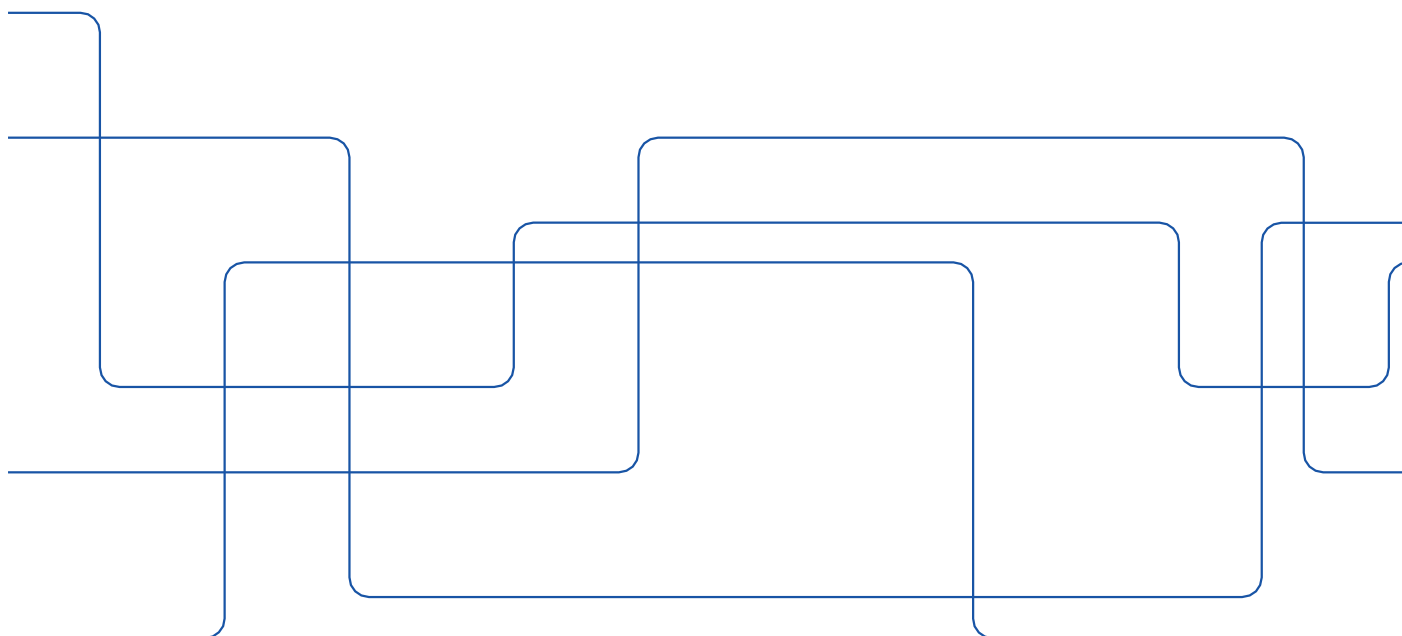




Byggherrekostnadernas utveckling 2015-2020

Birger Axelsson

Avdelningen för Fastighetsekonomi och
finans, Institutionen för Fastigheter och
byggande



Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
1. Inledning	4
2. Metod	5
3. Bakgrund	6
3.1 Vad menas med byggherrekostnader?	6
3.2 Vilka principer gäller?	7
3.3 Utformningen av kommunala taxor	8
4. Empiri	9
4.1 Kvantitativa data	9
4.1.1 Byggherrekostnader del 1: Plan- och bygglovsavgifter	10
4.1.2 Byggherrekostnader del 2: VA-anslutningsavgifter	13
4.1.3 Byggherrekostnader del 3: Elanslutningsavgifter	15
4.1.4 Byggherrekostnaderna totalt	15
4.2. Vad kan förklara byggherrekostnadernas utveckling?	15
4.2.1 Allmänna förklaringar	16
4.2.2 Möjliga förklaringar av VA-anslutningsavgifters utveckling	17
4.2.3 Möjliga förklaringar av plan- och bygglovsavgifters utveckling	18
4.2.4 Möjliga förklaringar av elanslutningsavgifters utveckling	19
4.3 Jämförelse med andra relevanta kostnader	19
5. Analys och slutsatser	21
5.1 Allmänt om byggherrekostnaderna	21
5.2 Byggherrekostnader del 1: Plan- och bygglovsavgifter	22
5.3 Byggherrekostnader del 2: VA-anslutningsavgifter	23
5.4 Byggherrekostnader del 3: Elanslutningsavgifter	24
Referenser	25
Bilaga 1: Plan- och bygglovsavgifter kommunvis	26
Bilaga 2: VA-anslutningsavgifter kommunvis	28

Sammanfattning

Bakgrunden till denna rapport är de höga priserna och höga hyrorna i nyproducerade bostäder. Debatten fokuserar ofta på markpriser och de direkta byggkostnaderna, men i denna rapport behandlas (delar av) det som kallas byggherrekostnader.

Begreppet har ingen enhetlig definition och i denna rapport fokuseras på kommunala plan- och bygglovsavgifter som anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt el. I byggherrekostnader kan man även räkna in olika skatter och kostnaderna för det egna arbete som byggherren lägger ner, men de behandlas inte här.

Data har samlats in från kommuner geografiskt spridda över landet och med olika storlek, rörande avgifterna år 2015 och 2020. Det rör avgifter för styckebyggda småhus i en viss antagen storlek, densamma vid båda tidpunkterna (tomtarea 800 kvm och boyta 160 kvm). Därutöver har kompletterande intervjuer med kommunala tjänstemän och en enklare litteraturstudie genomförts i försök att besvara vad som kan förklara byggherrekostnadernas utveckling.

Att jämföra prisutvecklingen med Konsumentprisindex (KPI) kan vara orättvist eftersom fallande importpriser påverkat den senare. Tjänsteprisindex (TPI) bedömdes därför som lämpligare och TPI steg under den aktuella perioden med 7%.

I de studerade kommunerna har plan- och bygglovsavgifter ökat med 10% under perioden, från i genomsnitt ca 110 000 kr till ca 120 000 kr. VA-anslutningsavgifter har ökat med 20%, från drygt 140 000 kr till drygt 170 000 kr. Elanslutningsavgifterna har utvecklats på liknande sätt, från knappt 25 000 kr till drygt 35 000 kr. Rapporten visar att byggherrekostnadernas utveckling har varit kraftigt negativ i vissa utvalda kommuner, och på motsatt sätt, kraftigt positiv i andra kommuner. Ett exempel är Sundbybergs kommun, vars plan- och bygglovsavgifter har minskat med 31%. Samtidigt har t.ex. Haninge kommun ökat motsvarande avgifter med 40%. Dessa procentsatser indikerar att avgifterna påverkas av förd politik i den aktuella kommunen.

Rapporten visar att det finns flera möjliga rationella skäl bakom ökningen, men att det samtidigt inte går att försumma att ökningarna i kommunernas avgifter skulle kunna bero på ineffektivitet och missbruk av dominerande ställning. Det är tydligt att utformningen av kommunala taxor är komplex till sin natur, där en mängd faktorer behöver tas i beaktning för att motivera taxans storlek. Arbetet med de kommunala taxorna har visat sig vara en kontinuerligt pågående process. Till syvende och sist så ska dock taxans storlek utformas utifrån hur kostnaderna ser ut för kommunen. Det är bevisligen så att flera kommuner uppfattar prissättningen som komplex. Aktörer som SKR bär därför ett stort ansvar för att kunna bistå kommuner i att räkna ut rätt taxa. Av denna anledning så påpekas det i rapporten att själva prissättningsprocessen bör utredas närmare.

Därutöver föreslås det i rapporten att SKR, t.ex. genom webbtjänsten Kolada, bör samla och presentera kommunala PBL-taxor över tid. En av anledningarna till varför SKR bör göra detta är de bevisliga svårigheterna i att hämta information om PBL-taxor från kommuner över tid.

1. Inledning

Detta är en uppföljning av Trä- och Möbelföretagens tidigare rapport "Byggherrekostnadernas utveckling 1990–2015" från år 2015. Bakgrunden är nu, likt då, de höga priserna och hyrorna i nyproducerade bostäder. Det är vanligt att den diskussionen bryts ner i två delar – en om markpriser och en om kostnaderna för att bygga huset.

Det finns emellertid en tredje kostnadspost som ofta förbigås, och det är den som brukar sammanföras under begreppet Byggherrekostnader. Det finns inte någon officiell definition av begreppet men som ordet antyder handlar det om övriga kostnader som en byggherre måste betala för att få ett säljbart hus. I denna rapport syftar byggherrekostnader enbart på olika avgifter för bygglov och planering samt anslutning till olika ledningsnät. Mer specifikt undersöks utvecklingen av tre typer av kostnader: plan- och bygglovs-kostnader, VA-anslutningskostnader och elanslutningskostnader.

Byggherrekostnader finns i alla typer av projekt men i denna studie behandlas enbart småhus. En enkel förklaring till detta är att ett relativt typiskt småhusprojekt är avgränsat och utan vidare komplexa projekterings- eller utvecklingskostnader, samt en tydlig avgränsning från kostnader relaterade till markköp. Vidare är uppdragsgivaren representant för den industriella hustillverkningen.

I förra rapporten så visades det bl.a. att byggherrekostnaderna ökade avsevärt mycket snabbare än tjänsteprisindex (TPI) mellan år 1990–2015. Vidare lade rapporten ingen stor vikt på om det funnits rationella skäl bakom ökningen, eller om förklaringen till de kraftiga ökningarna i kommunernas avgifter berott på ineffektivitet och missbruk av dominerande ställning. Detta berörs mer extensivt i denna rapport.

I denna rapport har vi valt att jämföra hur höga byggkostnaderna var år 2015 med hur höga de är idag, år 2020. Rapportens struktur ser ut enligt följande. I kapitel 2 beskriver vi hur vi gått tillväga, med datainsamling och urval av kommuner. Kapitel 3 beskriver en bakgrund om byggherrekostnader och dess beståndsdelar, och vilka principer som gäller. I kapitel 4 redovisas resultaten samt möjliga förklaringar av resultaten, samt en jämförelse med andra relevanta index. Slutsatser finns i kapitel 5.

2. Metod

Rapporten tar avstamp i den data som insamlades till den förra rapporten som beskrev byggherrekostnadernas utveckling mellan år 1990–2015. För VA-anslutningskostnader har data också inhämtats från Svenskt Vatten, som årligen genomför taxeundersökningar. I dessa taxeundersökningar redovisas anslutningsavgifter i varje kommun för en normalvilla på 800 kvm, vilket är samma tomtyta som användes i denna rapportens tidigare upplaga. Således har det skapat en möjlighet till att undersöka utvecklingen av taxor i hela landet över tid, med ett rikstäckande historiskt dataunderlag. Metodiken som Svenskt Vatten använder sig av är att kommunerna själva anger sin anslutningsavgift inklusive moms, där den senaste upplagan gällde 2019 års VA-anslutningskostnader. Därför har data insamlats från ett 100-tal kommuner för att inkludera 2020 års utveckling. Under arbetets gång har det upptäckts att Svenskt Vattens historiska data i enstaka fall innehåller kommuner som har angett taxor exklusive moms. Detta har åtgärdats och tagits hänsyn till vid de fall som upptäckts.

Den egna insamlingen av data har genomförts efter en genomsökning av dokument med va-anslutningskostnader på respektive kommuns hemsida. Kommuner som har undersökts är samtliga kommuner i landet med över 20 000 invånare, med undantag för ett fåtal kommuner som bedömts haft svårbegriplig information att utläsa. De kommuner som undantagits på grund av detta är följande, i bokstavsordning: Ale, Botkyrka, Danderyd, Gävle, Härryda, Lidköping, Malmö, Nyköping, Svedala och Ängelholm. Någon enstaka kommun med färre än 20 000 invånare ingår också, som ingick i förra rapporten.

Historiska data har inte lyckats hittas på samma sätt för plan- och byggkostnader. Därmed finns inte lika många kommuner med historiska data för att kunna undersöka kostnadsutvecklingen över tid. Historiska data har dock inhämtats från ett fåtal kommuner efter mejlkontakt. Efter mejlkontakt har det visat sig att flera kommuner inte innehar denna typ av historisk information. Denna situation har medfört att antalet jämförbara kommuner är färre för plan- och byggkostnader jämfört med va-anslutningskostnader.

Det kan också argumenteras för att plan- och bygglovsavgifter är mer komplicerat utformade än VA-anslutningsavgifter. Detta illustreras bl.a. med att SKR bistår med ett taxunderlag för plan- och bygglovsavgifter, vilket inte gäller på samma sätt för VA-anslutningsavgifter. Komplexiteten innebär stora olikheter i hur kommuner arbetar, där vissa kommuner har mer komplexa beräkningar än andra, vilket medför ytterligare svårigheter i att undersöka flera kommuner. Detta berörs mer i detalj i senare kapitel.

Därutöver har kompletterande intervjuer genomförts med ett antal kommunala tjänstemän med kunskap om kommunens taxeutformning, samt en enklare litteraturstudie. En del av intervjuerna gjordes för att få en bred förståelse för kommunala tjänstemäns ingångsvärden till ämnet. Slutligen genomfördes ett fåtal intervjuer för att få svar på en rad specifika frågor som berörde olika enskilda kommuners arbetsmetoder utifrån det kvantitativa material som samlades in och analyserades. Intervjuerna genomfördes främst per telefon, medan det vid något tillfälle också skedde per mejl.

För att få perspektiv på om kostnadsutvecklingen varit hög eller låg har vi dels jämfört med prisutvecklingen på privata tjänster, utifrån SCB-data.

3. Bakgrund

3.1 Vad menas med byggherrekostnader?

I likhet med tidigare upplagan av denna rapport så undersöker denna studie plan- och bygglovsrelaterade taxor, VA-anslutningsavgifter samt elanslutningsavgifter exklusive moms. Studien omfattar grundläggande poster som grupperas ihop på olika sätt i olika kommuner. Dessa kan brytas ned i princip på följande vis:

Plan- och bygglovsrelaterade taxor

- Nybyggnadskarta
- Samråd
- Slutbesiktning
- Planavgift
- Registreringsavgift
- Utstakning (grov)
- Utstakning (fin)
- Enhetstaxa
- Granskningsavgift
- Tillsynsavgift
- Mättningsavgift
- Grundavgift
- Kartavgift

VA-anslutningsavgifter

- Grundavgift
- Serviceavgift

- Förbindelsepunktavgift
- Tomtyteavgift
- Lägenhetsavgift
- Installationsbidrag
- Normalavgift
- Våringsyteavgift
- Byggnadsyteavgift

El-anslutningsavgifterna, d.v.s. den tredje och sista gruppen av kostnader som kartlagts, inkluderar inte någon uppdelning på särskilda komponenter.

3.2 Vilka principer gäller?

Taxan har en viktig funktion för att kommunen ska kunna finansiera sin verksamhet inom området. Det är den enskilda kommunen som ska upprätta och besluta om sin taxa. Det står kommunerna fritt att finansiera sin verksamhet med skattemedel. Kommunerna är därför inte skyldiga att ta ut avgifter för handläggningen, utan måste då täcka den resterande kostnaden på annat sätt, t.ex. genom att helt eller delvis skattefinansiera verksamheten. Syftet med taxan är att den enskilda kommunen ska kunna få täckning för sina kostnader, i de delar av verksamheten som taxan får omfatta.

Inom det område som är möjligt att avgiftsfinansiera gäller ett antal olika principer för hur avgifterna ska beräknas. Självkostnadsprincipen gäller som huvudregel för kommunal verksamhet. Detta innebär att kommuner och regioner inte får ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller. Självkostnadsprincipen syftar på det totala avgiftsuttaget för en verksamhet. Kostnaderna i det enskilda fallet har inte någon betydelse för tillämpningen av självkostnadsprincipen. Självkostnadsprincipen är närmast en målsättningsprincip som innebär att syftet med verksamheten inte får vara att ge vinst. Det innebär inte att avgifterna aldrig får överstiga kostnaderna. Det totala avgiftsuttaget får dock inte under en längre tid överstiga de totala kostnaderna för verksamheten. Eftersom självkostnadsprincipen råder är det naturligt att tänka på just kostnadstäckning för avgifter.

Vid beräkningen av självkostnaderna får, utöver externa kostnader, alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till ingå i självkostnadsberäkningen. Exempel på direkta kostnader är personalkostnader, personalomkostnader, material och utrustning, försäkringar m.m. Exempel på indirekta kostnader är lokalkostnader, kapitalkostnader och administrationskostnader. Verksamhetens eventuella andel av kommunens centrala service- och administrationskostnader bör också räknas med.

T.ex. enligt PBL så innebär självkostnadsprincipen att en avgift inte får överstiga kommunens genomsnittliga kostnad för den typ av besked, beslut eller handling som avgiften avser. Innebörden av detta är att varje åtgärd som en kommun tar ut avgifter för utgör ett eget självkostnadsområde.

En ytterligare viktig faktor att uppmärksamma för att förstå ämnet som helhet är att dessa intäkter kan byggas upp i en kommun utan att det går ut i det kommunala utjämningsystemet.

3.3 Utformningen av kommunala taxor

Att upprätta en taxa är ett kommunalt ansvar, där Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) tillhandahåller plan- och bygglovstaxeunderlag som ett hjälpmedel och stöd. SKR beskriver själva att arbetet med de kommunala taxorna är en kontinuerligt pågående process. Kommunen väljer själv om man vill använda underlaget och i vilken mån man behöver göra lokala anpassningar. Det senaste taxeunderlaget från december 2019 är utformat så att det är den enskilda kommunens kostnader i form av handläggningskostnad och nedlagd tid som speglas i taxans avgifter i enlighet med PBL. SKR ger därför inga förslag till handläggningstider eller avgifter. Att det är den enskilda kommunens nedlagda tid och kostnader som ingår i beräkningarna av avgifterna innebär att siffrorna skiljer sig åt mellan olika kommuner.

Vad gäller lov, anmälan och teknisk kontroll framhåller SKR att det varit relativt lätt att i samarbete med referenskommuner ta fram ärendetyper och en systematik för taxeunderlag som passar i många kommuner. När det gäller planavgift har detta visat sig vara mycket svårare. SKR har därför just nu inte någon generell modell för att räkna fram planavgifter. Detta visar på komplexiteten i utformningen av taxor. De har dock tagit fram förslag på tabeller som liknar de för bygglov, men där det krävs att kommunerna själva beräknar sina genomsnittliga kostnader för åtgärdstyperna och att dessa läggs till grund för planavgiftsuttaget. Tidigare, från 2011 års upplaga av SKR:s taxeunderlag låg fokus istället på att den areal byggrätt som medgavs skulle avgöra planavgiftens storlek. Denna metodik syns än idag i många kommuners plantaxor, trots att den typen av arealbaserade taxor upphörde fr.o.m. taxeunderlaget som utgavs år 2014 och blev reviderat år 2016. Ett examensarbete från 2017 visade att det vid tidpunkten var vanligast med arealbaserade taxor (Carlbring & Lundberg, 2017). I samma examensarbete intervjuades ett par exploatörer, där det framgick att dessa såg ett problem i att vissa kommuner har plantaxor där det är svårt att räkna ut vad planavgiften kommer att bli för en detaljplan. Exploatörerna uttryckte en önskan om tydligare plantaxor, för att enklare räkna ut planavgiften oavsett vilken kommun man vänder sig till.

VA-taxans storlek bestäms utifrån beräkningsgrunder som betyder att en fastighetsägare inte behöver betala mer än vad som motsvarar en genomsnittlig andel av kostnaden för att ordna VA-anläggningen. Dahlman Petri et al. (2016) beskrev år 2016 att det vid tillfället fanns ett stort behov av att öka kunskaperna kring val av finansieringsgrad för nyanslutningar genom anläggningsavgifter och effekterna av dessa val. Författarna beskrev också att det behövs kunskap om hur man går tillväga rent praktiskt vid beräkning av genomsnittlig kostnad för nyanslutning och särtaxa. Efter tidpunkten har Svenskt Vatten (2017) nyligen gett ut en fördjupningstext i hur en kommun kan gå tillväga för att beräkna en genomsnittlig kostnad.

4. Empiri

4.1 Kvantitativa data

Utifrån insamlad kvantitativa data så kan det konstateras att uträkningen av taxor har förändrats i flera kommuner över tid. Nedan följer tre iakttagelser:

- ***För vissa specifika kostnadsposter så har flera kommuner valt att övergå från fast taxa till timdebitering.*** Detta gäller PBL-taxor. Detta innebär att man frångått att använda sig av objektstorlek som en faktor som avgör avgiftens storlek. Denna förändring gäller främst

lägeskontroll och utstakning. Ett motiv som beskrivits till detta, från kommunalt håll, är att vissa kommuner genom detta får en mer precis täckning för det arbete som läggs ned. Effekten av detta på kommunala intäkter är oklar. Det förekommer även någon kommun som på motsatt sätt nu istället använder sig av fast taxa istället för timdebitering.

- **Ett par kommuner har tagit bort enskilda kostnadsposter ur handläggningen i bygglovsärenden.** Detta gäller PBL-taxor. Detta gäller främst utstakning och lägeskontroll. En mindre kommun har valt att inte längre ta ut planavgift för enbostadshus, men anger samtidigt att taxan kommer att behöva revideras när nya detaljplaner antas där planavgift inte ingår i priset för tomterna.

I ett fåtal kommuner ingår vissa tidigare kostnadsposter (från 2015 års taxa) nu i andra avgifter. T.ex. så förekommer det att lägeskontroll och nybyggnadskarta nu ingår i bygglovsavgiften, vilket tidigare inte var fallet.

- **Fortsatt finns det stora kommunala skillnader mellan hur uträkningen av taxor går till,** främst för PBL-taxor, med låg grad av samordning mellan kommuner. Den låga harmoniseringen av begrepp innebär att direkta jämförelser av taxor mellan kommuner blir utmanande i någon mån. Däremot försvårar det inte jämförelser av taxor inom en och samma kommun över tid, såvida en enskild kommun inte valt att förändra utformningen av taxan, t.ex. på ett sätt som nämnts ovan.

4.1.1 Byggherrekostnader del 1: Plan- och bygglovsavgifter

I tabell 1 sammanfattas resultaten när det gäller plan- och bygglovsavgifter. Siffrorna bygger på data från de 37 kommuner där vi har uppgifter från både 2015 och 2020.

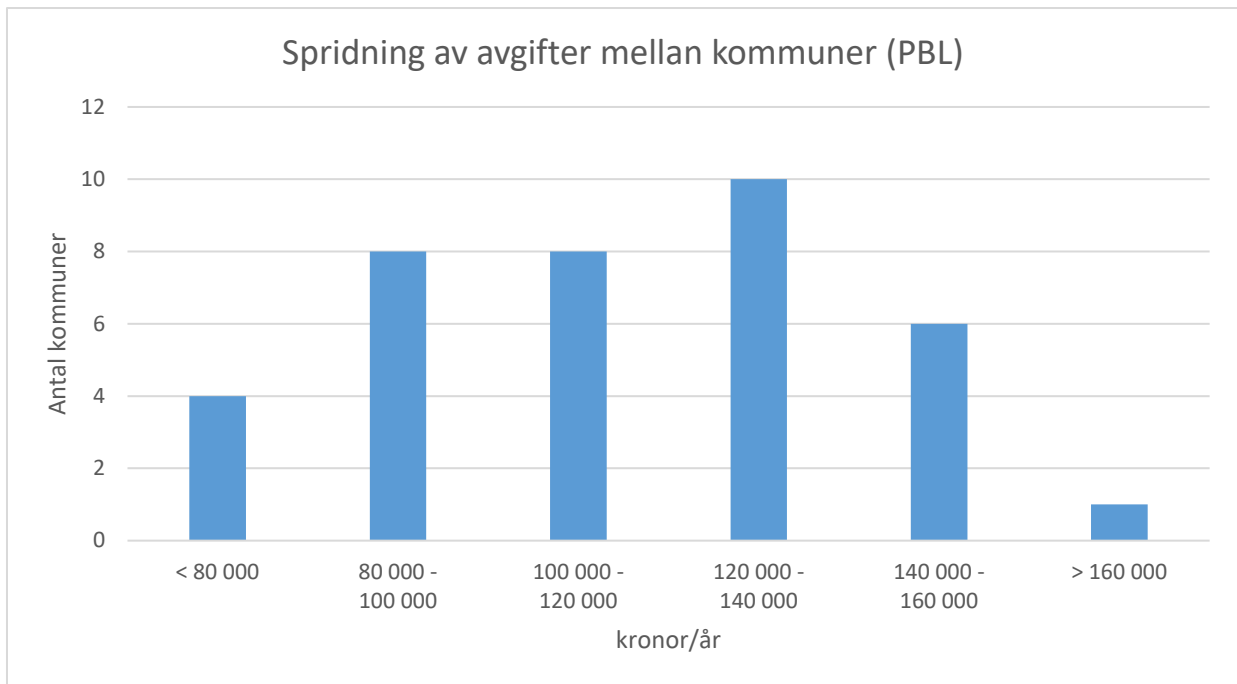
Tabellen visar att den genomsnittliga avgiften ökade med 10% under den aktuella perioden, från ca 105 000 kr till 115 000 kr.¹ Det framgår också att det är stor spridning i avgifter: 2015 varierade det mellan ca 60 000 kr och 145 000 kr, 2020 varierar det mellan ca 65 000 kr och 170 000 kr. Förändringen i olika kommuner varierade mellan en minskning på 31% till att avgiften 2020 är 40% högre.

Tabell 1. Byggherrekostnader del 1: Plan- och bygglovsavgifter, kr.

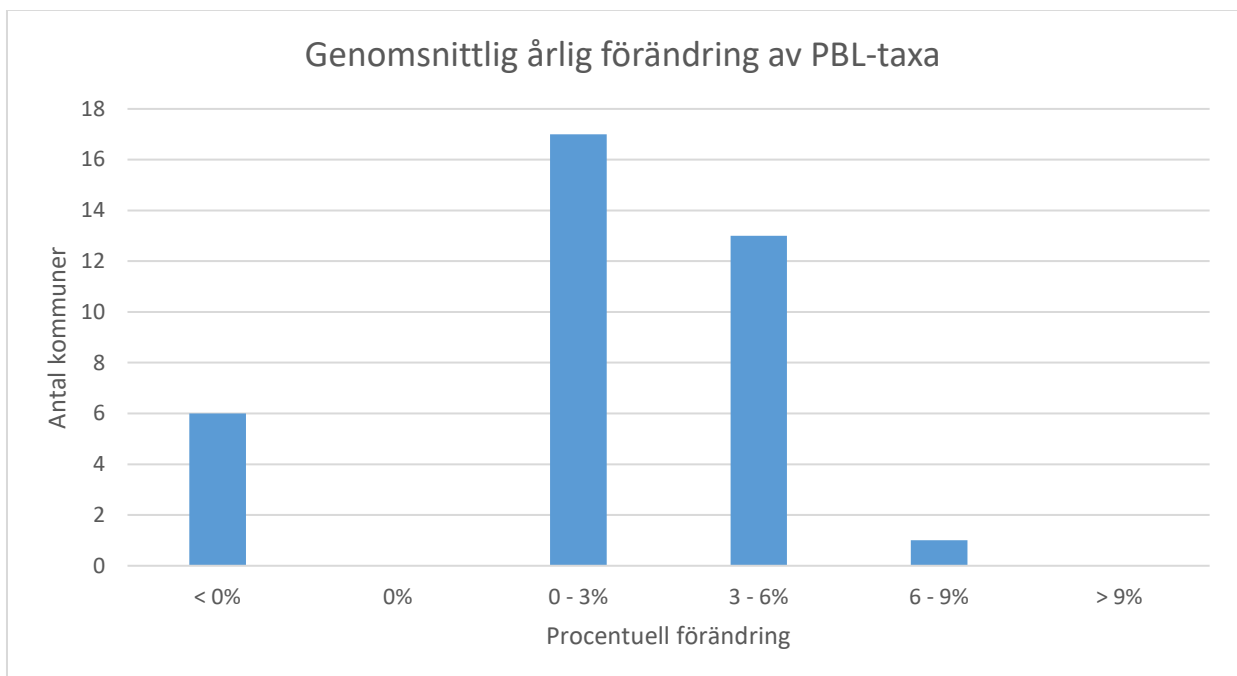
	2015	2020	Ökning i %
Antal	37	37	
Genomsnitt	103 722	114 340	10%
Min	59 696	65 435	
Max	144 208	170 631	

I bilaga 1 redovisas resultatet på kommunnivå. Vidare visar *figur 1* nedan på spridningen mer specifikt i avgifter mellan alla kommuner i studien. T.ex. går det att utläsa att en kommun har en avgift på över 160 000 kr, och resterande kommuner lägre än så. I *figur 2* visas mer specifikt hur stor spridningen har varit mellan kommuner vad gäller genomsnittlig årlig förändring av taxan. T.ex. går det att utläsa att en kommun har i snitt ökat taxan med 6–9% årligen, och resterande kommuner lägre än så.

¹ I denna rapport's föregångare från 2015 så inkluderades en kontrollavgift som antogs vara 20 000 kr i varje kommun. Byggnadsnämnden i en kommun bestämmer vem som ska vara kontrollansvarig, men ansvarar inte själva för tjänsten. Denna avgift inkluderas också i denna rapport. Det antas att det inte har skett några omfattande ändringar kopplade till avgiften, utan den har enbart justerats upp med tjänsteprisindex (TPI). På samma sätt har det antagits att kommuner som övergått från fast taxa till timdebitering inte har lett till omfattande förändringar i avgift, och att dessa enbart justerats upp med TPI.



Figur 1. Spridning av avgifter för en normalvilla mellan kommuner (PBL), exkl. moms.



Figur 2. Spridning av genomsnittlig årlig ökning av PBL-taxa för en normalvilla mellan kommuner (geometriskt medelvärde).

4.1.2 Byggherrekostnader del 2: VA-anslutningsavgifter

I tabell 2 sammanfattas resultaten när det gäller va-anslutningsavgifter. Siffrorna bygger på data från de 111 kommuner där vi har uppgifter från både 2015 och 2020.

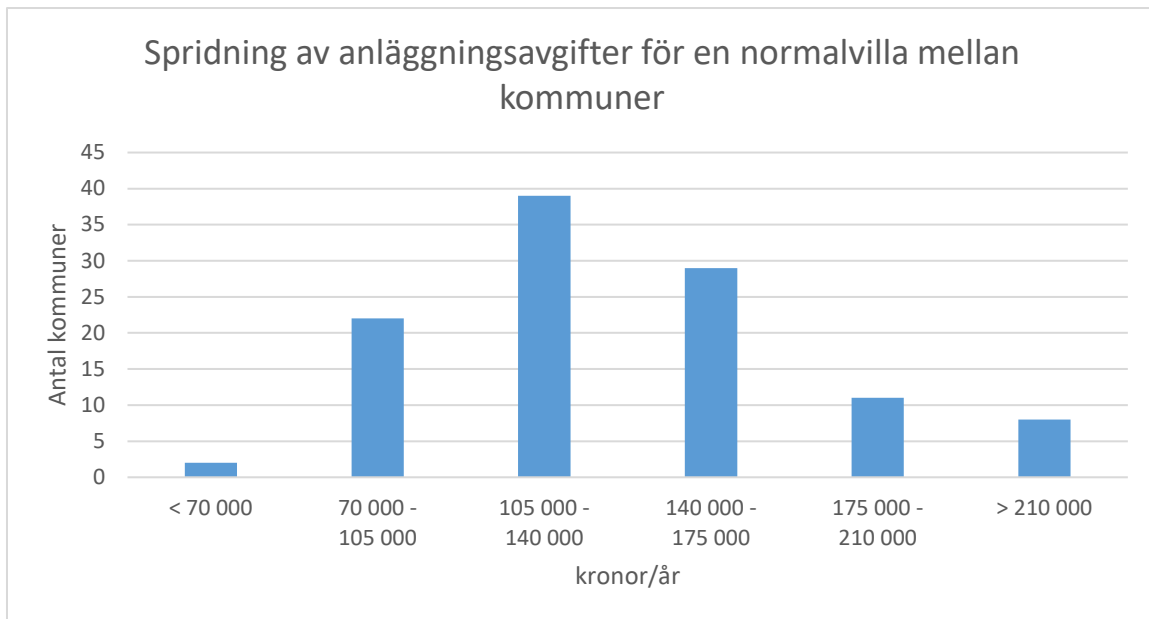
Tabellen visar att den genomsnittliga avgiften ökade med 20% under den aktuella perioden, från ca 115 000 kr till 135 000 kr. Det framgår också att spridningarna är än större bland va-anslutningsavgifter i jämförelse med plan- och bygglovsavgifter. 2015 varierade det mellan ca 60 000 kr och 220 000 kr, 2020 varierar det mellan ca 55 000 kr och 240 000 kr. Förändringen inom olika kommuner varierade mellan -47% till att avgiften 2020 är 171% gånger högre.

Tabell 2. Byggherrekostnader del 2: VA-anslutningsavgifter, kr.

	2015	2020	Ökning i %
Antal	111	111	
Genomsnitt	113 581	136 438	20%
Min	62 200	52 507	
Max	219 420	241 120	

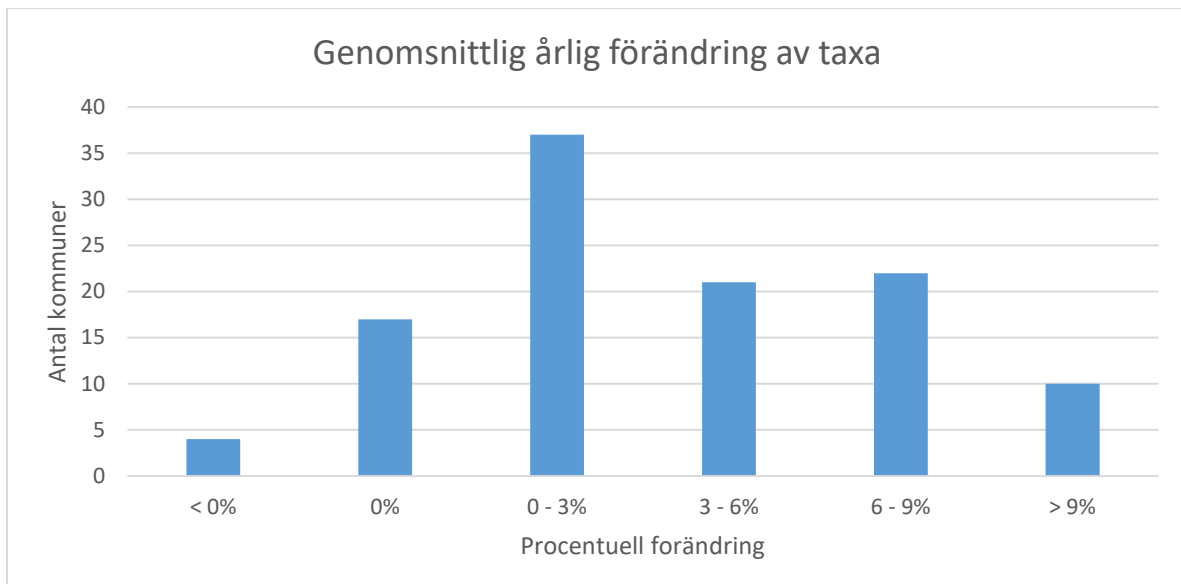
Ökningen har därmed, i antal procentenheter, varit dubbelt så stor hos i jämförelse med plan- och bygglovsavgifter; en ökning på 20% jämfört med 10%. Det kan jämföras med ökningen i Tjänsteprisindex på ca 7% under samma tidsperiod. I bilaga 2 redovisas resultatet på kommunnivå.

Spridningen av 2020 års anläggningsavgifter är stora, vilket kan ses mer specifikt i *figur 3*. Ur figuren kan det t.ex. utläsas att åtta av kommunerna i studien har VA-anläggningsavgifter över 210 000 kr.



Figur 3. Spridning av anläggningsavgifter för en normalvilla mellan kommuner, exkl. moms.

Stora spridningar finns även i den genomsnittliga årliga ökningen av anläggningsavgifter. En årlig ökning ligger i snitt på ca 3,8% i landets kommuner. 21 kommuner har inte haft någon ökning av sina anslutningsavgifter under tidsperioden. Samtidigt är det 10 kommuner som har haft en genomsnittlig årlig ökning över 9%, och därmed en total ökning med minst 54%.



Figur 4. Spridning av genomsnittlig årlig förändring av anläggningsavgifter för en normalvilla mellan kommuner (geometriskt medelvärde).

4.1.3 Byggherrekostnader del 3: Elanslutningsavgifter

På elmarknaden finns idag flera nationella aktörer som bestämmer enhetliga taxor för hela landet. Därmed har det inte ansetts meningsfullt att jämföra på kommunal nivå. Siffrorna från både 2015 och 2020 bygger på information från tre stora leverantörer som alla tillämpar samma taxor (EON, Vattenfall och Ellevio (tidigare Fortum)). I genomsnitt har elanslutningsavgifterna ökat med 31% under den aktuella perioden.

Tabell 3. Byggherrekostnader del 3: Elanslutningskostnader, kr.

	2015	2020	Ökning i %
Genomsnitt	22 100	29 000	31%

4.1.4 Byggherrekostnaderna totalt

Summeras de tre delar av byggherrekostnaderna som studerats i denna utredning blir resultatet det som redovisas nedan. I genomsnitt har byggherrekostnaderna ökat med 17% under den aktuella perioden.

Tabell 4. Byggherrekostnaderna totalt, kr.

	2015	2020	Ökning i %
Antal	34	34	
Genomsnitt	250 612	293 380	17%

4.2. Vad kan förklara byggherrekostnadernas utveckling?

4.2.1 Allmänna förklaringar

Arbetet med de kommunala taxorna är en kontinuerligt pågående process, vilket medför utmaningar för kommuner i att hålla sig uppdaterade med hur en taxa ska upprättas.

Efter kontakt med kommunala tjänstemän så framhålls det att en central fråga vid jämförelse av kommunala taxor är frågan om vad som ingår i köpeskillingen, i och med att kommuner utformar taxorna på olika sätt. Vissa kommuner inkluderar t.ex. planavgift i köpeskillingen, medan andra kommuner använder sig av en färdig taxa. Trots det så har samtliga kommuner i studien haft en officiell offentlig planavgift i sin plan- och bygglovstaxa. Ett annat exempel som angetts är kommuner som inkluderar VA-avgifter i tomtpris, vilket flera andra kommuner inte gör. Det är således svårt för en utomstående att förstå denna helhet utan att vara i direkt kontakt med vederbörande kommun. En intervjuad kommunal tjänsteman beskriver t.ex. att man tillämpar tidsersättning som regleras i ett planavtal innan planarbete påbörjas. Där görs en uträkning enligt schablon, och avgift tas ut 25% vid planstart, 25% vid granskning och 50% efter antagande. När exploitören planlägger på kommunens mark återbetalas en del av kostnaden för detaljplanen. När kommunen jobbar med ändring av äldre planer med flera befintliga fastighetsägare så lämpar sig planavgiften bättre. Då görs en detaljplan först och en planavgift tas ut i bygglovsskedet, enligt uträkning i taxan.

Utifrån insikterna ovan så inses det att det finns vissa komplikationer i att jämföra taxor mellan kommuner utifrån siffrorna i de offentliga dokument som finns tillgängliga, då den detaljerade informationen ovan svårligen går att hitta utan kontakt med kommunen. Liknande komplexitet uppfattades också i samband med en enkätundersökning från år 2017, med uppgifter från ca 100 kommuner, där det angavs att plankostnadsavtal var väldigt vanligt förekommande i jämförelse med planavgift vid bygglov (Carlbring & Lundberg, 2017). Kommunernas främsta motiv till att använda plankostnadsavtal var att 1) ta betalt för den faktiska plankostnaden, 2) säkra betalning för nedlagda kostnader om arbetet skulle avbrytas och 3) göra upp en betalningsplan i förskott. I studien visades det att även om de flesta kommuner baserade ersättningen i avtalen på sin plantaxa fanns det en betydande andel kommuner som inte gjorde det.

En observation utifrån kommunala intervjuer är att byggherrekostnaderna kan ha ökat mer än Tjänsteprisindex (TPI) under de senaste åren. En första tänkbar förklaring som framhållits till en prisökning är att den tidigare nivån kan ha varit låg i och med erbjudna kommunala subventioner, men att dessa senare har upphört. Det kan tänkas att kommuner över tid har ansett att de inte har råd att subventionera bostadsutvecklare med dessa avgifter, för att sedan istället omprioritera och använda resurserna i andra sektorer i den kommunala sfären. Närliggande till detta beskrivs det att kommunala tjänstemän har blivit bättre på att klargöra att dessa avgifter inte bör subventioneras, för att istället ta ut en kostnad i paritet mot kommunens reella kostnad. En kommunal tjänsteman har framfört att det dessutom finns ekonomiska krav på VA-kollektiv, enligt lagstiftning, utan att kommunen subventionerar detta. Detta kan vara ett skäl till att VA-taxor har ökat.

En andra beskriven anledning till skillnader i taxa är att det kan finnas en önskan från politiskt håll att inte ta ut t.ex. en planavgift, utan att vissa kostnadsposter istället betalas via skatt. Liknande politisk påverkan finns även på VA-taxor. En annan framhållen anledning till detta förhållningssätt är storleken på kommunen. T.ex. i en större kommun är man antagligen mer medveten om att man

behöver ta ut avgifter som VA-kollektivet kräver för att få en tillräcklig ekonomi. Medan det i en mindre kommun kan tänkas att utformningen av taxor är ett sätt att subventionera nybyggnation.

Kommunala tjänstemän påpekar att det kan vara så att man försöker skapa intäkter via taxor, men att det i så fall endast är att betrakta som mindre marginalintäkter, och därmed att de inte eftersträvar något överskott. Det finns ingen bestämd siffra på kostnadstäckning hos kommunerna, men det har framförts att 50–70% är en generell kommunal kostnadstäckning, åtminstone för plan- och bygglovsärenden. Intäktsbortfall kan istället leda till minskad personalstyrka, men i och med att kommuner, enligt dem själva, tenderar att vara något tröga med att vidta sådana åtgärder så kan det leda till att kommuner generellt är något underbemannade. Detta innebär att kommuner är förberedda för lågkonjunkturer men det betyder även att det vid högkonjunktur tar längre tid för handläggning. Det beskrivs att kommuner som är mindre och ej tillväxtorter kan ha problem med bostadsproduktionen utifrån ett bemanningsperspektiv. Kommunernas olika förutsättningar beskrivs också som en betydande anledning till den generellt låga graden av organiserad samordning mellan kommuner i utformningen av taxor. Olika kommuner kan ha helt olika kompetenser p.g.a. att det byggs olika saker i olika kommuner. Samtidigt så förväntas alla kommuner bistå med samma service, även fast det är utspjutt på färre personer i en mindre kommun.

4.2.2 Möjliga förklaringar av VA-anslutningsavgifters utveckling

Utöver ovan nämnda allmänna förklaringar så finns det också element som är specifika för de tre olika delarna av byggherrekostnaderna som behöver tas i beaktning för full förståelse.

Branschorganisationen Svenskt Vatten framhåller att de ökade investeringarna behövs av följande anledningar, med en direkt påverkan på taxan (Svenskt Vatten, 2019):

- Bygga ut ledningsnät och kapacitet till både nya bostäder och befintliga områden som idag inte har kommunalt VA, men som behöver det på grund av ökade krav på miljöskydd.
- En snabbare takt för förnyelse av ledningsnäten än vad som är fallet idag.
- Anpassa VA-infrastrukturen för kommande klimatförändringar.
- Säkra dricksvattenkvaliteten även på sikt genom att se till att alla vattenverk har tillräckliga barriärer (reningssteg).
- Möta nya krav på avloppsrening vad gäller till exempel läkemedelsrester, slamhantering etc.

En av kommunerna som kontaktats i studien och som nyligen höjt taxan kraftigt beskriver själva, som ett exempel som bekräftar punkterna ovan, att de:

”Lagt ner ett digert arbete att se till att VA-taxan faktiskt motsvarar den verkliga kostnaden att ansluta fastigheter, att rusta upp reningsverk samt att renovera distributionsledningsnätet. Kommunen har haft, och är fortfarande kvar i en väldigt expansiv fas vad det gäller bostadsbyggnation. Detta återspeglar sig i taxan då hela VA-nätet från verket i vattentäkten, ledningarna i marken, reningsverkets utökning, reningsgradens uppgradering har fått öka i samma utsträckning.”

Svenskt Vatten (2019) framför att en annan faktor bakom höjda taxor är att avskrivna anläggningstillgångar tidigare har hållit taxorna låga. Tidigare har anläggningstillgångar ofta skrivits av snabbare än de bytts ut, samtidigt som den kommunala VA-verksamheten initialt ofta byggdes ut med stöd av statliga bidrag. Dahlman Petri et al (2016) visade också att i vilken form (förvaltning eller bolag) VA-verksamheten bedrivs har påverkan på taxan.

Det finns en stor skillnad mellan olika kommuner vad gäller avgiftsnivå hos taxorna. Svenskt Vatten (2019) menar att detta är naturligt med tanke på kommuners olika förutsättningar. De argument som framförs är att kommuner med låga taxor kan ha få nyanslutningar, vilket inte motiverar en höjning av taxan, men också att låga fastighetsvärden innebär svårigheter i att höja taxan. Därtill kan politiska prioriteringar ligga bakom låga taxor, för att fortsätta framstå som en attraktiv kommun för inflyttning och boende, vilket stämmer överens med vad kommunerna i denna rapport har angett. Detta beskrivs av Svenskt Vatten som en anledning till varför en taxa kan vara avsevärt lägre ofta i Norrlands inland, mindre glesbygdskommuner och bruksorter. Kommuner med jämförelsevis höga taxor är istället kranskommuner i storstadsområden och/eller attraktiva kust- och skärgårdsområden. Detta beror, enligt Svenskt Vatten, på att det kan finnas stort tryck på att ansluta sig till kommunalt VA i s.k. omvandlingsområden (fritidshusområden som blir helt eller delvis permanentboende). Höga fastighetsvärden betyder även att det är lättare att ta ut högre avgifter.

Svenskt Vatten (2020) menar att den stora spridningen mellan anläggningsavgifter inte främst beror på skillnader i kostnader för att ansluta fastigheter, utan i första hand hur stor andel av denna kostnad som kommunen väljer att ta genom anläggningstaxan. De allra flesta kommuner finansierar den resterande kostnaden genom att i praktiken skjuta till medel från framförallt intäkter från brukningsavgifter. Svenskt Vatten menar att det är således främst de olika graderna av finansiering genom anläggningsavgifter som förklarar den stora spridningen. Dahlman Petri et al. (2016) visade dock att det år 2016 fanns en tendens till positiv samvariation mellan brukningsavgift och anläggningsavgift hos landets kommuner.

4.2.3 Möjliga förklaringar av plan- och bygglovsavgifters utveckling

Även fast plan- och bygglovsavgifterna har ökat mindre i relation till VA- och elanslutningsavgifter så finns det stora kommunala skillnader som också ökat med tiden. Det finns uppmärksammade exempel på aktuella fall där kommuner planerar att kraftigt höja dessa avgifter med 20–40% (Mitt i, 2020). I en undersökning från år 2016 fick kommunerna själva uppge sin bygglovs- och planavgift för en tillbyggnad av industrifastighet (Näringslivets regelnämnd, 2016). I denna visade det sig vara svårt att se ett entydigt samband mellan kommuner med hög eller låg avgift. Generellt hade dock befolkningsmässigt små kommuner också lägre avgifter, och vice versa. Således skulle detta betyda att större kommuner har högre avgifter generellt trots att de förmodligen har fler ärenden, fler handläggare och fler detaljplanelagda områden och högre specialisering. En slutsats var att det är tveksamt om avgifterna i enskilda fall motsvarar kommunens motprestation. Trots att denna rapport behandlar nybyggnad och ej tillbyggnad, så bör det betraktas som relevant då flera av rapportens resultat är likvärdiga. En tänkbar förklaring till varför befolkningstätare kommuner generellt har högre avgifter skulle kunna vara att mindre kommuner subventionerar verksamheten, utifrån materialet ovan.

Flera intervjuade kommunala tjänstemän har påpekat att ändringen av PBL år 2011 ledde till en stor skillnad i ökad administration av ärenden, vilket lett till att det går åt mer tid jämfört med innan. Ändringarna innebar bl.a. att ärendena ska hanteras snabbare, och att tjänstemän nu behöver besöka byggen minst två gånger. Som en konsekvens av detta så behövde flera kommuner i princip fördubbla sin personalstyrka. Ur detta perspektiv menar vissa kommuner att det är rimligt att det ska ha medfört en ökad kostnad, utan att det nödvändigtvis har lett till att taxan har ökat i samma omfattning.

En tänkbar förklaring som framhållits till en prisökning är just det ovan nämnda regelverk som behandlar innehållet och kvaliteten i planer och lov. Flera kommuner beskriver att en plan idag är en annan produkt jämfört med för något decennium sedan. Detta p.g.a. att myndigheter har utökat det förväntade innehållet, vilket ställer nya krav på säkerhet, analyser, specialutredningar och annat. Dessa höjda krav innebär att kommuner har fått ett ökat ansvar i form av bl.a. kompetens och teknisk försörjning, vilket därmed kan tänkas leda till en prisökning. Det framhålls att kommuner i regel köper specialutredningar, och att det saknas bemanning för sådant internt.

I flera av intervjuerna så har det framförts att det är ovanligt att kommuner använder sig av SKR:s underlag för plan- och bygglovstaxor direkt överfört till den egna kommunen. Detta överensstämmer med en tidigare studie med intervjuer med kommunrepresentanter, där det efterfrågades efter ett bättre och mer lättförståeligt underlag (Carlbring & Lundberg, 2017). Istället så är det vanligare att kommuner på olika vis modifierar den taxekonstruktion som SKR förespråkar. En generell anledning till detta förhållningssätt, som har framförts från kommunerna, är att det är resurskrävande, och att man därmed inte hinner använda sig av underlaget. Detta betyder att en ytterligare förklaring av utvecklingen alltså skulle kunna vara att kommuner beräknar sina kostnader på olika sätt. Det finns en bristfällig enhetlighet mellan kommuner, där flera kommuner upplever prissättningen som komplex.

4.2.4 Möjliga förklaringar av elanslutningsavgifters utveckling

Elanslutningsavgifterna har ökat mest, med 30% på fem år. Även här finns ett regelverk när det gäller nätavgifter eftersom företagen här i regel är monopolister på sin marknad, men samtidigt består marknaden idag av vinstmaximerande aktörer som kanske är mer motiverade att försöka höja taxorna. Detta kan eventuellt förklara att den procentuella ökningen här är högre än övriga delar av byggherrekostnaderna. Den uppdaterade avgiften på 36 250 kr stämmer överens med Energimarknadsinspektionens schablon för vad anslutningsavgiften ska kosta (Energimarknadsinspektion, 2020). Kunder som anser att avgiften för anslutning till elnätet är för hög kan få den prövad av Ei. Vid en sådan prövning använder sig Ei av den framtagna schablonmetoden. Ei uppdaterar kostnaderna i schablonmetoden varje år, för att följa den generella kostnadsutvecklingen för de delar som ingår i en anslutning. Detta görs utifrån EBR-index, ett index som är baserat på företagets egna kostnader för olika moment i deras verksamhet.

4.3 Jämförelse med andra relevanta kostnader

I detta delkapitel redovisas jämförelser mellan byggherrekostnaderna och andra relevanta index. Uppgifterna i föregående kapitel har här räknats om till ett index med siffrorna från år 2015 satta till 100.

Byggherrekostnader i jämförelse med tjänsteprisindex (TPI)

Byggherrekostnader (index)	2015	2020
	100	117

TPI (index)	2015	2020
	100	107

Byggherrekostnader i jämförelse med prisindex för kommunal verksamhet (PKV)

Byggherrekostnader (index)	2015	2020
	100	117

PKV (index)	2015	2020
	100	115

5. Analys och slutsatser

5.1 Allmänt om byggherrekostnaderna

Det är tydligt att utformningen av kommunala taxor är komplex till sin natur, där en mängd faktorer behöver tas i beaktning för att motivera taxans storlek. Därför är det en utmaning att redogöra för vilka motiv som ligger bakom varför en kommun väljer att förändra sin taxa. Huvudprincipen är dock enkel i teorin; en taxa ska täcka den egna kostnaden.

Möjliga förklaringsfaktorer för taxans skillnader i storlek i olika kommuner, utöver löneskillnader mellan glesbygd och storstad, har identifierats utifrån tidigare litteratur och intervjuer med kommunala tjänstemän. Dessa har i ett försök sammanfattats nedan:

- **Kommuners olika förutsättningar.** Låga fastighetsvärden innebär svårigheter i att höja taxan. På motsvarande sätt betyder höga fastighetsvärden att det är lättare att ta ut högre avgifter. Kommuner med låga taxor kan också ha få nyanslutningar, vilket kan vara ett argument för att inte höja taxan.
- **Politisk påverkan.** Detta hör i någon mån ihop med punkten ovan. Det kan finnas en önskan från politiskt håll att inte ta ut t.ex. en planavgift, utan att vissa kostnadsposter istället betalas via skatt. Detta för att framstå som en attraktiv kommun för inflyttning och boende. Detta kan vara en anledning till varför en taxa kan vara avsevärt lägre ofta i Norrlands inland, mindre glesbygdskommuner och bruksorter.
- **I olika kommuner kan olika saker ingå i köpeskillingen.** Vissa kommuner inkluderar t.ex. planavgift i köpeskillingen, medan andra kommuner använder sig av en färdig taxa. Vidare försvårar detta jämförelser av taxor mellan olika kommuner. Därutöver visar studier att t.ex. plankostnadsavtal i praktiken är vanliga, där det finns en betydande andel kommuner som inte baserar ersättningen i avtalen på sin plantaxa.

Vidare kan ökningarna som har skett över tid ha berott på:

- **Kvaliteten i planer och lov.** Höjda krav innebär att kommuner över tid har fått ett ökat ansvar i form av bl.a. kompetens och teknisk försörjning, vilket därmed kan tänkas leda till en prisökning.
- **Erbjudna kommunala subventioner, som senare har upphört.** I en mindre kommun kan tänkas att utformningen av taxor är ett sätt att subventionera nybyggnation. Angående VA så finns det också meningar om att avskrivna anläggningstillgångar tidigare hållit taxorna låga.
- **Ökade investeringar.** I fallet med VA kopplat till ledningsnätet, anpassning till klimatförändringar, reningssteg och krav på avloppsrening.

För vissa specifika kostnadsposter så har vissa kommuner valt att övergå från fast taxa till timdebitering. Vidare utredning skulle behövas för att förstå hur detta påverkar byggherrekostnaderna numerärt. Flera kommuner påpekar att de inte eftersträvar något överskott, där intäktsbortfall snarare beskrivs leda till minskad personalstyrka än höjd taxa. Det går dock inte att försumma att ökningarna i kommunernas avgifter kan bero på ineffektivitet och missbruk av dominerande ställning. Av denna anledning så bör själva prissättningsprocessen utredas närmare.

Fokuserar vi på den faktiska utvecklingen av taxorna så har alla tre delar av byggherrekostnaderna som undersökts ökat mer än TPI sedan år 2015.

5.2 Byggherre Kostnader del 1: Plan- och bygglovsavgifter

Plan- och bygglovsavgifterna har ökat minst av dessa tre, men i vissa specifika fall kan det ifrågasättas ifall kommuner här höjer taxan enbart för att täcka den egna kostnaden. En Stockholmskommun är, efter ett par tidigare års höjningar, på väg att på ett år höja taxan med 20–40%, framför allt för småhus, vilket delvis motiveras av att handläggningen för flerbostadshus är en alltför stor del av intäkterna. Samma kommun motiverar delvis också beslutet utifrån att kommunen har lägre bygglovsavgifter jämfört med flera grannkommuner. Detta är ett exempel som visar på bristen på samordning mellan kommuner, och att den mest avancerade formen av samordning som i regel sker är att en kommun helt enkelt bara jämför sina egna avgifter med en annan. Detta är således en ytlig jämförelse som inte har någon grund i hur kostnadstäckningen skiljer sig mellan kommuner, vilket rimligen bör vara det enda relevanta i sammanhanget. Även fast de kommuner vi har varit i kontakt med har sagt att de inte använder sig av taxan för att öka intäkterna i kommunen, så är det svårt att förmoda att det i praktiken gäller samtliga kommuner, utifrån t.ex. exemplet ovan.

SKR beskriver att arbetet med de kommunala taxorna är en kontinuerligt pågående process. Organisationen jobbar ihop med kommunerna för att plan- och bygglovstaxorna ska bli mer förutsägbara och transparenta. Det är dock anmärkningsvärt att SKR:s nuvarande taxeunderlag uppenbarligen inte är till en stor hjälp för många kommuner, enligt flera av kommunerna själva. Flera kommuner ser idag prissättningen som komplex, och efterfrågar ett bättre, mer lättförståeligt underlag som är mindre resursdrivande att sätta sig in i. Just samordning och enhetlighet kommuner emellan verkar generellt vara bristfällig. Från någon kommun har invänts att de olika kommunala förutsättningarna mer eller mindre omöjliggör samordning, då det får betydelse på kompetens, antal ärenden m.m. Tidigare rapporter beskriver dock att byggherrar har uttryckt önskemål om t.ex. tydligare plantaxor, för att enklare räkna ut planavgiften oavsett vilken kommun man vänder sig till. Detta är till synes ett problem som bör kunna gå att åtgärda trots skilda kommunala förutsättningar.

Det går här att dra paralleller till t.ex. kommunala markanvisningar där byggherrar som verkar i olika kommuner efterfrågar ett mer standardiserat och förenklat system för att underlätta processen, men kommuner har också här framhållit svårigheterna p.g.a. skilda förutsättningar (SOU 2018:67). Här har det nyligen tillkommit privata initiativ för att samla alla kommunala markanvisningar på en och samma plats för att på så sätt bl.a. göra processen tydligare för byggherrar (Fastighetsnytt, 2020). På liknande sätt går det att tänka sig att kommunala taxor kan samlas på en och samma plats. Det går dock eventuellt att ifrågasätta affärsmässigheten i att samla kommunala taxor till skillnad mot kommunala markanvisningar, varför det ej kan förväntas att privata aktörer driver denna utveckling. Vi föreslår att SKR, t.ex. genom webbtjänsten Kolada, i ett första steg samlar och presenterar kommunala taxor över tid. En ytterligare anledning till varför SKR bör göra detta är de bevisliga svårigheterna i att hämta information om plan- och bygglovstaxor över tid. I flera kommuner som kontaktats till denna studie så har det inte funnits någon möjlighet att få tag på tidigare taxor så kort som fem år tillbaka i tiden. Det har också visat sig vara utmanande att förstå vad som ingår i köpeskillingen mellan olika kommuner.

Detta bör rimligen betraktas som tillräckliga argument för att komma till slutsatsen att det är nödvändigt att plan- och bygglovsavgifter blir tillgänglig information. En inspiration är t.ex. Kinda kommun som har förstått vikten av datatransparens genom att ha de tre senaste årens taxor sammanställda på sin hemsida.

5.3 Byggherrekostnader del 2: VA-anslutningsavgifter

VA-anslutningsavgifterna har ökat med dubbelt så många procentenheter som plan- och bygglovsavgifterna, samt knappt 200% mer än TPI.²

I Svenskt Vattens kommentarer till taxestatistik från år 2019 (Svenskt Vatten, 2019) så argumenterade man för att ökningstakten är "fortsatt oroväckande låg". De argumenterade att den genomsnittliga höjningen borde ha varit dubbelt så stor sett till de betydande investeringsbehoven, och att många kommuner saknar kapacitet att genomföra nödvändiga investeringar. Detta beskrivs gälla generellt men framför allt för mindre kommuner och organisationer. Beträffande den faktiska genomsnittliga årliga ökningen av VA-taxor de senaste fem åren så visar det sig att den i detta stickprov ligger på 3,8 %. Det visar sig även att de är högre än Svenskt Vattens rekommendation i 29% av de undersökta kommunerna.³ Baserat på detta så kan det ifrågasättas huruvida den genomsnittliga höjningen idag faktiskt borde vara dubbelt så stor. Det kan argumenteras att den istället bör vara lägre än så.

Under de senaste åren har det också höjts olika röster om att höjningar av va-taxan har varit dramatisk (se t.ex. Dagens Samhälle, 2016a), och att kommunernas VA-försörjning behöver effektiviseras genom att politiker och tjänstemän konstruktivt arbetar med att begränsa kostnadsökningarna.

Även att samverkan i större skala har visat sig vara ett verktyg för ökad kompetens och effektivitet, och att politiker och tjänstemän även där har ett ansvar i att inte agera bromsklossar. Relevant i sammanhanget är att teknikkonsulten WSP (2020) nyligen genomförde en enkätundersökning med svar från ca 100 kommuner, där åtta av tio kommuner ansåg att det är mycket viktigt med samarbete över kommungränsen för att lösa den framtida vattenförsörjningen. Hälften av kommunerna svarade även att brist på rätt kompetens inom den egna kommunala VA-organisationen utgör ett hinder och försvårar kommunens arbete med att framtidssäkra VA-försörjningen. Svenskt Vatten har vid flera tillfällen instämt i att samverkan mellan kommuner behövs, inte minst för att skapa starka beställarorganisationer som kan hantera det ökade investeringsbehovet (Dagens Samhälle, 2016b), men också med anledning av skalfördelar och lägre kostnader (Svenskt Vatten, 2019).

² I och med att mer data är erhållen för VA-anslutningsavgifter jämfört med övriga avgifter så kan de statistiska resultaten betraktas som mer tillförlitliga.

³ Mer specifikt argumenterar Svenskt Vatten för en genomsnittlig ökning av taxan med 4% per år utöver inflation. I denna rapport utgås det från en inflation på 2%. Det bör återigen förtydligas att stickprovet saknar en majoritet av kommunerna under 20 000 invånare, och att ökningen kan förväntas ha varit lägre i dessa på generell basis.

Vidare finns det idag en diskussion om hur VA-investeringar bör finansieras. En rad kommunalpolitiker, tjänstemän och Svenskt Vatten framförde i en debattartikel i februari 2020 att idag "... har vi ett regelverk som innebär att nödvändiga investeringar i skolor och vård ställs mot investeringar i rent dricksvatten" (Dagens Samhälle, 2020). Författarna föreslår att det ska ges utrymme för att ta ut ersättning i förskott och därmed skapa möjligheter till fondering, genom höjda taxor.

Dahlman Petri et al. (2020) bemötte artikeln med kritik i och med att det föreslagna upplägget skulle leda till avsteg från självkostnadsprincipen samt generationsprincipen då man "... låter dagens brukargeneration betala för sådant som bör bäras av kommande generationer". Istället föreslår författarna att kommunerna bör låna och tillämpa självkostnadsprincipen, och lyfter bl.a. exemplet med regleringen av eldistribution, där man har frångått självkostnadsprincipen. Istället tillämpas där nu, enligt författarna, en kapacitetsbevarande princip med syfte att skapa utrymme för finansiering av kommande investeringar, vilket har medfört betydligt högre avskrivningar än nödvändigt, med kraftigt ökade elnätpriser som följd.

Avsteg från självkostnadsprincipen samt generationsprincipen, vilket alltså idag föreslås från vissa håll, måste alltså ses som allvarliga ingrepp som skulle kunna ha stor påverkan på taxan.

5.4 Byggherrekostnader del 3: Elanslutningsavgifter

Elanslutningsavgifterna har ökat mest, med 30% på fem år. Nätföretagen bestämmer själva sina priser för anslutningsavgifter. Vad dessa ökningarna kan ha berott på är föremål för vidare utredning. Energimarknadsinspektionens schablon för vad anslutningsavgiften ska kosta indexeras med hjälp av EBR-index, ett index som är baserat på företagets egna kostnader för olika moment i deras verksamhet. Därmed verkar det relevant att bl.a. fördjupa sig i uppbyggnaden av detta index.

Referenser

Carlbring, M., & Lundberg, J. (2017). Avtal om kostnader för planarbete. Examensarbete, Institutionen för Teknik och Samhälle, LTH.

Dagens Samhälle (2016a). Dramatiska höjningar av VA-taxan kräver åtgärder.

<https://www.dagensamhalle.se/debatt/dramatiska-hoejningar-av-va-taxan-kraever-atgaerder-21585> (Hämtad 2020-05-18).

Dagens Samhälle (2016b). Priset blir högt för dåligt dricksvatten.

<https://www.dagensamhalle.se/debatt/priset-bli-er-hoegt-foer-daligt-dricksvatten-21732> (Hämtad 2020-05-18).

Dagens Samhälle (2020). Vattenbranschen: Ge oss redskapen att lyckas, politiker.

<https://www.dagensamhalle.se/debatt/vattenbranschen-ge-oss-redskapen-att-lyckas-politiker-31361> (Hämtad 2020-05-15).

Dahlman Petri, A., Bladh, J., Eklund, F., Nyblom, J., Svensén, R., Törneke, K. (2016). Analys av anläggningsavgifter och särtaxa. Svenskt Vatten Utveckling. Rapport 2017–01.

Dahlman Petri, A., Tagesson, T., & Yard, S. (2020). Strid om finansiering av VA-investeringar. Kommunal ekonomi, (2), 9-9.

Energimarknadsinspektionen (2020). *Anslutning till elnätet*.

<https://www.ei.se/sv/for-energikonsument/el/Elnat/anslutningsavgift/> (Hämtad 2020-05-10).

Fastighetsnytt (2020). Ny digital tjänst ska hjälpa bolag att få markanvisningar.

<https://www.fastighetsnytt.se/samhallsbyggnad/stadsutveckling/ny-digital-tjanst-ska-hjalpa-bolag-att-fa-markanvisningar/> (Hämtad 2020-06-05).

Mitt i (2020). Nu blir det rejält dyrare att bygga hus för många i Haninge.

<https://mitti.se/nyheter/rejalt-dyrare-haninge/?omrade=haninge&view=app>

(Hämtad 2020-05-20).

SOU 2018:67. Ett snabbare bostadsbyggande.

SKR (2019). Underlag för konstruktion av PBL-taxa: Version december 2019.

Svenskt Vatten (2017). Arbeta med anläggningsavgiftens nivå.

<https://www.svensktvatten.se/va-chefens-verktygslada/ekonomi--taxa/va-taxa/anlaggningsavgifter/arbeta-med-anlaggningsavgifternas-niva/> (Hämtad 2020-05-20)

Svenskt Vatten (2019). Kommentarer till 2019 års taxestatistik. Rapport september 2019.

WSP (2020). Sverige och 20-talets vattenutmaningar – Så påverkas staden, näringslivet och medborgarna. <https://www.wsp.com/sv-SE/insikter/sverige-och-20-talets-vattenutmaningar>

(Hämtad 2020-05-18).

Bilaga 1: Plan- och bygglovsavgifter kommunvis

Län	Kommun	2015	2020	Ökning i %
Blekinge	Karlskrona	68 914	72 913	6%
Kronoberg	Växjö	73 890	78 593	6%
Stockholm	Botkyrka	98 534	110 156	12%
Stockholm	Danderyd	84 636	109 640	30%
Stockholm	Ekerö	103 373	133 913	30%
Stockholm	Haninge	86 486	121 129	40%
Stockholm	Huddinge	66 551	84 958	28%
Stockholm	Järfälla	131 687	170 631	30%

Stockholm	Lidingö	127 387	138 873	9%
Stockholm	Nacka	95 620	82 693	-14%
Stockholm	Norrtälje	113 734	86 690	-24%
Stockholm	Nynäshamn	130 725	144 575	11%
Stockholm	Sollentuna	98 015	105 176	7%
Stockholm	Solna	82 200	92 713	13%
Stockholm	Stockholm	102 970	136 573	33%
Stockholm	Sundbyberg	119 235	82 812	-31%
Stockholm	Tyresö	130 725	128 299	-2%
Stockholm	Täby	122 900	121 313	-1%
Stockholm	Upplands-Bro	75 002	83 324	11%
Stockholm	Upplands-Väsby	124 183	147 340	19%
Stockholm	Vallentuna	127 870	139 815	9%
Stockholm	Vaxholm	92 300	108 933	18%
Stockholm	Södertälje	130 191	112 500	-14%
Halland	Falkenberg	62 764	80 060	28%
Östergötland	Linköping	59 696	65 435	10%
Östergötland	Norrköping	123 010	125 274	2%
Västmanland	Västerås	101 489	117 011	15%
Uppsala	Enköping	97 839	113 478	16%
Uppsala	Uppsala	128 800	152 033	18%
Södermanland	Nyköping	71 931	84 807	18%
Västernorrland	Sundsvall	144 208	153 336	6%
Västernorrland	Timrå	67 988	77 225	14%
Västra Götaland	Borås	134 329	142 836	6%
Västra Götaland	Göteborg	115 453	146 716	27%
Västra Götaland	Skövde	129 951	138 182	6%
Skåne	Helsingborg	128 455	136 593	6%
Skåne	Trelleborg	84 667	104 012	23%

Bilaga 2: VA-anslutningsavgifter kommunvis

Län	Kommun	2015	2020	Ökning i %
Blekinge	Karlskrona	156 328	159 200	2%
Blekinge	Karlshamn	155 734	155 734	0%
Blekinge	Ronneby	190 597	190 597	0%
Dalarna	Avesta	111 200	111 200	0%
Dalarna	Borlänge	75 200	99 200	32%
Dalarna	Falun	143 603	188 960	32%
Dalarna	Ludvika	100 980	117 000	16%
Gotland	Gotland	165 000	176 357	7%
Gävleborg	Bollnäs	62 400	81 840	31%
Gävleborg	Hudiksvall	66 400	70 400	6%
Gävleborg	Sandviken	102 667	101 651	-1%
Gävleborg	Söderhamn	94 525	133 214	41%
Halland	Falkenberg	110 300	112 840	2%
Halland	Halmstad	82 800	124 400	50%
Halland	Kungsbacka	216 170	233 809	8%
Halland	Laholm	82 800	124 400	50%
Halland	Varberg	140 060	159 400	14%
Jämtland	Östersund	70 928	70 928	0%
Jönköping	Gislaved	67 700	110 320	63%
Jönköping	Jönköping	110 240	120 320	9%
Jönköping	Nässjö	120 749	126 703	5%
Jönköping	Vetlanda	110 080	121 088	10%
Jönköping	Värnamo	108 467	148 560	37%
Kalmar	Kalmar	113 300	116 818	3%

Kalmar	Oskarshamn	138 930	186 947	35%
Kalmar	Västervik	110 152	153 400	39%
Kronoberg	Ljungby	80 269	87 809	9%
Kronoberg	Växjö	136 800	196 601	44%
Norrbottn	Boden	70 291	94 503	34%
Norrbottn	Kiruna	140 000	140 000	0%
Norrbottn	Luleå	99 222	115 258	16%
Norrbottn	Piteå	87 456	112 160	28%
Norrbottn	Älvsbyn	79 778	112 183	41%
Skåne	Eslöv	82 466	144 740	76%
Skåne	Helsingborg	92 020	125 540	36%
Skåne	Hässleholm	83 337	89 217	7%
Skåne	Höganäs	92 820	92 820	0%
Skåne	Kristianstad	86 178	91 900	7%
Skåne	Kävlinge	98 400	117 840	20%
Skåne	Landskrona	83 220	93 620	12%
Skåne	Lomma	76 000	110 208	45%
Skåne	Lund	85 123	132 966	56%
Skåne	Staffanstorp	92 376	144 000	56%
Skåne	Trelleborg	86 860	116 500	34%
Skåne	Vellinge	71 506	90 146	26%
Skåne	Ystad	104 953	112 480	7%
Stockholm	Ekerö	154 146	192 279	25%
Stockholm	Haninge	136 655	167 488	23%
Stockholm	Huddinge	78 700	156 500	99%
Stockholm	Järfälla	100 700	100 700	0%
Stockholm	Lidingö	100 170	100 570	0%
Stockholm	Nacka	135 972	152 543	12%
Stockholm	Norrtälje	157 805	225 540	43%
Stockholm	Nynäshamn	151 520	174 120	15%

Stockholm	Sigtuna	109 920	162 400	48%
Stockholm	Sollentuna	89 700	120 890	35%
Stockholm	Solna	142 040	142 040	0%
Stockholm	Stockholm	78 700	156 500	99%
Stockholm	Sundbyberg	105 578	158 040	50%
Stockholm	Tyresö	155 752	155 752	0%
Stockholm	Täby	123 320	123 320	0%
Stockholm	Upplands-Bro	143 600	144 600	1%
Stockholm	Upplands-Väsby	120 704	211 600	75%
Stockholm	Vallentuna	172 800	210 066	22%
Stockholm	Vaxholm	189 120	241 120	27%
Stockholm	Södertälje	160 600	177 226	10%
Stockholm	Värmdö	219 177	227 944	4%
Stockholm	Österåker	144 000	189 920	32%
Södermanland	Eskilstuna	121 900	137 066	12%
Södermanland	Katrineholm	128 960	148 432	15%
Södermanland	Strängnäs	126 440	142 419	13%
Uppsala	Enköping	108 800	114 974	6%
Uppsala	Uppsala	70 000	94 500	35%
Uppsala	Östhammar	141 600	141 600	0%
Värmland	Arvika	120 591	130 489	8%
Värmland	Karlstad	143 834	159 217	11%
Värmland	Kristinehamn	65 616	88 452	35%
Västmanland	Köping	70 803	191 840	171%
Västmanland	Sala	62 200	96 419	55%
Västmanland	Västerås	105 840	105 840	0%
Västerbotten	Skellefteå	76 300	76 300	0%
Västerbotten	Umeå	106 000	151 740	43%
Västernorrland	Härnösand	66 800	67 948	2%
Västernorrland	Sundsvall	151 200	151 200	0%

Västernorrland	Timrå	120 000	120 000	0%
Västernorrland	Örnsköldsvik	91 821	100 000	9%
Västra Götaland	Alingsås	116 950	116 950	0%
Västra Götaland	Borås	113 672	113 672	0%
Västra Götaland	Falköping	81 069	80 860	0%
Västra Götaland	Göteborg	137 216	184 000	34%
Västra Götaland	Kungälv	176 486	222 420	26%
Västra Götaland	Lerum	134 656	153 056	14%
Västra Götaland	Mariestad	84 516	154 031	82%
Västra Götaland	Mark	141 700	179 144	26%
Västra Götaland	Mölnadal	140 000	159 840	14%
Västra Götaland	Partille	121 293	149 224	23%
Västra Götaland	Skövde	84 408	101 288	20%
Västra Götaland	Stenungsund	123 200	135 828	10%
Västra Götaland	Trollhättan	116 089	171 200	47%
Västra Götaland	Uddevalla	219 420	216 384	-1%
Västra Götaland	Ulricehamn	97 200	114 610	18%
Västra Götaland	Vänersborg	114 134	145 611	28%
Örebro	Karlskoga	99 196	52 507	-47%
Örebro	Kumla	115 049	127 251	11%
Örebro	Lindesberg	94 528	114 980	22%
Örebro	Örebro	100 290	137 281	37%
Östergötland	Finspång	121 000	128 960	7%
Östergötland	Linköping	110 064	119 124	8%
Östergötland	Mjölby	100 652	110 717	10%
Östergötland	Motala	73 200	93 536	28%
Östergötland	Norrköping	105 696	136 800	29%

