

# KVALITETSDEKLARATION

## Ombyggnad och rivning av flerbostadshus

**Ämnesområde**

Boende, Byggande och bebyggelse

**Statistikområde**

Ombyggnad och rivning av flerbostadshus

**Produktkod**

BO0102

**Referenstid**

2019

<b>Statistikens kvalitet .....</b>	<b>3</b>
1 Relevans .....	3
1.1 Ändamål och informationsbehov .....	3
1.1.1 Statistikens ändamål .....	3
1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov .....	3
1.2 Statistikens innehåll .....	3
1.2.1 Objekt och population .....	4
1.2.2 Variabler .....	4
1.2.3 Statistiska mått .....	5
1.2.4 Redovisningsgrupper .....	5
1.2.5 Referenstider .....	5
2 Tillförlitlighet .....	5
2.1 Tillförlitlighet totalt .....	5
2.2 Osäkerhetskällor .....	5
2.2.1 Urval .....	6
2.2.2 Ramtäckning .....	6
2.2.3 Mätning .....	7
2.2.4 Bortfall .....	7
2.2.5 Bearbetning .....	8
2.2.6 Modellantaganden .....	8
2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig .....	8
3 Aktualitet och punktlighet .....	8
3.1 Framställningstid .....	8
3.2 Frekvens .....	8
3.3 Punktlighet .....	9
4 Tillgänglighet och tydlighet .....	9
4.1 Tillgång till statistiken .....	9
4.2 Möjlighet till ytterligare statistik .....	9
4.3 Presentation .....	9
4.4 Dokumentation .....	9
5 Jämförbarhet och sammanvändbarhet .....	9
5.1 Jämförbarhet över tid .....	9
5.2 Jämförbarhet mellan grupper .....	9
5.3 Sammanvändbarhet i övrigt .....	10
5.4 Numerisk överensstämmelse .....	10
<b>Allmänna uppgifter .....</b>	<b>11</b>
A Klassificeringen Sveriges officiella statistik .....	11
B Sekretess och personuppgiftsbehandling .....	11
C Bevarande och gallring .....	11
D Uppgiftsskyldighet .....	11
E EU-reglering och internationell rapportering .....	11
F Historik .....	11
G Kontaktuppgifter .....	12

## Statistikens kvalitet

### 1 Relevans

Ombyggnad och rivning av flerbostadshus används för nettoförändring i antal lägenheter i bostadsbeståndet. Statistiken är uppdelad i en preliminär kvartalsstatistik för påbörjade och färdigställda ombyggnationer av lägenheter i flerbostadshus och definitiv statistik av färdigställda lägenheter genom ombyggnation i flerbostadshus samt rivna lägenheter i flerbostadshus som publiceras årsvis.

#### 1.1 Ändamål och informationsbehov

##### 1.1.1 Statistikens ändamål

Den preliminära kvartalsstatistiken skall ge snabbinformation om ombyggnad och rivnings utveckling för att se nettoförändring av lägenheter och tillsammans med nybyggnad av färdigställda lägenheter se hur många lägenheter det byggs.

Den årliga statistiken skall belysa ombyggnad och rivning av bostäder mer detaljerat med avseende på lägenheternas och husens utformning samt beskriva regionala och kommunala variationer. Statistiken ger även information om förändringar av rivna objekt.

##### 1.1.2 Statistikanvändares informationsbehov

Statistiken används tillsammans med nybyggnad av färdigställda för att se hur många lägenheter som byggs.

Departementen, Boverket, kommuner och länsstyrelser använder statistiken för prognoser och bedömning av det framtida bostadsbehovet. Kommuner och länsstyrelser använder även uppgifterna i uppföljning och planering av byggandet.

Statistiken kan även användas för uppföljning och utvärdering av olika former av stöd och bidrag samt för konsekvensanalyser av regeländringar

Andra användningsområden är konjunktur- och marknadsbedömningar

Uppgifter ingår även i nationalräkenskaperna som bruttoinvesteringar i bostäder samt för kapitalstocksberäkningar.

#### 1.2 Statistikens innehåll

Statistiken omfattar bygglov för ombyggnad och rivning. För bostäder omfattas även påbörjade och färdigställda. För rivning av bostäder i flerbostadshus mätes endast påbörjande av rivningsarbete.

Statistiska målstorheter för till- och ombyggnad samt rivningsstatistiken är bostadslägenheter, rumsenheter och bostadsarea. För ombyggnad mäts nettoförändringen av lägenhetsantal och bostadsarea i ombyggda flerbostadshus Nettoförändring avser skillnaden mellan antalet lägenheter

eller area som tillkommer och försvinner vid ombyggnationer eller ändrad användning.

För rivning ingår endast påbörjande av rivningsarbete.

### 1.2.1 Objekt och population

Undersökningens intressepopulation är de förändringar i bostadsbeståndet som sker genom ombyggnation samt rivning. I målpopulationen ingår dock endast de åtgärder som kräver bygglov. Åtgärder som inte täcks in är t.ex. bygglovsbefriade komplementsbostadshus (s.k. Attefallshus), inredning av ytterligare bostad i småhus eller olovligt byggda hus (s.k. Svartbyggen). Endast flerbostadshus ingår i undersökningen.

Målobjektet är lägenheter och area som tillkommer eller försvinner genom de olika åtgärderna, vilket också är observationsobjekten.

### 1.2.2 Variabler

Statistikens målvariabler är:

- Ombyggnad samt rivning: Påbörjande (år, månad) avser oftast först datum för kommunens startbesked, ett mer faktiskt datum för påbörjande av byggnadsarbete kan senare hämtas in från byggherren. Målvariabeln kan här skilja sig något från intressevariabeln som avser ett mer faktiskt påbörjande av byggnadsarbetet. Se [2.2 Osäkerhetskällor](#)
- Färdigställande (år, månad) mäts med en observationsvariabel som är datum för kommunens slutbesked
- Upplåtelseform (Hyres, Bostads eller äganderätt)
- Specialbostäder
- Lägenhetstyp (antal rum, kök)
- Ursprunglig byggnadsperiod
- Nettoförändring av antal lägenheter. Räknas fram som Skillnaden mellan observationsvariablerna antalet lägenheter som tillkommer och försvinner genom ombyggnadsåtgärden
- Typ av huvudsaklig ombyggnadsåtgärd

För rivning

- Rivningsorsak

### 1.2.3 Statistiska mått

Ombyggnad av flerbostadshus

- Nettoförändring av antalet lägenheter
- Nettoförändring av bostadsarean
- T.o.m. 2007 redovisades även det totala antalet bostadslägenheter som varit föremål för ombyggnadsåtgärder

Rivning av flerbostadshus

- Antal lägenheter
- Bostadsarea

### 1.2.4 Redovisningsgrupper

Ombyggnad

Indelningsgrunderna i den preliminära kvartalsstatistiken är påbörjande- respektive färdigställandekvartal. De regionala indelningarna är bl.a., kommun, län och storstadsområden

I årsstatistiken är de viktigaste redovisningsgrupperna lägenhetstyp, upplåtelseform och ägarkategori samtliga redovisas efter bl.a. kommun, län och storstadsområden. Årsstatistiken redovisas även efter byggnadsår och ombyggnadsåtgärd.

Rivning

Årsstatistiken för påbörjad rivning redovisas efter upplåtelseform på bl.a. kommunnivå. Uppdelning på ägarkategori, byggnadsperiod och rivningsorsak finns på länsnivå.

### 1.2.5 Referenstider

Uppgifterna i preliminärstatistiken avser det senaste kvartalet. Årsstatistiken innehåller uppgifter för kalenderåret.

## 2 Tillförlitlighet

### 2.1 Tillförlitlighet totalt

Uppgifterna i kvartalsstatistiken är preliminära. En eftersläpning i rapporteringen samt ändringar i byggprojekten förekommer. Jämförelser med tidigare redovisade uppgifter tyder på en underskattning av antalet lägenheter både vad gäller påbörjandet och färdigställandet. Upptäckta felaktigheter rättas successivt upp och revideras i nästkommande publicering.

I årsstatistiken är tillförlitligheten god för huvudvariablerna.

### 2.2 Osäkerhetskällor

Eftersläpning i rapportering ger en osäkerhet i preliminärstatistiken då den initialt blir underskattad. Underskattningen är huvudsakligen för de senaste 2-3 kvartalen. Variationer av eftersläpningen i tid ger osäkerhet i

uppräkningsmodellen som ska kompensera för underskattningen (Se 2.2.3 Mätning).

Datum för påbörjade mäts initialt med kommunens startbesked. Komplettering gör sedan med ett faktiskt påbörjade från byggherren för de projekt som ingår i statistiken Priser för nyproducerade bostäder (Ej småhus byggda av privatpersoner och specialbostäder). Datum ska då avse påbörjad gjutning av källargolv, bottenplatta eller liknande. Datum för startbesked behöver inte innebära att projektet är påbörjat och skulle kunna skilja sig från påbörjandet enligt byggherren. Ett bygglov som fått startbesked ska påbörja inom från den dag lovet vunnit laga kraft 2 år.

I bygglov som avser ett småhus (En "villa") förekommer det att i vad som avser en lägenhet (bostad) i bygglovet under byggnationen delas av för att bli två lägenheter. Detta utan krav på bygglov då inredning av ytterligagrenen en bostads i enbostadshus tillåts med endast en anmälan till kommunen. Endast en bostad från bygglovet kommer att redovisas Detta förekommer ofta tillsammans med ett bygglovsbefriat komplementsbostadshus ("Attefallhus") som då tillsammans kan bilda en bostadsrättsförening

Upplåtelseform behövs oftast inte för beslut om beviljande av ett bygglov och är därför svårt för kommuner att lämna i samband med rapporteringen av bygglovet. Informationen hämtas i ett senare skede via kontakt med byggherren i undersökningen av Priser för nyproducerade bostäder Den initiala upplåtelseformen kan därför ändras i preliminärstatistiken.

Likande upplåtelseform är information om specialbostäder (t.ex. studentbostäder) svårt att initialt få från det beviljade bygglovet. Det gör att specialbostäder från början kan vara kodade som ordinära flerbostadshus (I ett fåtal fall även småhus)

Med hjälp av jämförelser med statistiken för priser för nyproducerade lägenheter kan felkodningar hittas och successivt rättas upp. Uppgifterna är upprättade senast när de redovisas som färdigställda i den definitiva årsstatistiken.

Distinktionen mellan specialbostäder för äldre och handikappade och sjukhusbyggnader (Ej bostäder, lokal) är ibland svår och felkodningar kan förekomma.

Enbostadshus (Småhus) för permanentboende kan bli kodade som fritidshus och tvärtom.

### **2.2.1 Urval**

Ingen urvalsundersökning, samtliga objekt ingår i statistiken. Statistikuppgifterna innehåller därför ingen urvalsosäkerhet.

### **2.2.2 Ramtäckning**

Ombyggnad använder bygglovsstatistiken som ram.

Åtgärder som inte täcks in är t.ex. bygglovsbefriade komplementsbostadshus (s.k. Attefallshus), inredning av ytterligare bostad i småhus eller olovligt byggda hus (s.k. Svartbyggen). Endast flerbostadshus ingår i undersökningen.

Målobjektet är lägenheter och area som tillkommer eller förvinns genom de olika åtgärderna, vilket också är observationsobjekten.

Enstaka bygglov kan missas i rapportering från kommunerna och kommer då inte heller med i statistiken för Ombyggnad.

### 2.2.3 Mätning

Alla kommuner lämnar månatligen i egenskap av bygglovsgivare uppgifter om beviljade bygglov för nybyggnad, tillbyggnad som ger nya bostäder eller en större lokalarea samt ändrad användning (ombyggnad) av flerbostadshus som förändrar lägenhetsantalet. Insamlingsrutinerna utgår från nya PBL (Plan- och bygglagen, ändrad från 2/5 2011) och avser uppgifter om bygglov som i princip motsvarar flera av de uppgifter som den bygglovssökande lämnar i samband med bygglovsansökan inkl. ritningar. Alla byggprojekt som kräver bygglov rapporteras till SCB antingen via en särskild Statistikblankett på eller papper, klicka [här](#) för att se - frågeformuläret för nybyggnad och [här](#) för ombyggnad.

De preliminära bygglovsuppgifterna är i regel underskattade på grund av sent inkomna rapporter eller bortglömda projekt. För enstaka kvartal med upp till 30 - 40 procent för antal bygglov, för antal ackumulerade över aktuella redovisningskvartal är underskattningen 5-40 procent. Detta gör att uppgifterna initialt är svåra att jämföra mot tidigare perioder. För att ändå skapa jämförbarhet för den aktuella perioden beräknas därför även den genomsnittliga underskattningen baserat på motsvarande perioden för föregående år. Aktuella uppgifter presenteras sedan i en tabell uppräknade med den genomsnittliga underskattningen.

För att fånga in påbörjade och färdigställda lägenheter följs bygglov som avser bostäder upp med kommuner via en förteckning över pågående projekt. Uppgifter om påbörjande erhålls i regel inte från exakta besiktningar av byggnadsarbetet utan från byggherrens godkännande att påbörja enligt startbesked. Denna uppgift avviker ibland från påbörjandet av de egentliga byggnadsarbetena. Uppgift om färdigställande ska primärt baseras på det slutbesked som byggherren ska få från byggnadsnämnden för bygglovsärendet.

Ett fåtal kommuner kan lämna ett eget datum för ett mer faktiskt påbörjande av byggnadsarbetet utöver de avstämningpunkter som finns PBL (Start- och slutbesked) som de vanligen lämnar.

För påbörjade hus integreras materialet med uppgifter från byggherrarna till nybyggnadskostnadsstatistiken och därifrån hämtas mer detaljerade uppgifter om huset och lägenheterna, t.ex. lägenhetstyp och upplåtelseform. Även uppgifter om påbörjandedatum och ett beräknat färdigställande erhålls från byggherren. Dessa uppgifter kan jämföras med motsvarande uppgifter från kommunerna.

### 2.2.4 Bortfall

Statistiken baseras på en totalundersökning och ingen beräkning av svarsbortfall görs. Men då källa att jämföra med saknas och fullständigheten

vid publiceringstillfället är därför svår att bedöma. Jämförelser i efterhand med bl.a. Lägenhetsregistret och Fastighetstaxeringsregistret (FTR) visar att enstaka projekt ibland kan saknas eller vara redovisade under fel år. Detta beror främst bl.a. på missar i rapporteringen av bygglov, småhus blir felkodad som fritidshus, specialbostäder för äldre och handikappade blir kodade som sjukhus och vårdbyggnader osv.

#### **2.2.5 Bearbetning**

Kommuner levererar uppgifter via frågeformulär. Uppgifterna dataregistreras och kontrolleras. Uppgiftslämnarna kontaktas om upptäckta avvikelser.

Upplåtelseform är inte alltid möjlig för kommunen att lämna uppgift om, detta kodas då intalat utifrån byggherren. Uppgiften kan därför ibland vara felaktig i den preliminära statistiken. Informationen hämtas sedan in direkt från byggherren via undersökningen av Priser för nyproducerade bostäder. Uppgifterna revideras så i preliminär statistiken.

Se även 2.2 *Osäkerhetskällor* för mer information.

#### **2.2.6 Modellantaganden**

Denna osäkerhetskälla påverkar inte statistikens kvalitet.

### **2.3 Preliminär statistik jämförd med slutlig**

Den preliminära kvartalsstatistiken är underskattad. För enstaka kvartal med upp till 30 - 40 procent, ackumulerade över aktuella redovisningskvartal (t.ex. kvartal 1 - 3) är underskattningen 5-40 procent.

I preliminära statistiken redovisas siffror uppräknade med den genomsnittliga eftersläpningen för tidigare år för att på riksnivå korrigera för sent inkomna eller missade projekt.

Äldre data i preliminärstatistiken revideras sedan i samband med att ny publiceras.

## **3 Aktualitet och punktlighet**

### **3.1 Framställningstid**

Framställningstid för kvartalsstatistiken är 6-8 veckor, för årsstatistiken 2-3 månader.

### **3.2 Frekvens**

Uppgifter samlas in löpande över året. Kvartalsvis publiceras preliminära uppgifter på beviljade bygglov samt påbörjade och färdigställda lägenheter.

Årsvi publiceras färdigställda lägenheter efter upplåtelseform, ägarkategori, lägenhetstyp samt för ombyggnad även efter ombyggnadsåtgärd och byggnadsår.



### **3.3 Punktlighet**

Resultaten publiceras regelmässigt enligt plan

## **4 Tillgänglighet och tydlighet**

### **4.1 Tillgång till statistiken**

Statistiken distribueras genom respektive produktsidan på [www.scb.se](http://www.scb.se) samt i Statistikdatabasen.

Den preliminära kvartalsstatistiken för påbörjade lägenheter samt årsstatistiken för färdigställda lägenheter offentliggörs med en Statistiknyhet.

### **4.2 Möjlighet till ytterligare statistik**

Primärmaterial i form av årliga register för senaste år finns sparade. Specialbearbetningar kan utföras på uppdragsbasis. Äldre årgångar finns arkiverade på Riksarkivet.

### **4.3 Presentation**

Ombyggnad publiceras kvartalsvis i Statistikdatabasen för påbörjade och färdigställda lägenheter. Statistiken presenteras också som ett antal tabeller där den preliminära statistiken är uppräknad med den genomsnittliga eftersläpningen.

Den definitiva årsstatistiken för ombyggnad samt rivning publiceras i ett flertal tabeller med olika uppdelningar i Statistikdatabasen. Statistiken presenteras också som diagram med längre tidsserier ombyggda från 1989 och rivningar från 1949.

### **4.4 Dokumentation**

Framställningen av statistiken beskrivs i Statistikens framställning (StaF). Detaljerad information om mikrodata finns beskrivet i Statistikens detaljerade innehåll (MetaPlus). Båda dessa dokumentationer är tillgängliga på [www.scb.se/BO0101](http://www.scb.se/BO0101), under rubriken Dokumentation.

Motsvarande dokumentation för ombyggnad och rivning finns under:

[www.scb.se/BO0102](http://www.scb.se/BO0102)

Motsvarande dokumentation för bygglov finns under:

[www.scb.se/BO0701](http://www.scb.se/BO0701).

## **5 Jämförbarhet och sam användbarhet**

### **5.1 Jämförbarhet över tid**

För ombyggnad innan 2008 har upplåtelseform för de projekt som inte erhållit statligt stöd härletts från ägarformen.

### **5.2 Jämförbarhet mellan grupper**

I preliminärstatistiken kan jämförelser mellan regioner för senare perioder vara svåra på grund av eftersläpningen då denna ser olika ut i olika kommuner. Detta blir problematiskt framförallt på lägre regioner (t.ex. kommun). Uppgifterna revideras sedan regelbundet och jämförbarheten ökar.

I den definitiva statistiken är jämförbarheten god mellan de olika grupperna och regionerna.

### **5.3 Samanvändbarhet i övrigt**

Statistiken för bygglov är produktionstekniskt samordnad med bostadsbyggnadsstatistiken. Det innebär att statistiken för bygglov för bostäder kan jämföras med statistik för påbörjade och färdigställda lägenheter.

Ombyggnadsstatistiken baseras på bygglov för ombyggnad och ändrad användning och ger tillsammans med nybyggnadsstatistik information om förändringar i beståndet. Ombyggnadsstatistiken är dock ej jämförbar med bygglovsstatistiken som bara redovisar bygglov för ny- och tillbyggnad

Bostadsbeståndet redovisar statistik om antal lägenheter i beståndet där nyproducerade lägenheter är en del. Bostadsbeståndet baseras på nationella lägenhetsregistret som är ett administrativt register som ingår i Lantmäteriets fastighetsregister. Förändringen i bostadsbeståndet mellan två år är dock inte samma sak som nya lägenheter under ett år enligt ny- och ombyggnadsstatistiken. Förändringen i beståndet kan bero på flera faktorer än just bara ny- och ombyggnad t.ex. permanentning av fritidshus, registrering av tidigare bortfall, upprättning av tidigare felaktigheter osv. Även uppgifter om t.ex. upplåtelseform och ägarkategori kan skilja sig mellan ny- och ombyggnadsstatistiken och bostadsbeståndet.

Bygglovsstatistiken är produktionstekniskt samordnad med statistiken "Priser för nyproducerade bostäder". Denna statistik ska redovisa det pris byggherren betalar för produktionen av nya bostäder och redovisar efter år för påbörjade. Antalet lägenheter i denna undersökning kan skilja sig från antalet i nybyggnadsstatistiken då all nybyggnad inte ingår i prisundersökningens populationen, bortfall förekommer osv.

Samma sak gäller för undersökningen Avgifter och hyror som redovisar hyror och outhyr i nya hyresrätter samt avgifter och försäljningar av bostadsrätter för ett givet år för färdigställande.

### **5.4 Numerisk överensstämmelse**

Den numeriska överensstämmelsen är god.

## Allmänna uppgifter

### A Klassificeringen Sveriges officiella statistik

Denna statistik ingår i Sveriges officiella statistik.

För statistik som ingår i Sveriges officiella statistik (SOS) gäller särskilda regler för kvalitet och tillgänglighet, se lagen ([2001:99](#)) och förordningen ([2001:100](#)) om den officiella statistiken samt Statistiska centralbyråns föreskrifter ([SCB-FS 2016:17](#)) om kvalitet för den officiella statistiken.

### B Sekretess och personuppgiftsbehandling

I myndigheternas särskilda verksamhet för framställning av statistik gäller sekretess enligt 24 kap. 8 § offentlighets- och sekretesslagen ([2009:400](#)). Vid behandling av personuppgifter, dvs. information som direkt eller indirekt kan hänföras till en person som är i livet, gäller lagen ([2001:99](#)) och förordningen ([2001:100](#)) om den officiella statistiken samt EU:s dataskyddsförordning ([2016/679](#)).

### C Bevarande och gallring

Ingår i RA-MS 2007:64 och ska inte avidentifieras utan istället överlämnas till Riksarkivet.

### D Uppgiftsskyldighet

Uppgiftsskyldighet föreligger enligt lagen om den officiella statistiken ([SFS 2001: 99](#)) och enligt SCB:s föreskrifter ([SCB-FS 2011:23](#)).

### E EU-reglering och internationell rapportering

Europeiska unionens råd har 1998 antagit en förordning om konjunkturstatistik (förordning nr [1165/98](#)). Förordningen innehåller krav på obligatorisk rapportering av uppgifter om bygglov. Rapporteringen sker månadsvis. Ingen EU-reglering finns för nybyggnadsstatistik eller ombyggnad och rivning.

### F Historik

Statistikinsamlingen för bygglov påbörjades januari 1996.

Statistik över nybyggnad av bostäder har publicerats i någon form sedan tidigt 1900-tal. I början av Socialstyrelsen för att 1949 flyttas till Kungliga bostadsstyrelsen. Från 1966 finns statistiken hos Statistiska centralbyrån. Olika plan- och Statistikansvarig byggregler kan genom åren ha påverkat insamlingen och utformningen av statiken

Statistiken för ombyggnationer har framställts sedan 1975. Från början i form av moderniseringsstatistik som visar flera typer av ombyggnads- och renoveringsåtgärder inkl. kostande för ombyggnationer. I och med att bostadssubventionerna upphörde 2008 redovisas endast netto förändringen av lägenheter genom ombyggnad. Detta utgår från bygglov för ändrad användning.

Rivningsstatistiken har producerats sedan 1949.

## G Kontaktuppgifter

<b>Statistikansvarig myndighet</b>	Statistiska centralbyrån
<b>Kontaktinformation</b>	Bostadsbyggande och ombyggnad
<b>E-post</b>	<a href="mailto:Byggande.bebyggelse@scb.se">Byggande.bebyggelse@scb.se</a>
<b>Telefon</b>	010-479 50 00 (Statistikservice)