



HÖGSKOLAN
I HALMSTAD

Bygg och fastighetsekonomprogrammet 180 hp

KANDIDATUPPSATS



Affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov

Clara Edenhammar och Emelie Nordin Kallenstål

Företagsekonomi 15 hp

Halmstad 2016-05-21

Affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov

Clara Edenhammar, 911227
Emelie Nordin Kallenstål, 950120
Examinator: Jan-Olof Müller
Handledare: Eva Berggren

Förord

Följande är en ämnesfördjupande studie inom tidsbegränsade bygglov och hur affärsmöjligheter vid dess användning ser ut. Studien är författad via bygg- och fastighetsekonomprogrammet på Högskolan i Halmstad, och omfattar 15 högskolepoäng. Författad under vårterminen 2017.

Vi vill rikta ett stort tack till våra respondenter som bidrog till studien med deras kunskap och intressen inom ämnet. Vi vill även tacka handläggare och medarbetare på plan och bygg avdelningen i Kungsbacka kommun, Halmstad kommun, Göteborgs kommun samt Gävle kommun vilka, genom enorm hjälpsamhet har guidat oss i att sökandet efter underlag och material till vår studie. Ett speciellt tack vill vi även ägna Charlotta Axell Bruno på plan och bygg avdelningen i Kungsbacka kommun för tid, engagemang och stöttning i vårt författande av studien.

Vi vill även ge ett varmt tack till vår handledare Eva Berggren för de bra synpunkter och den vägledning hon gett oss. Framförallt vill vi tacka för att hon väglett oss och "tratta ner" vårt ämne vilket hjälpt oss få till den fina röda tråden som går genom hela studien.

Vi vill även uppmärksamma våra studiekollegor som opponerat på vårt arbete och kommit med bra konstruktiv kritik. Därmed har ni hjälpt oss att utforma studien på bästa möjliga vis vilket vi är mycket tacksamma för. Även vår examinator Jan-Olof Müller får ett varmt tack för de tips och synpunkter vi fått och tagit nytta av i vårt arbete.

Högskolan i Halmstad, 2017-05-21


Clara Edenhammar


Emelie Nordin Kallenstål

Sammanfattning

De senaste åren har tidsbegränsade bygglov blivit allt mer förekommande inom byggbranschen. Bostadsbyggnation är ett nationellt aktuellt ämne då bostadsbyggande inte förväntas avta i och med den bostadsbrist som råder i delar av Sverige. Därför ämnar denna studie undersöka hur företagare ser affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov.

Affärsmöjligheter är ett brett begrepp som är väl studerat och kan tolkas på olika sätt. I denna studie har vi valt att avgränsa affärsmöjligheter till tidigare erfarenheter och hur dessa kan vara avgörande för en företagare i dess beslutsfattande. På bostadsmarknaden är i många kommuner efterfrågan på bostäder högre än utbudet. Det skapar ett rådande problem som företagare ser affärsmöjligheter i att kunna avhjälpa med hjälp av att snabbt kunna påbörja byggnation med hjälp av tidsbegränsade bygglov. Regeringen arbetar ständigt med att underlätta lagar och regleringar för att underlätta användandet av tidsbegränsade bygglov.

Några väl etablerade skribenter när det kommer till affärsmöjligheter är bland andra Baron & Ensley (2006), Saravathy (2001) samt Gudonaviccius & Fayomi (2014). Dessa påpekar att erfarenheter spelar stor roll i beslutsprocessen, samt hur innovativitet och imitativitet hos företagare påverkar beslutsfattandet. Den teoretiska referensramen grundas på sekundär data publicerad av väl etablerade forskare inom affärsmöjligheter och bygglov vilka utgör studiens huvudrubriker. För att finna dessa publikationer har följande sökord används:

Bygglov, tidsbegränsat bygglov, detaljplan, affärsmöjlighet, business opportunity, opportunity recognition, causation and effectuation, innovativ, imitativ.

Studien är skriven utefter en kvalitativ metod där fem företagare aktiva inom tidsbegränsade bygglov blivit intervjuade på telefon. Intervjupersonerna är funna efter register insamlade från Kungsbacka kommun, Halmstad kommun, Göteborgs kommun samt Gävle kommun. Även via tips och rekommendationer från funna kontakter i samband med sökandet efter intervjupersoner till empirin. Författarna har i intervjuerna utgått från en intervjuguide och intervjuerna har därmed blivit öppna och varit möjliga att anpassa efter varje företagare och situation. Intervjuerna har skett kvalitativt för att ge en bred förståelse kring användandet av tidsbegränsade bygglov.

Studiens analys framför att det i fångandet av affärsmöjligheter krävs att en företagare är aktiv, har förmågan att se trender och mönster på en marknad, samt hur den framtagna teorin stämmer överens med studiens intervjupersoner och hur de verkar i respektive företag. I analysen lyfts även skillnaden mellan en prövande och rationell beslutsprocess fram, och att det i praktiken kan vara svårt att dela in företagare i den ena eller den andra kategorin. Det viktigaste är att ha ett tydligt definierat mål, samt att hålla flexibilitet under projektets gång för att kunna bemöta problem som kan uppstå så effektivt som möjligt. Något som även lyfts fram i analysen är hur regleringar runt omkring bygglovsansökningar även påverkar ansökningsprocessen, exempel på dessa är planmonopol och detaljplaneprocessen. Tidsbegränsade bygglov innebär en kortare ansökningsprocess än den vid permanent bygglov.

Studiens utfall visar att det skiljer sig i hur affärsmöjligheter uppstått vilket påverkat hur företagarna beslutat sig för att ta sig an projekt med tidsbegränsade bygglov. Hos alla respondenter finns en tydlig vinstfokusering, därmed inte sagt att denna endast är av ekonomisk karaktär. Vinst för företagarna kan även vara till exempel en möjlighet att etablera sig på marknaden.

Innehållsförteckning

1 Inledning	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Problemdiskussion	4
1.3 Frågeställning	6
1.4 Syfte	6
1.5 Centrala begrepp	6
2 Teoretisk referensram	7
2.1 Bygglov	7
2.1.1 Tidsbegränsat bygglov	7
2.1.2 Planmonopol.....	8
2.1.3 Förslag till lagförändring.....	8
2.2 Affärsmöjligheter	9
2.2.1 Hur företagare upptäcker affärsmöjligheter.....	9
2.2.2 En företagares beslutsprocess.....	10
2.2.3 Innovativa och imitativa företagare.....	12
2.3 Sammanfattning av teoretisk referensram	13
2.3.1 Analysmodell.....	14
3 Metod	15
3.1 Forskningsintresse	15
3.2 Val av vetenskaplig metod	15
3.4 Datainsamling	16
3.5 Operationalisering	17
3.6 Urval av intervjupersoner	18
3.7 Dataanalys	19
3.8 Reflektioner kring studiens reliabilitet och validitet	20
3.8.1 Reliabilitet.....	20
3.8.2 Validitet	20
4 Empiri	21
4.1 Intervju med Henriksson, projektledare	21
4.2 Intervju med Gunnarson, affärsutvecklare och uppfinnare	22
4.3 Intervju med Rosenqvist, arkitekt och projektledare	24
4.4 Intervju med Carlsson, VD på fastighetsbolag	25
4.5 Intervju med Fredriksson, byggprojektledare	26
5 Analys	29
5.1 Företagares syn på affärsmöjligheter	29
5.2 Hur företagare använder erfarenheter	30
5.3 Beslutsprocesser vid innovativa och imitativa beslut	31
5.4 Detaljplanens påverkan	32
5.5 Lagförslag år 2017	34
6 Slutsats	35
7 Förslag till fortsatt forskning	37
7.1 Fortsatt forskning inom tidsbegränsade bygglov.....	37
7.2 Fortsatt forskning inom affärsmöjligheter	37
8 Källförteckning	38
9 Bilagor	40
9.1 Intervjuguide	40

1 Inledning

Kapitlet är en introduktion till studiens ämnesområde. Först presenteras en övergripande bakgrund till valt ämne, sedan förs en problemdiskussion. Problemdiskussionen grundas på information från tidigare forskning, därefter presenteras syfte och den frågeställning studien ämnar besvara. Teoretiska begrepp som används genomgående i studien avslutar kapitlet.

1.1 Bakgrund

Bostadsbristen i Sverige varierar kraftigt mellan landets län, och det är framförallt i landets större städer den gör sig påmind. Det visar sig inte minst i de långa bostadsköerna och höga bostadspriserna som finns runt om i landet. Bostadsbehovet uppstår då det finns människor som anses bo för långt ifrån sitt arbete, eller inte har ekonomisk möjlighet att betala för sitt boende. Bostadsbristen uppkommer även då det finns en större efterfrågan på bostäder, än vad det finns utbud. (Boverket, 2012). Problemet med bostadsbristen blir nationellt då det leder till att rörligheten på arbetsmarknaden påverkas negativt i och med att det blir allt svårare att flytta till större städer och regioner under utveckling (Hall, 2016).

En anledning till att bostadsbristen uppkommit är på grund av Sveriges ökade populationstillväxt samt att antalet immigrerade de senaste åren ökat. Att vår population ökar leder även till urbanisering då samtidigt som vår population ökar, ökar antalet människor som vill bo i större städer. Det blir därmed allt trängre i våra städer, vilket gör att vi måste komma på ett sätt att effektivisera markanvändandet i dem. Nyproduktionen av bostäder har legat på, och ligger fortfarande, en för låg nivå för att möta problemet med bostadsbristen. Ett steg mot att avhjälpa problemet är lagregleringen av tidsbegränsade bygglov, vilket används för både ombyggnad och nybyggnad.

Tidsbegränsade bygglov gör det möjligt att under en tidsbegränsad period använda mark som ingår i en framtida detaljplan. I detaljplanen har marken ett annat syfte att uppfylla i framtiden, och det tidsbegränsade bygglovet ges därför som längst under en 15-årsperiod. Lagen om bygglov har ändrats flertalet gånger för att förenkla användandet av tidsbegränsade bygglov. År 2014 införde regeringen en sådan lagförändring vilken hade som syfte att underlätta användandet av tidsbegränsade bygglov. Lagförändringen kan vara en av anledningarna till att användandet av tidsbegränsade bygglov därefter ökat, vilket kan utläsas från bygglovs register hos kommuner. Här kan en affärsmöjlighet uppkomma i och med att det blir möjligt att använda outnyttjad mark för att bemöta problemet med den högre efterfrågan på bostäder mot vad det finns utbud.

1.2 Problemdiskussion

Ansökningar om tidsbegränsade bygglov har de senaste åren ökat vilket visas hos register från kommuner om ansökta bygglov. Att lagstiftningen för tidsbegränsade bygglov blivit mer tydlig kan ha varit en anledning till det, tillsammans med att processen för bostadsbyggande underlättats. År 2017 förväntas kraven kring tidsbegränsade bygglov och nybyggnation lättas ytterligare genom att en ny lagändring i plan-och bygglagen förväntas träda i kraft. Det förväntas också öka intresset kring användandet av tidsbegränsade bygglov och därmed främja bostadsbyggandet (Regeringen 2016).

Det finns även ett förslag till reglering gällande bostädernas konstruktion. Bostäderna som byggs med hjälp av tidsbegränsade bygglov ska då ha ett krav på sig att vara flyttbara, det med syfte att bostäderna ska kunna återanvändas. I och med att bostäderna blir flyttbara så kan det komma att reducera de kostnader och resurser som krävs omkring upprättande och avveckling av bostäderna (Regeringen, 2016).

I och med den ökade användningen av tidsbegränsade bygglov kan vi se att utvecklingen av en affärsidé eller möjlighet ofta fortsätter efter att förverkligandet och nyttjandet av den tagit fart (Davidsson, 2015). Bostadsmarknaden har länge varit i behov av fler bostäder och bostadsbristen kommer inte minska utan ett aktivt avhjälpande i form av nybyggnation. Detta skapar många möjligheter till utveckling på bostadsmarknaden, och dessa affärsmöjligheter kan visa sig på olika sätt.

Företagare kan lätt känna igen affärsmöjligheter på bostadsmarknaden då efterfrågan i dagsläget i många kommuner är större än utbudet. Tidsbegränsade bygglov blir då en möjlighet att snabbt bemöta bostadsbehovet. Det genom att få tillstånd till att använda outnyttjad mark till bostäder under en begränsad period. Företagarna kan vara säkra på att det finns en oförändrad kundbas då bostadsbehovet inte förväntas avta, samtidigt som de bemöter ett problem.

Företagares tidigare erfarenheter kan hjälpa dem att tidigt känna igen affärsmöjligheter, och därmed få en chans att ta tillvara på dem. Tidigare erfarenheter kan även ge företagare ett större självförtroende i nya satsningar, och i att testa nya projekt (Baron & Ensley, 2006). Samtidigt kan de företagare som inte har erfarenheter och är nya på området visa sig vara öppna för förändring. De är villiga att skaffa sig erfarenhet genom att med ett öppet sinne kasta sig in på denna marknad och anamma dessa möjligheter med en *“learning by doing”* mentalitet (Sarasvathy, 2001). Företagare ser och tar sig an en möjlighet inte bara beroende på dess tidigare erfarenheter, utan faktorer i företagarens omgivning spelar också in i processen av beslutsfattandet (Gudonavicius & Fayomi, 2014).

Bostadsbyggande och bostadsmarknaden är båda väletablerade och omdiskuterade ämnen. Både ombyggnation och nybyggnation av bostäder är något som det ständigt arbetas med, och troligtvis ständigt kommer att arbetas med. Tidsbegränsade bygglov är en ny affärsmöjlighet i bostadsbyggande som tillkommit på marknaden på senare år. Tidsbegränsade bygglov utgör därför en relativt utforskad nisch på bostadsmarknaden vilket kan leda till att inte endast företagare med erfarenhet på marknaden vågar ta sig an den möjlighet som tidsbegränsade bygglov kan ge. Även nyetablerade företagare vågar satsa på denna typ av möjlighet till skapande av nya bostadslösningar, vilket kan leda till fortsatt utveckling av kanske framförallt nybyggnation och med det även användandet av tidsbegränsade bygglov. En företagare utan erfarenhet kan ha olika motivationer för att ta sig an en affärsmöjlighet. Det kan vara på grund av genuint intresse inom branschen, ekonomisk motivation eller att företagaren brinner för att avhjälpa ett aktivt problem (Sarasvathy, 2001).

Det finns flertalet undersökningar och publikationer på hur affärsmöjligheter uppstår och hur företagare på olika sätt tar tillvara på dessa. Bostadsbristen som råder parallellt med den ökade populationstillväxten är något som aktivt behöver avhjälpas. Lagförändringen som ägde rum år 2014 innebar en större möjlighet att använda sig av tidsbegränsade bygglov när permanent bygglov inte kunde ges. Tillsammans med den som förväntas träda i kraft under år 2017, kan det komma att leda till att tidsbegränsade bygglov blir än mer tillgängligt och oftare använt. Därmed utvecklas även bostadsbyggandet (Regeringen, 2016). Här uppstår en forskningslucka där vi vill se hur affärsmöjligheter på den givna marknaden tas till vara, och även hur förenklat bostadsbyggande leder till att fler företagare kan komma att se möjligheten i att upprätta nya bostäder med hjälp av tidsbegränsade bygglov.

Att bostadsbristen är aktuell har vi själva fått känna på i och med att vi som studenter ingår i en av de grupper som är mer drabbade av bostadsbristen på grund av lägre betalningsförmåga,

även då staden vi bor i är en av alla i Sverige där det råder en bostadsbrist. När vi började läsa in oss på ämnet så kom vi in på tidsbegränsade bygglov och lärde oss mer om det samt såg att det var använt för att avhjälpa bostadsbristen. Här föddes vårt intresse inte bara för hur företagare effektivt arbetar för att avhjälpa bostadsbristen, utan även vad de ser för affärsmöjligheter i användningen av tidsbegränsade bygglov.

1.3 Frågeställning

Hur ser företagare affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov för bostäder?

1.4 Syfte

Syftet med denna uppsats är att förstå hur företagare fångar affärsmöjligheter i och med användandet av tidsbegränsade bygglov. Vi vill förstå hur de förändringar som tillkommit i plan-och bygglagen, vilka syftar till att förenkla användandet av tidsbegränsade bygglov, förändrat byggandet på bostadsmarknaden. Vi vill lyfta fram skillnaderna på hur företagare med olika erfarenhet och bakgrund på olika sätt tar tillvara på affärsmöjligheter med hjälp av tidsbegränsade bygglov.

1.5 Centrala begrepp

Tidsbegränsat bygglov - Tidsbegränsat bygglov avser en byggnadsåtgärd som får upprättas tillfälligt under en tidsbegränsad period. Maximalt får tidsbegränsade byggnadsåtgärder stå i 15 år (Regeringen, 2016).

Affärsmöjligheter - Affärsmöjligheter avser här den möjlighet som uppstår för företagare på en marknad i utveckling. Det ger dem en chans att lösa ett problem på ett nytt sätt med nya idéer (Landström & Löwegren, 2009).

Företagare - Företagare avser ledare eller ägare av företag som är med i beslutfattningsprocess angående vilka affärsmöjligheter företaget ska ta sig an och inte (Landström & Löwegren, 2009).

Immigranter – Synonymt med ”invandra”, ”inflytta”, ”flytta in”. Immigrera är när en person flyttar till ett land (synonymer.se, 2017). Stora grupper som immigrerar till Sverige utgörs av människor som blivit tvungna att fly från sitt land. Dessa grupper får ofta inte med sig mycket av sina ägodelar och därmed blir dess betalningsförmåga lägre. I denna studie syftas immigrerade först och främst på de grupper som tvingas fly till Sverige av någon anledning, och till exempel inte de grupper som flyttar till landet på grund av arbete, studieutbyte eller likande.

2 Teoretisk referensram

Kapitlet redogör för tidigare forskning inom ämnesområdet. Den teoretiska referensramen är uppdelad i två teoretiska teoriområden: bygglov och affärsmöjligheter. Inledningsvis redogörs först innebörden av bygglov samt tidsbegränsade bygglov, följt av förändringar på bygglovs-marknaden. Fortsättningsvis redogörs affärsmöjligheter och hur företagare genom erfarenheter upptäcker dessa samt hur beslut tas på en given marknad.

2.1 Bygglov

För att ansöka om bygglov skickas en bygglovsansökan in till byggnadsnämnden i gällande kommun. Byggnadsnämnden prövar varje ansökan och ser på om de krav som finns enligt plan-och bygglagen är uppfyllda (Boverket, 2017). Plan-och bygglagen upprättades år 2010, men har uppdaterats därefter. Lagen innehåller bestämmelser om planläggning av mark samt vatten och byggande. Boverket står för de regler och regleringar som ska uppfyllas för att få ett giltigt bygglov. De reglerna omfattar specifika regleringar för olika byggnadsåtgärder, samt även reglering och vägledning kategoriserat inom gällande detaljplaner (SFS 2010:900).

Bygglov behövs både när det kommer till nybyggnation och om- eller tillbyggnation på redan befintliga fastigheter. Ett bygglov ges som ett godkännande för att åtgärden ska få upprättas. Bygglov ges inte endast för byggnation av bostäder, utan gäller även när det kommer till mark och murar, plank eller anordning av tomt. Har en byggnation inte ett godkänt bygglov, kan det ställas krav på att åtgärden ska tas ner och att mark ska återställas till ursprungligt skick. Den som byggt utan bygglov kan även komma att bli skadeståndsskyldig (Boverket, 2017).

2.1.1 Tidsbegränsat bygglov

Tidsbegränsade bygglov introduceras och regleras i lagtext 1931. Förr reglerade lagen främst tillfälliga åtgärder som förändring av bostadshus till förskola samt tillfälliga åtgärder i form av enklare byggnationer. Lagen tillkom för att sätta struktur kring hur byggnation, som inte var av permanent karaktär skulle genomföras. Det för att motverka att tillfällig bebyggelse uppförs och används på ett felaktigt sätt. Lagen har förändrats och modifierats ett flertal gånger och år 2014 kom lag om ändring i plan-och bygglagen (2010:900). Ändringen medförde möjligheten att istället använda sig av ett tidsbegränsat bygglov i de fall då ett permanent bygglov inte kunde ges (SFS 2014:224). Efter denna lagreglering ökade användandet av tidsbegränsade bygglov. Ökningen kan bero på att fler har börjat utnyttja tidsbegränsade bygglov som ett alternativ till permanent bygglov. Byggnationen måste, trots att den är upprättad med ett tidsbegränsat bygglov, uppfylla några av de krav som finns för ett permanent bygglov (Boverket, 2014).

Ett tidsbegränsat bygglov får ges då åtgärden har stöd i detaljplane-bestämmelserna gällande tillfällig användning av byggnad eller mark. I de fall då de accepteras får de ges högst tio år, med möjlighet till förlängning med högst fem år i taget. Sammanlagt kan ett tidsbegränsat bygglov ges i maximalt 15 år (SFS 2010:900)(Plan-och bygglagen, 9 kapitlet 33§). Tidsbegränsade bygglov gäller likt permanenta inte endast för bostäder. Alla åtgärder från små skyltar till större byggnader i form av både lokaler och bostäder kräver ett bygglov enligt lag (SFS 2010:900).

Ansökningar om tidsbegränsade bygglov behandlas separat och byggnadsnämnden har endast skyldighet att bevilja byggloven när de går hand i hand med områdets detaljplan-bestämmelser (SFS 2010:900). Avsikten med tidsbegränsade bygglov är att på ett effektivt och meningsfullt sätt använda outnyttjad mark, tills dess att permanent bebyggelse påbörjas enligt detaljplan-bestämmelserna för marken och området (SFS 2010:900). Alla

bygglovspliktiga åtgärder innefattas i möjligheten att ansöka om tidsbegränsat bygglov, men enligt den huvudregel som finns ska tidsbegränsat bygglov ges endast om det inte finns möjlighet att bevilja ett permanent bygglov (SFS 2010:900).

2.1.2 Planmonopol

Något som är viktigt när det kommer till byggande är att förhålla sig till kommunernas planmonopol. Planmonopolet har uppkommit genom lagen om stadsplan (SFS 1931:142) vilket lett till en skyldighet för kommuner att lösa in mark med syfte för både gatumark och allmänna platser. Det får inte finnas någon avvikelse från stadsplanerna utan att kommunen har godkänt avvikelsen. Idag kallas detta det kommunala planmonopolet. Planmonopolet finns för att man på ett bra sätt ska kunna planera byggnadskvarter, gator och allmän platsmark (SFS 1931:142). Det är i dagsläget viktigt att ha planmonopolet i åtanke framförallt när det kommer till nybyggnation (Boverket, 2014).

2.1.3 Förslag till lagförändring

Regeringen och alliansen arbetar med en uppgörelse vilken har som syfte att underlätta byggandet av bostäder och flyktingbostäder. Det med grund i den bostadsbrist som för närvarande finns i Sverige, där bland annat immigrerade utgör en större grupp av de som är drabbade och inte har någonstans att bo (SABO, 2016). Genom att lätta på kraven kring nybyggnation ska upprättandet av bostäder förenklas. Det med hjälp av en reglering som syftar till att göra det enklare att använda och arbeta med tidsbegränsade bygglov. Lagregleringen ska även ge möjlighet att återanvända de upprättade byggnader som byggts med de tidsbegränsade byggloven. När bygglovet gått ut ska det finnas möjlighet att fortsätta använda bostäderna som upprättats även om de permanenta planerna för området ska påbörjas (Regeringen, 2016).

Regeringen poängterar tydligt att förslaget till lagförändring år 2017 inte syftar till att ersätta permanent bebyggelse, utan endast ska reglera användningen av tidsbegränsade bygglov. De lyfter tydligt att den planerade reglering kring användandet av tidsbegränsade bygglov är nödvändig för att underlätta möjligheterna att uppföra flyttbara byggnader för bostadsändamål. Därmed har förslaget om den nya paragrafen i plan-och bygglagen tagits upp. Paragrafen ska förespråka ett krav på flyttbarhet hos den byggnad som uppförts genom tidsbegränsat bygglov (Regeringen, 2016). Därmed får inte de bostäder som uppförs med tidsbegränsade bygglov ses som en del i målet att bygga fler bostäder utan ska helt ses utanför dessa stadgar (Regeringen, 2016).

Syftet här kommer vara ett fokus på effektivitet när det kommer till ekonomiska och tekniska aspekter kring avveckling vid det tidsbegränsade bygglovets slut. Den här lagen ska även reglera krav på återställande av den mark där den tidsbegränsade åtgärden funnits (Regeringen, 2016). Ytterligare en skillnad som det nya lagförslaget innebär är att tidsbegränsade bygglov ska kunna ges även om alla förutsättningar för ett permanent bygglov är uppfyllda. Detta för att möjligheten att resurseffektivt använda mark i väntan på att detaljplan-bestämmelserna ska bli klara för gällande område. Det kommer då bli möjligt att effektivt använda marken tillsammans med flyttbara bostäder under en förutbestämmd tid i väntan på att planläggning av mark ska färdigställas. Dock kan det finnas en risk i förenklingen i användandet av tidsbegränsade bygglov att företagare sänker sina ambitioner. Det kan då komma att påverka kvalitén på bostäder vilket skulle ha en direkt negativ påverkan vid bostadsändamål. (Regeringen, 2016).

Dessa lagförändringar gällande tidsbegränsade bygglov och den förenklingen av användandet av dem det innebär förutspår en ökad användning. Att kunna utnyttja oanvänd mark, som

enligt detaljplan-bestämmelser ännu inte planeras tas i bruk, utgör en bra möjlighet för företagare inom branschen. Bostadsmarknaden är under ständig utveckling. Genom att se på tidsbestämda bygglov som en möjlighet till bostadsbyggande kan situationen i Sverige komma att förändras, och ta ett steg i rätt riktning mot att avhjälpa bostadsbristen (Regeringen, 2016).

2.2 Affärsmöjligheter

Affärsmöjligheter är ett ämne många väletablerade forskare forskat inom. Det gör att det finns en rad olika sätt att se affärsmöjligheter. Det finns fler olika fokus inom ämnet. Dessa kan vara svåra att skilja på då det finns olika vinklar och tolkningar av varje fokus. Det är även inte helt ovanligt att dessa etablerade forskare använder sig av personlighetsdrag för att tolka affärsmöjligheter. Både när det kommer till hur företagare upptäcker och tar tillvara på dem. I denna studie har företagares personlighetsdrag inte tagits med i tolkningen av affärsmöjligheter, utan studien är avgränsad till andra faktorer som spelar in i hur företagare ser på, upptäcker och tar vara på affärsmöjligheter. Enligt Baron (2006) finns det tre olika tillvägagångssätt. Tillvägagångssätten är att vara aktiv, engagera sig i sökandet efter affärsmöjligheterna samt att hålla sig uppdaterad för nyheter på marknaden och hur de växer fram. Det är även viktigt för företagare att hålla god kunskap om marknaden och i största möjliga mån förutse trender och mönster och på så vis skapa sig nya affärsmöjligheter. Det får inte glömmas att även de som inte aktivt söker efter nya affärsmöjligheter kan stöta på dem. Det genom att vara öppna för förändring och inte vara rädda för att prova nya idéer. På så vis har många framgångsrika företagare startat en karriär. Baron (2006) poängterar att det är viktigt även när nya företagare vågar testa en oetablerad affärsidé att denne har koll på marknaden runtomkring. Det för att hänga med i förändringar på marknaden vilket även påverkar affärsmöjligheterna i branschen. Det är av vikt att företagaren snabbt kan anpassa sig och omarbete produkter och tjänster för att möta det behov som finns på marknaden. Genom att förutse och upptäcka nya mönster på marknaden blir det lättare för företagare att upptäcka nya affärsmöjligheter (Baron, 2006). Enligt Sarasvathy (2001) kan vi se att företagare genom att ta tillvara på affärsmöjligheter på den givna marknaden även får chans till att etablera sig och sitt företagande. Till exempel så kan en företagare med tidigare erfarenhet av branschen ta sig an affärsmöjligheter för att utveckla sitt företagande eller uppnå satta mål för företaget. En företagare utan erfarenhet kan anamma samma affärsmöjlighet ur en annan vinkel på grund av sitt intresse inom branschen, ekonomisk motivation eller att företagaren i fråga brinner för att avhjälpa ett problem som finns inom branschen (Saravathy, 2001).

2.2.1 Hur företagare upptäcker affärsmöjligheter

För att upptäcka mönster och kunna agera mot olika affärsmöjligheter på en marknad, använder sig företagare av kognitiva ramar (Baron, 2006). Baron (2006) har en teori om att företagare ser på mönster och upptäcker möjligheter olika beroende på deras erfarenhet. Har de tidigare erfarenheter av marknaden påstår han vidare att företagaren snabbare kan känna igen en affärsmöjlighet och därmed även känner sig tryggare i att snabbare omfamna den, än vad en företagare med mindre erfarenhet på marknaden hade gjort. Baron och Ensley (2006) har tillsammans gjort en prövning där de jämfört skillnader mellan hur nya och erfarna företagare ser mönster och affärsmöjligheter. I studien lyfter de särskilt fram att en företagare aktivt måste söka möjligheterna för att finna dem. De påpekar även att det i möjlighetssökandet är viktigt att vara alert, kompetent och kreativ. Förmågan att samla information och innovativt använda denna är även nödvändig. Det för att kunna föreställa sig nya produkter och tjänster som inte ännu finns på den givna marknaden. I sin studie tar Baron och Ensley (2006) även upp personlighetsdrag hos företagaren och hur dessa kan spela roll i företagarens möjlighetssökande. Gruppen av företagare som är med i studien är en blandning av både erfarna, 88 stycken och oerfarna, 106 stycken, företagare, allihop från sydöstra USA.

Studien är baserad på utskickade formulär och telefonsamtal som Baron och Ensley (2006) sedan sammanställt i ett diagram. Studien har stöd i Barons tidigare teorier där företagarens erfarenhet ska spela roll när det kommer till igenkännandet av en affärsmöjlighet. Mer erfarna företagare påstås bättre kunna klargöra definitioner, sätta upp mål och förutspå framtida utveckling. De ska även tack vare sin tidigare erfarenhet ha lättare att ta till sig betydelsefull information och beteenden från omvärlden. Dessa kan till exempel vara lagar, bestämmelser, trender och köpmönster vilka alla är faktorer som påverkar en marknads utveckling och därmed även de affärsmöjligheter som uppkommer.

Likt Baron (2006) säger Stevenson och Gumpert (1985) och Gudonavicus och Fayomi (2014) att företagare ständigt utvecklas beroende på deras tidigare kunskaper och upplevelser. Stevenson och Gumpert menar även att företagare och dess sätt att styra ett företag är kopplat till nytänkande och uppstart av nya etableringar. Därmed bör företagaren fördelaktigt då vara driftig, risktagande och kreativ. Utfallet av Baron och Ensleys studie blev att nya företagare ofta kan bidra med högre kreativitet och därmed upptäcka affärsmöjligheter genom nyskapande och innovativitet. Dock ska dessa affärsmöjligheter inte förknippas med lika stor trygghet då de inte förutses genom ett mönster på marknaden eller känns igen från liknande trender. Det blir enligt Baron och Ensley (2006) en mer osäker väg att gå, men det finns ändå en chans att det leder till en lyckad affärsmöjlighet. Dock står de fast vid att igenkännandet av beteende och trender på en marknad och i omvärlden är nyckelkomponenter för att upptäcka goda affärsmöjligheter (Baron & Ensley 2006).

Sarasvathy, Dew, Velamuri och Venkataraman (2003) menar att sökandet efter affärsmöjligheter är en process beroende på vad som behövs på marknaden, samt de resurser det finns tillgång till. De menar även att individer med olika erfarenhet och kunskap tillsammans på ett mer innovativt sätt kan upptäcka affärsmöjligheter med hjälp av varandra. På så vis omfamnar företagarna tillsammans beslutsprocessen kring hur den upptäckta affärsmöjligheten ska bemötas. Sarasvathys et al (2003) påstående stöttar därmed upp Baron och Ensley i att företagare fattar beslut beroende på dess erfarenhet. Vidare menar då Sarasvathy et al (2003) att företagare på ett positivt sätt kan dra nytta av varandras erfarenhet för att upptäcka affärsmöjligheter (Sarasvathy et al 2003). Davidsson (2015) stöttar upp både Sarasvathy et al och Baron och Ensley, och påstår att i och med den ökade uppmärksamheten för nya affärsmöjligheter som uppstår när företagare arbetar tillsammans, ökar även chanserna till att slå igenom, eller få större andel av marknaden.

2.2.2 En företagares beslutsprocess

Vad som är ett bra beslut för ett företag behöver inte nödvändigtvis vara det för ett annat. Beslutstagandet påverkar inte endast hur framgångsrikt företaget är eller blir, utan även för hur de på ett bra sätt ska kunna fördela och skaffa rätt resurser inom varje område. En företagares beslut innebär ofta även en risk, vilken kan komma att påverka både företaget i stort, men även den miljö och marknad som företaget är verksamt. Därför är det nödvändigt att företagaren vågar vara risktagande, men även att det finns en motivering och tanke bakom det beslutsfattande som sker (Gudonavicus & Fayomi, 2014).

Den beslutsprocess som företagare ofta ställs inför kan delas upp i två olika grenar: causation-process samt effectuation-process. Dessa kan även beskrivas som rationell etableringsprocess (causation) och prövande etableringsprocess (effectuation). Den rationella-processen beskriver Sarasvathy (2001) som mer framåtsträvande, där framtiden för företagaren kan planeras och förutsättningar på marknaden ses som många. Den rationella-processen kan ses som tidskrävande med tanke på den förundersökning som krävs för att lokalisera marknadens mognad och vilka affärsmöjligheter som kan tänkas uppkomma på den. Företagaren har ofta

ett klart mål i sikte och fokus ligger på vilka medel som ses som bäst lämpade för att nå framgång och givna mål.



Figur 1. Den prövande-etableringsprocessen

Genom den prövande-etableringsprocessen utgår företagaren från de befintliga förutsättningar som redan finns. Därefter prövar företagaren sin idé genom kontakter och nätverkande. På så vis kan företagarens mål och ambitioner komma att ändras under resans gång beroende på hur affärsidén tas emot. Det sker ett avgörande på affärsidéns hållbarhet vilken då kan komma att utvecklas för att bli starkare inför framtiden (Sarasvathy, 2001). Bergendahl (2008) har undersökt både den rationella-processen och den prövande-processen med stöd i Sarasvathy (2001). Bergendahl (2008) beskriver beslutsprocessen som en kombination mellan både den rationella-och den prövande-processen och påstår därmed att beslutsprocessen är komplex. Även om företagaren har ett klart mål i sikte gäller det att kunna vara flexibel och kunna förändra sin vision efter de förändringar som sker på marknaden (Bergendahl, 2008).



Figur 2. Den rationella-etableringsprocessen. Under hela processen jobbar företagaren aktivt med att uppmärksamma nya tillgångar/mål.

En skillnad mellan den rationella-och den prövande-processen, är att den prövande processen är mer flexibel och processen kan ändras beroende på utfall. I den rationella-processen har man kartlagt vilka tillgångar och kontakter man har och arbetar utifrån dessa genom hela processen. I den rationella-processen har du ett satt mål som du arbetar utefter och därmed blir det lättare att effektivisera processen på det mest effektiva sätt. Den rationella-processen kräver jämfört med den prövande mer förarbete och marknadsundersökningar. Dels för att få koll på vilka affärsmöjligheter som kan uppkomma på marknaden samt hur dessa bäst tas tillvara på. Specifikt för den prövande-processen är att den är bra på att förutse oförutsedda händelser. Det för att den är mer analyserande av marknaden då den bygger på nätverkande och djupare förståelse mot varandra. Den här metoden kan därför ses som ett säkrare kort när det kommer till bemötande av något som är osäkert. Till exempel en marknad som går mycket upp och ner. Den rationella-processen tar istället vara på kunskap på ett annat sätt. Det genom att ett gediget förarbete krävs för att få koll på marknaden, kontaktnät och tillgångar innan processen sätter igång. I den rationella-processen använder man sig mer av en konkurrerande strategi där man vill skaffa sig en stark position på marknaden och därmed konkurrera ut marknadens andra aktörer. Medan man i den prövande-processen istället genom nätverkande och samarbete med andra aktörer vill slå igenom på en innovativ marknad. I den rationella-processen förutser man framtiden och anpassar processen till prognos. I Den prövande-processen påverkar man istället framtiden och anser därmed att man inte behöver förutse den (Sarasvathy 2001) (Landström & Löwegren 2009).

2.2.3 Innovativa och imitativa företagare

En företagares kunskap och intentioner kan se väldigt olika ut och påverkar hur personen styr sitt företag. Identiteten företagare är en heterogen grupp där intressen till företagande kan variera brett. Kategorisering inom den här identiteten är svår. Vissa startar företag med den grund att de har god kunskap inom ett specifikt område, andra genom att ha forskat och analyserat fram kunskap de vill bringa till omvärlden. De senaste åren har begrepp som innovativt företagande samt imitativt företagande fötts. Gällande innovativt företagande menas på de företagande som bringar nya produkter till marknaden som inte tidigare har existerat där. Imitativt företagande däremot står för företagande vilka konkurrerar en given

marknad vilken redan innehar liknande produkter som de erbjuder (Landström & Löwegren, 2009)

2.3 Sammanfattning av teoretisk referensram

Den teoretiska referensramen börjar med att beskriva bygglov och tidsbegränsade bygglov. Kring det förklaras att ett bygglov krävs för både ombyggnation och nybyggnation. Bestämmelserna kring bygglov regleras i plan-och bygglaget vilken upprättades år 2010. Varje kommun har en detaljplan vilken beskriver hur ett specifikt område är planerat. För att få ett bygglov beviljat krävs det att den tänkta byggnaden eller ombyggnationen passar in i kommunens detaljplan. Förutom detaljplanen är det även viktigt att ha kommunens planmonopol i åtanke. Planmonopolet finns bland annat för planering av byggnadskvarter, gator och allmän platsmark. Tidsbegränsade bygglov uppfyller vissa av de krav som finns för ett permanent bygglov. Ett tidsbegränsat bygglov kan beviljas för maximalt 10 år med chans till 5 års förlängning. Ansökningarna för tidsbegränsade bygglov och permanenta bygglov behandlas separat, men för att få ett tidsbegränsat bygglov krävs det att upplåtelsen stämmer överens med områdets detaljplan.

Lagen kring tidsbegränsade bygglov har reglerats flertalet gånger, och tillkom för att sätta struktur kring byggnation som inte var av permanent karaktär. År 2014 kom en lagreglering med syfte att tidsbegränsade bygglov ska ges i de fall då permanent bygglov inte möjligen kunde beviljas. För närvarande arbetas det på ytterligare ett förslag till lagförändring kring tidsbegränsade bygglov. Denna lagförändring syftar till reglering av användandet av tidsbegränsade bygglov. Förändringen syftar inte till att ersätta permanent bebyggelse med tidsbaserad, utan ska förespråka flyttbarhet hos den tidsbegränsade byggnad som uppförs med ett tidsbegränsat bygglov. Detta förslag syftar till en effektivisering av både ekonomiska och tekniska aspekter vid avveckling av en upplåtelse med tidsbegränsat bygglov. Vilket skapar ett mönster på marknaden. Detta mönster kan företagare tolka som affärsmöjlighet vilken kan tas tillvara på olika sätt.

Ett tidsbegränsat bygglov kan övergå och bli permanent. Handläggningen av ett tidsbegränsat bygglov blir per automatik kortare än handläggningen av ett permanent helt enkelt för att ett tidsbegränsat inte behöver uppfylla alla kriterier som ett permanent behöver. Processen för att få ett tidsbegränsat bygglov blir därmed kortare än vad processen för ett permanent är. Här kan affärsmöjligheter och tidsbegränsat bygglov kopplas ihop då ansökningsprocessen för ett tidsbegränsat bygglov är kortare än för ett permanent. Medan företagarna sedan kan påbörja byggnadsprocessen startar de samtidigt en ansökan för att få permanent bygglov istället. Stämmer bebyggelsen överens med detaljplanen för området och kommunens planmonopol, i samband med att bebyggelsens syfte visat sig vara positiv, beviljas företagarna ofta ett permanent bygglov.

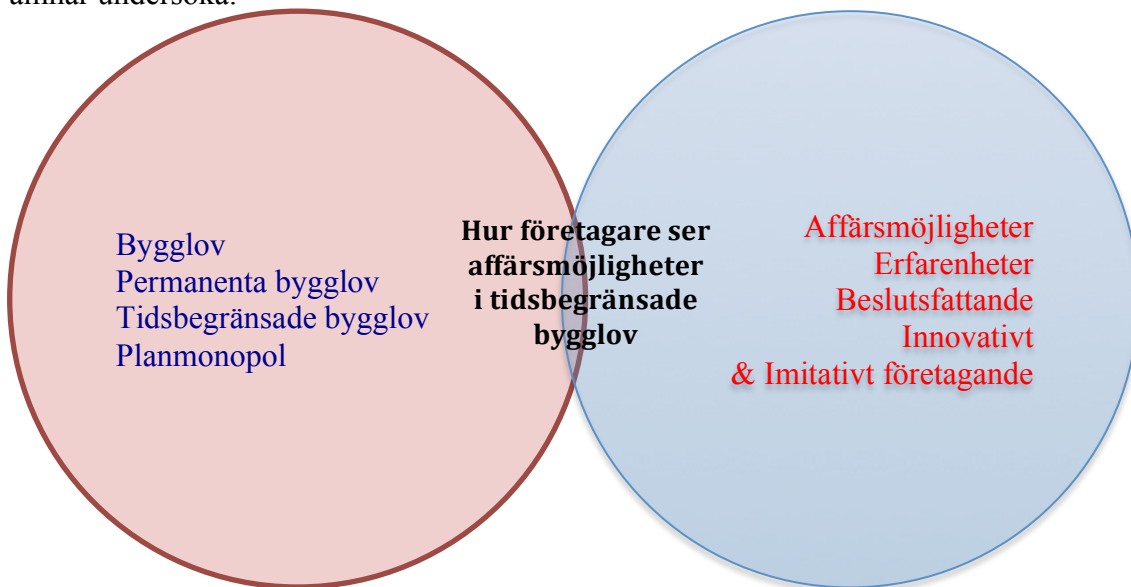
Företagare som jobbar i byggbranschen och har erfarenhet av denna kan även ta tillvara på deras tidigare erfarenheter och till exempel implementera dessa i tidsbegränsade bygglov. Tidsbegränsade bygglov kan även användas då företagare ser en möjlighet på marknaden och snabbt behöver upprätta bebyggelse. I det läget kanske inte tid för ansökan om ett permanent bygglov finns och företagaren kan då ansöka om ett tidsbegränsat bygglov istället.

I vår referensram förklaras även beslutsfattande. Beslutsfattande kan komma att vara av yttersta vikt när det kommer till igenkännandet av en affärsmöjlighet. Fattas inte snabbt ett beslut hur affärsmöjligheter ska tas tillvara på, och hur, finns risken för att den uppkomna möjligheten går till spillo. Här kommer även innovativt och imitativt företagande in. För att

upptäcka en affärsmöjlighet krävs ofta antingen en förmåga att se mönster på marknaden eller kreativitet och mod till innovativt företagande.

2.3.1 Analysmodell

Med stöd i den framarbetade teoretiska referensram har vi skapat följande modell. Det för att förtydliga hur våra två huvudområden vävs samman, samt mer exakt vad det är vår studie ämnar undersöka.



Figur 3. Visar forskningsluckan mellan marknaden för bygglov, och området för affärsmöjligheter vilket denna studie ämnar undersöka.

Den röda cirkeln representerar marknaden för bygglov, vilken är indelad i permanenta bygglov och tidsbegränsade bygglov. Huvudfokus i denna studie kommer att ligga på tidsbegränsade bygglov. Som vi tidigare nämnt är bostadsbristen ett aktuellt problem i många delar av Sverige. För att avhjälpa den krävs att fler bostadslösningar upprättas med hjälp av nybyggnation eller ombyggnation. För att få bygga något krävs det ett bygglov. En variant av bygglov utgörs av tidsbegränsade bygglov, vilket även lättar upp kring det komplexa användandet av bestämda detaljplaner. Detta leder till att bygglov blir en av våra huvudrubriker i vår teori.

Den blå cirkeln representerar affärsmöjligheter, vilka är indelade utifrån erfarenheter och beslutsfattande. Bostadsmarknaden behöver utvecklas och bli mer innovativ för att nya bostadslösningar ska uppstå och därmed bostadsbristen motarbetas. Hur företagare tar tillvara på affärsmöjligheter beror på dess tidigare erfarenheter eller avsaknaden av dem, hur de fattar beslut samt på vilket sätt de väljer att driva företagande. Därför har vi delat in affärsmöjligheter i erfarenheter, beslutsfattande och innovativt och imitativt företagande. Affärsmöjligheter utgör därmed den andra huvudrubriken i vår teori.

Användandet av tidsbegränsade bygglov har ökat de senaste åren, och på grund av det tror vi att allt fler företagare ser en affärsmöjlighet i att arbeta med tidsbegränsade bygglov. I och med det uppstod en forskningslucka där vi vill se på hur affärsmöjligheter tas tillvara på bostadsmarknaden, vilket representeras av det markerade området där cirklarna tangerar varandra. Genom att undersöka detta med hjälp av kvalitativa intervjuer ämnar vår studie svara på vår frågeställning.

3 Metod

Kapitlet presenterar det vetenskapliga tillvägagångssätt författarna använt sig av i denna studie. Inledningsvis beskrivs den metod som använts för insamling av data och tidigare forskning inom ämnet, och vidare redogörs för den urvalsmetoden som arbetats utefter. Därefter beskrivs studiens giltighet och tillförlitlighet. Kapitlet avslutas med en operationalisering vilken beskriver hur teorin tillämpats i de kvalitativa intervjuerna.

3.1 Forskningsintresse

Det finns mycket forskning kring olika sätt att identifiera och upptäcka en affärsmöjlighet. Vi har valt att fokusera på hur affärsmöjligheter upptäcks med hjälp av tidigare erfarenheter. Det finns även mycket fakta kring bygglov och bygglovshandlingar samt regleringen och användningen av dem. Dock är användandet av bygglov, och specifikt tidsbegränsade bygglov, ett relativt utforskat område. Vi har utvecklat ett intresse för hur affärsmöjligheter på den givna marknaden tas till vara, och även hur tidsbegränsade bygglov leder till att fler företagare kan komma att se möjligheten i att upprätta nya bostäder med en förenklad process.

3.2 Val av vetenskaplig metod

Tidsbegränsat bygglov kan ses som ett mindre utforskat område då det inte finns mycket litteratur eller vetenskapliga artiklar om ämnet. Därmed kände vi att det var nödvändigt att hålla vår intervjuguide neutral med hjälp av öppna frågor. Det dels för att på ett bra sätt kunna anpassa intervju efter situation och intervjupersonens individuella erfarenheter. Men även för att undvika att påverka våra intervjupersoner i någon riktning. På så sätt anser vi att vi fick ut bra användbar information från våra intervjuer. För att få mer kunskap inför intervjuerna läste vi först på om ämnet och samlade information från vetenskapliga artiklar och böcker funna på Halmstad Högskolas bibliotek och databas.

Enligt Jacobsen (2002) beskrivs den kvalitativa forskningsprocessen som mer öppen och flexibel. Därmed kände vi att den kvalitativa forskningsprocessen var mest passande för vårt ämnesområde. Det delvis för att våra intervjuer har anpassats efter varje intervjuperson. Frågorna vi ställt har som tidigare nämnts varit neutrala på det vis att intervjupersonen inte ska påverkas av oss och det vi läst på något sätt. Enligt Bryman och Bell (2013) är en kvalitativ metod ett bra tillvägagångssätt där syftet med efterforskningen är att generera en bredare förståelse kring ett specifikt område. Detta område för oss är den affärsmöjlighet som företagare ser i tidsbegränsade bygglov. Med grund i syftet och frågeställningen krävs en mer omfattande förklaring för att ge en god förståelse. För att ge läsarna detta har vi därmed tillämpat en kvalitativ metod.

Med utgång i en kvalitativ metod har vi genomfört intervjuer. Det har gjorts genom en undersökning kring beviljade tidsbegränsade bygglov och de affärsmöjligheter som kan uppstå. Jacobsen (2002) antyder att en intervjumetod är väl tillämplig vid mer komplexa forskningsområden där fenomen och begrepp behöver förklaras och beskrivas. I vår studie är det av vikt att förstå varför bygglov behövs samt skillnaden mellan tidsbegränsade bygglov och permanent bygglov. Det är även viktigt att läsaren förstår hur en affärsmöjlighet kan uppstå i och med tidsbegränsat bygglov. I vår uppsats behöver begreppen tidsbegränsat bygglov, affärsmöjligheter samt företagare och immigrerade förklaras för att läsaren enklare ska kunna få en god förståelse av vårt ämne.

3.3 Induktiv och deduktiv ansats

Innan datainsamling påbörjas måste en induktiv eller deduktiv metod väljas (Jacobsen, 2002). I den här studien valde vi att efter information insamlad från litteratur formulera

intervjufrågor. Intervjuerna resulterade sedan i en empiri skriven utifrån våra valda intervjupersoner och som är kopplad till vårt teoriområde. Den framtagna empirin har sedan analyserats mot framtagna teori. På så sätt har studien blivit av induktiv ansats. Kvalitativ forskning är ofta mer öppen och tillåter att ny information läggs till. Därmed är den kvalitativa forskningen vanligen, men inte alltid, förenad med induktiv ansats (Jacobsen, 2002).

I vår studie har vi först skrivit teori med hjälp av andrahandskällor. Därefter har vi författat empirin med hjälp av information insamlad från telefonintervjuer vi själva hållit i. Efter att vi skrivit empirin har vi återgått till teori för att gå igenom och försäkra oss om att allt i teorin fortfarande är relevant och användbart mot den information vi fått ut av våra intervjuer. När teorin omarbetats för att passa vår empiri så påbörjades en analys där vi ställt vår teori mot vår empiri. På så sätt får vår studie en induktiv ansats.

3.4 Datainsamling

Vår datainsamling grundas på både primärdata och sekundärdata. En empirisk insamling i form av intervjuer är genomförd, samt även en insamling av teori från tidigare forskning inom ämnesområdet. Bryman och Bell (2013) säger att sekundärdata innefattar data som är insamlad av annan eller andra än författarna av studien. Sekundärdata har i denna studie samlats in genom forskningspublikationer och vetenskapliga artiklar. Det gäller att vara kritisk till använd sekundärdata då den kan påverka studien i en viss riktning. Det gäller då att noga välja ut vilka källor som ska användas i studien för att undvika att få en vinkling på arbetet som inte är önskad.

De sökord som använts är:

bygglov, tidsbegränsat bygglov, detaljplan, affärsmöjlighet, business opportunity, opportunity recognition, causation and effectuation, innovativ, imitativ.

Akademisk litteratur, studentlitteratur och publikationer har använts för att samla in relevant material. Dessa har vi funnit genom sökningar gjorda på Halmstad Högskolas databas. Genom att endast använda Halmstad Högskolas databas ges limitation till det material som databasen ger tillgång till. Vissa artiklar och studier som hade kunnat vara användbara i denna studie har förblivit oanvända på grund av att databasen inte gett tillgång till dem. Vissa artiklar har även kostat pengar, vilket gjort att det inte varit möjligt för författarna att använda dessa. I denna studie har det inte varit möjligt att köpa tillgång till publikationer som det inte är säkert att man kan använda sig av då det hade blivit för ekonomiskt kostsamt.

Våra huvudkällor i som vi använt till sekundärdata är Baron (2006), Baron och Ensley (2006) och Sarasvathy (2001). Vi har valt att ha med Baron (2006) framförallt i de avsnitt som handlar om igenkännande av affärsmöjligheter och hur företagare anammar dessa. Baron har utgivit ett flertal publikationer som berör ämnet företagare och hur dessa ser mönster och möjligheter på en marknad. Baron har tillsammans med Ensley (2006) gjort en studie av hur erfarenhet spelar in när det kommer till igenkännande av mönster och möjligheter. Båda publikationerna har citerats ett flertal gånger på Google Scholar samt är även rekommenderade av andra publicister. Därmed anser vi att denna källa är trovärdig och ger bra tyngd åt vår studie. Sarasvathy (2001) är en framstående författare inom företagande och entreprenörskap. Även Sarasvathy är en väl omtalad och citerad publicist. Sarasvathy har även tillsammans med kollegor flera gånger författat kapitel till böcker inom entreprenörskap och möjlighetssökande. Även om dessa publikationer har ett par år på nacken så anser vi dem ändå trovärdiga och relevanta. Detta för att vi anser att det inte finns något "bäst före datum"

på denna typ av information. Vi anser även informationen fortfarande vara relevant då författarna heller inte publicerat nyare studier inom exakt det ämne vi ämnat undersöka.

Primärdata är enligt Bryman och Bell (2013) den data som författarna själva har samlat in. I denna studie har primärdata samlats in genom kvalitativa telefonintervjuer. Enligt Jacobsen (2002) är det viktigt att materialet som utvinns från primärdata är av god kvalitet och håller hög relevans för sitt ämne. För att upprätthålla det har primärdata till det här arbetet spelats in, transkriberats och efter sammanställning skickats tillbaka till intervjupersonerna för att de ska kunna ge sitt godkännande i materialet.

I den här kvalitativa studien är intervjuer den huvudsakliga metoden för att samla in primärdata. Innan intervjuerna hölls arbetades relevanta intervjufrågor fram utefter insamlad teori från sekundärdata. För att kunna genomföra intervjuerna sattes en intervjuguide samman. Intervjuerna har situation anpassats och genomfördes med struktur av ett samtal, varpå följdfrågor kunde ställas utefter den information och erfarenhet som intervjupersonen kunnat bidra med. Alla intervjuer har spelats in, transkriberats och skickats tillbaka till intervjupersonerna för godkännande.

Vi har valt att hålla alla våra intervjuer via telefon. Det för att våra intervjupersoner är baserade i olika delar av Sverige. Det har i denna studie inte varit möjligt att resa till alla intervjupersoner för att hålla personliga intervjuer vilket lett till att de hållits på telefon. Det både tidseffektiverade för oss och våra intervjupersoner då alla intervjupersoner inte heller hade möjlighet tidsmässigt att träffa oss. För att inte kvalitén på intervjuerna ska bli sämre än vid en personlig intervju har vi hållit intervjuerna så neutrala som möjligt. Det genom att inte ställa frågor som kan riktas åt något håll eller påverka intervjupersonen. I en telefonintervju blir tonfall av vikt och kan påverka intervjupersonen (Bryman & Bell, 2013) därför har vi som intervjuat haft i åtanke att hålla ett bra tonfall genom hela intervjun. Att intervjuerna hållits på telefon skapar en distans mellan intervjuperson och intervjuare. Det försvårar för de som intervjuar att tolka intervjupersonens ansiktsuttryck och kroppsspråk, samtidigt som distansen även i sin tur gör att det blir enklare för intervjupersonen att utelämna information då mötet inte är personligt.

Bryman och Bell (2013) delar in intervjuer i tre olika modeller; strukturerade, semistrukturerade och ostrukturerade. Med grund i det tillvägagångssätt intervjufrågor arbetades fram samt hur intervjuer genomförts, är intervjumodellen i denna studie semistrukturerad. Enligt Bryman och Bell (2013) är den semistrukturerade intervjumodellen organiserad på det sätt att en utarbetad intervjuguide finns, men frihet för följdfrågor som uppkommer under intervjuns gång får även tilläggas. Den semistrukturerade intervjumodellen förklaras som flexibel i den mån att den kan komma att förändras under vägens gång, men en planerad ordning finns att utgå ifrån, och bör i huvudsak följas (Bryman & Bell, 2013). Vi har inför våra intervjuer författat en intervjuguide. Intervjuguiden har innehållit 12 stycken huvudfrågor vilka sedan följts av följdfrågor. Dessa har anpassats utefter intervjusituation och respondent och därmed är dessa inte presenterade i intervjuguiden av den naturliga orsaken att de skiljer sig mellan varje intervju.

3.5 Operationalisering

Vår intervjuguide är utformad efter framtagen teori för att undersöka vilka affärsmöjligheter som uppkommer vid användandet av tidsbegränsade bygglov. Vi vill se på om det finns ett samband mellan typ av företagare, dess erfarenhet och användande av tidsbegränsade

bygglov. Vi har därför sett på sambandet mellan företagares erfarenheter och dess syn och bemötande av affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov.

Affärsmöjligheter är en huvudrubrik i vår studie vilket visas i figur 3 (sida 15). Affärsmöjligheter har vi valt att studera utifrån om företagaren har erfarenhet eller inte inom den specifika branschen. Det för att vi funnit information vi ansåg varit relevant från Baron och Ensley (2006) samt Sarasvathy (2001). För att få fram intervjupersonens erfarenhet och kunskap från branschen ställde vi frågan; *Hur länge har du arbetat inom branschen?* (se bilaga 8.1). Det för att få fram intervjupersonens erfarenhet dels från byggbranschen, men även om de har någon erfarenhet från någon annan bransch. Efter denna fråga ställdes även följdfrågor för att vi ska få en djupare inblick i varje intervjupersonens erfarenheter.

För att enkelt få en koppling mellan affärsmöjligheter och tidsbegränsade bygglov (se figur 3, sida 15) ställdes frågan; *Vad såg ni för affärsmöjlighet i det tidsbegränsade bygglovet?* (se bilaga 8.1). Denna fråga kopplas även till om företagaren drar sig åt ett innovativt eller imitativt företagande enligt Landström och Löwegren (2009). Denna fråga kan även kopplas till företagarens och företags beslutsfattande och erfarenhet. Det exempelvis om företagaren har tidigare har jobbat med tidsbegränsade bygglov eller inte.

Beslutsprocessen är även den viktig när det kommer till vilka affärsmöjligheter företagare väljer att anamma (se figur 3, sida 15). Därmed ställde vi frågan; *Hur väljer du vilka projekt du ska ta dig an?* (se bilaga 8.1). Beroende på intervjupersonens svar, kan det kopplas till erfarenhet. Men även hur riskbedömning och motivering till projekt och beslut sker i enlighet med Gudonavicius och Fayomi (2014). Beroende på svaret ställdes följdfrågor vilket gjorde att vi kunde göra en koppling till antingen den rationella etableringsprocessen eller den prövande etableringsprocessen enligt Sarasvathy (2001).

3.6 Urval av intervjupersoner

Vi har fått register från Halmstad kommun, Göteborgs kommun och Kungsbacka kommun gällande de företag som är involverade i tidsbegränsade bygglov. Dessa register tar form i Excel dokument vilka sträcker sig mellan åren 2014-2017. Vi bad kommunerna om listorna och har sedan utefter dem tagit kontakt med de företagare som varit engagerade i ombyggnation eller nybyggnation gällande bostadslösningar. Efter att vi fått reda på vilka företagarna var tog vi kontakt med dem via mail. Sedan fick vi genom dessa företagare ytterligare kontakter med andra företagare som varit involverade i tidsbegränsade bygglov. På så vis har vi byggt upp vårt kontaktnät och utifrån det valt ut relevanta intervjupersoner. Vi har därefter haft kontakt med våra intervjupersoner både via mail och telefon.

Vi har valt att utgå ifrån företagare vilka har fått sina ansökningar om tidsbegränsade bygglov beviljade. Det ansökta tidsbegränsade bygglovet har haft som syfte att främja bostadslösningar. För att få en bra förståelse för olika företagare och dess ambitioner i användandet av tidsbegränsade bygglov har vi tagit kontakt med, och valt ut olika intervjupersoner med olika erfarenhet. Dessa är aktiva gällande tidsbegränsade bygglov på bostadsmarknaden.

Till vår studie har vi haft svårt att finna intervjupersoner. Det dels för att de företagare vi kontaktat inte alltid svarat. Vi har skickat ut många mail till olika företagare om förfrågan att medverka i vår kandidatuppsats. Det ledde till att vi till slut tappade räkningen på antal utskickade mail. Till slut fick vi återkoppling från sju stycken företagare. En intervju upplevde vi inte gav oss tillräckligt med information varav den inte tagits med i studien, en

intervjuperson valde vi att inte intervjua då vi inte trodde att denna heller skulle kunna bidra med rätt information. Det för att personen hade liknande position som personen i den intervju vi inte kunnat använda. Fem av våra intervjuer upplever vi gav oss tillräckligt med information för att vara användbara i vår studie. Vi ansåg även att intervjuerna gett oss så pass mycket att fem intervjuer är tillräckligt för vår studie.

En av våra intervjupersoner delegerade med kort varsel intervjun till en kollega vilket gjorde att vi inte höll intervjun med den från början tänka personen. Det gjorde oss först fundersamma men vi genomförde intervjun ändå och blev i slutändan mycket nöjda med utfallet. Med de flesta intervjupersoner har vi inte haft några svårigheter att få kontakt vid intervjutillfället utan de har svarat första gången vi ringt. Endast en av våra intervjupersoner hade inte möjlighet att ta vårt samtal på avtalad tid. Den intervjun sköts upp cirka 30 minuter.

Vi är medvetna om att intervjupersonernas befattning och företagande ser olika ut. Intervjupersonernas arbetsrelaterade titlar varierar mellan respondenterna, men det har en förklaring i att företag och organisationer ser olika ut och arbetar ut sin struktur och sina arbetsbenämningar på olika sätt. Intervjupersonernas arbetsuppgifter är inte alla helt lika. I arbetet med tidsbegränsade bygglov gjorde vi bedömningen att utvalda intervjupersoner alla har liknande inblick och kunskap angående tidigare samt pågående projekt gällande tidsbegränsade bygglov för bostadslösningar. Därmed anser vi inte att tyngd bör läggas vid intervjupersonens arbetsbenämning i empiri avsnittet. Att arbetstitlarna på våra intervjupersoner är olika kan förvirra läsaren i och med att dess arbetsuppgifter då kan uppfattas som olika, när de i själva verket liknar varandra. Något vi anser positivt med våra intervjupersoner och att de är från olika delar av Sverige och områden. På så vis får vi inblick i olika synvinklar, arbetssätt och erfarenheter av affärsmöjligheter och arbetet med tidsbegränsade bygglov. Hade våra respondenter haft exakt samma arbetsuppgifter i liknande företag, verksamma inom samma område hade utfallet inte blivit lika generellt för branschen. Vi anser därmed att valet av våra respondenter gett oss ett relevant utfall till den författade empirin.

I empirin har vi valt att nämna våra intervjupersoner och företagen de arbetar på med fiktiva namn. När vi sökte efter intervjupersoner fick vi i början inte återkoppling från de personer vi hörde av oss till. Vi ändrade formuleringen på vår förfrågan och uppgav att intervjupersonerna fick lov att vara anonyma. Därefter fick vi svar och kunde välja ut intervjupersoner vi ansåg kunde vara av betydelse för vår studie. Att vi valt fiktiva efternamn är för att behålla avståndet till våra intervjupersoner i empirin. Hade vi istället valt att nämna dem vid förnamn finns det en risk att arbetet får en för familjär ton. Vilket inte är önskvärt från vår sida då vi vill att formuleringen på vår empiri ska förbli så professionell som möjligt.

3.7 Dataanalys

För att undvika misstolkning och förhindra minnesfel har alla intervjuer spelats in. En fördel med inspelningen är möjligheten att kunna gå tillbaka och återigen lyssna på vad som framkom av intervjun. På så vis underlättas analysering och tolkning av utvunnet material. Ytterligare en fördel med inspelning av intervjuerna är att vi under intervjutillfället på ett bättre sätt kan rikta vårt fokus oförhindrat på intervjupersonen. Vi har genom att spela in intervjuerna fått en större trygghet då risken för förlorad information på så vis minimeras.

Efter genomgång av intervjuerna har de transkriberats. I vår empiri redovisas en sammanfattning av vad som uppkommit genom genomförda intervjuer. I samband med det

har språket förenklats, vilket tillsammans bidrar till att materialet ska vara lätt att förstå, arbeta med och analysera.

Bryman och Bell (2013) säger att information undviks att gå förlorad genom att spela in intervjuer och transkribera dem. Genom att på detta sätt spara material, kan de som intervjuar återkommande gå tillbaka till det insamlade materialet. Det bidrar till att lättare kunna analysera det som framkommit under intervjutillfället, och analysera mot relevant teori. Genom att spela in intervjuer kan även de som intervjuar analyseras i efterhand, samt samband ställas beroende på hur de ställer frågorna och leder samtalet (Bryman & Bell, 2013). Efter att intervjuerna spelats in har de transkriberats genom att författarna lyssnat på dem och ordagrant skrivit ned dem, därefter har den sammanfattning av intervjuerna som är med i empirin skrivits. Varje intervju har skickats tillbaka till intervjupersonen för godkännande innan presentation i vår studie.

Vi upplevde under våra intervjuer att några av intervjupersonerna tydligt lyfte fram att företaget arbetade mot ett visst mål. Under intervjun kunde vi dock se tydliga indikationer på att företaget även hade annat fokus vilket upplevdes talade emot deras huvudmål.

3.8 Reflektioner kring studiens reliabilitet och validitet

3.8.1 Reliabilitet

Genomförd intervju har skett med frågor ställda på ett sådant sätt att intervjuperson ska hållas opåverkad. Frågorna har även varit flexibla för att kunna anpassas till varje intervjuperson. Det för att ingen intervjusituation är den andra lik. Genom att låta intervjupersonerna granska och godkänna färdigställt material från intervjuerna, har det säkerställs att informationen är riktig.

Akademisk litteratur och vetenskapliga artiklar har samlats in som sekundärkällor i teoriavsnittet. Genom att använda granskad litteratur som grund för den teoretiska referensramen har arbetet nått en högre reliabilitet. Fås samma resultat genom att göra samma studie ytterligare en gång, bidrar även det till att studien uppnår en god reliabilitet (Jacobsen, 2002). Genom att visa att en studie kan upprepas och få samma eller liknande resultat, visar man även att den externa reliabiliteten är bra. Dock kan det vara svårt att uppnå hög reliabilitet vid kvalitativ forskning, då det är svårt att helt återskapa de sociala förutsättningarna som råder vid en intervju med öppna frågor (Bryman & Bell, 2013).

3.8.2 Validitet

Enligt Jacobsen (2002) innebär god validitet på en studie att innehållet är relevant. Jacobsen säger att god validitet uppnås genom att söka svar och förståelse inom teoriområdet för ämnet. Bryman och Bell (2013) säger att intern validitet uppnås då det finns en tydlig koppling mellan forskarens observationer och teorin inom ämnesområdet. Uppnås den här kopplingen kan hög validitet nås med en kvalitativ studie.

Vi har nått en högre validitet med vår studie genom att noga arbetat fram och utforma relevanta intervjufrågor utifrån vår studies syfte och teoriavsnitt. För att få till en tydlig koppling mellan teori och empiri är det av hög relevans att se till att intervjufrågorna faller inom teoriområdet. Det för att försäkra oss om att vi håller oss till det som ämnas undersökas.

4 Empiri

Kapitlet presenterar data vilken tagits fram genom intervjuer med personer från fem olika fastighetsföretag. Alla är aktörer aktiva med projekt där tidsbegränsade bygglov för bostadsbyggnation används.

4.1 Intervju med Henriksson, projektledare

Henriksson jobbar som projektledare på en ideell organisation i Göteborg. Detta företag kommer i denna studie benämnas som företag 1. Organisationen jobbar inte i huvudsak med bostadsupprättande, utan arbetar med att hjälpa utsatta människor med bland annat boende. Organisationen har funnits i 65 år och Henriksson har jobbat i organisationen på deltid i två år men har även innan dess varit aktiv som volontär. Sammanlagt har Henriksson varit i bygg och fastighetsbranschen i tio år. Han uppger att organisationen är en stor aktör i Göteborg och att de därmed får erbjudanden om kommersiella möjligheter.

Företaget har arbetat med ett flertal olika projekt med tidsbegränsade bygglov angående både ombyggnation och nybyggnation. Ett par av projekten har varit upprättande av bostäder i samband med flyktingkrisen och den ökade tillströmningen till Sverige runt år 2015. Företaget tillät bygga så kallade HVB hem för ensamkommande flyktingbarn.

”För vi jobbar ju med de kanske allra mest utsatta i samhället. Och den allmänna bostadsbristen, att Svenssons ungar inte har någonstans att bo, det är inte vår pilsner”. De tidsbegränsade byggloven har beviljats olika lång tid. Henriksson uppger att processen och tiden byggloven beviljas skiljer sig beroende på vilken kommun och vilken handläggare man hamnar hos. Han upplevde det som att handläggarna hos kommunerna åren 2015-2016 i samband med den ökade immigrationen generellt var mer förstående med bygglovens beviljande på grund av allvaret i bostadssituationen.

När möjligheten för tidsbegränsade bygglov för bostadsändamål kom till *”var det inte endast Bert Karlsson som vaknade till liv”*. Han menar att de privata företag och ideella organisationer ofta är de mest snabbfotade aktörerna på marknaden vid förändringar och därmed även ofta snabbare på att ta tillvara på affärsmöjligheter som kommer till.

Anledningen till att tidsbegränsade bygglov söks är för att man såg ett bostadsbehov som inte förutsågs vara permanent. Organisationen har valt att arbeta med tidsbegränsade bygglov också för att man ska kunna komma till skott och kunna börja bygga snabbt. Behovet har redan blivit mindre då gränserna till Sverige nu stängts och immigration inte sker i samma omfattning. När tiden för de tidsbegränsade byggloven gått ut brottas organisationen med om man ska försöka få ha kvar bostäderna för att den allmänna bostadsbristen är ett faktum trots att företaget inte i huvudsak arbetar med bostadsbristen i Sverige, utan med bostadsbristen för immigranter.

Henriksson uppger att det inte finns möjlighet för företaget att bygga permanent på grund av detaljplaneprocessen. När vi pratar om detaljplaneprocessen säger han; *”Det går ju inte i någon racerfart minsann, utan det tar ju sina modiga ett till två år minst liksom”*. Han säger sedan att då organisationen arbetar med människor och bostadskris har de inte råd att lägga den tid på detaljplaneprocessen. Henriksson säger att det är viktigt att involvera kommunen tidigt i ansökan av bygglovet för att undvika att spilla onödiga resurser på bland annat ritningar och projektering utan att alla är med på banan.

I arbetet med tidsbegränsade bygglov räknas både kostnader för upprättande och avveckling in, och Henriksson uppger att projekten betalat sig inom några år. När det kommer till avveckling uppger Henriksson att det ofta finns en möjlighet att ansöka om förlängning. Finns behovet kvar på marknaden och immigrationen fortfarande är högre är detta något de hade övervägt i sådana fall, men har behovet sjunkit ligger det inte i deras intresse att ha kvar byggnaderna. Henriksson tar här ett exempel med studentbostäder i Göteborg som är byggda med tidsbegränsade bygglov. Han menar att politiker nog inte kommer våga ta bort dessa efter att tiden för dem gått ut på grund av att studenter fortfarande behöver någonstans att bo. Tidsbegränsade bygglov blir i ett sådant fall en kortare väg att bygga utan att behöva jobba med detaljplanprocessen. Henriksson säger att tidsbegränsade bygglov är ett enkelt och smidigt sätt att avhjälpa en situation och att det alltid kommer behövas tillfälliga lösningar på bostadsmarknaden. Han menar då att det inte finns någon anledning att inte ta tillfället i akt och utnyttja de tidsbegränsade byggloven. Han påpekar att även fast bostadsbehovet för immigrerade minskar i och med att immigrationen till Sverige minskar så finns ändå behovet av bostäder kvar i och med bostadsbristen i Sverige. Han menar då att politiker borde jobba för och på ett enklare sätt kunna förvandla redan befintliga bostäder med tidsbegränsade bygglov till permanenta bygglov om de fyller en funktion. Han menar att det är onödigt och slöseri att avveckla bostäder som behövs även om syftet med lösningen förändras.

När det kommer till det nya lagförslaget så tror Henriksson inte att fler lagar och regler kring användandet av tidsbegränsade bygglov blir en positiv förändring. Han tror att det snarare blir svårare för företagare att använda sig av tidsbegränsade bygglov ju mer krav som kommer till. Han tycker att det hade varit bättre om det inte funnits krav alls utan att det är tillåtet att bygga men att den som bygger ska vara beredd att avveckla eller flytta. Han menar att kravet borde ligga på att marken ska gå att återställa och inte på hur eller vad som byggs. Henriksson påpekar att det är svårt att sälja en byggnad med tidsbegränsat bygglov. Har byggnaden stått i fem år är det till exempel bara fem år kvar av bygglovet och det finns det ett begränsat intresse på marknaden av sådana objekt.

Henriksson uppger att då företaget jobbar med att lösa problem och använder därmed inte med tidsbegränsade bygglov för att gå med vinst. Men att företaget absolut skulle göra om projektet ifall behovet av bostäder för immigrerade återigen ökar.

4.2 Intervju med Gunnarson, affärsutvecklare och uppfinnare

Gunnarson arbetar som affärsutvecklare på ett företag baserat i Stockholm/Gävle området. Detta företag kommer i denna studie benämnas som företag 2. Gunnarson jobbar för att utveckla nya bostadsmöjligheter som är både klimatsmarta och kvadratmeter smarta. Gunnarson har jobbat inom både IT, Skog och byggbranschen och har en gedigen erfarenhet av dessa. Han har varit verksam i fastighetsbranschen i många, många år och har ett genuint intresse av att avhjälpa bostadsbristen för låginkomsttagare så som studenter, immigranter och ensamstående. Det med hjälp av hyresbostäder.

Gunnarson påpekar att byggbranschen skiljer sig från andra branscher på det sättet att branschen inte finansierar så mycket forskning. Därmed antyder han även att byggbranschen är konservativ i det avseendet att man bygger som man alltid gjort. Han har sett ett behov av en utveckling på marknaden och framförallt sättet man bygger fastigheter på. Han har blivit en nyckelaktör då han kommit på ett sätt att bygga för halva produktionskostnaden samtidigt som fastigheten behåller samma standardnivå och är klimatsmart.

Gunnarson ser mark som en viktig faktor. Han påpekar att om man inte har tillgång till mark kan man inte bygga och därmed finns det då heller ingen affärsmöjlighet. Här påpekar han att stora aktörer får större möjligheter för att de på ett annat sätt kan lägga beslag och betala för mark de vill bygga på. De stora byggherrarna är de som ofta kan förvärva eller blir tilldelade mark, då de har möjlighet att bygga och finansiera betydligt fler lägenheter, än vad en mindre aktör skulle ha. Här blir tidsbegränsade bygglov en bra möjlighet för de mindre aktörerna att komma in på marknaden. Det för att de inte har lika stor chans till att få eller förvärva mark som de större byggherrarna. Med tidsbegränsade bygglov kan de då få en chans att utnyttja mark tillfälligt, och därmed få chans att komma in, tjäna och spara kapital så att de på så vis har möjlighet att få sitt företag att växa.

Gunnarson påpekar att det finns stora kostnader för permanent bygglov vilka följer med även tidsbegränsade bygglov. Till exempel så dras vatten och avlopp även till en tidsbegränsad upprättelse vilket egentligen kan ses vara emot lagen om att permanent bebyggelse inte får ske på ett tidsbegränsat lov. Gunnarson tycker ändå att tidsbegränsade bygglov utgör en bra möjlighet inte minst framförallt för att det går fortare från projektering till upprättande av en bostadslösning än vad det med största sannolikhet gjort med ett permanent bygglov. Därmed kan man komma med snabbare bostadslösningar för de som behöver bostäder omgående.

Gunnarson påpekar vikten av att föra en närmare dialog med politiker. Då ordförande i nämnder, kommunalrådet, kommunstyrelsen ordförande samt även byggherren. Har dessa inte en god kommunikation finns risken för att projekt som det handlar om samtidigt stoppar varandra då dess detaljplaner får olika prioritet hos dessa. Det leder till att tiden för byggloven blir ofantligt långa och hade kunnat ta väldigt mycket kortare tid om dessa haft en god kommunikation. Gunnarson anser att tidsbegränsat bygglov är ett bra alternativ just för att ansökan om det är en kortare process än vad det är att få ett permanent bygglov, och att företagaren sedan efter att tiden gått ut kan ansöka om att få det tillfälliga lovet permanent. Han påpekar även att det är lättare att få ett bygglov för en mark som inte har en detaljplan innefattande bostäder. Till exempel är det lättare att få tidsbegränsade bygglov för en mark som är detaljerad för grönområde.

I tillväxtkommuner uppger Gunnarson att det är svårare att få tag i mark att bebygga. Kommunerna vill få upp nya bostäder och därmed får ofta redan etablerade, större aktörer först chans att göra det så länge de kan finansiera sina projekt. Gunnarson beskriver Gävle som en sådan marknad. Gävle kommun är i stort behov av bland annat studentbostäder och det finns ett samverkansprojekt vilket ger goda möjligheter för bebyggande. Just i Gävle fick Gunnarson tag i detaljplanelagt mark upplagd för industri, vilken han fick ett tidsbegränsat bygglov för bostäder på.

I dagsläget arbetar Gunnarson med både permanenta och tidsbegränsade bygglov. Men han har med hjälp av tidsbegränsade bygglov arbetat upp och etablerat sitt företagande inom byggbranschen. Gunnarson beskriver ett projekt han arbetat med i Hornstull i Stockholm då han fick ett tillfälligt bygglov för att upprätta ett visningshus. Gunnarson lät modulen för visningshuset tillverkas under tiden bygglovet handlas, det för att han precis efter att bygglovet medgivits ska kunna upprätta visningshuset och dagen efter stod det på plats. Med hjälp av tidsbegränsade bygglov har Gunnarson fått ut det modulhus han själv utvecklat och tagit patent på i Sverige, USA och Kina. Det har gett honom möjlighet att få ut modulhuset på marknaden.

4.3 Intervju med Rosenqvist, arkitekt och projektledare

Rosenqvist är utbildad arkitekt, men jobbar nu som projektledare med kontrollansvar på ett företag i Göteborg. Detta företag kommer i denna studie benämnas som företag 3. Företaget jobbar med att upprätta och utveckla bostäder och industriprojekt. Företaget började med ett projekt gällande bostadslösningar med hjälp av ett tidsbegränsat bygglov i samband med att fler immigrerade kom till Sverige runt år 2015.

Rosenqvist påpekar att permanenta lösningar i Göteborg tar väldigt lång tid och att tidsbegränsade därför är ett bra alternativ för de bostadsproblem som behöver lösas akut. Genom att arbeta med tidsbegränsade bygglov menar Rosenqvist att detaljplanprocessen hamnar i en "lightversion" och är något förenklad än vad de är när det kommer till permanenta bygglov. Under åren 2015-2016 upplever Rosenqvist handläggarna hos kommunerna som mer givmilda med bygglovens beviljande på grund av den allvarliga situation som var. Han menar att man i den situationen bland annat var beredd att göra större avsteg på exempelvis rörelsefunktioner och krav på bullerskydd för att kunna upprätta boenden snabbt. Rosenqvist upplevde trots situationens allvar processen som positiv, då många företagare var beredda att snabbt bygga bostäder.

Tre projekt skulle upprättas i frihamnen i Göteborg, varav ett på vatten. Ett projekt var till för studentboenden, ett för ny immigrerade och ett för företagsbostäder. Under tiden som de tidsbegränsade byggloven står, så arbetar Göteborgs stad parallellt fram en detaljplan för området. Därmed finns en förhoppning om att de tidsbegränsade byggloven i framtiden ska kunna omvandlas och bli permanenta. Företaget bygger med så pass hög standard att det blir bra bostäder som håller god standard även efter 15 år.

Rosenqvist påpekar dock att det stora dilemma med tidsbegränsade bygglov är att projekten ska bli lönsamma. Han fortsätter vidare med att hyran för två av projekten inte kan vara för hög, men att i projektet för nyanlända så gör fastighetskontoren en gruppförhyrning i vilken de är beredda att betala mer i hyra. Han menar att det projektet då är lättare att få lönsamt än de andra två. Rosenqvist menar på att 15 år, vilket är den maximala tid man kan få tidsbegränsat bygglov för, går fort. Det snabbaste sättet att bygga bostäder är då oftast med moduler vilket två av projekten bestod av. Det tredje projektet byggdes på vatten. När det är dags att avveckla det kan man till exempel försöka få ett tidsbegränsat bygglov lite längre bort och därmed endast flytta bostäderna. På så vis uppkommer ingen större kostnad för avveckling eller demontering av dem. Han påpekar att om ett projekt upprättat med tidsbegränsade bygglov blivit lyckat, så verkar det som att politiker kan blunda för de 15 år som ett tidsbegränsat bygglov maximalt får stå och att det därmed får stå längre.

Rosenqvist påpekar att bostadsbristen är ett faktum, och att reglerna i BBR för permanenta bygglov skulle behöva luckras upp, men att tidsbegränsade bygglov ändå utgör en bra möjlighet mot att avhjälpa bostadsbristen. Han menar dock att det egentligen hade varit mer hållbart långsiktigt genom att se till att processen för detaljplanerna blir snabbare. Att på så vis, på ett smidigare sätt, få ett permanent bygglov istället för att behöva ansöka om ett tidsbegränsat.

"Boven i dramat är ju egentligen detaljplanerna som är så begränsade"

Rosenqvist påpekar att detaljplanerna blivit onödigt krångliga. De är detaljerade på sätt som inte alltid är av stort vikt för bostaden.

Rosenqvist menar att huvudfokus mellan dessa diskussioner om detaljplaner, permanenta och tidsbegränsade bygglov egentligen är fastighetsekonomi. Han menar att ingen egentligen vill bygga tidsbegränsat men att man gör det under tiden som man väntar och hoppas på att få ett permanent bygglov att gå igenom. Han beskriver scenariot som; *”Det är liksom en chansning. Som att spela på lotteri”*, och menar då att företagare använder tidsbegränsade bygglov under tiden som de hoppas få ett permanent istället. Han hänvisar till föregående miljonprojekt vilket nu kritiserats. Han menar att risken med tidsbegränsade bygglov är att man bygger det för snabbt och för enkelt och endast får det hållbart för just 15 år vilket inte håller ifall projektet skulle få ett permanent bygglov. Rosenqvist menar även att man inte lägger tillräckligt med resurser för att bygga sociala samhällen och miljöer vilket han tycker är synd. Han menar att det även är viktigt att vi bygger fint och därmed får en trivsamt bostadsmiljö.

4.4 Intervju med Carlsson, VD på fastighetsbolag

Carlsson jobbar som VD på ett bostadsbolag i Kungsbacka. Detta företag kommer i denna studie benämnas som företag 4. Han har varit verksam i företaget i 16 år, och haft en position som VD i sex år. Företaget har arbetat med flera tidsbegränsade bygglov för bostadslösningar genom åren. Just nu arbetar företaget aktivt med ett tidsbegränsat projekt vilket syftar till att upprätta modulbyggnader i ytterkanten av kommunen. I byggnaderna är det tänkt att nyanlända ska bo.

Syftet med det tidsbegränsade bygglovet i detta fall var för att företaget inte tidsmässigt hade råd att invänta planprocessen då läget var brådskande. Därför gjorde de i första hand en ansökan om tidsbegränsat bygglov vilket de fick beviljat i 15 år. Carlsson påpekar att det kan vara svårt att räkna ihop en kalkyl för projektet på 15 år, men att risken i det här fallet är på uppdrag av kommunen och att den ekonomiska risken därmed ligger på kommunen.

Carlsson uppger att de i ansökan om bygglov har planmonopolet i åtanke, men genom att använda tidsbegränsade bygglov förenklas processen något. *”Planprocessen är ju krånglig, sne och krokig och man kan ju stöta på tusen olika saker”* säger Carlsson, och i dessa fall har man inte råd med det då projektet är av tillfällig karaktär och lösningen brådskande. Han uppger att de inte har för avsikt att göra en ansökan om permanent bygglov efter att tiden för det tidsbegränsade gått ut. Då projektet innefattar bostäder i form av moduler och baracker så blir det av naturen tillfälligt och skulle inte passa som en permanent lösning. Området där de tillfälliga bostäderna byggs har en inte färdigställd detaljplan som det aktivt arbetas med. Carlsson uppger att detaljplanen ska innehålla helhetsplaner för området med permanenta bostadslösningar. Därmed är förhoppningen att man inom några år efter att de tillfälliga lösningarna upprättas kan börja permanent bebyggelse efter detaljplanen. Han menar därmed att de tidsbegränsade bygglovet för modulerna inte ska bli permanent, utan att man får ett nytt permanent bygglov enligt detaljplanen.

Carlsson ställer sig kluven till att användandet av tidsbegränsade bygglov planeras bli enklare i och med lagförslaget 2017. Han menar att man behöver bostäder och att det i många lägen underlättar, men att det även kan leda till att planprocessen och den vanliga bygglovsprocessen *”urholkas”*. Han anser att det är av stor vikt att kommunerna är sparsamma med att ge ut dessa bygglov så att de inte används när annan lösning finns. *”Det kan bli lite klurigt om man bara använder de som ett snabbspår”*. Carlsson menar att tidsbegränsade bygglov kan vara en bra lösning när man hamnar i ett läge där man inte får igenom ett permanent bygglov, då är tidsbegränsade bygglov en bra väg att gå. Det ställer dock krav på kommunerna att vara försiktiga med att ge nyttjande till dem så att de inte används på fel sätt. Han uppger samtidigt att bostadsbristen inte förväntas avta och det finns ett behov av att

kunna ta emot fler nyanlända. Därmed anser han att det kan vara en bra ide för en mer långsiktig lösning att direkt ansöka om permanent bygglov istället för tidsbegränsade eftersom behovet av bostäder kommer fortsätta finnas i framtiden.

Carlsson anser att det är bra om det finns en förutsägbarhet i en bransch. Han uppger att det kan vara klurigt när förutsättningar förändras, och syftar då exempelvis på i de fall när lagar kommer och går. Han uppger också att det är svårt när det kommer till tidsbegränsade bygglov då 10-15 år kan ses som en lång boendetid. Därmed vill man göra ett bra område för de boende, men inte för bra för då anses inte upprättelsen som tillfälligt. Det kan då ge komplikationer i ansökan om det tidsbegränsade bygglovet som endast beviljas för tillfälliga lösningar.

Carlsson säger att det är synd att man måste tänka på att inte göra boendemiljön ”för bra” och att det istället borde vara byggherrens risk att ta, så länge marken återställs till ursprungligt skick efter bygglovs utgång. Han menar på att det är synd att ett område ska göras ”medvetet dåligt” endast för att upplåtelsen inte ska anses vara av permanent karaktär. Carlsson säger; *”Det borde vara så här tycker jag, att man ska återställa det i ursprungligt skick om det nu är tillfälligt men att man inte ska vara begränsad av det här med att det ska vara av tillfällig karaktär. Det får inte grundläggas på ett visst sätt, eller det får inte... Det borde vara byggherrens problem om jag vill riva upp min grund”*.

4.5 Intervju med Fredriksson, byggprojektledare

Fredriksson jobbar som byggprojektledare på ett företag i Lund. Detta företag kommer i denna studie benämnas som företag 5. Han har varit verksam inom branschen i fem år, och under dessa har han arbetat mycket med tidsbegränsade bygglov. Företaget jobbar i huvudsak med att upprätta hyresrätter men har även projekt där de arbetar med äldreomsorgsboenden.

Företaget har just nu fyra pågående projekt vilka är upprättade med tidsbegränsade bygglov. Projekten grundar sig i bostadslösningar för nyligen immigrerade. Möjligheten att använda tidsbegränsade bygglov uppkom då de inte hade möjlighet att ta emot dessa i deras befintliga bostadsbestånd. De fick då tidsbegränsade bygglov och anvisad mark hos kommunen och på denna upprättades modulbostäder. Företaget jobbar vanligtvis självständigt, men just dessa projekt är i samråd med Lunds kommun. I det fallet med den rådande situation som uppkom med nyligen immigrerade, men även den befintliga bostadsbrist som råder, så behövs både permanenta och tillfälliga bostadslösningar framtas fort. Då detaljplaner inte fanns utarbetade och dessa processer tar lång tid, blev projekten hänvisade mark som var planerad för park. Därmed påpekar Fredriksson att det är svårt att se hur kommunens planmonopol påverkade projekten i detta fall.

Byggloven beviljades på 10 plus 5 år, och planen för bostäderna när tiden för bygglovet är ute uppger Fredriksson är svårt att säga säkert. Mycket hinner hända på 15 år, men att planen troligtvis är att avveckla projekten. Det med tanke på att tre av projekten står på arrenderad mark. Han påpekar även att inget är hugget i sten och både lagar och regler kan komma att förändras. Fredriksson påpekar att ansökningsprocessen för bygglov är lika oavsett om det är temporärt eller permanent och tar lika lång tid. Däremot så har man inte en detaljplaneprocess när man ansöker om tillfälligt bygglov. Kraven på bygglovet är egentligen lika, dock måste en förutsättning för att få permanent bygglov saknas för att man ska kunna ansöka om tillfälligt bygglov.

Fredriksson uppger att det svåra med tidsbegränsade bygglov är att få kalkylen att gå ihop då projektet ska skrivas av på 15 år, vilket kan vara mer eller mindre svårt beroende på vad marknadshyran landar på. Han uppger därefter att företaget tar marknadsmässiga hyror. Då just de projekt som tas upp i samtalet är på uppdrag av kommunen, blir kommunen i det fall hyresgäst för bostäderna. Därmed ligger den ekonomiska risken hos Lunds kommun, och inte hos fastighetsföretaget, då företaget innan bostäderna upprättades redan hade ett befintligt hyresavtal. Det är då sedan kommunen som sätter in egna hyresgäster i bostäderna i sin tur. Efter att det tidsbegränsade bygglovet gått ut, uppger Fredriksson att företaget åter tar över nyttjanderätten för bostäderna och det ligger då på företagets lott att till exempel avveckla, fortsätta bruka eller sälja beroende på vad som är aktuellt. Fredriksson menar dock att företaget ofta inte räds de kostnader som kan uppkomma med avveckling av ett projekt, utan att de ofta hittar sätt att finansiera detta till exempel genom att sälja bostäderna eller återanvända dem.

Fredriksson är tveksam till att lagförändringen som är planerad 2017 kommer att öka användningen av tidsbegränsade bygglov. Kommunerna har ett intresse i att bygga mer långsiktigt och skapa en viss stadsutveckling med en fin stadskärna. När det kommer till tillfälliga bygglov menar Fredriksson att man passerar många detaljer som är viktiga i detaljplaneläggandet vilket man arbetar mycket med för att få en bra stadsutveckling. Han påpekar att desto lösare reglerna blir, desto svårare blir det att hantera byggloven.

Fredriksson säger att han tror att tidsbegränsade bygglov är en reaktion på att man ser ett extremt behov av bostäder. Man behöver upprätta bostäder snabbt och problemet är att man har för lite planlagd mark, och det tar så otroligt lång tid från tanke till färdigt projekt när det kommer till en permanent lösning.

	Permanenta bygglov	Tidsbegränsade bygglov	Planmonopol Detaljplan	Affärsmöjligheter	Erfarenheter	Beslutsfattande	Innovativt & imitativt företagande
Henriksson	Bostadsbehov förväntades inte vara av permanent karaktär	Söktes för att man såg ett bostadsbehov som inte förväntades vara permanent, bygga snabbt	Inte möjligt att bygga permanent pga detaljplanprocessen	Behovet har redan blivit mindre Kommer alltid behöva tillfälliga lösningar på bostadsmarknaden	10 års erfarenhet av byggbranschen	Såg ökat behov på marknaden, prövande, utnyttjar sina kontakter	innovativt agerande för att lösa ett rådande problem
Gunnarson	Förbättrad kommunikation mellan beslutsledningen	Bra alternativ för att ansökan är en kortare tidsprocess	Vikten av att föra en närmre dialog med politiker, god kommunikation genom hela beslutprocessen	Kan få en tidsbegränsat lov att bli permanent Lättare att få bygglov på en mark som inte är avsedd för bostäder i detaljplan	Gedigen erfarenhet av hela byggbranschen genom företagande	Tydlig blandning mellan den prövande och rationella processen.	Innovativt företagande – kommit på ett nytt sätt att bygga modulhus
Rosenqvist	Reglerna för permanenta bygglov i BBR behöver luckras upp	Bra för bostadsproblemen som behöver lösas akut. Gör det för att få ett permanent lov.	Hamnar i en "light version" Detaljplanen begränsar företagare	Bygga snabbt – få permanent bygglov	Gedigen erfarenhet av byggbranschen från arkitekt sidan.	Rationellt beslutsfattande	Imitativt företagande, innovativa lösningar
Carlsson	vill börja permanent bebyggelse om nått år, ska då ersätta den tidsbegränsade	Tidsbegränsat bygglov går fortare	Har planmonopolet i åtanke, men tidsbegränsade lov förenklar denna process något.	Få tidsbegränsat lov att bli av permanent karaktär.	Arbetat med flera tidsbegränsade bygglov.	Rationellt beslutsfattande – uppdrag av annan aktör	Imitativt – tar det som finns på en given marknad
Fredriksson	Kommuner vill bygga långsiktigt och få en stadsutveckling och fin stadskärna.	"Tar lika lång tid" Missar många viktiga detaljer i detaljplanläggandet.	Fanns ingen befintligt planmonopol för marken, men fanns i åtanke	Svårt att få ihop kalkylen med tidsbegränsade bygglov. Ekonomisk risk ligger på uppdragsgivare.	Har arbetat mycket med tidsbegränsade bygglov under fem år.	Rationellt beslutsfattande – uppdrag av annan aktör	Imitativt – tar det som finns på en given marknad

Figur 4. Schema över empirin för att underlätta läsandet av studiens analys.

5 Analys

I kapitlet ställs den teoretiska referensramen och framtagen empiri mot varandra i en analys. Både insamlad primärdata och sekundärdata diskuteras och delas upp efter teoriområde och ställs därmed mot studiens empiri. Kapitlet avslutas med en sammanfattning av de mest betydande analysdelarna.

5.1 Företagares syn på affärsmöjligheter

Barons presenterar tre olika sätt att fånga affärsmöjligheter. Där framgår att företagaren måste vara aktiv, engagera sig i sökandet efter affärsmöjligheterna och hålla sig uppdaterad för nyheter på marknaden. Baron poängterar att företagare genom att hålla sig uppdaterade om trender på marknaden kan förutse affärsmöjligheter och på så vis snabbt fånga dem. Sarasvathy, Dew, Velamuri och Venkataraman menar att sökandet efter affärsmöjligheter är att likna vid en process efter vad som behövs på marknaden.

Gunnarson som arbetar som uppfinnare och affärsutvecklare har länge sett en trend i form av ett ökat bostadsbehov för låginkomsttagare på hyresmarknaden. Hans förmåga att se affärsmöjligheter kan kopplas till Barons teori om hur företagare ser affärsmöjligheter. Samtidigt anser Gunnarson, för att en affärsmöjlighet ens ska uppkomma på bostadsmarknaden, att det är av yttersta vikt att det finns tillgång till mark. Det är tydligt att Gunnarson är engagerad och håller sig uppdaterad på marknaden för att snabbt kunna upptäcka nya möjligheter att upprätta bostäder. Det för att Gunnarson, trots att lösningen med tidsbegränsade bygglov är ny, redan varit aktiv i flera olika projekt med tidsbegränsade bygglov. Gunnarson ser affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov då det enligt honom ger en snabb möjlighet att få ut något på marknaden. Även här kan en tydlig koppling till Baron dras, som påpekar att det är viktigt när nya företagare tillkommer på en marknad att de samtidigt som de testar nya affärsidéer har bra koll på marknaden. Vilket Gunnarson utgör ett bra exempel på.

Henriksson arbetar som projektledare och är den av intervjupersonerna som kan ses som bäst på att förutse trender. Han är liksom Gunnarson även mycket engagerad i sökandet efter affärsmöjligheter. Företag 1 som Henriksson arbetar på är en ideell organisation som anpassar sina projekt efter den förväntade prognosen på marknaden. Ett exempel på det är att de förutsåg ett ökat bostadsbehov mellan åren 2015-2016. Behovet av bostäder i projekten var tillfälliga, och bostäder kunde därför snabbt upprättas med hjälp av tidsbaserade bygglov. Företag 1 behövde då inte arbeta med den utdragna processen för ett permanent bygglov innan de kunde börja upprätta byggnaderna. Henriksson uppger även att företaget om en liknande situation skulle uppstå återigen skulle åta sig ett liknande projekt. Detta talar för att den temporära lösningen med upprättandet av tillfälliga boenden för immigranter visade sig vara en bra affärsmöjlighet för företag 1.

När det kommer till tillfälligt behov av bland annat boenden för immigranter, startade Rosenqvist som arbetar som arkitekt och projektledare, liksom Henriksson ett projekt och fångade därmed en affärsmöjlighet. Projektet innehöll inte endast boenden för immigrerade, utan även boenden för studenter. Fastighetskontoret i Göteborg hyr de delar avsedda för immigrerade och var beredda att betala högre hyror för de bostäder än vad marknadspriserna var för exempelvis studentbostäderna. Kalkylerna för projektet gick väl ihop vilket ledde till att överskottet möjligtvis kunde användas till exempel för att satsa på andra projekt. I upprättandet av ett av projekten såg Rosenqvist och företag 3 även en möjlighet att i slutändan få permanent bygglov för den tidsbegränsade upprättelsen. Därmed har företag 3 kunna starta bebyggelsen av sina bostäder med tidsbegränsat bygglov och då inte behövt vänta på ett

permanent tillstånd innan de börjat bygga. Under tiden som byggandet sker gör de en ansökan om att få det tidsbegränsade bygglovets omvandlat till ett permanent istället. Därmed skapas en genväg för företagare att tidigare få börja upprätta bebyggelse med tidsbegränsat bygglov, men i slutändan ändå få ett permanent bygglov.

Carlsson, som arbetar som VD, och Fredriksson som arbetar som byggprojektledare, bevisar att inte endast de som aktivt söker efter affärsmöjligheter kan stöta på dem. Vilket även är något Baron poängterar i sin studie. Både Carlsson och Fredriksson har erfarenhet av tidsbegränsade bygglov, men inte i den omfattning som de senaste projekten de arbetat med varit i. Projektens större omfattning kan bero på att kommunerna i dessa fall, sett ett ökat behov för bostäder som varit akut, och därmed bett företagarna att snabbt upprätta bostäderna och bemöta problemet. Företagarna fick därmed en chans att ta sig an en affärsmöjlighet utan att aktivt ha sökt den. Även Baron och Ensleys studie samt Sarasvathy talar för att företagare med erfarenhet har lättare att känna igen en affärsmöjlighet och därmed vara tryggare i att ta sig an den än vad exempelvis en aktör utan erfarenhet av tidsbegränsade bygglov hade varit. Ytterligare en faktor avgörande för Carlsson och Fredriksson att ta sig an möjligheten var att bägge kommunerna stod för den ekonomiska risken. Därför kan affärsmöjligheterna i just de projekten setts som ännu bättre.

5.2 Hur företagare använder erfarenheter

Henriksson har varit aktiv i byggbranschen i tio år och har därmed en gedigen erfarenhet av branschen. Vilket kan kopplas till Baron och Ensleys studie om att erfarenhet spelar roll för hur företagare tar sig an affärsmöjligheter. Denna stöttas även upp av Gudonavicious och Fayomi tillsammans med Stevenson och Gumpert. Det som varit nytt för Henriksson är just arbetet med tidsbegränsade bygglov. Hans erfarenhet har gjort att han känt igen en ökad efterfrågan av bostäder på marknaden och då sett möjligheten i att snabbt tillgodose ett behov. Vilket han gjort med hjälp av tidsbegränsade bygglov. Då företag 1 första bostadsprojekt upprättat med tidsbegränsade bygglov visade sig lyckat och behovet av bostäder fortfarande var stort, fanns en trygghet i att fortsätta arbeta med liknande projekt.

Gunnarson är den bland intervjupersonerna som sitter på störst erfarenhet av företagande inte minst tack vare sin roll som uppfinnare och affärsutvecklare. Han har varit verksam i flera branscher och har även en gedigen erfarenhet av byggbranschen. Tack vare sina erfarenheter från olika branscher har Gunnarson lärt sig att på ett bra sätt sälla betydelsefull information och vet vart och vad han ska leta efter för att se förändringar och nya affärsmöjligheter som uppkommer på en marknad. Gunnarson genom sin långa arbetslivserfarenhet knutit många kontakter som kan vara värdefulla. Detta kan ha gett Gunnarson en större trygghet i att slå sig fram på en utforskad marknad då han ofta redan haft en kontakt på den specifika marknaden. På grund av detta kan Gunnarson ses som en innovativ företagare, vilket kan ha varit en bidragande faktor till att Gunnarson blivit en nyckelaktör inom byggbranschen. Precis som Gunnarson sitter Rosenqvist på en lång gedigen erfarenhet av byggbranschen, men från arkitektursidan. Rosenqvists syn på bostäder upplevs därmed som annorlunda jämfört med den som våra andra intervjupersoner har. För Rosenqvist är det viktigt med fina bostäder och en fin miljö, och därmed förespråkar han egentligen inte tidsbegränsat bygglov.

Till skillnad från Gunnarson och Rosenqvist så har företag 5 som Fredriksson arbetar åt ingen gedigen erfarenhet av tidsbegränsade bygglov. Projektet med tidsbegränsade bygglov som företaget arbetade med är en uppstart av en ny etablering. Det kan ge en mer fördelaktig situation i och med att företag 5 kan bidra med mer innovativitet och skapa nya lösningar då de antagit sig ett helt nytt projekt de inte har vana av att arbeta med innan. Även Carlsson

sitter på en gedigen erfarenhet av branschen och är tillsammans med Rosenqvist en av de två som sätter sig mest emot tidsbegränsade bygglov. De menar att tidsbegränsade bygglov motverkar hållbarheten på bostadsmarknaden. Genom sin erfarenhet anser Carlsson att hållbart byggande endast kan åstadkommas med permanenta bygglov, och att tidsbegränsade bygglov därför endast ska ges i undantagsfall.

5.3 Beslutsprocesser vid innovativa och imitativa beslut

Beslutstagandet påverkar inte endast hur framgångsrikt ett företag blir, utan även hur dess resursfördelning ska utformas. Som Gudonavicius och Fayomi säger krävs det av en företagare att kunna ta sig an en risk för att kunna utvecklas. Beslutsfattande är enligt Sarasvathy antingen en rationell eller prövande beslutsprocess.

Gunnarson har genom hans olika projekt med tidsbegränsade bygglov arbetat upp ett brett kontaktnät med aktörer och företagare. Både i hans arbete med företag 2, med även i arbetet med andra företag. Vikt ligger i att knyta kontakter för att kunna påverka. Han trycker på att en god kommunikation mellan politiker, nämnder samt kommuner hade förenklat många byggprocesser, samt bidragit till ett ökat värde då de arbetar tillsammans och inte mot varandra. I hans tillvägagångssätt kan en kombination av både en prövande och en rationell beslutsprocess tydas. Bergendahl introducerar denna kombination av de två processerna med grund i att beslut ofta är komplexa, och även om ett klart mål finns i sikte måste en företagare nätverka och kunna vara flexibel för att slå igenom på en given marknad. Gunnarson, som är en uppfinningsrik entreprenör arbetar nytänkande. Hans största ambition är att genom sin patent på modulhus skapa sig en god etablering på bostadsmarknaden. Hans arbetssätt är att likna vid ett innovativt företagande då han genom nytänkande bidrar med nya lösningar och en ny produkt till en väl etablerad bygg- och fastighetsmarknad.

Henriksson och företag 1 upprättar HVB-hem med tidsbegränsade bygglov, med syfte att vara en hjälpsamt insats. Anledningen att beslut togs om att arbeta med tidsbegränsade bygglov var för att kunna agera snabbt, och vidare planering fick sedan ske längs vägen. I hur de går tillväga i sin arbetsprocess, samt använder företagare och organisationer runt omkring kan en prövande process i besluten om användandet av tidsbegränsade bygglov för bostadslösningar tydas. Det med grund i att företag 1 bygger upp ett nätverk där de utnyttjar sina kontakter för att, i detta fall, finna mark där de kunde upprätta sina HVB-hem.

Rosenqvist och företag 3 valde att arbeta med tidsbegränsade bygglov för bostadslösningar med grund att det behövde upprättas fler bostäder snabbt. I beslutet att använda sig av tidsbegränsade bygglov fanns även en förhoppning om att senare kunna omvandla dessa till permanenta bygglov, för att de upprättade boendena då skulle kunna stå kvar efter bygglovet utgång. I detta fall jobbar Rosenqvist och Henriksson utefter samma mål, även om de arbetar efter olika beslutsprocesser. I och med de planer och målsättningar som föreligger kan man urskilja en mer rationell beslutsprocess som det arbetas utefter. Trots risken med att det tidsbegränsade bygglovet inte skulle omvandlas till ett permanent, valde ändå Rosenqvist och företag 3 att genomföra projektet. Han påpekar även att risken vid användandet av tidsbegränsade bygglov är att bygga för snabbt och därmed inte lägger tillräckligt med resurser för att bygga långsiktigt och för att kunna etablera sociala bostads-samhällen. Henriksson och företag 1 arbetar på ett speciellt sätt. Genom att vara uppfinningsrika och nytänkande kan de se möjligheter till tidsbegränsade boenden på ytor som andra kanske missar. Mycket av deras arbete går ut på kreativitet och att komma upp med nya förslag för att avhjälpa ett rådande problem. Liksom Rosenqvist arbetar Henriksson med värdeskapande på ett innovativt sätt på en marknad som utvecklas likadant som den tidigare gjort. Därmed krävs

ett innovativt tänkande på bostadsmarknaden, och ett konkurrenskraftig företagande för att etablera en marknadsposition och få en stark grund för sitt företagande. Rosenqvist och företag 3 kan dock även ses arbeta mer imitativt i sitt företagande då de lösningarna gällande tidsbegränsade bygglov redan är etablerade. Dock är behovet på den plats där de är verksamma stort, och utbudet av likartade lösningar är inte befintligt i stor utsträckning. Det kan då även bidra till att deras användande av prämar och flytande hus ändå kan liknas vid ett mer innovativt företagande då det ger affärsmöjligheter på en annan nivå.

Carlsson anser att permanent bebyggelse är bättre för en långsiktig plan, men eftersom det är snabba lösningar som efterfrågas är tidsbegränsade bygglov ett alternativ. Genom det kan man se en mer rationell process då målet med användandet av tidsbegränsade bygglov är klart och tydligt, i och med att ansökningsprocessen för tidsbegränsade bygglov är snabbare. Fredriksson har likt Carlsson använt sig av tidsbegränsade bygglov till ett projekt på uppdrag av kommunen. Han har arbetat mer med tidsbegränsade bygglov de senaste åren. Beslutet att använda sig av den här typen av bygglov grundar sig i att bostäder behövdes tas fram snabbt, det i enlighet med både Henriksson och Carlsson. Detta till skillnad mot Gunnarson och Rosenqvist vilka arbetar med tidsbegränsade bygglov med ett fokus på att få fram mer billiga hyresbostäder. Fredriksson påpekar att en risk med projekten, trots att de upprättas med tidsbegränsade bygglov, kan dra ut på tiden då beslut och planering kan komma att överklagas och därmed behöva omarbetas. Dock menar han på att i situationer då bristen på bostäder är hög, kan det ändå vara ett bra alternativ. Likt Carlsson kan Fredriksson kopplas till att arbeta utefter en mer rationell process då de har en klar målbild av vad de vill nå med tidsbegränsade bygglov. Carlsson liksom Fredriksson implementerar genom sina projekt gällande tidsbegränsade bygglov en konkurrens på en definierad marknad. Behovet av bostäder är stort och efterfrågan hög vilket gör att det innovativa företagandet kan antas hämmas en aning då det inte alltid krävs för att genomföra ett projekt. I både Fredrikssons och Carlssons fall var det tydligt att kommunen hade beställt projekten som upprättades med tidsbegränsade bygglov som de för tillfället arbetar med. Detta kan betyda att det inte fanns något behov för företagen att vara kreativa i sina lösningar. Utan de kunde arbeta med en väl etablerad produkt och på så vis genomföra projektet.

Med grund i den komplexitet både tidsbegränsade bygglov samt bostadsbyggande innebär, kan Bergendahls teori om en kombination av den rationella och den prövande beslutsprocessen väl vara implementerbar på alla våra intervjupersoner. Genom att ha en klar riktning och plan, men att även kunna omvärdera och strukturera om att ta sig fram till sitt fastställda mål.

5.4 Detaljplanens påverkan

Henriksson uppger att handläggningstid samt hur handläggare beviljar eller inte beviljar bygglovsansökningar varierar mellan kommuner. Hur smidig en process fortskrider beror mycket på vem handläggaren är samt i vilken kommun ärendet handläggs. På grund av det skapas ett motiv för användandet av tidsbegränsade bygglov då man vill få denna process att fortlöpa på ett snabbt och smidigt sätt. Bland annat Henriksson påpekar att permanent bygglov inte hade fungerat i många av deras projekt då processen är att efterlikna ett "evighetsjobb". Detaljplaneprocessen drar ut på tiden i en bygglovsprocess vilket medför att både pengar och tid rinner iväg. Henriksson trycker på att företag 1 som han arbetar i är en ideell organisation med syfte att hjälpa. Detaljplaneprocessens omfattning och komplexitet kan därmed ses som ett starkt incitament till att Henriksson och företag 1 istället väljer att arbeta med tidsbegränsade bygglov för upprättande av bostadslösningar. Då den processen blir mer ekonomiskt sparsam än processen för permanenta bygglov. Med grund i att de vill arbeta

så effektivt och sparsamt som möjligt blir det även av stor vikt för företaget att knyta kontakter och involvera kommunen i tidigt skede. På det sättet är alla med på banan och arbetet fortlöper smidigare och med färre komplikationer och baksteg.

Gunnarson påpekar även att nya företagare har chans att etablera sig på bostadsmarknaden genom att komma ifrån detaljplaneprocessen. Det är först då som möjlighet till att utvecklas och bli en större aktör ges, och då även få möjligheter att arbeta med permanenta bygglov. Nya företagare främjas därmed inte av den komplexa detaljplaneprocessen vid bostadsbyggande. Tidsbegränsade bygglov ger därmed nya företagare goda möjligheter att ta sig in på marknaden.

Rosenqvist tycker som både Henriksson och Gunnarson, att tidsbegränsade bygglov är en bra lösning för att undvika detaljplaneprocessen. Han påpekar att permanent bebyggelse i enlighet med detaljplanen är att eftersträva, men att tidsbegränsat bygglov fungerar som en "lightversion" som snabbar på processen från planering till upprättande. Företag 3 som Rosenqvist arbetar på bygger alltid sina byggnader med ett långsiktigt tänk, trots att en byggnad upprättad med tidsbegränsat bygglov maximalt får stå i 15 år. Därmed kan vi se att företag 3:s vision troligtvis är att omvandla det tidsbegränsade bygglovet att bli ett permanent. Rosenqvist uppger även att det ur politikernas synvinkel inte är ekonomiskt hållbart att upprätta och riva bostäder var 15:e år, vilket gör att de byggnader med tidsbegränsat bygglov som visar sig vara av värde för kommunen får stå kvar. Rosenqvist menar då som att byggnaden som upprättats i efterhand skrivs in i detaljplanen när det tidsbegränsade bygglovet går över till permanent. Därmed antyds att företag 3 har en bakomliggande tanke att de tidsbegränsade bygglov de söker ska övergå att bli permanenta

Samtliga intervjupersoner påpekar att de har kommunens detaljplan och dess komplexitet i åtanke när de ansöker om bygglov. Carlsson är den enda som uppger att de även alltid har planmonopolet i åtanke när de ska upprätta bebyggelse. Han menar på att både detaljplanen och planmonopolet är väldigt omfattande, och att det tillkommer komplikationer mer ofta än sällan vilket kan dra ut på en ansökningsprocess ofantligt. Projektet som Carlsson pratade om i intervjun var brådskande, och det var akut att upprätta bostäderna vilket gjorde att permanent bygglov inte var att fundera på i och med att detaljplaneprocessen tar alltför lång tid. Likt Rosenqvist påtalar Carlsson att under det tidsbegränsade bygglovet, en ansökan om omvandling till ett permanent bygglov kommer ske, på den grund att marken är outnyttjad och behovet inte förväntas avta under 15 år. Han ger även indikationer på att utveckla projektet och arbeta fram ett förslag i enlighet med detaljplanen på ett helt bostadsområde runt den yta där det tidsbegränsade bygglovet getts. Carlsson påpekar att tidsbegränsade bygglov inte ska syfta till att överta permanent bygglov. Tidsbegränsade bygglov ger företagare möjlighet att använda sina resurser mer tidseffektivt. Den komplexa detaljplanen kan därför ses påverka att företagare ser en större affärsmöjlighet i tidsbegränsade bygglov framförallt för att spara tid.

Även Fredriksson påpekar att detaljplaneprocessen är alldeles för komplex. Han menar att de inte har någon plan i dagsläget på att omvandla de tidsbegränsade bygglovet till permanent i framtiden, utan att projektet endast är ämnat att stå under 15 år då bostadsbehovet finns nu. I företag 5:s senaste projekt med tidsbegränsat bygglov har de hyrt ut bostäderna till en annan aktör. Efter att tiden gått ut tar de åter över nyttjanderätten av de upprättade bostäderna. Lite motsägelsevis indikerar Fredriksson även senare på att inget är hugget i sten, och att efterfrågan på marknaden är den störst avgörande faktorn till vad de ämnar göra efter det

tidsbegränsade bygglovs utgång, i fråga om plan på omvandling till permanent bygglov finns.

Flera av respondenterna nämner flertalet gånger att detaljplaneprocessen är komplex och tidskrävande. Vi ser därmed att många företagare ser en möjlighet i användandet av tidsbegränsade bygglov med en förhoppning om att kunna påverka beslutstagare och få det tidsbegränsade bygglovet att omvandlas till permanent. På så vis kan företagaren spara tid och resurser genom att de får permanent bygglov samtidigt som de redan påbörjat bebyggelse med ett tidsbegränsat bygglov. Ansökningsprocessen blir då smidigare än vad den skulle blivit om företagaren i första hand ansökt om ett permanent bygglov.

5.5 Lagförslag år 2017

Lagförslaget som förväntas träda i kraft år 2017 ser ingen av intervjupersonerna som varken hjälpare eller stjälpare. Henriksson anser att det istället hade varit bättre att lätta på kraven kring tidsbegränsade bygglov istället för att skapa tydligare reglering. Han menar då att det vore bättre att inte reglera tidsbegränsade bygglov i någon större omfattning, utan att återställande av marken ska ligga på den upprättande aktörens ansvarslott. Varken Rosenqvist eller Fredriksson tror att lagförslaget kommer att förändra situationen med tidsbegränsade bygglov märkvärdigt. De, liksom Henriksson är tveksamma till att fler kommer ta tillvara på affärsmöjligheten i tidsbegränsade bygglov om lagförslaget träder i kraft. Carlsson är den som är mest kluven kring lagförslaget. Han önskar att permanent bygglov ska främjas i första hand, det då bygglovsprocessen för permanenta bygglov kan komma att urholkas. Han anser även att tidsbegränsat bygglov inte bör regleras i någon större omfattning då företagaren inte ska begränsas i sitt byggande av tillfällig karaktär. Gunnarson påpekar tidigare nämnt att han inte tror att lagar kommer vara det hjälpare organet. Han menar att det istället bör bli bättre kommunikation mellan politiker, kommuner och aktörer, vilket ska syfta till att förenkla den ursprungliga processen för permanenta bygglov och få den effektiviserad.

Samtliga intervjupersoner antyder att lagar och regleringar är nödvändiga. Men att det i den situation bostadsmarknaden befinner sig i dagsläget, finns en enorm efterfrågan på bostäder i de flesta län i Sverige. Därför bör regeringen istället satsa på underlättande av redan befintliga regleringar. Vilket ingen av intervjupersonerna anser att det nya lagförslaget innebär. Regeringen borde ta åt sig lite av framförallt det Gunnarson och Carlsson påpekar ur kommunikationssynpunkt.

6 Slutsats

I kapitlet tas slutledningar upp inom de olika ämnesområdena som diskuterats i analysen, för att sedan övergå till slutsatser grundade på framarbetad analys. Detta leder sedan fram till svar på frågeställningen.

Det skiljer sig i hur affärsmöjligheten med tidsbegränsade bygglov uppstått för intervjupersonerna. Till exempel har två av intervjupersonerna, Fredriksson och Carlsson, blivit ombudda att avhjälpa ett rådande problem av en annan aktör, medan resterande tre arbetat med tidsbegränsade bygglov på eget initiativ då de såg ett behov som fanns på bostadsmarknaden. Fredriksson och Carlsson som fått uppdrag av en annan aktör skiljer sig åt då de inte själva stod för den ekonomiska risken i projektet, och därmed inte heller riskerade att få en negativ kalkyl. Trots att de fått projekten i uppdrag, finns det en motivation till att få det tidsbegränsade bygglovet att övergå till ett permanent, eller att använda marken till annan bebyggelse efter att det tidsbegränsade bygglovet löpt ut. Även då det visade sig vara olika sorters planer, kan vi ändå utläsa ett motiv till att användandet av tidsbegränsade bygglov medfört en god etablering på en marknad, och samtidigt öppnat upp nya affärsmöjligheter till fortsatt arbete. Båda aktörerna har fått projektet tilldelat, men även tagit möjligheten att använda projekten till fortsatt verksamhet vilket de inte hade gjort om de inte ansåg att en givande affärsmöjlighet fanns för företaget.

Resterande intervjupersoner påvisar tydligt att tidsbegränsade bygglov leder till ytterligare affärsmöjligheter. Gunnarson var, som tidigare nämnts, den intervjuperson som stod ut mest i studiens framtagna empiri. Hans sätt att etablera sitt företagande på bostadsmarknaden är uppbyggt på användandet av tidsbegränsade bygglov i olika projekt. Det är svårt att motivera en anledning till att han skulle fortsatt arbeta på samma vis, om det inte för honom funnits positiva affärsmöjligheter i projekten. Hans dedikation och tillvägagångssätt talar tydligt till att tidsbegränsade bygglov medför en god möjlighet för etablering på bostadsmarknaden. Även fast tidsbegränsade bygglov anses vara en temporär väg att gå, stämmer samtliga intervjupersoner in i att det ger en god affärsmöjlighet för företagare att komma in och skapa sig en plats inom byggbranschen. I arbetet med tidsbegränsade bygglov skapas det även, genom att företagaren använder sin innovativitet, tid till att arbeta ut ett nytt sätt att gå vidare med projektet efter att bygglovet tidsfrist gått ut. På så vis "tjänar" företagaren tid genom att de snabbare får börja bygga, samtidigt som det bevisats i praktiken att det tidsbegränsade bygglovet kan omvandlas till att bli permanent.

Tyngd vid detaljplaneprocessen och planmonopolet bör läggas när det kommer till ansökningar om bygglov, oavsett om det är av tidsbegränsad eller permanent karaktär. Det för att ansökan om bygglov måste stämma överens med detaljplanen för området. Detaljplaneprocessen innebär ofta en tidsfrist då arbetet med den tar alltför lång tid, vilket för många företagare inte blir hållbart. Det motiverar många företagare till att först ansöka om tidsbegränsat bygglov för att sedan försöka få ett permanent. Den komplexa detaljplanen kan därför ses påverka företagare och hur de ser affärsmöjligheter i tidsbegränsade bygglov framförallt för att spara tid. Det kan även konstateras att det inte är ekonomiskt hållbart att upprätta och riva bostäder var 15:e år. Vilket gör att möjligheten att få ha kvar bostäder utnyttjas då de bygglov som visar sig vara av värde för kommunen ofta får stå kvar. De byggnader skrivs då in i detaljplanen i efterhand när bygglovet går från tidsbegränsat till permanent. Detta visar tydligt på att kommunikationen mellan alla led i beslutsprocessen för beviljande av bygglov bör förbättras för att underlätta processen för bygglovsansökningar av permanent karaktär. Det skulle i sin tur minska denna rundgång av detaljplaneprocessen som i dagsläget existerar.

Det kan konstateras att företagare inte ser en affärsmöjlighet i ett projekt om det inte förväntas gå med vinst. Vinst kan vara en vinning i affärsmöjligheter i form av företagande, etablering på marknaden och/eller en ekonomiskt positiv kalkyl. Även i det fall företagaren inte sagt sig ha ett uttalat vinstsyfte i användningen av tidsbegränsade bygglov, antyds även en röd tråd i att företagaren sett projektet som givande. Slutsatsen dras med grund i att samtliga intervjupersoner avslöjade att de i framtiden skulle tänka sig driva liknande projekt då projekten varit positiva för företaget.

Som svar på frågeställningen ser företagare olika affärsmöjligheter i användandet av tidsbegränsade bygglov för bostadsbyggnation. Dessa är följande;

- Tidsbegränsade bygglov ger företagare möjlighet att gå med vinst även ur andra synpunkter än endast en positiv ekonomisk kalkyl.
- Det ger företagare en möjlighet att komma in på marknaden och skapa sig en plats inom byggbranschen
- Det finns möjlighet att få ett tidsbegränsat bygglov att bli permanent.

7 Förslag till fortsatt forskning

Kapitlet innehåller förslag på fortsatt forskning och studier inom ämnesområdena tidsbegränsade bygglov samt affärsmöjligheter i användandet av tidsbegränsade bygglov.

7.1 Fortsatt forskning inom tidsbegränsade bygglov

För fortsatt forskning skulle det vara intressant att se framtagna statistik på hur mycket det skiljer mellan utbud och efterfrågan på bostadsmarknaden, både nationellt och i Sveriges olika kommuner eller län. Det skulle kunna leda till en större förståelse för bostadsbristen samt även vad som effektivt kan göras för att avhjälpa den. Tidsbegränsade bygglov kan användas för att lösa ett tillfälligt problem vilket framkommit i empiriavsnittet i denna studie, men frågan kvarstår hur problemet ska lösas på lång sikt.

Något som även vore intressant att ta fram en studie om är vilka typer av projekt tidsbegränsade bygglov mest vanligen används för, och varför. Här finns möjlighet att spinna vidare på hur, eller om, företagare ”utnyttjar” systemet med hjälp av tidsbegränsade bygglov på något sätt. Annat än att det är en snabbare process att få påbörja byggnation genom att först få ett tidsbegränsat bygglov som sedan kan övergå till ett permanent, vilket även framkommit i denna studie.

7.2 Fortsatt forskning inom affärsmöjligheter

Affärsmöjligheter är ett väl utforskat ämne, men något denna studie inte går in på är en företagares erfarenhet samt hur denna påverkar beslutsprocessen hos en företagare och i ett företag. Eftersom affärsmöjligheter är så väl utforskat vore det intressant att se en studie på vilka personlighetsdrag som är typiska för en företagare eller entreprenör samt var och hur de finns i byggbranschen och kan implementeras i bebyggande.

Intervjupersonerna i studien är från olika delar av Sverige vilket ger en generell nationell bild, något som hade varit intressant är att se på hur affärsmöjligheterna ser ut i olika delar av landet. Därmed hade fler intervjupersoner behövts för att få ett utfall för varje kommun i Sverige som därefter kunnat jämföras. Detta hade gett ett mer precist utfall och även klarlagt skillnaden mellan de delar av landet där det råder en bostadsbrist mot de delar av landet där det inte gör det.

8 Källförteckning

Baron A., R. (2006). Opportunity Recognition as Pattern Recognition: How Entrepreneurs “Connect the Dots” to Identify New Business Opportunities. *Academy of Management Perspectives*, 20 (1), 104-119.

Baron A., R., Ensley D., M. (2006). Opportunity Recognition as the Detection of Meaningful Patterns: Evidence from Comparisons of Novice and Experienced Entrepreneurs. *Management Science*, 52 (9), 1331-1344.

Bergendahl, J. (2008). *Den entreprenöriella processen*, Doktorsavhandling, Lund: Företagsekonomiska institutionen.

Boverket (2012). *Bostadsbristen ur ett marknadsperspektiv*. Hämtad 2017-04-23, från <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/bostadsbristen-ur-ett-marknadsperspektiv.pdf>

Boverket. (2017). *När du behöver bygglov*. Hämtad 2017-02-21, från <http://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygglov/>

Boverket. (2014). *Plan- och bygglagstiftningens utveckling*. Hämtad 2017-03-23, från <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/lag--ratt/plan--och-bygglagsstiftningens-utveckling/>

Boverket. (2014). *Tidsbegränsat bygglov*. Hämtad 2017-02-21, från <http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/lov--anmalningsplikt/tidsbegransat-bygglov/>

Bryman, A., Bell, E. (2013). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Stockholm: Liber.

Davidsson, P. (2015). Entrepreneurial opportunities and the entrepreneurship nexus: A re-conceptualization. *Journal of Business Venturing*, 30 (2015), 674-695.

Gudonavicius, L., Fayomi, O. J. (2014). The relation between entrepreneurial personality and strategic decision making. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 156 (2014), 24-29.

Hall, J. (2014). *Bostadsbrist och arbetsmarknad - hur får vi en bostadsmarknad i balans?* Stockholm: Landsorganisationen i Sverige

Jacobsen, D. I. (2002). *Vad, hur och varför?* Lund: Studentlitteratur.

Landström, H., Löwegren, M. (2009). *Entreprenörskap och företagsetablering: från idé till verklighet*. Lund: Studentlitteratur.

Regeringskansliet (2016). Promemoria. *Tidsbegränsade bygglov för flyttbara bostäder*. Stockholm: Regeringskansliet.

Sarasvathy, D., S. (2001). Causation and effectuation: Toward a theoretical shift from economic inevitability to entrepreneurial contingency. *Academy of Management Review*, 26 (2), 243-263.

Sarasvathy, D., S., Dew, N., Velamuri, S., R., Venkataraman, S. (2003). Three Views of Entrepreneurial Opportunity. In Acs, Z., J., Audretsch, D., B. (eds.) *Handbook of Entrepreneurship Research*. UK, Kluwer Academic Publishers, 1, 141-160.

SFS 2014:224. *Lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)*. Stockholm: Näringsdepartementet RS N.

SFS 2010:900. *Plan- och bygglagen*. Stockholm: Näringsdepartementet RS N.

SFS 1931:142 *Stadsplanelagen*. Stockholm: Näringsdepartementet RS N

Stevenson H., H, Gumpert E., D (1985). The heart of entrepreneurship. *Harvard business review*. (3), 85-94.

Synonymer. (2017). *Immigrera*. Hämtad 2017-05-08, från:
<http://www.synonymer.se/?query=immigrera>

9 Bilagor

I detta avsnitt presenteras den intervjuguide som använts för att samla in empiri. Intervjuguiden är uppdelad i numrerade huvudfrågor, vilka sedan följs av underfrågor som framkommit under intervjuerna.

9.1 Intervjuguide

Erfarenheter

1. Kan du beskriva branschen som företaget du arbetar hos är verksam inom?
2. Hur länge har du arbetat inom branschen?

Beslutsfattande/innovativt & imitativt företagande

3. Kan du beskriva dina arbetsuppgifter?

Affärsmöjligheter

4. Kan du beskriva hur du arbetar, eller har arbetat med tidsbegränsade bygglov?
- Berätta om en typisk process från ansökan till avveckling med tidsbegränsat bygglov.

Erfarenheter

5. Hur länge har du arbetat med tidsbegränsade bygglov?
- Innebar arbetet en ny marknad/ ett nytt område för dig?

Affärsmöjlighet/tidsbegränsat bygglov/permanent bygglov

6. Vad var syftet med ansökan av det tidsbegränsade bygglovet?
- Ansökte du om ett permanent bygglov i första hand?
- Under hur lång tid beviljades det tidsbegränsade bygglovet?

Planmonopol

7. Hade du detaljplan eller planmonopol i åtanke när du ansökte om bygglovet?
- Ökan resursanvändning
- Eventuella avvecklingskostnader?

Affärsmöjligheter

8. Vad såg ni för affärsmöjligheter i det tidsbegränsade bygglovet?
- Varför ansåg ni att det var ett bra alternativ (dyrt pga avvecklingskostnader?)
- Upplevde ni att den enda möjligheten till det upprättade projektet var genom tidsbegränsat bygglov?

Beslutsfattande/innovativt & imitativt företagande

9. Hur väljer du vilka projekt du ska ta dig an?
- Satsar du helst på projekt som är liknande de du arbetat med innan?
- Satsar du på helt nya projekt på nya marknader?
- Förutse trender (rationellt)
Eller
- Användandet av befintliga resurser för givna trender (prövande) – nätverkande

Affärsmöjligheter/innovativt & imitativt företagande

10. Hur ser planerna ut efter att anståndet för det tidsbegränsade bygglovet gått ut?
- Vill ni då ansöka om ett permanent bygglov?

Tidsbegränsade bygglov

11. Vad tycker du om den lagförändring som är på gång gällande att underlätta kraven på nybyggnation?
- Gällande krav på flyttbara bostäder vid användning av tidsbegränsade bygglov?
- Tror du att det kan komma att öka användandet av tidsbegränsade bygglov?

12. Finns det något mer kring ert projekt som du anser är av vikt för denna studie?

Rubrikerna visar huvudområdena i presenterade i figur 3.

Emelie Nordin Kallenstål, student vid
bygg-och
fastighetsekonprogrammet
Halmstad högskola.

Clara Edenhammar, student vid bygg-
och fastighetsekonprogrammet
Halmstad högskola.



Besöksadress: Kristian IV:s väg 3
Postadress: Box 823, 301 18 Halmstad
Telefon: 035-16 71 00
E-mail: registrator@hh.se
www.hh.se