



Byggherrekostnadernas utveckling 2021-2024

Bygglovskostnad, VA- och Elanslutningsavgifter

Rapport: nr 4, Oktober 2025

På uppdrag av TMF

Författare: Anders Hellström, universitetsadjunkt, KTH

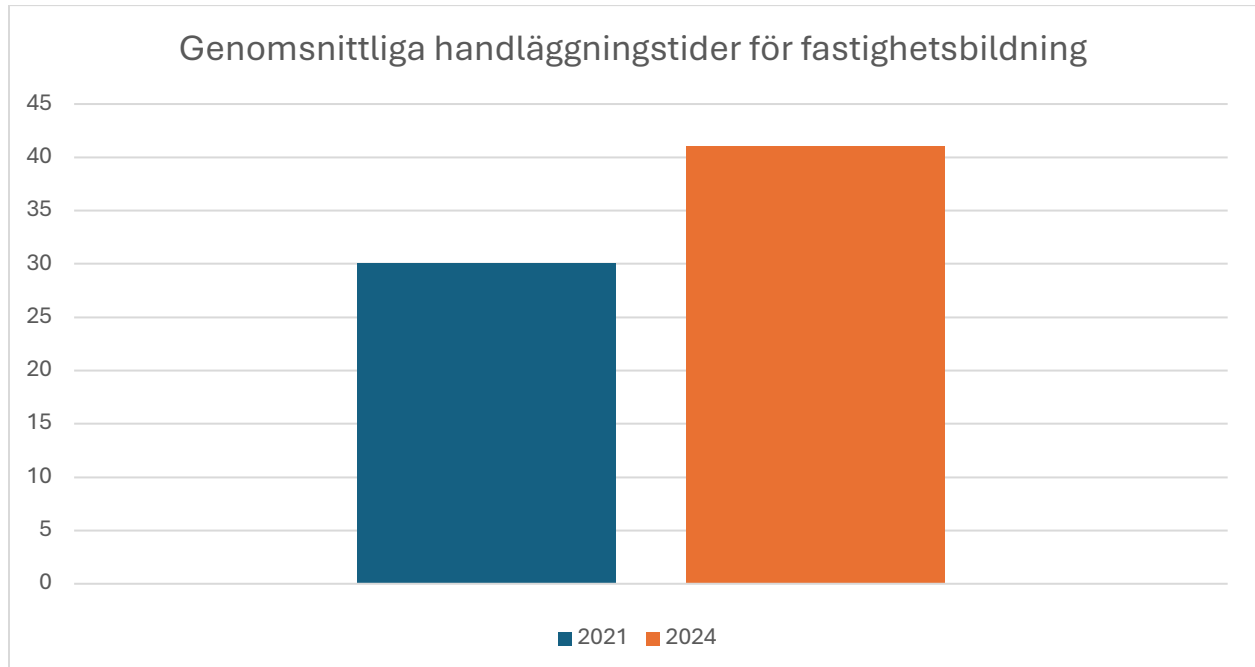


Sammanfattning av rapport 4: Byggherrekostnadernas utveckling 2021–2024

Byggherrekostnader utgör en växande och ofta mindre uppmärksammas del av småhusens totala produktionskostnader. Med småhus avses i denna rapport en friliggande enfamiljsvilla på egen tomt, där beställaren är en privatperson som låter uppföra bostaden för egen räkning (så kallat egnahem). Tidigare rapporter, vilka studerat perioden 1995–2021, har visat att dessa kostnader dels varierar stort från kommun till kommun, dels att de totalt sett ökat snabbare än tjänsteprisindex (TPI) för kommunal verksamhet. Denna fjärde rapport i serien följer utvecklingen 2021–2024.

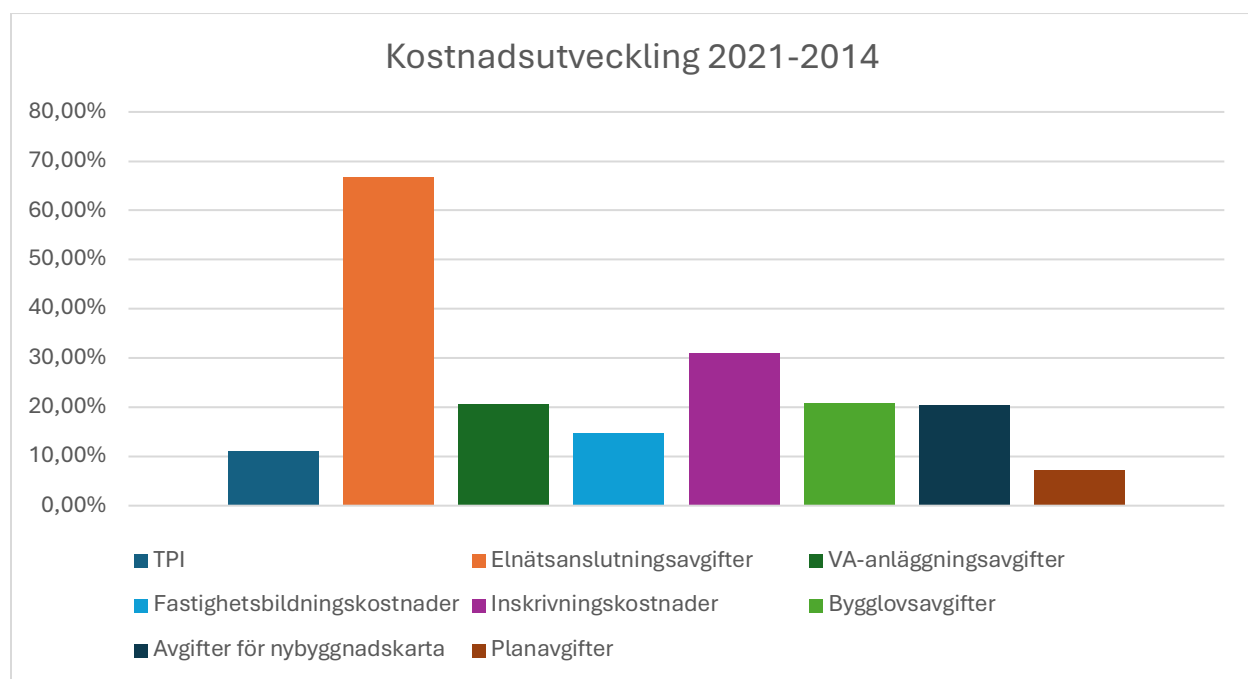
Frågan är viktig ur ett bostadspolitiskt perspektiv då stigande byggherrekostnader och stora variationer mellan kommuner skapar osäkerhet i kalkyleringen och därmed begränsar hushållens möjlighet att bli egnahemsägare, särskilt för dem med begränsade resurser.

Rapporten utgår från ett standardiserat småhusfall (160 kvm hus, 800 kvm tomt, 200 meter till elnät) och omfattar sju centrala avgiftsposter där data har samlats in från ett urval av kommuner och aktörer. För första gången i rapportserien analyseras hur nivåerna för bygglovsrelaterade avgifter har utvecklats med hänsyn till både kommunstorlek och tillämpad beräkningsmodell. Även inkludandet av lantmäterirelaterade uppgifter är en nyhet, där vi bland annat ser att handläggningstider för fastighetsbildning ökat under perioden.



Resultaten visar att flera avgiftsposter har ökat i snabbare takt än tjänsteprisindex (TPI) vilket steg med 11,1 procent under perioden:

- Elnätsanslutningsavgifter ökade med 66,7 procent.
- VA-anläggningsavgifter ökade med 20,7 procent.
- Fastighetsbildningskostnader ökade med 14,7 procent.
- Inskrivningskostnader ökade med 31,0 procent per beslut.
- Bygglövsavgifter ökade med 20,9 procent.
- Avgifter för nybyggnadskarta ökade med 20,4 procent.
- Planavgifter ökade med 7,2 procent.



Kommunernas avgiftsnivåer beror främst på hur självkostnadsprincipen tolkas och används lokalt och på hur taxorna är konstruerade. I de kommuner där ett byte av beräkningsmodell för de bygglövsrelaterade avgifterna skett under perioden har detta ofta medfört relativa avgiftshöjningar.

Variationerna mellan kommuner är också omfattande, där större kommuner i regel har högre avgiftsnivåer medan små och medelstora kommuner uppvisar störst spridning.

Särskilt stor är spridningen av VA-anläggningsavgiften som i undersökningen har ett spann på nästan 288 000 kronor. Från cirka 56 000 kronor i den kommunen med lägst avgift upp till cirka 334 000 kronor i den kommunen med högst. Om vi utvidgar perspektivet till att omfatta samtliga svenska kommuner och inte enbart de som ingår i urvalet för denna rapport framträder ännu större skillnader. Exempelvis varierar VA-anläggningsavgiften i landet från cirka 44 000 kronor till över 411 000 kronor. Denna avgift påverkas i hög grad av kommunens investeringsbehov i vatten- och avloppssystemet.

Bland de bygglovsrelaterade avgifterna är planavgiften den med störst spridning, där det 2024 skilde omkring 92 000 kronor mellan högsta och lägsta avgift (de kommuner som valt att inte debitera någon planavgift har exkluderats i jämförelsen).¹

Utvecklingen visar att byggherrekostnader i allt högre grad utgör en betydande och svårbedömd del av småhusens totalkalkyl. Den väcker också frågor om transparens och rättvisa i avgiftssystemen och pekar på ett behov av fortsatt forskning, framför allt kring orsakerna till kommunernas olika val och de långsiktiga effekter dessa har på bostadsbyggandet.

¹ Enligt plan- och bygglagen är det inte obligatoriskt att ta ut planavgift vilket betyder att kommunerna är fria att själva välja hur planläggningen ska finansieras och då antingen genom avgifter enligt självkostnadsprincipen eller via generella skatteintäkter.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING AV RAPPORT 4: BYGGHERREKOSTNADER FÖR SMÅHUS 2021–2024	2
1. INLEDNING.....	7
2. BAKGRUND	9
2.1 INDELNING AV BYGGHERREKOSTNADER.....	9
2.1.1 Tillståndskostnader	9
2.1.2 Anslutningskostnader.....	10
2.1.3 Lantmäterikostnader.....	11
2.3 PRINCIPER FÖR AVGIFTSSÄTTNING	12
2.3.1 Kommunala avgifter	13
2.3.2 Statliga avgifter.....	13
2.3.3 Elnätsavgifter	13
2.4 UTFORMNINGEN AV KOMMUNALA TAXOR	14
2.4.1 Beräkningsmodeller för plan- och bygglov	14
3. METOD.....	18
3.1 DATAINSAMLING	18
3.2 ANALYSRAM	18
3.3 PRISJÄMFÖRELSE OCH INDEX.....	19
4. EMPIRI	21
4.1 ELNÄTSANSLUTNINGSAVGIFTER 2021–2024	21
4.1.1 Nivå och utveckling.....	21
4.1.2 Sammanfattning	21
4.2 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFTER 2021–2024	21
4.2.1 Nivå och utveckling.....	22
4.2.2 Variation och spridning	22
4.2.3 Skillnader beroende på kommunstorlek.....	23
4.2.4 Sammanfattning	24
4.3 LANTMÄTERIKOSTNADER 2021–2024	24
4.3.1 Inskrivningsärenden.....	24
4.3.2 Fastighetsbildning (samtliga ärendetyper)	25
4.3.3 Fastighetsbildning (privat bostadsbyggande).....	25
4.3.4 Sammanfattning	26
4.4 BYGGLOVSAVGIFTER 2021–2024	26
4.4.1 Nivå och utveckling.....	26
4.4.2 Variation och spridning	27
4.4.3 Skillnader beroende på kommunstorlek.....	27
4.4.4 Skillnader beroende på modellstatus.....	28
4.4.5 Skillnader beroende på kommunstorlek och modellstatus.....	29
4.4.6 Effekter av modellbyte	30
4.4.7 Sammanfattning	31

4.5 HANDLÄGGNINGSTIDER OCH TIMKOSTNADER FÖR BYGGLOVSÄRENDEN 2024.....	31
4.5.1 <i>Genomsnittlig handläggningstid</i>	31
4.5.2 <i>Skillnader beroende på kommunstorlek</i>	32
4.5.3 <i>Tidsfördelning mellan moment</i>	32
4.5.4 <i>Timkostnader i bygglovsverksamheten</i>	33
4.5.5 <i>Sammanfattning</i>	33
4.6 AVGIFTER FÖR NYBYGGNADSKARTA 2021–2024	34
4.6.1 <i>Nivå och utveckling</i>	34
4.6.2 <i>Variation och spridning</i>	34
4.6.3 <i>Skillnader beroende på kommunstorlek</i>	35
4.6.4 <i>Skillnader beroende på modellstatus</i>	36
4.6.5 <i>Skillnader beroende på kommunstorlek och modellstatus</i>	37
4.6.6 <i>Effekter av modellbyte</i>	38
4.6.7 <i>Sammanfattning</i>	38
4.7 PLANAVGIFTER 2021–2024	39
4.7.1 <i>Nivå och utveckling</i>	39
4.7.2 <i>Variation och spridning</i>	39
4.7.3 <i>Skillnader beroende på kommunstorlek</i>	40
4.7.4 <i>Skillnader beroende på modellstatus</i>	41
4.7.5 <i>Skillnader beroende på kommunstorlek och modellstatus</i>	42
4.7.6 <i>Effekter av modellbyte</i>	43
4.7.7 <i>Sammanfattning</i>	44
5. ANALYS.....	45
6. SLUTSATSER	46

1. Inledning

Denna rapport är den fjärde i en serie som belyser utvecklingen av de avgifter, utöver byggentreprenad och markförvärv, som tillkommer vid småhusproduktion. Med småhus avses här en friliggande enfamiljsvilla på egen tomt, där beställaren är en privatperson som låter uppföra bostaden för egen räkning (så kallat egnahem). Serien har publicerats av Trä- och Möbelföretagen och omfattar tidigare utgåvor för perioderna 1990–2015, 2015–2020 och 2020–2021. I dessa rapporter har avgifterna sammantaget benämnts som byggherrekostnader vilket är en kostnadspost som länge haft en undanskymd roll i diskussionen om bostadspriser men som visat sig utgöra en växande och betydande andel av nyproduktionskostnaden.² I denna rapport används begreppet byggherrekostnader i fortsatt övergripande betydelse men preciseras till att avse tre typer av avgifter: tillstånds-, anslutnings- och lantmäterikostnader.

Studien är avgränsad till småhusprojekt inom detaljplanerat område. Det beror dels på att ett typiskt småhusprojekt har en tydlig och hanterbar struktur utan mer komplexa utvecklingskostnader eller svåravgränsade markrelaterade kostnader, dels på att uppdragsgivaren representerar den industriella småhustillverkningen. Genom att fokusera på ett standardiserat småhusfall blir det möjligt att identifiera och jämföra avgifter på ett konsekvent sätt mellan kommuner och över tid.

Rapporten behandlar sju centrala kostnadsposter som åläggs byggherren: elnätsanslutning, VA-anslutning, fastighetsbildning, inskrivning, bygglov, nybyggnadskarta och planavgift. Samtliga regleras av offentliga eller monopolpräglade aktörer och påverkar sammantaget i hög grad projektets ekonomiska förutsättningar.

En nyhet i denna rapport är att de plan- och bygglovsrelaterade avgifterna analyseras uppdelat per delpost i stället för samlat som tidigare. Detta möjliggör en mer nyanserad beskrivning av avgiftsutvecklingen, särskilt med tanke på att många kommuner under perioden har övergått från arealbaserade till tidsbaserade beräkningsmodeller.

En annan förändring i rapportens upplägg är att kommunerna inte längre delas in efter län utan efter kommunstorlek (liten, medelstor eller stor). För plan- och bygglovsrelaterade avgifter har indelningen dessutom kompletterats med information om vilken beräkningsmodell som tillämpats (areal- eller tidsbaserad) vilket möjliggör en mer nyanserad analys av modellernas betydelse för avgiftsnivåerna. För VA-anläggningsavgifter används däremot endast storleksindelning eftersom det saknas en enhetlig eller vedertagen modellstruktur att utgå ifrån.³

Slutligen omfattar rapporten även lantmäterikostnader, det vill säga kostnader för fastighetsbildning och inskrivning via Lantmäteriet. Posten har inte tidigare ingått i analysen men spelar även denna en roll för småhusprojektets genomförande.

² Axelsson, B., *Byggherrekostnadernas utveckling 2020–2021* (Stockholm: Trä- och Möbelföretagen, 2021), s. 4.

³ Till skillnad från plan- och bygglovsavgifter finns ingen standardiserad modellstruktur för VA-taxor. Avgifterna bestäms lokalt av varje kommun enligt Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) och varierar i både konstruktion och beräkningsgrund.

Resultaten visar att avgiftsnivåerna har utvecklats olika mellan poster och kommuner under perioden 2021–2024. Den största relativa ökningen återfinns bland elnätsanslutningsavgifterna, följt av VA-anläggnings- och bygglovsavgifter. För planavgifter och avgifter för nybyggnadskartor är utvecklingen mer splittrad, medan kostnaderna för fastighetsbildning har stigit trots att antalet ärenden minskat. Skillnaderna mellan kommuner har i flera fall ökat, särskilt i samband med övergångar till nya taxemodeller och olika sätt att tillämpa dessa.

2. Bakgrund

Vid nybyggnation av småhus inom detaljplanlagda områden tillkommer, utöver kostnader för material, entreprenad och markförvärv, även andra kostnader som är nödvändiga för att projektet ska kunna genomföras. I denna rapport benämns dessa samlat som byggherrekostnader.

Kapitlet inleds med en översiktlig begreppsram kring byggherrekostnader och deras olika delposter. Därefter följer en redogörelse för rapportens urval, avgränsningar och de rättsliga principer som styr avgiftssättningen. Avslutningsvis ges en överblick över hur kommunala taxor utformas och vilka beräkningsmodeller som används inom plan- och byggområdet samt för VA-anslutningar.

2.1 Indelning av byggherrekostnader

För att möjliggöra analysen delas byggherrekostnaderna i rapporten in i tre kategorier med tydlig koppling till småhusprojektets genomförande:

- Tillståndskostnader – avgifter som avser bygglovsprocessen och tillhörande kommunala mättjänster,
- Anslutningskostnader – avgifter för att ansluta fastigheten till teknisk infrastruktur som vatten, el, fiber och fjärrvärme,
- Lantmäterikostnader – avgifter till Lantmäteriet för att skapa, justera, eller registrera fastigheter så att byggnation är möjlig.

Indelningen fungerar som en analytisk ram för att beskriva de avgifter som vanligen tillkommer vid småhusbyggnation. I följande avsnitt specificeras vilka poster som ingår i respektive kategori.

2.1.1 Tillståndskostnader

Tillståndskostnader avser de avgifter som en byggherre normalt betalar till kommunen i samband med att bygglov beviljas och byggnationen förbereds. Dessa kostnader grundas på kommunala taxor och bygger vanligtvis på självkostnadsprincipen.⁴ I denna rapport avses med tillståndskostnader följande poster:

- Planavgift – en kommunal avgift som tas ut för att täcka kostnaderna för att upprätta eller ändra en detaljplan eller områdesbestämmelser som möjliggör byggnation. Avgiften får tas ut i samband med bygglov⁵ under förutsättning att fastigheten har nytta av en detaljplan som kommunen bekostat.⁶
- Bygglövsavgift – en kommunal avgift som tas ut för att täcka kostnaderna för handläggning av en bygglovsansökan. Avgiften omfattar vanligtvis flera moment såsom granskning av handlingar, tekniskt samråd, beslut om startbesked, hantering av kontrollplaner samt eventuella

⁴ Kommunallag (2017:725), 2 kap. 6 §

⁵ Plan- och bygglag (2010:900), 12 kap. 9 §

⁶ Om detaljplanen däremot redan bekostats av en annan aktör, till exempel genom ett exploateringsavtal med en tidigare markägare eller byggherre, får kommunen inte ta ut planavgift för samma plan igen.

arbetsplatsbesök.⁷ Avgiftens storlek bestäms enligt kommunens taxa och varierar beroende på åtgärdens art, omfattning och komplexitet. Bygglovsavgift tas ut oavsett om bygglov beviljas eller avslås eftersom avgiften avser själva handläggningen.

- Nybyggnadskarta – en kommunal avgift som tas ut för att täcka kostnaderna för framtagning av den karta som krävs som underlag i bygglovsprocessen. Nybyggnadskartan visar bland annat fastighetsgränser, höjdförhållanden, befintliga anslutningar och andra relevanta uppgifter. Kartan används som grund för att upprätta situationsplan vid nybyggnation eller större tillbyggnader inom detaljplanelagt område.
- Utstakningsavgift – en kommunal avgift som tas ut för att täcka kostnaderna för att på plats markera byggnadens läge enligt det beviljade bygglovet. Utstakning sker vanligtvis innan grundläggningen påbörjas och säkerställer att byggnaden uppförs i rätt läge enligt situationsplanen. Åtgärden utförs ofta av kommunens mätavdelning eller av en mätkonsult som kommunen anlitar. Avgiften anges i kommunens taxa och tas endast ut i de fall där kommunen bedömer att utstakning krävs. Vid nybyggnation av småhus inom detaljplanelagt område är detta en vanligt förekommande åtgärd.
- Lägeskontroll – en åtgärd som i vissa fall tillämpas för att kontrollera att en byggnad har placerats i enlighet med det beviljade bygglovet och den godkända situationsplanen. Lägeskontrollen genomförs normalt efter att grundläggningen har påbörjats, men innan byggnationen färdigställs och syftar till att säkerställa att byggnadens läge uppfyller villkoren i bygglovet. Avgiften tas endast ut när kontrollen faktiskt genomförs och fastställs i kommunens taxa. Tillämpningen varierar mellan kommuner. I vissa är lägeskontroll standard för nybyggnation av småhus inom detaljplanelagt område medan andra kommuner gör en individuell bedömning i varje ärende. Kontrollen kan utföras av kommunen eller av en av kommunen godkänd mätkonsult.

2.1.2 Anslutningskostnader

Anslutningskostnader avser de avgifter som en byggherre normalt betalar för att ansluta fastigheten till nödvändig teknisk infrastruktur. Avgifterna grundas på olika prissättningsprinciper beroende på tjänstetyp och aktör. För VA gäller lokalt beslutad taxa enligt lag medan övriga anslutningar fastställs av respektive nätägare eller leverantör. I denna rapport avses med anslutningskostnader följande poster:

- VA-anläggningsavgift – avgift till kommunen för att ansluta fastigheten till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Avgiften bestäms enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster och påverkas bland annat av tomtens storlek, användning och antalet anslutningar.
- Elnätsanslutningsavgift – avgift till elnätsföretag för att ansluta fastigheten till elnätet. Kostnaden påverkas av faktorer som avstånd till befintligt nät, säkringsstorlek och tekniska förutsättningar i

⁷ Plan- och bygglag (2010:900), 12 kap. 8–10 §

nätområdet. Avgiften regleras av ellagen (1997:857) och övervakas av Energimarknadsinspektionen.⁸

- Tele- och fiberanslutningsavgift – avgift till nätägare för att ansluta fastigheten till elektronisk kommunikation, vanligen via fiber. Avgiftens storlek varierar beroende på marknadsaktör, lokala nät och eventuell samförläggning med andra ledningsdragningar.
- Fjärrvärmeanslutningsavgift – avgift till fjärrvärmeleverantör för att ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet där sådant finns tillgängligt. Avgiften påverkas av effektbehov, avstånd till stamledning och lokala förutsättningar.

2.1.3 Lantmäterikostnader

Lantmäterikostnader avser de avgifter som en byggherre betalar när en fastighet bildas, ändras eller registreras för att möjliggöra byggnation. Avgifterna tas ut av Lantmäteriet och baseras på antingen timtaxa eller fasta belopp enligt gällande förordning. I denna rapport omfattar lantmäterikostnaderna följande poster:

- Fastighetsbildningskostnad – avgift för förrättning såsom avstyckning, fastighets- eller markreglering samt bildande av servitut. Kostnaden består av ett grundbelopp och kan kompletteras med timtaxa enligt Lantmäteriets taxa och varierar med förrättningens omfattning, ärendets komplexitet samt eventuellt behov av fältarbete eller granskning av äldre handlingar.
- Inskrivningskostnad – en fast avgift enligt inskrivningsförordningen (2000:309) för registrering i fastighetsregistret. Avgiften uppgår i dag till 825 kronor per lagfart och 375 kronor per inteckning och handläggs av Lantmäteriet.⁹

2.2 Avgränsningar

Denna rapport fokuserar på ett urval av kostnader som typiskt tillkommer vid uppförande av småhus inom detaljplanelagt område. Urvalet har gjorts med utgångspunkt i avgiftsposter som är vanligt förekommande, offentligt reglerade och möjliga att jämföra systematiskt mellan kommuner utifrån tillgängligt och enhetligt underlag.

De avgiftsposter som behandlas i analysen är:

- Elnätsanslutningsavgift
- VA-anläggningsavgift
- Fastighetsbildningskostnad (exempelvis avstyckning)
- Inskrivningskostnad (lagfart)
- Bygglovsavgift

⁸ Energimarknadsinspektionen, *Vägledning för utformning av nättariffer enligt EIFS 2022:1*, tillgänglig på: <https://ei.se/bransch/tariffer-nattariffer/vagledning-for-utformning-av-nattariffer-enligt-eifs-20221> [Hämtad 15 maj 2025].

⁹ Lantmäteriet, *Stämpelskatt och avgifter*, tillgänglig på: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/kopa-aga-salja-eller-ge-bort/Stampelskatt-och-avgifter> [Hämtad 15 maj 2025].

- Nybyggnadskarta
- Planavgift

Samtidigt har följande kostnader av olika skäl uteslutits från analysen:

- Utstakningsavgift – förekommer ofta vid nybyggnation men tillämpningen och redovisningen varierar betydligt mellan kommuner. I vissa fall ingår avgiften i paketlösningar medan den i andra fall särredovisas eller debiteras av extern aktör. Detta försvårar en enhetlig och rättvisande jämförelse.¹⁰
- Lägeskontroll – är inte ett generellt krav utan beslutas från fall till fall av kommunen. Praxis skiljer sig mellan kommuner. I vissa är lägeskontroll standard för småhus medan den i andra endast används vid särskilda behov. Eftersom åtgärden inte tillämpas konsekvent har den uteslutits från analysen.¹¹
- Tele- och fiberanslutning – regleras av privata marknadsaktörer och omfattas inte av kommunal taxa. Prissättning och villkor varierar kraftigt beroende på lokala nätutbyggnader och konkurrenssituation vilket gör det svårt att samla in och jämföra relevanta data.¹²
- Fjärrvärmeanslutning – är endast aktuellt i ett begränsat antal kommuner och varierar i både tekniska lösningar och affärsmodeller. På grund av låg geografisk täckning och stark lokal variation har fjärrvärmeanslutning inte inkluderats i jämförelsen.¹³

Avgränsningarna syftar till att skapa en så jämförbar, tillförlitlig och transparent analys som möjligt. Rapporten utgår från ett standardiserat småhusprojekt: en friliggande enbostadsbyggnad med 160 kvadratmeter boyta på en 800 kvadratmeter stor tomt inom detaljplanelagt område med närmaste anslutningspunkt i befintligt elnät belägen inom 200 meter.

2.3 Principer för avgiftssättning

De kostnader som beskrivs i denna rapport har olika rättsliga och förvaltningsmässiga grunder, beroende på vilken aktör som tar ut avgiften och vilket syfte den ska uppfylla. Avgifterna regleras antingen av lagstiftning, kommunala taxebeslut eller affärsmässiga villkor. Nedan följer en översikt över de principer som ligger till grund för avgiftssättningen inom de tre kategorier som rapporten behandlar.

¹⁰ Boverket, *Utsättning och lägeskontroll*, tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/byggprocessen/utsättning-och-lageskontroll/> [Hämtad 15 maj 2025].

¹¹ Ibid.

¹² Post- och telestyrelsen, *Prisrapport 2024*, tillgänglig på: <https://pts.se/contentassets/6aa52163fac44699a3d2defc5ec12619/prisrapport-2024.pdf> [Hämtad 15 maj 2025].

¹³ Sweco, *Analys av fjärrvärmemarknaden*, tillgänglig på: <https://ei.se/download/18.76bbf3bf18d54be176612cc/1706683149088/Konsultrapport-Analys-av-fj%C3%A4rrv%C3%A4rmemarknaden-Sweco.pdf> [Hämtad 15 maj 2025].

2.3.1 Kommunalavgifter

Avgifter som tas ut av kommuner, till exempel planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta och VA-anläggningsavgift, grundas på självkostnadsprincipen enligt gällande lagstiftning. Enligt denna princip får kommunen inte ta ut högre avgifter än vad som motsvarar kostnaden för att tillhandahålla tjänsten. Självkostnadsprincipen regleras i kommunallagen (2017:725), plan- och bygglagen (2010:900) och lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster och innebär att avgifterna ska vara rättvisa, tydligt redovisade och icke-vinstdrivande. Taxorna beslutas av kommunfullmäktige och varierar därför mellan olika kommuner.

Vid beräkningen av självkostnaden får både direkta och indirekta kostnader inkluderas. Direkta kostnader avser exempelvis löner, material och utrustning kopplat till det specifika ärendet, medan indirekta kostnader kan inkludera lokalkostnader, administration och kapitalkostnader som fördelas över hela verksamheten. Detta innebär att avgifterna inte behöver spegla kostnaden för ett enskilt ärende utan kan grunda sig på en genomsnittlig kalkyl för ärendeslaget. Det finns ingen skyldighet för kommuner att ta ut avgifter men i praktiken är det vanligt att de eftersträvar full kostnadstäckning, särskilt inom VA- och bygglovsverksamheten.¹⁴

2.3.2 Statliga avgifter

Avgifter som tas ut av Lantmäteriet, såsom fastighetsbildnings- och inskrivningskostnader, har en annan karaktär än kommunala avgifter och regleras genom statliga föreskrifter, regleringsbrev och förordningar.

Fastighetsbildningskostnader fastställs normalt genom en timtaxa som speglar den faktiska tid och arbetsinsats som krävs i det enskilda ärendet. Kostnaden påverkas bland annat av ärendets komplexitet, handläggningstid, behov av fältarbete och granskning av äldre handlingar.¹⁵

Inskrivningskostnader däremot, utgår i regel som fasta belopp enligt förordningen om avgifter inom inskrivningsväsendet. Dessa avgifter avser exempelvis lagfart eller inteckning i fastighetsregistret och varierar beroende på åtgärdstyp.¹⁶ I båda fallen syftar avgifterna till att täcka Lantmäteriets faktiska kostnader. Även om avgiftssättningen inte följer den kommunala självkostnadsprincipen i strikt mening bygger den på ett motsvarande krav på kostnadstäckning och effektiv resursanvändning.

2.3.3 Elnätsavgifter

I motsats till de avgifter som tas ut av offentliga aktörer bygger elnätsavgifter på affärsmässiga villkor och tas ut av nätföretag som verkar inom koncessionsområden enligt ellagen (1997:857). Dessa företag har ett naturligt monopol vilket innebär att avgifterna inte sätts i konkurrens utan regleras genom statlig tillsyn.

¹⁴ Regeringens proposition 1993/94:188, *Lokal demokrati*, s. 107.

¹⁵ Lantmäteriet, *Vad kommer det att kosta?*, tillgänglig på: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/forandra-lagg-ihop-eller-dela/vad-kommer-det-att-kosta/> [Hämtad 15 maj 2025].

¹⁶ Lantmäteriet, *Stämpelskatt och avgifter*, tillgänglig på: <https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/kopa-aga-salja-eller-ge-bort/Stampelskatt-och-avgifter/> [Hämtad 15 maj 2025].

Avgifterna omfattas inte av kommunallagens självkostnadsprincip men ska enligt lag vara skäliga, kostnadsriktiga och icke-diskriminerande. Energimarknadsinspektionen (Ei) övervakar att avgifterna inte överstiger de merkostnader som anslutningen medför, till exempel för arbete, material och ledningsdragning. Myndigheten kan pröva avgiftens skälighet och besluta om återbetalning eller justering.¹⁷

För nyanslutningar med ett avstånd upp till 200 meter tillämpas en enhetlig schablonmetod vid prövning av skälig avgift.¹⁸ Denna metod bygger på ett nationellt beräknat belopp som gäller oavsett geografiskt läge eller nätägare och baseras på genomsnittliga kostnader från branschen. I praktiken används detta belopp ofta som riktmärke även i nätföretagens egna prislistor.

2.4 Utformningen av kommunala taxor

Kommunala avgifter bygger på taxekonstruktioner som beslutas av kommunfullmäktige. Dessa taxor ska vara offentliga, förenliga med gällande lagstiftning och utformade i enlighet med självkostnadsprincipen och likställighetsprincipen. Regelverken skiljer sig dock åt i hur avgifter får och bör konstrueras, beroende på vilket område de reglerar.¹⁹

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) erbjuder vägledningar för såväl plan- och bygglovsavgifter som VA-avgifter. Dessa syftar till att främja transparens och metodmässig enhetlighet men lämnar utrymme för lokala variationer. SKR anger inga rekommenderade avgiftsnivåer utan kommunerna ansvarar själva för att deras taxor speglar faktiska kostnader.

Följande delavsnitt redogör för de vanligaste modellerna för taxekonstruktion inom plan- och byggområdet, övergången från äldre till nyare modeller samt de utmaningar detta skapar för jämförelser. Därefter behandlas även VA-anläggningsavgifternas konstruktion, som utgör en annan central del av byggherrekostnaderna.

2.4.1 Beräkningsmodeller för plan- och bygglov

Arealbaserad modell

I arealbaserade modeller beräknas avgiften som ett visst belopp per kvadratmeter byggnadsarea, bruttoarea (BTA) eller planarea. Beräkningen sker ofta schablonmässigt utifrån förutbestämda intervall eller enhetspriser kopplade till byggrättens storlek.

¹⁷ Energimarknadsinspektionen, *Anslutning till elnätet 2025 – här är de avgifter som Ei anser skäliga*, 29 november 2024, tillgänglig på: <https://ei.se/om-oss/nyheter/2024/2024-11-29-anslutning-till-elnetet-2025---har-ar-de-avgifter-som-ei-anser-skaliga> [Hämtad 15 maj 2025].

¹⁸ Energimarknadsinspektionen, *Kostnad anslutningsavgift*, tillgänglig på: <https://ei.se/konsument/el/anslutning-till-elnetet/kostnad-anslutningsavgift> [Hämtad 15 maj 2025].

¹⁹ Kommunallag (2017:725), 2-5 kap.

Arealmodellen introducerades i det förslag för plan- och bygglovstaxor som togs fram av dåvarande Svenska Kommunförbundet, en organisation som idag är en del av Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Förslaget har legat till grund för många kommuners lokala taxebeslut.²⁰

Tidsbaserad modell

I tidsbaserade modeller beräknas avgiften utifrån uppskattad eller faktisk handläggningstid. Varje ärendetyp har en schablontid eller timuppskattning som multipliceras med kommunens timtaxa. Timtaxan inkluderar lön, lokalkostnader, administration och andra overheadkostnader.

Den tidsbaserade modellen togs fram av SKR i samband med revideringen av mallar och vägledning för taxekonstruktion och bygger på att olika ärenden kräver olika arbetsinsats och att avgiften därför bör spegla den genomsnittliga tidsåtgången snarare än åtgärdens fysiska omfattning. Vägledningarna syftade till att ge kommunerna bättre stöd att ta fram kostnadsförankrade taxor.²¹

2.4.2 Tillämpning och övergång mellan modeller

Under 2010-talet har det skett en gradvis förändring i hur kommuner konstruerar taxor för bygglov och planavgifter.²² Tidigare dominerade arealbaserade modeller, där avgiften kopplades till byggrättens storlek. I samband med SKR:s nya vägledningar började fler kommuner tillämpa tidsbaserade beräkningsmodeller, särskilt för bygglovsärenden.

Trots att de reviderade vägledningarna förordar tidsbaserade modeller visar flera studier att arealberäkningar fortfarande är vanliga och då särskilt inom planområdet.²³

Tidsbaserade modeller anses bättre spegla den genomsnittliga arbetsinsatsen och är enklare att anpassa till självkostnadsprincipen. Övergången har dock varierat beroende på ärendetyp och kommunernas förutsättningar.

2.4.3 Jämförbarhet och tolkningssvårigheter

En grundläggande svårighet vid jämförelser av bygglovsavgifter mellan kommuner är att beräkningsmodellerna mäter kommunernas självkostnad för en viss åtgärd på olika sätt. En tidsbaserad

²⁰ Sveriges Kommuner och Landsting, Plan- och bygglovstaxa 2011, antagen av Åstorps kommunfullmäktige den 27 februari 2012.

Originalförslaget från SKL har inte kunnat återfinnas, varför hänvisning sker till ett exempel på hur modellen tillämpats i en kommunal taxa.

Tillgänglig på:

<https://astorp.se/download/18.1061f63187eb0eb9107d540/1684255947919/Plan%20och%20bygglovstaxa%20SKL%2C%20antagen%202012-02-27.pdf> [Hämtad 15 maj 2025].

²¹ Sveriges Kommuner och Regioner, *Konstruktion av PBL-taxa – plan- och bygglov*, tillgänglig på:

<https://skr.se/skr/samhallsplaneringinfrastruktur/planeringbyggandebostad/taxor/taxaplanochbygglov.2205.html> [Hämtad 15 maj 2025].

²² Ibid.

²³ Axelsson, B., *Byggherrekostnadernas utveckling 2015–2020*, TRITA-ABE-RPT 2035, Kungliga Tekniska högskolan (KTH), 2020, tillgänglig på:

<https://kth.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2:1518552> [Hämtad 15 maj 2025].

modell utgår från uppskattad handläggningstid medan en arealbaserad modell knyter avgiften till byggrättens storlek. Båda modellerna säger sig spegla den faktiska resursförbrukningen men eftersom definitionen av vad som mäts och hur det mäts skiljer sig åt får de olika utfall. Avgiften för en likartad åtgärd, exempelvis ett bygglov för ett enbostadshus, kan därför variera kraftigt utan att det nödvändigtvis speglar någon faktisk skillnad i arbetsinsats. Detta innebär att avgiftsnivåer inte utan vidare kan jämföras mellan kommuner som använder olika modeller även om samtliga tillämpar självkostnadsprincipen.

Den ovan beskrivna modellvariationen innebär också utmaningar för analysen av det insamlade datamaterialet i denna rapport. Även när uppgifter samlats in för samma typ av åtgärd påverkas resultatet av hur kommunen har konstruerat sin taxa. I kommuner med tidsbaserad modell avgörs avgiften av vilka schablontider som används, hur timkostnaden är beräknad och om viss handläggning inkluderas eller inte. I kommuner med arealbaserad modell beror avgiften i stället på vilken yta som beaktas, hur prissättningen per kvadratmeter är satt och om trappsteg eller maxbelopp används. Detta gör det svårt att fastställa vad en given avgift egentligen representerar i termer av faktisk arbetsinsats eller kostnadstäckning och försvårar möjligheten att dra entydiga slutsatser om nivåer, förändringar och mönster mellan kommuner.

2.4.4 VA-anläggningsavgifter enligt LAV

VA-anläggningsavgifter regleras av lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) och fastställs i kommunala VA-taxor. Avgiften ska täcka kommunens kostnader för att ansluta en fastighet till det allmänna vatten- och avloppsnätet och ska enligt lagens krav följa självkostnadsprincipen samt utformas så att brukarna behandlas lika.

VA-taxan får innehålla både fasta och rörliga delar. Vanligt förekommande komponenter är serviceavgift, tomtYTEavgift, byggnadsarealavgift och enhetsavgifter för vatten, spillvatten och dagvatten. Till skillnad från bygglovs- och planavgifter är VA-avgiften ofta direkt kopplad till investeringar i fysisk infrastruktur vilket gör att kostnadsnivån kan variera kraftigt beroende på kommunens tekniska lösningar och på hur utbyggnaden av VA-nätet planeras och finansieras.

Eftersom LAV inte föreskriver någon särskild beräkningsmodell för VA-anslutning finns en stor variation i hur kommunerna konstruerar sina VA-taxor. Vissa kommuner tillämpar huvudsakligen ytbundna modeller där avgiften ökar med fastighetens tomtyta eller byggnadens bruttoarea. Andra kommuner använder i högre grad en fast enhetstaxa per anslutning eller per bostadsenhet, ofta i form av en schablonavgift. I många fall kombineras flera komponenter i en hybridmodell vilket försvårar jämförelser mellan kommuner.

Sedan 2010-talet har branschorganisationen Svenskt Vatten tagit fram vägledningar för hur VA-avgifter bör beräknas men även här kvarstår betydande lokala skillnader i såväl finansieringsgrad för nyanslutningar som konstruktionen av olika avgiftskomponenter.²⁴

²⁴ Svenskt Vatten, *P120 VA-taxa, 2021, reviderad oktober 2024*, tillgänglig på: <https://vattenbokhandeln.svenskvatten.se/produkt/p120-va-taxa/> [Hämtad 15 maj 2025].

Den variation som förekommer i VA-taxornas konstruktion speglar både lokala kostnadsförutsättningar och politiska prioriteringar. Eftersom VA-taxan till skillnad från bygglovstaxan inte är beroende av handläggningstid utan av teknisk och fysisk infrastruktur bör den även förstås som en mer investeringsrelaterad avgift än en förvaltningsavgift. I praktiken väljer många kommuner att återvinna sina initiala investeringskostnader redan vid anslutningstillfället vilket innebär att den som bygger idag betalar en avgift som reflekterar hela eller huvuddelen av den långsiktiga kapitalutgiften. Denna typ av direktfinansiering medför fördelar för kommunen, exempelvis i form av lägre skuldsättning, men väcker samtidigt frågor om intergenerationell rättvisa och om hinder för nybyggnation.

3. Metod

Denna rapport utgör inte en direkt fortsättning på tidigare undersökningar utan bygger på en delvis ny ansats. Vissa delar, såsom elnätsanslutnings- och VA-anläggningsavgifter, har metodmässig kontinuitet med tidigare studier men i övrigt har datainsamling, struktur och analysförfarande reviderats i grunden. Särskilt gäller detta hanteringen av plan- och bygglovsrelaterade avgifter som i tidigare rapporter presenterades som en samlad post medan de i denna rapport analyseras var för sig. Syftet med förändringen är att möjliggöra en mer detaljerad och jämförbar analys.

Därtill har, i syfte att möjliggöra mer relevanta och jämförbara analyser, den tidigare indelningen av kommuner utifrån län ersatts med en kategorisering baserad på invånarantal och tillämpad beräkningsmodell för plan- och bygglovsrelaterade avgifter.

3.1 Datainsamling

Datainsamlingen har fokuserat på avgiftsposter som är offentligt reglerade eller monopolliknande till sin karaktär. Följande poster har inkluderats:

- Elnätsanslutningsavgifter
- VA-anläggningssavgifter
- Lantmäterikostnader – fastighetsbildning och inskrivning
- Bygglovsavgifter
- Handläggningstider och timkostnader för bygglovsärenden
- Avgifter för nybyggnadskarta
- Planavgifter

Uppgifter om plan- och bygglovsavgifter samt nybyggnadskarta har hämtats från 45 upp till 85 kommuner genom offentligt tillgängliga taxor, i vissa fall kompletterade med direktkontakt. VA-anläggningsavgifter bygger på data från 57 kommuner samt statistik från Svenskt Vatten. Elnätsanslutningsavgifter har hämtats från nätföretagens prislister och kontakt med nätagare. För Lantmäterikostnader har uppgifter hämtats från Lantmäteriets årsredovisningar och statistik om ärendevolymer, handläggningstider och avgiftsnivåer.²⁵

3.2 Analysram

Analysen utgår från ett standardiserat småhusprojekt bestående av en friliggande enbostadsbyggnad med 160 kvadratmeter boyta på en 800 kvadratmeter stor tomt inom detaljplanelagt område. Denna utgångspunkt möjliggör jämförelser mellan kommuner och över tid.

²⁵ Lantmäteriet, *Lantmäteriets årsredovisning 2024*, tillgänglig på: <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/arsredovisning-2024.pdf> [Hämtad 15 maj 2025].

Där kommunal data saknats eller varit otillgänglig har beräkningar endast baserats på tillgängliga värden. Till skillnad från tidigare rapporter har inga schabloner eller antaganden om noll kronor använts vid uteblivna värden. Det innebär att beräkningarna bygger på faktiskt rapporterad data men att antalet observationer varierar mellan olika avgiftsposter. För att analysera avgiftsnivåer och deras utveckling i relation till kommunala förutsättningar har kommunerna delats in på följande sätt.

Kategorisering av plan- och bygglovsrelaterade avgifter

- Kommunstorlek: liten, medelstor eller stor
- Beräkningsmodell: äldre (arealbaserad) eller nyare (tidsbaserad)

Kategorisering av VA-anläggningsavgifter

- Kommunstorlek: liten, medelstor eller stor
- Beräkningsmodell: ej tillämplig, då standardiserad indelning saknas

Denna struktur möjliggör jämförelser mellan grupper av kommuner och tydliggör hur kommunstorlek och/eller taxemodell kan påverka både avgiftsnivåer och deras utveckling över tid. Indelningen i små, medelstora och stora kommuner bygger på en modell som föreslagits av Sveriges Kommuner och Landsting, den organisation som idag är Sveriges Kommuner och Regioner, där gränserna sätts vid 20 000 och 50 000 invånare.²⁶ För att tolka avgiftsutvecklingen i relation till den övergripande kostnadsbilden kompletteras analysen med ett jämförelseindex.

3.3 Prisjämförelse och index

Avgiftsutvecklingen har jämförts med tjänsteprisindex (TPI) som referens för den generella prisutvecklingen inom tjänstesektorn.²⁷ TPI ökade med 11,1 procent mellan 2021 och 2024 och används i denna rapport som jämförelsemått för att avgöra om specifika avgiftsposter stigit mer eller mindre än den allmänna kostnadsutvecklingen. Indexet valdes eftersom det speglar den genomsnittliga kostnadsutvecklingen för tjänsteproduktion i Sverige och därmed utgör ett relevant jämförelsevärde för kommunala och monopolliknande avgifter.

²⁶ Sveriges Kommuner och Landsting, Plan- och bygglovstaxa 2011, antagen av Åstorps kommunfullmäktige den 27 februari 2012. Originalförslaget från SKL har inte kunnat återfinnas, varför hänvisning sker till ett exempel på hur modellen tillämpats i en kommunal taxa. Tillgänglig på:

<https://astorp.se/download/18.1061f63187eb0eb9107d540/1684255947919/Plan%20och%20bygglovstaxa%20SKL%2C%20antagen%202012-02-27.pdf> [Hämtad 15 maj 2025].

²⁷ Statistiska centralbyrån, *Tjänsteprisindex (TPI), 2018K1–2025K1*, SCB:s statistikdatabas, tillgänglig på: <https://www.statistikdatabasen.scb.se/goto/sv/ssd/NTPR0301TPI> [Hämtad 15 maj 2025].

3.4 Osäkerheter i det kommunala datamaterialet

De analyser som presenteras i kapitel 4.2 samt 4.4–4.7 bygger på ett omfattande, men inte heltäckande, urval av kommuner. Antalet observationer varierar mellan olika avgiftsposter och i vissa fall baseras resultaten på ett begränsat antal kommuner inom specifika kombinationer av kommunstorlek och taxemodell. Det innebär att enstaka värden, särskilt extremvärden, kan få stort genomslag på beräknade medelvärden och procentuella förändringar.

Vidare speglar de taxemodeller som tillämpas i kommunerna inte alltid samma innehåll eller omfattning vilket påverkar avgiftsnivåerna på ett sätt som inte nödvändigtvis kan särskiljas i analysen. Detta gäller särskilt plan- och bygglovsrelaterade avgifter, där skillnader mellan arealbaserade och tidsbaserade modeller medför betydande tolkningssvårigheter.

4. Empiri

Detta kapitel redovisar utvecklingen mellan 2021 och 2024 för sju avgiftsposter som påverkar småhusprojekt: elnätsanslutningsavgift, VA-anläggningsavgift, lantmäterikostnader (fastighetsbildning och inskrivning), bygglovsavgifter, avgift för nybyggnadskarta och planavgift.

Avgiftsnivåer, procentuella förändringar och spridning över tid behandlas genomgående, med undantag för avsnittet om elnätsanslutningsavgifter där samtliga undersökta aktörer använder sig av samma avgiftsnivåer. I avsnitten om plan- och bygglovsrelaterade avgifter görs även en uppdelning av underlaget utifrån kommunernas olika val av taxemodeller. Även kommunernas handläggningstider och timkostnader för bygglovsärenden redovisas i ett separat avsnitt.

4.1 Elnätsanslutningsavgifter 2021–2024

Detta avsnitt redovisar hur elnätsanslutningsavgiften har utvecklats under perioden 2021–2024. Redovisningen omfattar förändringar i den genomsnittliga avgiftsnivån. Eftersom avgiften är enhetlig mellan de undersökta elnätsföretagen inkluderas ingen analys av variation eller spridning.

4.1.1 Nivå och utveckling

Mellan 2021 och 2024 ökade den genomsnittliga elnätsanslutningsavgiften med 20 000 kronor, från 30 000 till 50 000 kronor. Det motsvarar en ökning med 66,7 procent.

Tabell 1. Genomsnittliga elnätsanslutningsavgifter 2021–2024

År	Genomsnittlig avgift (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
2021	30 000	–	–
2024	50 000	20 000	66,7

4.1.2 Sammanfattning

Mellan 2021 och 2024 ökade elnätsanslutningsavgiften från 30 000 till 50 000 kronor, motsvarande en höjning med 66,7 procent. I det här fallet omfattas avgiften av en schablonmetod för anslutningar inom 200 meter, vilket innebär att avgiften speglar en generell bedömning av branschens investeringskostnader.

4.2 VA-anläggningsavgifter 2021–2024

Detta avsnitt redovisar hur VA-anläggningsavgifterna har utvecklats under perioden 2021–2024 i ett urval om 57 kommuner. Avsnittet omfattar förändringar i den genomsnittliga avgiftsnivån, variationen mellan kommuner över tid, samt skillnader i avgiftsutveckling beroende på kommunstorlek.

4.2.1 Nivå och utveckling

Mellan 2021 och 2024 ökade den genomsnittliga VA-anläggningsavgiften från cirka 161 700 kronor till drygt 195 000 kronor. Det motsvarar en höjning med cirka 33 500 kronor eller 20,7 procent.

Tabell 2. Genomsnittliga VA-anläggningsavgifter 2021–2024

År	Kommuner	Genomsnittlig avgift (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
2021	57	161 682	–	–
2024	57	195 165	33 483	20,7

Samtidigt är skillnaderna i avgiftsförändring mellan kommunerna mycket stora. Den lägsta observerade förändringen var en sänkning på knappt 3 000 kronor. Den högsta ökningen uppgick till över 123 000 kronor vilket i procent innebär en höjning med närmare 188 procent.

Tabell 3. Extremvärden i VA-anläggningsavgifter 2021–2024

Min förändring (kr)	Max förändring (kr)	Min förändring (%)	Max förändring (%)
-2 940	123 116	-1,1	187,6

4.2.2 Variation och spridning

VA-anläggningsavgifterna uppvisade redan 2021 en betydande variation mellan kommuner och skillnaderna har ökat ytterligare fram till 2024.

Tabell 4. Spridning av VA-anläggningsavgifter 2021 och 2024

År	Kommuner	Genomsnittlig avgift (kr)	Std.avvikelse (kr)	Min avgift (kr)	Max avgift (kr)	Spann (kr)
2021	57	161 682	56 327	50 000	298 100	248 100
2024	57	195 165	59 777	56 150	334 100	277 950

Den lägsta avgiften steg från 50 000 till cirka 56 000 kronor medan den högsta ökade från drygt 298 000 till över 334 000 kronor. Det innebär att spannet mellan lägsta och högsta avgift nu uppgår till nästan 278 000 kronor.

Tabell 5. Förändring i spridning och nivåer av VA-anläggningsavgifter 2021 och 2024

<i>Variabel</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Genomsnitt	33 483	20,7
Std.avvikelse	3 450	6,1
Min avgift	6 150	12,3
Max avgift	36 000	12,1
Spann	29 850	12,0

4.2.3 Skillnader beroende på kommunstorlek

Under perioden 2021–2024 var den genomsnittliga ökningen av VA-anläggningsavgiften störst i de mindre kommunerna, där avgiften steg med cirka 45 000 kronor, motsvarande 40,7 procent. I de medelstora kommunerna uppgick ökningen till knappt 30 000 kronor eller 18,6 procent och i de större kommunerna till drygt 32 000 kronor eller 17,5 procent. Avgiftsnivåerna är dock fortsatt lägst i små kommuner och högst i stora.

Tabell 6. Genomsnittlig utveckling av VA-anläggningsavgifter 2021–2024 per kommunstorlek

<i>Storlek</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Liten	10	109 228	153 702	44 474	40,7
Medel	23	160 917	190 885	29 968	18,6
Stor	24	184 272	216 543	32 271	17,5

I de mindre kommunerna varierade avgiftsförändringen mellan 0 kronor och drygt 119 000 kronor. I de medelstora kommunerna låg förändringen mellan knappt -6 kronor och cirka 123 000 kronor och i de större kommunerna mellan knappt -3 000 kronor och cirka 78 000 kronor.

Tabell 7. Extremvärden i VA-anläggningsavgifter 2021–2024 per kommunstorlek

<i>Storlek</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	0	119 856	0	120,0
Medel	-6	123 116	-0,003	187,6
Stor	-2 940	78 250	-1,1	48,5

4.2.4 Sammanfattning

Under perioden 2021–2024 ökade den genomsnittliga VA-anläggningsavgiften från cirka 161 700 kronor till drygt 195 000 kronor, motsvarande 20,7 procent. Det är en ökning som överstiger tjänsteprisindex (TPI) för kommunal verksamhet som uppgick till 11,1 procent under samma period.

Avgiftsnivåerna är genomgående högst i stora kommuner men de snabbaste procentuella ökningarna har skett i de mindre kommunerna.

Samtidigt uppvisar avgiftsutvecklingen betydande variation mellan kommuner. I vissa kommuner har avgiften legat stilla eller till och med sänkts marginellt, medan andra har genomfört höjningar på upp till 123 000 kronor, motsvarande 188 procent.

4.3 Lantmäterikostnader 2021–2024

Detta avsnitt redovisar hur volymer, handläggningstider och kostnader har utvecklats för lantmäteriärenden under perioden 2021–2024. Avsnittet omfattar förändringar inom både inskrivningsverksamhet och fastighetsbildning, inklusive ärenden kopplade till privat bostadsbyggande.

4.3.1 Inskrivningsärenden

Mellan 2021 och 2024 minskade antalet inskrivningsärenden markant. Det totala inflödet sjönk med nära 26 procent medan antalet beslutade ärenden minskade med drygt 24 procent. Nedgången var särskilt tydlig för inteckningsärenden medan lagfartsärenden minskade i något långsammare takt.

Tabell 8. Ärendemängd för inskrivningsärenden 2021–2024

Mått	2021	2024	Förändring (%)
Inkomna ärenden	590 253	438 516	-25,7
Beslutade ärenden	892 960	673 826	-24,5
- varav inteckningar	375 486	216 022	-42,5
- varav lagfarter	395 867	347 444	-12,2
- varav övriga ärenden	121 607	110 360	-9,3

Trots det minskade ärendeflödet har kostnaden per beslut ökat med 31 procent. År 2021 uppgick den genomsnittliga kostnaden till 184 kronor vilket 2024 hade stigit till 241 kronor. Under samma period förbättrades den genomsnittliga handläggningstiden från elva till åtta arbetsdagar.

Tabell 9. Handläggningstid och kostnad för inskrivningsärenden 2021–2024

<i>Mått</i>	<i>2021</i>	<i>2024</i>	<i>Förändring (%)</i>
Genomsnittlig handläggningstid (arbetsdagar)	11	8	-27,3
Genomsnittlig kostnad per beslut (kr)	184	241	31,0

4.3.2 Fastighetsbildning (samtliga ärendetyper)

Även inom fastighetsbildning minskade ärendevolymer tydligt under perioden. Antalet inkomna ärenden sjönk med runt 32 procent vilket är en kraftigare minskning än inom inskrivningsverksamheten. Antalet pågående ärenden minskade med nära 36 procent.

Tabell 10. Ärendemängd för fastighetsbildning 2021–2024

<i>Mått</i>	<i>2021</i>	<i>2024</i>	<i>Förändring (%)</i>
Inkomna ärenden	14 209	9 611	-32,4
Avslutade ärenden	14 876	13 316	-10,5
Pågående ärenden	14 190	9 138	-35,6

4.3.3 Fastighetsbildning (privat bostadsbyggande)

Inom fastighetsbildning kopplad till småhusprojekt är förändringarna särskilt tydliga. Antalet inkomna ärenden minskade med nästan 57 procent mellan 2021 och 2024, från cirka 2 360 till drygt 1 020 ärenden. Även antalet avslutade och pågående ärenden har minskat med över 50 procent.

Tabell 11. Ärendemängd för fastighetsbildning (privat bostadsbyggande) 2021–2024

<i>Mått</i>	<i>2021</i>	<i>2024</i>	<i>Förändring (%)</i>
Inkomna ärenden	2 359	1 024	-56,6
Avslutade ärenden	2 411	1 095	-55,6
Pågående ärenden	1 766	840	-52,4

Samtidigt har dessa ärenden blivit både dyrare och mer tidskrävande. Den genomsnittliga handläggningstiden ökade med elva veckor, motsvarande en ökning på cirka 37 procent. Kostnaden per ärende steg från 68 000 till 78 000 kronor vilket motsvarar en ökning på ungefär 15 procent.

Tabell 12. Handläggningstid och kostnad för fastighetsbildning 2021–2024

<i>Mått</i>	<i>2021</i>	<i>2024</i>	<i>Förändring (%)</i>
Genomsnittlig handläggningstid (veckor)	30	41	36,7
Genomsnittlig kostnad per ärende (tkr)	68	78	14,7

4.3.4 Sammanfattning

Mellan 2021 och 2024 minskade ärendevolymer inom både inskrivning och fastighetsbildning samtidigt som kostnaderna utvecklades olika beroende på ärendetyp.

För inskrivningsärenden ökade Lantmäteriets kostnader per beslut med drygt 30 procent från 184 till 241 kronor samtidigt som den genomsnittliga handläggningstiden minskade från elva till åtta arbetsdagar. Avgiften per ärende är dock fast och uppgår i dag till 825 kronor per lagfart och 375 kronor per inteckning.

För fastighetsbildningsärenden kopplade till privat bostadsbyggande steg kostnaden med cirka 15 procent från 68 000 till 78 000 kronor och handläggningstiden ökade med elva veckor.

4.4 Bygglövsavgifter 2021–2024

Detta avsnitt redovisar hur bygglövsavgifterna har utvecklats under perioden 2021–2024 i ett urval om 85 kommuner. Avsnittet omfattar förändringar i den genomsnittliga avgiftsnivån, variationen mellan kommuner, samt skillnader beroende på kommunstorlek och tillämpad taxemodell. Även effekterna av modellbyten under perioden analyseras.

4.4.1 Nivå och utveckling

Mellan 2021 och 2024 ökade den genomsnittliga bygglövsavgiften från cirka 25 600 kronor till närmare 31 000 kronor i de 85 kommuner som ingår i analysen. Det motsvarar en ökning med drygt 5 300 kronor, eller 20,9 procent.

Tabell 13. Genomsnittliga bygglövsavgifter 2021–2024

<i>År</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnittlig avgift (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
2021	85	25 640	–	–
2024	85	30 992	5 353	20,9

I vissa kommuner har avgiften legat still eller sänkts något, men i andra har den ökat med över 34 000 kronor vilket motsvarar en höjning på drygt 134 procent.

Tabell 14. Extremvärden i bygglovsavgifter 2021–2024

<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
-1 750	34 626	-5,0	134,5

4.4.2 Variation och spridning

Bygglovsavgifternas variation mellan kommuner har ökat under perioden. År 2021 varierade avgifterna från cirka 14 900 till drygt 50 000 kronor. Tre år senare hade spannet ökat från cirka 35 600 till cirka 42 800 kronor.

Tabell 15. Spridning av bygglovsavgifter 2021 och 2024

<i>År</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt (kr)</i>	<i>Std.avvikelse (kr)</i>	<i>Min avgift (kr)</i>	<i>Max avgift (kr)</i>	<i>Spann (kr)</i>
2021	85	25 640	7 932	14 851	50 400	35 549
2024	85	30 992	8 587	17 575	60 368	42 793

Samtidigt steg standardavvikelsen från 7 900 till 8 600 kronor.

Tabell 16. Förändring i spridning och nivåer av bygglovsavgifter 2021–2024

<i>Variabel</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Genomsnitt	5 353	20,9
Std.avvikelse	656	8,3
Min avgift	2 724	18,3
Max avgift	9 968	19,8
Spann	7 244	20,4

4.4.3 Skillnader beroende på kommunstorlek

Stora kommuner hade högst genomsnittliga avgifter både 2021 och 2024 medan mindre kommuner stod för den snabbaste procentuella ökningen.

Tabell 17. Genomsnittlig utveckling av bygglovsavgifter 2021–2024 per kommunstorlek

<i>Storlek</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Liten	29	21 307	26 160	4 853	22,8
Medel	30	25 325	30 817	5 493	21,7
Stor	26	30 836	36 584	5 748	18,6

Samtidigt är variationen inom respektive grupp omfattande. Det största enskilda avgiftshöjningen inträffade i en större kommun men även inom medelstora och små kommuner uppvisas stora ökningar.

Tabell 18. Extremvärden i bygglovsavgifter 2021–2024 per kommunstorlek

<i>Storlek</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	0	11 920	0,0	75,2
Medel	1 219	17 718	3,8	74,6
Stor	-1 750	34 626	-5,0	134,5

4.4.4 Skillnader beroende på modellstatus

Kommuner som infört en ny modell under perioden har i genomsnitt höjt avgiften med knappt 8 200 kronor vilket är den klart största ökningen. Bland de kommuner som haft den nya modellen under hela perioden är ökningen mindre.

Tabell 19. Genomsnittlig utveckling av bygglovsavgifter 2021–2024 per modellstatus

<i>Modellstatus</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Behållit ny	42	30 821	35 216	4 396	14,3
Behållit gammal	24	20 215	24 989	4 774	23,6
Bytt till ny	19	21 041	29 239	8 198	39,0

Spridningen i avgiftsförändring varierar mellan grupperna. Bland kommuner som bytt till ny modell ligger förändringen mellan -378 och cirka 17 700 kronor. I gruppen som haft ny modell under hela perioden varierar förändringen från en minskning på knappt 1 800 kronor till en ökning på drygt 34 600 kronor. Kommuner som behållit den gamla modellen uppvisar en jämnare förändringsnivå, mellan cirka 3 200 och 9 000 kronor.

Tabell 20. Extremvärden i bygglovsavgifter 2021–2024 per modellstatus

<i>Modellstatus</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Behållit ny	-1 750	34 626	-5,1	134,5
Behållit gammal	3 228	8 986	20,4	60,5
Bytt till ny	-378	17 719	-1,9	75,2

4.4.5 Skillnader beroende på kommunstorlek och modellstatus²⁸

I små kommuner ökade avgiften mest i de som bytt till ny modell, i genomsnitt med cirka 7 400 kronor, motsvarande en höjning på drygt 40 procent. I kommuner som behållit äldre modell var ökningen något lägre, runt 3 600 kronor. De som haft ny modell under hela perioden har ökat avgiften med cirka 3 100 kronor.

Tabell 21. Genomsnittlig utveckling av bygglovsavgifter 2021–2024 per kommunstorlek och modellstatus

<i>Storlek</i>	<i>Modellstatus</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Liten	Behållit ny	13	25 140	28 274	3 134	12,5
Liten	Behållit gammal	5	17 821	21 453	3 632	20,4
Liten	Bytt till ny	11	18 361	25 801	7 440	40,5
Medel	Behållit ny	14	30 398	34 648	4 250	14,0
Medel	Behållit gammal	12	19 409	24 457	5 048	26,0
Medel	Bytt till ny	4	25 317	36 494	11 177	44,2
Stor	Behållit ny	15	36 138	41 763	5 625	15,6
Stor	Behållit gammal	7	23 305	28 427	5 122	22,0
Stor	Bytt till ny	4	24 133	31 438	7 304	30,3

I medelstora kommuner har de största höjningarna skett i samband med modellbyte. I dessa kommuner har avgiften ökat med drygt 11 000 kronor, motsvarande 44 procent. I övriga grupper varierar ökningen mellan cirka 4 200 och 5 000 kronor.

I stora kommuner ligger avgifterna i snitt högre men ökningarna har varit mer måttliga. Kommuner med ny modell sedan tidigare har höjt avgiften med knappt 5 600 kronor. De som bytt modell under perioden

²⁸ Analysen i detta avsnitt bygger på en korsklassificering av kommunstorlek och modellstatus vilket medför att vissa delgrupper omfattar ett mycket begränsat antal observationer. De resultat som presenteras bör därför förstås som indikationer snarare än som underlag för generalisering.

har ökat med cirka 7 300 kronor medan kommuner med gammal modell höjt avgiften med strax över 5 100 kronor.

Tabell 22. Extremvärden i bygglovsavgifter 2021–2024 per kommunstorlek och modellstatus

<i>Storlek</i>	<i>Modellstatus</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	Behållit ny	0	6 500	0,0	20,1
Liten	Behållit gammal	3 228	4 035	20,4	20,4
Liten	Bytt till ny	2 676	11 920	16,8	75,2
Medel	Behållit ny	1 219	8 800	3,8	37,1
Medel	Behållit gammal	3 228	8 986	20,4	60,5
Medel	Bytt till ny	5 239	17 718	19,1	74,6
Stor	Behållit ny	-1 750	34 626	-5,1	134,5
Stor	Behållit gammal	4 035	7 921	20,4	30,4
Stor	Bytt till ny	-378	13 238	-1,9	55,7

4.4.6 Effekter av modellbyte

I de 19 kommuner som bytt från en äldre till en ny modell mellan 2021 och 2024 låg bygglovsavgiften 2024 i genomsnitt cirka 8 200 kronor högre än vad som skulle gjort om den tidigare modellen behållits. Detta innebär att avgiften 2024 i genomsnitt är 39 procent högre än den beräknade nivån med oförändrad modell.

Tabell 23. Genomsnittlig förändring av bygglovsavgifter 2021–2024 vid modellbyte

<i>Kommuner</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
19	8 198	39,0

Effekterna av modellbyte varierar dock kraftigt. I vissa kommuner har avgiften ökat med över 17 700 kronor vilket motsvarar en höjning på 75 procent. I andra fall har förändringen varit marginell eller till och med negativ.

Tabell 24. Extremvärden för förändring vid modellbyte

<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
-378	17 718	-1,9	75,2

4.4.7 Sammanfattning

Mellan 2021 och 2024 ökade den genomsnittliga bygglovsavgiften i urvalet från cirka 25 600 kronor till närmare 31 000 kronor, motsvarande 20,9 procent. Det innebär en ökning som ligger klart över den allmänna prisutvecklingen enligt TPI, som uppgick till 11,1 procent för kommunal verksamhet under motsvarande period.

Variationerna mellan kommuner har samtidigt ökat något. Skillnaden mellan högsta och lägsta avgift uppgick 2024 till drygt 42 000 kronor, jämfört med knappt 36 000 kronor tre år tidigare.

Bygglovsavgifternas nivåer är tydligt kopplade till kommunstorlek. Stora kommuner har genomgående haft högre avgifter även om de högsta procentuella höjningarna främst återfinns i små och medelstora kommuner.

Kommuner som bytt till en ny tidsbaserad modell under perioden har i genomsnitt höjt avgiften med 39 procent mer än vad utfallet skulle blivit vid oförändrad modell. Inom gruppen som bytt modell förekommer dock betydande variation.

4.5 Handläggningstider och timkostnader för bygglovsärenden 2024

Detta avsnitt redovisar hur handläggningstider och timkostnader för bygglovsärenden såg ut år 2024 i ett urval om 52 kommuner som tillämpade en tidsbaserad modell. Avsnittet omfattar variationer i den genomsnittliga handläggningstiden, skillnader mellan kommunstorlekar, fördelningen av tid mellan olika moment i bygglovsprocessen samt variationer i timkostnad.

4.5.1 Genomsnittlig handläggningstid

I de 52 kommuner som ingår i analysen uppgår den genomsnittliga handläggningstiden för ett bygglovsärende år 2024 till cirka 25,6 timmar.

Tabell 25. Handläggningstider i bygglovsärenden 2024 – genomsnitt, spridning och extremvärden

<i>Mått</i>	<i>Värde</i>
Antal kommuner	52
Genomsnittlig handläggningstid (timmar)	25,6
Minsta handläggningstid (timmar)	15
Högsta handläggningstid (timmar)	36
Std.avvikelse (timmar)	4,6

Handläggningstiden varierar mellan 15 och 36 timmar beroende på kommun. Standardavvikelsen är cirka 4,6 timmar vilket innebär att de flesta kommuner ligger inom ett relativt samlat intervall men att skillnader ändå förekommer.

4.5.2 Skillnader beroende på kommunstorlek

Handläggningstiden varierar inte bara mellan kommuner, utan också mellan grupper av kommuner beroende på storlek. I små kommuner är den genomsnittliga handläggningstiden cirka 23,2 timmar per ärende. I medelstora kommuner är motsvarande siffra 27,7 timmar och i stora kommuner 27,6 timmar.

Tabell 26. Handläggningstider i bygglovsärenden per kommunstorlek 2024

<i>Mått</i>	<i>Små</i>	<i>Medelstora</i>	<i>Stora</i>
Antal kommuner	24	17	11
Genomsnittlig handläggningstid (timmar)	23,2	27,7	27,6
Minsta handläggningstid (timmar)	15,0	23,0	16,0
Högsta handläggningstid (timmar)	28,0	34,0	36,0
Std.avvikelse (timmar)	3,69	2,9	6,0

Utöver att stora kommuner i genomsnitt har längre handläggningstider än mindre uppvisar man även större spridning, från 16 till 36 timmar.

4.5.3 Tidsfördelning mellan moment

För att bättre förstå hur handläggningstiden fördelas inom bygglovsprocessen har tiden analyserats uppdelad på åtta återkommande moment. Mest tid går till tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd, det vill säga moment som rör kontroll och tillsyn.

Tabell 27. Handläggningstider i bygglovsverksamheten per moment

<i>Moment</i>	<i>Min tid (tim)</i>	<i>Max tid (tim)</i>	<i>Std.avvikelse (tim)</i>	<i>Genomsnittlig tid (tim)</i>
Start av ärende	0,25	3,00	0,8	1,1
Expediering och kungörelse	0,50	2,00	0,4	0,9
Tekniskt samråd	3,00	6,00	0,6	3,8
Startbesked	1,00	3,00	0,5	1,8
Arbetsplatsbesök	2,00	6,00	0,8	3,6
Slutsamråd	3,00	4,00	0,5	3,7
Slutbesked	1,00	3,00	0,6	1,7
Avslut av ärende	0,38	2,00	0,3	0,8

De mest resurskrävande delarna av processen återfinns alltså i de moment där kommunens bygglovshandläggare möter byggherren i frågor om teknisk kvalitet, säkerhet och färdigställande. Mer administrativa inslag, som expediering, start och avslut, kräver i genomsnitt mindre än en timme vardera.

4.5.4 Timkostnader i bygglovsverksamheten

Utöver hur mycket tid som läggs på ett ärende påverkar också timkostnaden den totala avgiften för bygglov. För de 52 kommuner som ingår i analysen är den genomsnittliga timkostnaden cirka 1 225 kronor. Den lägsta timkostnaden uppgår till 950 kronor och den högsta till 1 586 kronor.

Tabell 28. Timkostnader i bygglovsverksamheten 2024

<i>Kommuner</i>	<i>Medel (kr)</i>	<i>Min (kr)</i>	<i>Max (kr)</i>	<i>Std.avvikelse (kr)</i>
52	1 225	950	1 586	124,7

4.5.5 Sammanfattning

I de 52 kommuner som tillämpade en tidsbaserad modell för bygglov år 2024 uppgick den genomsnittliga handläggningstiden till 25,6 timmar per ärende, med ett spann från 15 till 36 timmar. Stora kommuner uppvisade i genomsnitt något längre handläggningstid än små kommuner, men också en större spridning.

De mest tidskrävande momenten i processen var tekniskt samråd, arbetsplatsbesök och slutsamråd, medan administrativa inslag som start, expediering och avslut krävde mindre tid.

Timkostnaden varierade från 950 till 1 586 kronor med ett genomsnitt på cirka 1 225 kronor. Skillnaderna i timkostnad mellan kommunerna innebär att totalkostnaden för ett bygglovsärende kan variera även vid

jämförbar handläggningstid. Såväl tidsåtgång som kostnadsnivå påverkar därmed den slutliga bygglovsavgiften i kommuner som tillämpar en tidsbaserad modell.

4.6 Avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024

Detta avsnitt redovisar hur avgiften för nybyggnadskarta har utvecklats under perioden 2021–2024 i ett urval om 49 kommuner. Avsnittet omfattar förändringar i den genomsnittliga avgiftsnivån, variationen mellan kommuner, samt skillnader beroende på kommunstorlek och tillämpad taxemodell. Även effekterna av modellbyten under perioden analyseras.

4.6.1 Nivå och utveckling

Mellan 2021 och 2024 ökade den genomsnittliga avgiften för nybyggnadskarta från cirka 8 000 kronor till drygt 9 600 kronor. Det motsvarar en ökning på cirka 1 640 kronor eller 20,4 procent. Totalt ingår 49 kommuner i analysen.

Tabell 29. Genomsnittliga avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024

År	Kommuner	Genomsnittlig avgift (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
2021	49	8 046	–	–
2024	49	9 685	1 639	20,4

Skillnaderna mellan enskilda kommuner är dock stora. I en kommun har avgiften sänkts med över 800 kronor, medan en annan kommun höjt den med nästan 7 700 kronor. Det motsvarar en variation från -5,9 till 89,6 procent.

Tabell 30. Extremvärden i avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024

Min förändring (kr)	Max förändring (kr)	Min förändring (%)	Max förändring (%)
-817	7 708	-5,9	89,6

4.6.2 Variation och spridning

Nybyggnadskartans avgift varierar kraftigt mellan kommuner. År 2021 låg avgifterna mellan cirka 5 000 och drygt 17 000 kronor. Tre år senare hade intervallet ökat något, från strax över 6 000 till cirka 17 900 kronor.

Tabell 31. Spridning av avgifter för nybyggnadskarta 2021 och 2024

År	Kommuner	Genomsnitt (kr)	Std.avvikelse (kr)	Min avgift (kr)	Max avgift (kr)	Spann (kr)
2021	49	8 046	2 326	4 998	17 030	12 032
2024	49	9 685	2 443	6 017	17 860	11 844

Genomsnittet har ökat med drygt 1 600 kronor samtidigt som standardavvikelsen stigit något. Lägre avgifter har höjts mer än högre men skillnaden mellan kommunerna är fortfarande betydande.

Tabell 32. Förändring i spridning och nivåer av avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024

Variabel	Förändring (kr)	Förändring (%)
Genomsnitt	1 639	20,4
Std.avvikelse	117	5,0
Min avgift	1 019	20,4
Max avgift	830	4,9
Spann	-189	-1,6

4.6.3 Skillnader beroende på kommunstorlek

I mindre kommuner ökade avgiften i genomsnitt med cirka 1 475 kronor mellan 2021 och 2024, vilket motsvarar en ökning med drygt 20 procent. De medelstora kommunerna hade den största ökningen på närmare 1 780 kronor, motsvarande drygt 22 procent. Även de större kommunerna höjde avgiften men i något långsammare takt.

Tabell 33. Genomsnittlig utveckling av avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024 per kommunstorlek

Storlek	Kommuner	Genomsnitt 2021 (kr)	Genomsnitt 2024 (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
Liten	13	7 137	8 613	1475	20,7
Medel	18	8 070	9 847	1777	22,0
Stor	18	8 678	10 298	1620	18,7

Större kommuner har under perioden haft de högsta avgiftsnivåerna. I genomsnitt låg avgiften där på knappt 8 700 kronor 2021 och på drygt 10 000 kronor 2024.

Tabell 34. Extremvärden i avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024 per kommunstorlek

<i>Storlek</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	688	3 500	12,0	49,0
Medel	-817	7 708	-5,9	89,6
Stor	0	4 064	0,0	77,6

Bland små kommuner ökade avgiften med mellan cirka 700 och 3 500 kronor, motsvarande 12 till 49 procent. Bland medelstora kommuner förekom både sänkningar och höjningar, från en minskning med knappt 820 kronor till en ökning på drygt 7 700 kronor. I gruppen stora kommuner steg avgiften på ett ställe med upp till cirka 4 100 kronor, motsvarande knappt 78 procent.

4.6.4 Skillnader beroende på modellstatus

Kommuner som bytt till ny modell under perioden har i genomsnitt höjt avgiften för nybyggnadskarta med cirka 1 600 kronor, motsvarande ungefär 23 procent. I gruppen som behållit den äldre modellen är ökningen liknande, både i kronor och procent. Kommuner som haft den nya modellen under hela perioden har haft en mer måttlig avgiftshöjning, i genomsnitt knappt 1 200 kronor eller cirka 11 procent.

Tabell 35. Genomsnittlig utveckling av avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024 per modellstatus

<i>Modellstatus</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Behållit ny	11	10 447	11 611	1 163	11,1
Behållit gammal	15	6 799	8 270	1 471	21,6
Bytt till ny	10	6 864	8 468	1 604	23,4

Spridningen i förändring varierar mellan grupperna. Kommuner som bytt modell har höjt avgiften med mellan cirka 700 och 3 500 kronor, motsvarande 11 till 49 procent. I gruppen som haft den äldre modellen under hela perioden ligger förändringarna mellan cirka 1 000 och 2 500 kronor, eller 20 till 42 procent. Bland kommuner som haft den nya modellen hela perioden är variationen större, från en sänkning på knappt 820 kronor till en höjning på drygt 3 300 kronor.

Tabell 36. Extremvärden i avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024 per modellstatus

<i>Modellstatus</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Behållit ny	-817	3 374	-5,9	60,0
Behållit gammal	1 019	2 526	20,4	41,6
Bytt till ny	688	3 500	11,4	49,0

4.6.5 Skillnader beroende på kommunstorlek och modellstatus²⁹

I små kommuner ökade avgiften mest i de som bytt till ny modell, i genomsnitt med cirka 1 565 kronor, motsvarande en höjning på drygt 23 procent. I kommuner som behållit äldre modell var ökningen något lägre, drygt 1 300 kronor. Ingen av de små kommunerna i underlaget hade den nya modellen 2021.

Tabell 37. Genomsnittlig utveckling av avgift för nybyggnadskarta 2021–2024 per kommunstorlek och modellstatus

<i>Storlek</i>	<i>Modellstatus</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Liten	Behållit gammal	3	6 426	7 736	1 310	20,4
Liten	Bytt till ny	7	6 664	8 229	1 565	23,5
Medel	Behållit ny	2	12 735	12 700	-35	-0,3
Medel	Behållit gammal	9	6 651	8 149	1 499	22,5
Medel	Bytt till ny	1	8 568	10 370	1 802	21,0
Stor	Behållit ny	9	9 939	11 368	1 430	14,4
Stor	Behållit gammal	3	7 616	9 168	1 552	20,4
Stor	Bytt till ny	2	6 712	8 356	1 644	24,5

I medelstora kommuner som bytt till ny modell har avgiften höjts med cirka 1 800 kronor, motsvarande 21 procent, medan kommuner som behållit den äldre modellen ökat avgiften med cirka 1 500 kronor, eller drygt 22 procent. Däremot har de medelstora kommuner som haft den nya modellen under hela perioden i princip oförändrade avgifter.

I stora kommuner har samtliga grupper höjt avgiften. De största ökningarna finns bland kommuner som bytt modell, med en genomsnittlig höjning på cirka 1 640 kronor. Kommuner med äldre modell har höjt med knappt 1 550 kronor och de som haft den nya modellen sedan tidigare med cirka 1 430 kronor.

²⁹ Analysen i detta avsnitt bygger på en korsklassificering av kommunstorlek och modellstatus vilket medför att vissa delgrupper omfattar ett mycket begränsat antal observationer. De resultat som presenteras bör därför förstås som indikationer snarare än som underlag för generalisering.

Tabell 38. Extremvärden i avgifter för nybyggnadskarta 2021–2024 per kommunstorlek och modellstatus

<i>Storlek</i>	<i>Modellstatus</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	Behållit gammal	1 164	1 455	20,4	20,4
Liten	Bytt till ny	688	3 500	12,0	49,0
Medel	Behållit ny	-817	747	-5,9	6,4
Medel	Behållit gammal	1 019	2 526	20,4	41,6
Medel	Bytt till ny	1 802	1 802	21,0	21,0
Stor	Behållit ny	0	3 374	0,0	60,0
Stor	Behållit gammal	1 455	1 746	20,4	20,4
Stor	Bytt till ny	717	2 572	11,4	36,0

4.6.6 Effekter av modellbyte

I de 10 kommuner som bytt från en äldre till en ny modell mellan 2021 och 2024 låg bygglovsavgiften 2024 i genomsnitt 206 kronor högre än vad som skulle gjorts om den tidigare modellen behållits. Detta innebär att avgiften 2024 i genomsnitt är 2,4 procent högre än den beräknade nivån med oförändrad modell.

Tabell 39. Genomsnittlig förändring av avgift för nybyggnadskarta 2021–2024 vid modellbyte

<i>Kommuner</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
10	206	2,4

Effekterna av modellbyte har varit begränsade i de flesta fall. Den största ökningen uppgår till drygt 2 000 kronor, motsvarande knappt 24 procent. I andra kommuner har förändringen varit marginell eller till och med negativ med sänkningar på upp till cirka 560 kronor eller 7,5 procent.

Tabell 40. Extremvärden för förändring vid modellbyte

<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
-564	2 045	-7,5	23,8

4.6.7 Sammanfattning

Den genomsnittliga avgiften för nybyggnadskarta ökade från cirka 8 000 kronor till drygt 9 600 kronor mellan 2021 och 2024, motsvarande drygt 20 procent. Det är en ökning som överstiger den för tjänsteprisindex (TPI) för kommunal verksamhet under samma period, vilken uppgick till 11,1 procent.

Variationerna mellan kommuner har samtidigt minskat något. Skillnaden mellan högsta och lägsta avgift uppgick 2024 till knappt 11 900 kronor, jämfört med drygt 12 000 kronor tre år tidigare.

Skillnaderna mellan kommunstorlekar är tydliga. Stora kommuner har haft de högsta avgifterna under hela perioden medan de största procentuella höjningarna återfinns bland medelstora kommuner.

Kommuner som bytt från äldre till ny modell har i genomsnitt höjt avgiften i samma takt som de som behållit äldre modell medan de som haft ny modell under hela perioden haft mer måttliga förändringar.

4.7 Planavgifter 2021–2024

Detta avsnitt redovisar hur planavgifterna har utvecklats under perioden 2021–2024 i ett urval om 45 kommuner. Avsnittet omfattar förändringar i den genomsnittliga avgiftsnivån, variationen mellan kommuner, samt skillnader beroende på kommunstorlek och tillämpad taxemodell. Även effekterna av modellbyten under perioden analyseras.

4.7.1 Nivå och utveckling

Mellan 2021 och 2024 ökade den genomsnittliga planavgiften från cirka 37 300 kronor till 40 000 kronor i de 45 kommuner som ingår i analysen. Det motsvarar en ökning med 2 700 kronor eller 7,2 procent.

Tabell 41. Genomsnittliga planavgifter 2021–2024

År	Kommuner	Genomsnittlig avgift (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
2021	45	37 312	–	–
2024	45	40 007	2 695	7,2

Utvecklingen har dock varierat kraftigt mellan kommunerna. I vissa fall har avgiften sänkts med upp till cirka 67 000 kronor, motsvarande en minskning på 88 procent. I andra har den ökat med drygt 64 000 kronor vilket innebär en höjning på över 180 procent.

Tabell 42. Extremvärden i planavgifter 2021–2024

Min förändring (kr)	Max förändring (kr)	Min förändring (%)	Max förändring (%)
-67 006	64 176	-88,0	181,4

4.7.2 Variation och spridning

Planavgifterna varierar kraftigt mellan kommuner. År 2021 låg avgifterna mellan 0 och cirka 90 400 kronor. Tre år senare hade lägstanivån stigit till 8 500 kronor och högstanivån till drygt 100 800 kronor vilket innebar att spannet ökade något.

Tabell 43. Spridning av planavgifter 2021 och 2024

År	Kommuner	Genomsnitt (kr)	Std.avvikelse (kr)	Min avgift (kr)	Max avgift (kr)	Spann (kr)
2021	45	37 312	23 288	0	90 440	90 440
2024	45	40 007	23 302	8 500	100 848	92 348

Genomsnittlig planavgift har ökat med cirka 2 700 kronor, motsvarande 7,2 procent. Samtidigt har standardavvikelsen varit i stort sett oförändrad. Kommuner med höga avgifter har höjt mest även om skillnaden inte är så stor.

Tabell 44. Förändring i spridning och nivåer av planavgifter 2021–2024

Variabel	Förändring (kr)	Förändring (%)
Genomsnitt	2 695	7,2
Std.avvikelse	14	0,1
Min avgift	8 500	∞
Max avgift	10 408	11,5
Spann	1 908	2,1

4.7.3 Skillnader beroende på kommunstorlek

I mindre kommuner minskade planavgiften kraftigt mellan 2021 och 2024. I genomsnitt sänktes avgiften med drygt 10 200 kronor, motsvarande en nedgång på 24 procent. I de medelstora kommunerna ökade avgiften med cirka 6 300 kronor, eller 17 procent. I större kommuner var ökningen något högre, knappt 7 850 kronor, vilket motsvarar drygt 24 procent.

Tabell 45. Genomsnittlig utveckling av planavgifter 2021–2024 per kommunstorlek

Storlek	Kommuner	Genomsnitt 2021 (kr)	Genomsnitt 2024 (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
Liten	11	42 083	31 871	-10 213	-24,3
Medel	22	37 633	43 974	6 341	16,9
Stor	12	32 349	40 193	7 844	24,3

Större kommuner hade initialt de lägsta avgifterna, men har närmat sig de medelstora under perioden. År 2021 låg genomsnittet i stora kommuner på cirka 32 300 kronor jämfört med över 42 000 kronor i små kommuner. Tre år senare hade de stora kommunerna ett genomsnitt på cirka 40 200 kronor vilket var högre än i de små kommunerna men fortfarande något lägre än i de medelstora.

Tabell 46. Extremvärden i planavgifter 2021–2024 per kommunstorlek

<i>Storlek</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	-67 006	11 640	-88,0	20,4
Medel	-23 563	64 176	-34,4	41,6
Stor	-1 401	29 006	-14,2	181,4

Spridningen i förändring är stor i samtliga grupper. Bland de små kommunerna förekom både höjningar på upp till cirka 11 600 kronor och sänkningar på upp till 67 000 kronor. I medelstora kommuner varierade förändringen från en minskning på cirka 23 500 kronor till en ökning på över 64 000 kronor. I de stora kommunerna låg variationen mellan -1 400 och 29 000 kronor vilket i procent innebär ett spann från -14 till 181 procent.

4.7.4 Skillnader beroende på modellstatus

De två kommuner som redan hade en ny modell 2021 höjde i genomsnitt avgiften med knappt 700 kronor, motsvarande en ökning på 3 procent.

I de 23 kommuner som fortsatt tillämpa den gamla modellen ökade avgiften med cirka 6 000 kronor vilket motsvarar 16 procent. Det är en högre ökningstakt än genomsnittet för hela urvalet.

Tabell 47. Genomsnittlig utveckling av planavgifter 2021–2024 per modellstatus

<i>Modellstatus</i>	<i>Kommuner</i>	<i>Genomsnitt 2021 (kr)</i>	<i>Genomsnitt 2024 (kr)</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
Behållit ny	2	22 581	23 256	676	3,00
Behållit gammal	23	37 068	43 077	6 008	16,2
Bytt till ny	7	58 643	39 189	-19 454	-33,2

I de sju kommuner som bytt till ny modell minskade avgiften i genomsnitt med nästan 19 500 kronor vilket motsvarar en sänkning på 33 procent.

Tabell 48. Extremvärden i planavgifter 2021–2024 per modellstatus

<i>Modellstatus</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Behållit ny	0	1 351	0,0	6,4
Behållit gammal	-10 220	17 072	-11,3	41,6
Bytt till ny	-67 006	29 006	-88,0	181,4

De största variationerna återfinns i gruppen som bytt modell, där både kraftiga sänkningar och tydliga höjningar förekommer.

4.7.5 Skillnader beroende på kommunstorlek och modellstatus³⁰

I mindre kommuner ökade avgiften i snitt med 8 300 kronor för dem som behållit den gamla modellen. I samma kommungrupp sänkte de som bytt till ny modell avgiften med närmare 37 500 kronor, motsvarande en minskning på cirka 58 procent.

Bland de medelstora kommunerna ökade avgiften med cirka 4 700 kronor i dem som behållit den gamla modellen. Två kommuner bytte modell och sänkte avgiften med cirka 7 600 kronor i snitt. En kommun i gruppen hade redan infört ny modell före 2021 och höjde då avgiften med drygt 1 300 kronor.

Tabell 49. Genomsnittlig utveckling av planavgifter 2021–2024 per kommunstorlek och modellstatus

Storlek	Modellstatus	Kommuner	Genomsnitt 2021 (kr)	Genomsnitt 2024 (kr)	Förändring (kr)	Förändring (%)
Liten	Behållit gammal	4	41 970	50 235	8 265	19,7
Liten	Bytt till ny	4	64 355	26 864	-37 492	-58,3
Medel	Behållit ny	1	21 161	22 512	1 351	6,4
Medel	Behållit gammal	14	36 135	40 879	4 744	13,1
Medel	Bytt till ny	2	68 544	60 936	-7 609	-11,1
Stor	Behållit ny	1	24 000	24 000	0	0,0
Stor	Behållit gammal	5	35 757	43 502	7 745	21,7
Stor	Bytt till ny	1	15 994	45 000	29 006	181,4

För stora kommuner är utfallet blandat. Den kommun som bytt modell höjde avgiften med över 29 000 kronor. De fem kommuner som behållit den gamla modellen ökade avgifterna med cirka 7 700 kronor i snitt. En kommun med ny modell behöll oförändrad nivå.

³⁰ Analysen i detta avsnitt bygger på en korsklassificering av kommunstorlek och modellstatus vilket medför att vissa delgrupper omfattar ett mycket begränsat antal observationer. De resultat som presenteras bör därför förstås som indikationer snarare än som underlag för generalisering.

Tabell 50. Extremvärden i planavgifter 2021–2024 per kommunstorlek och modellstatus

<i>Storlek</i>	<i>Modellstatus</i>	<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
Liten	Behållit gammal	3 960	11 640	15,8	20,4
Liten	Bytt till ny	-67 006	-3 820	-88,0	-6,7
Medel	Behållit ny	–	1 351	–	6,4
Medel	Behållit gammal	-10 220	17 072	-11,3	41,6
Medel	Bytt till ny	-23 563	8 346	-34,4	12,2
Stor	Behållit ny	–	0	–	0,0
Stor	Behållit gammal	2 910	11 640	20,4	30,4
Stor	Bytt till ny	–	29 006	–	181,4

Störst sänkningar återfinns i små kommuner som bytt modell. Störst höjning noteras i en stor kommun där modellbyte ledde till en avgiftsförändring på drygt 180 procent.

4.7.6 Effekter av modellbyte

I de 7 kommuner som bytt från en äldre till en ny modell mellan 2021 och 2024 låg bygglovsavgiften 2024 i genomsnitt cirka 31 000 kronor lägre än vad som skulle gjorts om den tidigare modellen behållits. Detta innebär att avgiften 2024 i genomsnitt är 24 procent lägre än den beräknade nivån med oförändrad modell.

Tabell 51. Genomsnittlig förändring av planavgifter 2021–2024 vid modellbyte

<i>Kommuner</i>	<i>Förändring (kr)</i>	<i>Förändring (%)</i>
7	-31 404	-24,0

Samtidigt varierar utfallet kraftigt. Den största sänkningen i gruppen var drygt 82 500 kronor medan den största ökningen var knappt 25 800 kronor.

Tabell 52. Extremvärden för förändring vid modellbyte

<i>Min förändring (kr)</i>	<i>Max förändring (kr)</i>	<i>Min förändring (%)</i>	<i>Max förändring (%)</i>
-82 526	25 747	-90,0	133,7

4.7.7 Sammanfattning

Under perioden 2021–2024 ökade den genomsnittliga planavgiften från cirka 37 300 kronor till 40 000 kronor, motsvarande 7,2 procent. Det är något lägre än prisutvecklingen enligt TPI för kommunal verksamhet som under samma period uppgick till 11,1 procent. Samtidigt uppvisar förändringarna betydande spridning med både kraftiga höjningar och sänkningar i enskilda kommuner.

Planavgifternas nivåer har utvecklats olika beroende på kommunstorlek. Små kommuner har i genomsnitt sänkt avgifterna med 24 procent medan medelstora och stora kommuner höjt dem med 17 respektive 24 procent. De största procentuella sänkningarna återfinns alltså i små kommuner, som initialt också hade högre avgifter än övriga grupper. Under perioden har stora kommuner närmat sig de medelstora i nivå.

Kommuner som bytt till en ny tidsbaserad modell under perioden har i genomsnitt sänkt avgiften med 24 procent jämfört med vad utfallet skulle blivit vid oförändrad modell. Inom gruppen som bytt modell förekommer dock stora variationer.

5. Analys

Under perioden 2021-2024 har de flesta avgiftsposter som studerats ökat i snabbare takt än tjänsteprisindex (TPI) för kommunal verksamhet, vilket uppgick till 11,1 procent under perioden. Avgiftsutvecklingen skiljer sig dock åt och där vissa poster utvecklats relativt enhetligt visar andra betydande variation mellan kommuner.

Kommunstorlek och modellval är här två påverkansfaktorer som studerats för ett flertal av avgiftsposterna. Gällande kostnaderna för VA-anslutning och de bygglovsrelaterade kostnaderna kan vi se ett mönster där stora kommuner ofta har högre avgiftsnivåer samtidigt som de snabbaste procentuella höjningarna oftare skett i små kommuner. En möjlig förklaring till detta skulle kunna vara att höjningarna i dessa fall speglar en strävan mot ökad kostnadstäckning i kommuner med tidigare låga avgifter.

Även modellval förefaller ha påverkat avgiftsutvecklingen. Kommuner som bytt från en arealbaserad till tidsbaserad bygglovstaxa under perioden har i genomsnitt sett större avgiftshöjningar jämfört med de kommuner som behållit ny respektive gammal modell. Utfallet varierar dock kraftigt, från sänkningar till stora höjningar, varför modellstatus inte ensamt kan förklara avgiftsförändringarna.

För bygglovsärenden med tidsbaserad taxemodell uppgick den genomsnittliga handläggningstiden 2024 till 25,6 timmar men med stor variation kommuner emellan. Samtidigt varierade timkostnaden mellan 950 och 1 586 kronor. Detta innebär att den totala avgiften kan variera avsevärt från kommun till kommun.

Inom lantmäteriområdet visar resultaten olika mönster beroende på ärendetyp. För inskrivningsärenden ökade Lantmäteriets kostnader per beslut med över 30 procent samtidigt som handläggningstiden minskade. Inom fastighetsbildning har ärendevolymerna minskat men kostnaden per ärende ökat med 15 procent och genomloppstiden förlängts med elva veckor. Möjliga orsaker till denna utveckling skulle kunna vara ändringar av ärendemix, kostnadsfördelningsprinciper, eller i kapacitet och resursanvändning.

Sammantaget kan utfallet under perioden inte fullt ut förklaras med hjälp av det kvantitativa materialet. Även om vissa mönster kan observeras utifrån kommunstorlek och modellval varierar utfallet i flera fall på ett sätt som antyder att andra faktorer så som exempelvis taxerevisioner, investeringar eller i övrigt förändrade kostnadsbaser också kan ha påverkat. För en fördjupad förståelse behövs därför kompletterande kvalitativa studier. Sådana skulle kunna belysa exempelvis hur taxemodeller implementerats, hur beslut har motiverats, samt hur resurser organiseras och används inom såväl kommunala som statliga instanser.

6. Slutsatser

Rapportens resultat visar att byggherrekostnadernas andel av småhusprojektets totalkalkyl har ökat under den studerade perioden. Merparten av de avgiftsposter som studerats har ökat i snabbare takt än den allmänna prisutvecklingen (TPI) vilket innebär en reell kostnadsförskjutning som påverkar egnahemsbyggarens ekonomiska förutsättningar.

Samtidigt har variationerna mellan kommuner förstärkts, både vad gäller avgiftsnivåer och utvecklingstakt. Analysen visar att avgiftsstrukturerna för i övrigt jämförbara småhusprojekt kan skilja sig markant mellan kommuner, något som kan relateras till skillnader i tillämpning av självkostnadsprincipen, val av taxemodell och lokala tillämpningsrutiner. Särskilt vid byten från areal- till tidsbaserade modeller påverkas avgiftsnivåerna tydligt.

För småhusleverantörer och deras kunder innebär detta att generella antaganden, som ofta används i kalkyleringens tidiga skeden, inte längre fungerar. De ökande variationerna och snabba förändringarna kräver i allt högre grad lokal kännedom och uppdaterad information för att säkerställa realistiska budgetar och beslutsunderlag. I kommuner där taxekonstruktionen nyligen förändrats eller där stora investeringsbehov driver upp anslutningsavgifterna blir detta särskilt tydligt och kan vara finansiellt avgörande.

De tilltagande skillnaderna mellan kommuner väcker också frågor om transparens och förutsebarhet. För såväl egnahemsbyggare, beslutsfattare som planeringsmyndigheter finns ett behov av fortsatt uppföljning och fördjupad analys. Det är angeläget att utveckla bättre verktyg för att analysera, jämföra och kommunicera avgiftsnivåer. Sådana verktyg kan utgöra ett stöd i arbetet med att följa upp och analysera hur byggherrekostnader påverkar förutsättningarna för småskaligt bostadsbyggande över tid.

Om egnahemsbyggande ska vara tillgängligt för hushåll med olika ekonomiska förutsättningar kan ökad förutsägbarhet i kostnadsbilden vara en viktig faktor. För hushåll med begränsat ekonomiskt utrymme kan osäkerhet kring avgiftsnivåer utgöra ett potentiellt hinder vid ansökan om finansiering, särskilt i projektets tidiga faser. Rapporten föreslår därför åtgärder inom främst följande fyra områden:

- Ökad transparens och metodredovisning: Kommuner kan med fördel öka transparensen kring hur avgifter beräknas, vilka antaganden som ligger till grund och hur självkostnadsprincipen tillämpas i praktiken. Ett kommungemensamt nationellt ärendehanteringssystem skulle kunna bidra till detta.
- Nationell vägledning och uppföljning: Staten, SKR och berörda myndigheter skulle tillsammans kunna ta fram gemensamma riktlinjer för hur taxor utformas, tillämpas och följs upp, med särskild betoning på jämförbarhet och tydlighet.
- Stärkt dialog mellan kommuner och bransch: Ett mer förutsägbart avgiftssystem är viktigt för en effektiv bostadsproduktion, varför dialogen mellan kommuner och bransch kring hur avgiftsnivåer och taxemodeller utformas och tillämpas bör stärkas.
- Förenklade och harmoniserade avgiftsmodeller: Möjligheten att standardisera vissa avgiftsposter bör undersökas, särskilt där variationen är stor.

