

Transaktionskostnader i byggprocessen

Bakgrund

Byggbranschen har traditionellt kännetecknats av tillfälliga organisationer där man ofta har nya entreprenörer, installatörer och byggmaterialleverantörer för varje projekt och dessutom alltför många aktörer som var och en optimerar sin egen insats och lönsamhet med åtföljande transaktionskostnader och suboptimeringar, vilket är mycket långt från att fokusera på kundens bästa. Med transaktionskostnader menas här kostnader för att söka motpart och bedöma alternativ, förhandla och utforma överenskommelser samt kontrollera att ingångna avtal följs.

I dag upplever många att samarbetet mellan parterna i byggprocessen bör kunna förbättras till gagn för såväl kund/beställare som för kvaliteten på byggandet och byggföretagens lönsamhet. Ett förändrat arbetssätt med bland annat större inslag av fördjupad samverkan mellan företag skulle kunna göra det möjligt att ändra på en konservativ bransch och få den att tänka på byggandet mer som en industriell process.

Detta har legat till grund för en diskussion i egenföretagarutskottet inom Stockholms Byggmästareförening angående en möjlighet att hitta modeller för ett förändrat arbetssätt mellan små och medelstora företag i byggprocessen. Grunden för att skapa sådana modeller är att man kan hitta områden där ett förändrat arbetssätt kan minska kostnaderna och skapa en rationell byggproduktion.

Syfte

Syftet har varit att identifiera och kvantifiera vilka transaktionskostnader som uppstår i byggprocessens olika skeden samt att ge förslag på en modell för att reducera kostnaderna.

Genomförande

Projektet har initierats av egenföretagarutskottet inom Stockholms Byggmästareförening. Arbetet har utförts av Besqab Projekt och Fastigheter AB i samarbete med Belab och med bidrag från SBUF.

Studien har i huvudsak genomförts i form av intervjuer med de olika aktörerna kring två nyligen genomförda objekt och utgångspunkten har varit företag representerade i egenföretagarutskottet.

På Kvarteret Kuttingen, där ett flerbostadshus om totalt 28 lägenheter byggdes, intervjuades samtliga entreprenörer för att identifiera den totala mängden transaktionskostnader som uppstår på ett objekt. Hemmesta skola i Värmdö kommun, där entreprenaden omfattade rivning av större delen av den befintliga högstadieskolan och nybyggnad av hög-, låg- och mellanstadieskola, användes som jämförelseobjekt för att identifiera eventuella skillnader beroende på objektstyp och storlek och för att jämföra de olika entreprenörgrupperna mellan de två objekten.

Resultat

Samtliga intervjuade anser att mycket tid läggs ned på "onödigt" arbete på grund av att dagens upphandlingsformer innebär att förtroende och samarbetsvilja inte uppmuntras. Snarare strävar man efter att undanhålla information och hitta kryphål i avtalen. Dock är samtliga rörande eniga om att samarbetet måste uppmuntras och förtroendet för varandra öka.

För Kvarteret Kuttingen intervjuades samtliga entreprenörer som upphandlats av Besqab, totalt nio företag. De uppgifter som framkom visade att företagens projektspecifika transaktionskostnader (nedlagda timmar, köpta mängder, kopior, porto m m) varierade från mindre än 1 och upp till 3 % av respektive anbud. Om hän-syn även tas till företagets uppgifter om hur

många anbud de lämnar i förhållande till de objekt de får ger detta en uppskattning av företagens totala transaktionskostnader till ungefär 10 % av anbudssumman i beställda objekt.

För Hemmesta skola intervjuades tre underentreprenörer. Där varierade de projektspecifika transaktionskostnaderna från mindre än 1 och upp till cirka 1,5 % av respektive anbud medan de totala transaktionskostnaderna uppskattas till ungefär 5 % av anbudssumman i beställda objekt.

Angående modeller för samarbete som kan reducera transaktionskostnaderna sägs i projekt-rapporten att ett övergripande mål för samverkan måste vara att erbjuda kunden mervärden och ökad kundtillfredsställelse. En modell som tros kunna leda utvecklingen i rätt riktning är att på ett- eller flerårsbasis teckna samarbetsavtal där man på förhand identifierat ersättningsformer och incitament.

Arbetet kommer att fortsätta med en komplettering av de genomförda undersökningarna genom intervjuer med några beställare och projektörer för att få en heltäckande beskrivning av transaktionskostnaderna även utanför entreprenörledet. Med detta material som underlag kommer ett seminarium att genomföras på Stockholms Byggmästareförening där transaktionskostnadernas omfattning och fördelning samt nya samarbetsformer kommer att diskuteras.

Ytterligare information lämnas av
Mårten Hansén, Besqab Projekt och Fastigheter AB, tel 08-756 71 60, eller av Bo Glimskär, Belab, tel 08-751 00 50.
Rapporten **Transaktionskostnader i byggprocessen** (av Bo Glimskär, 30 sid. inkl. bil.) kan fås från SBUF, tel 08-698 59 99, fax 08-24 97 80, www.sbuf.se.