortats för att tabellen ska få plats på sidan. För att korrelationen mellan två variabler ska anses vara signifikant måste följande villkor vara uppfyllt enligt Newbold et al:

$$|Corr| > \frac{2}{\sqrt{n}}$$

där  $n$  är antalet observationer vilket i vårt fall är 98. Detta ger ett så kallat *Screening value* på

$$\frac{2}{\sqrt{10}} = 0,63$$

vilket betyder att alla korrelationer vars absolutbelopp understigande 0,63 inte kan anses vara signifikanta. Det skuggade området i tabellen nedan visar de korrelationer som är av särskilt intresse för studien medan de fetmarkerade värdena visar de korrelationer som kan anses vara signifikanta.

	<i>Inv./km<sup>2</sup></i>	<i>Yngre</i>	<i>Inkomst</i>	<i>Valdelt.</i>	<i>Alliansanh.</i>	<i>Bev.</i>	<i>Överkl.</i>	<i>Upph.</i>
<i>Inv./km<sup>2</sup></i>	1							
<i>Yngre</i>	-0,13	1						
<i>Inkomst</i>	0,17	<b>-0,83</b>	1					
<i>Valdelt.</i>	0,34	<b>-0,88</b>	<b>0,97</b>	1				
<i>Alliansen</i>	0,28	-0,60	<b>0,90</b>	<b>0,86</b>	1			
<i>Bev.</i>	<b>-0,66</b>	-0,08	0,26	0,05	0,16	1		
<i>Överkl.</i>	-0,48	-0,43	0,57	0,41	0,50	<b>0,86</b>	1	
<i>Upph.</i>	-0,41	-0,51	0,57	0,44	0,48	<b>0,79</b>	<b>0,98</b>	1

#### 5.1.1 Analys av korrelation

Det som kan utläsas från tabellen ovan är att endast ett av de fetmarkerade värdena ligger inom det skuggade området. Tydligt finns det en signifikant negativ korrelation mellan invånartäthet och antal beviljade bygglov. Detta är inte förvånande då det verkar rimligt att färre bygglov beviljas där bebyggelsen redan är tät. Utöver detta finns enligt undersökningen ingen signifikant korrelation mellan någon av de demografiska faktorerna och frekvensen av beviljade, överklagade och upphävd bygglov. En tydlig brist i studien är det begränsade antalet observationer. Om till exempel antalet observerade områden hade varit 25 istället för tio hade ett *Screening value* på 0,40 erhållits och då hade elva av de intressanta korrelationerna varit signifikanta till skillnad från endast en som i nuläget.

## 5.2 MULTIPEL REGRESSION

Resultatet av körningen i Excel, där den totala handläggningstiden ställs i relation till de demografiska faktorerna invånare/km<sup>2</sup>, medelårsinkomst år 2009, andel yngre [0-29 år], andel valdeltagande i kommunalvalet 2010, andel alliansanhängare i kommunalvalet 2010 och en dummyvariabel för om ärendet gäller ett enbostadshus (1) eller ett flerbostadshus (0), är funktionen

$$y_i = b_0 + b_1 x_{1i} + b_2 x_{2i} + \dots + b_K x_{Ki} + e_i =$$

$$y_i = -8094,48 - 0,11 \cdot \text{inv./km}^2 + 6623,56 \cdot \text{yngre} - 0,0061 \cdot \text{inkomst} + 10444,74 \\ \cdot \text{valdelt.} - 1279,65 \cdot \text{alliansanh.} - 42,59 \cdot \text{enbostad} + e_i$$

Standardfelet uppgår till 281,72 vilket alltså är det genomsnittliga värde som en observerad total handläggningstid avviker från regressionslinjen i absoluta termer. Determinationskoefficienten  $R^2$  är 0,087 och det betyder att ungefär 8,7 % av variationen i den totala handläggningstiden kan förklaras av variationen mellan de tio stadsdelsnämnderna i de analyserade demografiska faktorerna. Testets p-värde uppgår till 0,2061 vilket anger den lägsta signifikansnivån för vilken testet kan anses vara giltigt.

### 5.2.1 Analys av multipel regression

Innan någon vidare analys av värdena på variabelkoefficienterna bör först standardfelet, determinationskoefficienten och p-värdet utvärderas. Med vetskapen om att den genomsnittliga handläggningstiden för överklaganden i hela Göteborg är 355,48 dagar för den undersökta perioden verkar standardfelet 281,72 dagar orimligt högt. Determinationskoefficienten  $R^2$  anger att endast 8,7 % av variationen i handläggningstiden kan förklaras av variationen i de analyserade demografiska faktorerna vilket antyder att handläggningstiden i själva verket högst sannolikt är beroende av någonting annat än dessa faktorer. Att p-värdet uppgår till hela 0,2061 betyder att det är den lägsta signifikansnivå för vilken testet kan anses vara giltigt och med andra ord är den högsta möjliga säkerheten för testet 79,39 %. Efter dessa konstateranden är det rent av meningslöst att analysera värdena på variabelkoefficienterna eftersom modellen visar att det inte finns någon signifikant regression.

Eftersom handläggningstiden inte är beroende av de undersökta demografiska faktorerna måste variationen i den bero på någonting annat. Detta kan enligt Länsstyrelsen dels vara hur komplicerat eller omfattande ett ärende är och om det går att avgöra på befintligt material eller om det måste kompletteras. Det beror också på hur många ärenden som myndigheten har i balans, det vill säga om myndigheten får in fler ärenden än den har kapacitet att avgöra. Då byggs "högarna" på och handläggningstiden ökar eftersom andra ärenden står före i kön. Detta ska gälla generellt för de flesta myndigheter såsom Länsstyrelsen och domstolar med flera.

## 6. POTENTIELL EKONOMISK EFFEKT

Det är svårt att renodla exakt vilka kostnader i ett bostadsbyggnadsprojekt som kan anses vara en direkt konsekvens av överklaganden. Något som däremot är helt säkert är att överklaganden många gånger leder till att projekt fördröjs och om ett byggföretag äger mark under denna period leder detta till ökade kapitalbindningskostnader. För att försöka ge en någorlunda rättvisande indikation på problemet i siffror och besvara den tredje forskningsfrågan beskrivs här ett scenario med några enkla exempelräkningar.

Scenariot går ut på att ett byggföretag i egenskap av markexploatör köper ett stycke mark i syfte att sälja en färdig fastighet med ett enbostadshus och tillhörande tomt. Köpet sker på prospekt vilket innebär att marken ligger i ett område som ännu inte omfattas av någon detaljplan och således inte omedelbart ger någon direkt byggrätt men att det samtidigt finns förutsättningar för att området kommer att planläggas inomrimlig tid. Företaget inväntar sedan detaljplanen och när denna är färdig söker man bygglov för att kunna genomföra projektet och sälja fastigheten. Det betyder således att företaget äger marken under den period som kan förlängas av överklaganden och därmed drabbas av hela kostnaden för fördröjningen.

Sannolikheten att ett bygglov överklagas samt hur lång tid ett projekt kan väntas bli fördröjt till följd av överklaganden är naturligtvis av stort intresse här. För beräkningarna har de tre stadsdelsnämnder med flest observerade ärenden valts ut (Västra Hisingen, Västra Göteborg och Askim-Frölunda-Högsbo). Detta för att kunna göra jämförelser mellan olika områden med ett så rättvisande resultat som möjligt. Den statistik som använts visas i tabellen nedan.

	<i>Bev.</i>	<i>Överkl.</i>	<i>Genomsnittlig handläggningstid</i>
<i>Västra Hisingen</i>	273st	25st	372 dagar
<i>Västra Göteborg</i>	178st	28st	417 dagar
<i>Askim-Frölunda-Högsbo</i>	154st	30st	310 dagar

Denna statistik kan sedermera omräknas till sannolikheter för att bygglov överklagas i de olika områdena vilket görs på följande sätt:

$$P(\text{Överkl.}) = \frac{\text{Överkl.}}{\text{Bev.}}$$

och resulterar i följande sannolikheter:

	<i>P(Överkl.)</i>
<i>Västra Hisingen</i>	0,09
<i>Västra Göteborg</i>	0,16
<i>Askim-Frölunda-Högsbo</i>	0,19

Representativa värden på grundinvestering och kapitalbindningsränta har erhållits genom mejlkontakt med markansvarig på företaget Myresjöhus AB. Enligt denne kan den totala investeringen för ett stycke mark motsvarande en tomt uppgå till 875 000 kr. Detta innefattar dels själva köpeskillingen för marken men också vissa förädlingsinvesteringar som görs innan dess att



bygglovet medgivits. Kapitalbindningsräntan ligger för närvarande på omkring 5 % per år vilket motsvarar 0,014 % per dag räknat på 360 dagar.

Den potentiella ekonomiska effekten av fördröjningar till följd av överklaganden skulle nu kunna beräknas som

$$Kost_{\text{Fördröjning}} = P(\text{Överkl.}) \cdot Grundinv. \cdot r_{\text{kap.}} \cdot \text{Genomsnittlig handläggningstid}$$

vilket resulterar i följande kostnader i de tre utvalda stadsdelsnämnderna:

	<i>Kost.Fördröjning</i>
<i>Västra Hisingen</i>	4 173 kr
<i>Västra Göteborg</i>	8 035 kr
<i>Askim-Frölunda-Högsbo</i>	7 398 kr

Dessa kostnader verkar mycket små i sammanhanget och om vi istället förutsätter att bygglovet överklagas, det vill säga sätter sannolikheten  $P(\text{Överkl.}) = 1$ , utfaller istället dessa resultat:

	<i>Kost.Fördröjning</i>
<i>Västra Hisingen</i>	45 570 kr
<i>Västra Göteborg</i>	51 083 kr
<i>Askim-Frölunda-Högsbo</i>	37 975 kr

Kostnaderna i tabellen ovan kan enligt oss anses vara av viss betydelse om än liten i förhållande till grundinvesteringen. Värdena är dock framtagna mycket godtyckligt och för stor vikt bör inte läggas vid dessa. Notera att detta emellertid endast är kapitalbindningskostnader för den period då projektet fördröjs och inte representerar samtliga kostnader som kan uppstå till följd av överklaganden. Om överklaganden till exempel leder till att produkten måste modifieras eller att bygglovet slutligen upphävs kan det leda till ytterligare högre kostnader för byggföretaget.

## **7.FÖRSLAG TILL VIDARE FORSKNING**

Med en större mängd data från ett större antal observationsområden skulle mer tillförlitliga resultat kunna uppnås varför förslag till vidare studier är jämförelser mellan fler områden. Detta skulle ge fler iakttagelser och därmed mer statistiskt tillförlitliga resultat från analysmodellerna. Ett rimligt antagande är att andra analysmodeller kan användas samt att andra faktorer än de som undersökts här kan vara bättre lämpade för vidare analys.

## 8. SLUTSATSER

Utifrån de resultat som framkommit i korrelationsanalysen är det enda signifikanta sambandet mellan demografiska faktorer och förekomsten av beviljade, överklagade och upphävda bygglov den negativa korrelationen mellan befolkningstäthet och förekomsten av beviljade bygglov. Att denna korrelation är signifikant är inte förvånande då det verkar rimligt att färre bygglov beviljas där bebyggelsen redan är tät. Det faktum att det inte finns några andra signifikanta samband tros delvis kunna bero på det mycket begränsade antalet observationer.

Resultatet av den multipla regressionsanalysen visar att det inte finns någon signifikant regression i de observerade demografiska faktorerna. Variationen i genomsnittlig handläggningstid verkar istället bero på handhavandet av ärendena hos myndigheter och domstolar.

Från de intervjuer som genomförts framgår att problematiken med överklaganden mot bygglov för nybyggnation av bostadshus framförallt drabbar små byggföretag och inte stora.

De enkla exempelräkningar som behandlar den potentiella ekonomiska effekten som fördröjningar till följd av överklaganden kan ge för små byggföretag indikerar enligt oss att denna kan anses vara av viss betydelse om bygglovet överklagas. De genomsnittliga kostnaderna medtaget sannolikheten att bygglovet verkligen överklagas anses däremot vara i det närmaste försumbara i sammanhanget.

## 9. KÄLLFÖRTECKNING

Boverket A (2011) *Boverkets uppsiktsrapport: Planering och byggande under 2010* [Elektronisk] Karlskrona: Boverket Publikationsservice.

Länsstyrelsen (2011) *Bostadsmarknadsanalys: Västra Götalands län 2011* [Elektronisk] Göteborg: Lenanders.

Anders Ohlsson (Projektutvecklare, Peab) intervjuad av författarna den 12 april 2012.

Thomas Kalbro (2007) *Markexploatering*. Tredje upplagan. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Regeringskansliet (2012) *Svensk författningssamling: Plan- och bygglagen (2010:900). Sveriges riksdag*. [http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900\\_sfs-2010-900/](http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900/). (15 april 2012).

Boverket B (2011) Information om Plan- och bygglagen i din vardag. [Elektronisk] Karlskrona: Boverket Publikationsservice.

Regeringen A (2009) *Regeringens proposition 2009/10:170: En enklare plan- och bygglag*. <http://www.regeringen.se/content/1/c6/14/22/10/081017f1.pdf>. (15 april 2012).

Miljöjuristerna (2012) En giltig detaljplan ger markägaren vissa rättigheter. <http://www.miljojuristerna.org/?cat=7>. (15 april 2012).

Tjörns kommun (2010) Information om bygglovshandlingar mm. <http://www.tjorn.se/download/18.6319523e128d93e56fa800016426/Information+om+bygglov+bygglovshan.pdf>. (15 april 2012).

Boverket (2002) *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser*. [Elektronisk] Kalmar: Lenanders Grafiska AB.

Länsstyrelsen (2012) *Vad händer med mitt överklagande?* [http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/Sv/om-lansstyrelsen/overklaga/Pages/overklagande\\_av\\_bygglov.aspx](http://www.lansstyrelsen.se/vastragotaland/Sv/om-lansstyrelsen/overklaga/Pages/overklagande_av_bygglov.aspx). (17 april 2012)

Regeringen B (2009) *Regeringens proposition: Mark- och miljödomstolar*. <http://www.regeringen.se/content/1/c6/14/43/73/3f251e78.pdf>. (17 april 2012).

Göteborg Stad (2011) Att överklaga – Hur?. [http://www.goteborg.se/wps/portal/!lut/p/c5/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTIws3I6B8pFm8s7ujh4m5j4GBhYm7gYGniZO\\_n4dzoKdzoKGB3X4e-bmp-gW5EeUAL7AcoQ!!/dl3/d3/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/wp/wcm/connect/goteborg.se/goteborg\\_se/Invanare/Bygga\\_Bo/Bygga/Bygglov\\_tillstand/Inkr uI\\_N300\\_Bygglov\\_bygglov\\_NYPBL/art\\_N300\\_BB\\_overklagan\\_NYPBL](http://www.goteborg.se/wps/portal/!lut/p/c5/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gjU-9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTIws3I6B8pFm8s7ujh4m5j4GBhYm7gYGniZO_n4dzoKdzoKGB3X4e-bmp-gW5EeUAL7AcoQ!!/dl3/d3/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wp/wcm/connect/goteborg.se/goteborg_se/Invanare/Bygga_Bo/Bygga/Bygglov_tillstand/Inkr uI_N300_Bygglov_bygglov_NYPBL/art_N300_BB_overklagan_NYPBL). (18 april 2012).

Göteborg Stad (2012) Göteborgs Stad får tio stadsdelar januari 2011. [http://www.goteborg.se/wps/portal/!lut/p/c4/04\\_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gj](http://www.goteborg.se/wps/portal/!lut/p/c4/04_SB8K8xLLM9MSSzPy8xBz9CP0os3gj)

U-

9AJyMvYwMDSycXA6MQFxNDPwtTIyNTU\_2CbEdFAJt8Ozs!/?WCM\_PORTLET=PC\_7\_2  
2KQB2J3009BD02TD41N8522L0000000\_WCM&WCM\_GLOBAL\_CONTEXT=/wps/wcm/  
connect/goteborg.se/goteborg\_se/politikoorganisation/organisation/stadsdelsforvaltningar/art\_  
polorg\_stadsdelsreformen. (18 april 2012).

Göteborgs stadsledningskontor (2011) *Göteborgsbladet 2011 – områdesfakta*. [Elektronisk] Göteborg:  
Samhällsanalys och statistik.

Newbold P et al (2010) *Statistics for Business and Economics*. 7 edition. New Jersey: Pearson  
Education, Inc.

Berk&Demarzo (2011) *Corporate Finance*. 2 edition. Essex: Pearson Education Limited

Renhberg et al (2011) Byggherrekostnader – *Hur stora ar de och vad ingår?*[Elektronisk]Göteborg

Barnekow (2002) *Demografi och Finansmarknad*[Elektronisk] Stockholm

Bakshi, Gurdip S. och Chen, Zhiwu. (1994), "Baby Boom, Population Aging, and Capital  
Markets", *Journal of Business*

Thomas Lindh et al (1999) Age structure effects and growth in the OECD [Elektronisk] Springer

Sture Lamme (Markförvärvsansvarig, Trivselhus) intervjuad av författarna den 23 maj 2012

Olsson U (2005). *Kalkylering för produkter och investeringar*. 3 upplaga. Lund: Studentlitteratur

NCC (2012) Om NCC. <http://www.ncc.se/sv/OM-NCC/Var-historia/>

Ross et al (2008). *Modern Financial Management*. International Student ed. New York: McGraw-Hill

Elliot & Jacobsen (1994). *Costs and Benefits of Business Information Disclosure*. [Elektronisk] New York

Bårström et al (2009). *Markanvändning I Skåne*. [Elektronisk] Skåne: Elanders