

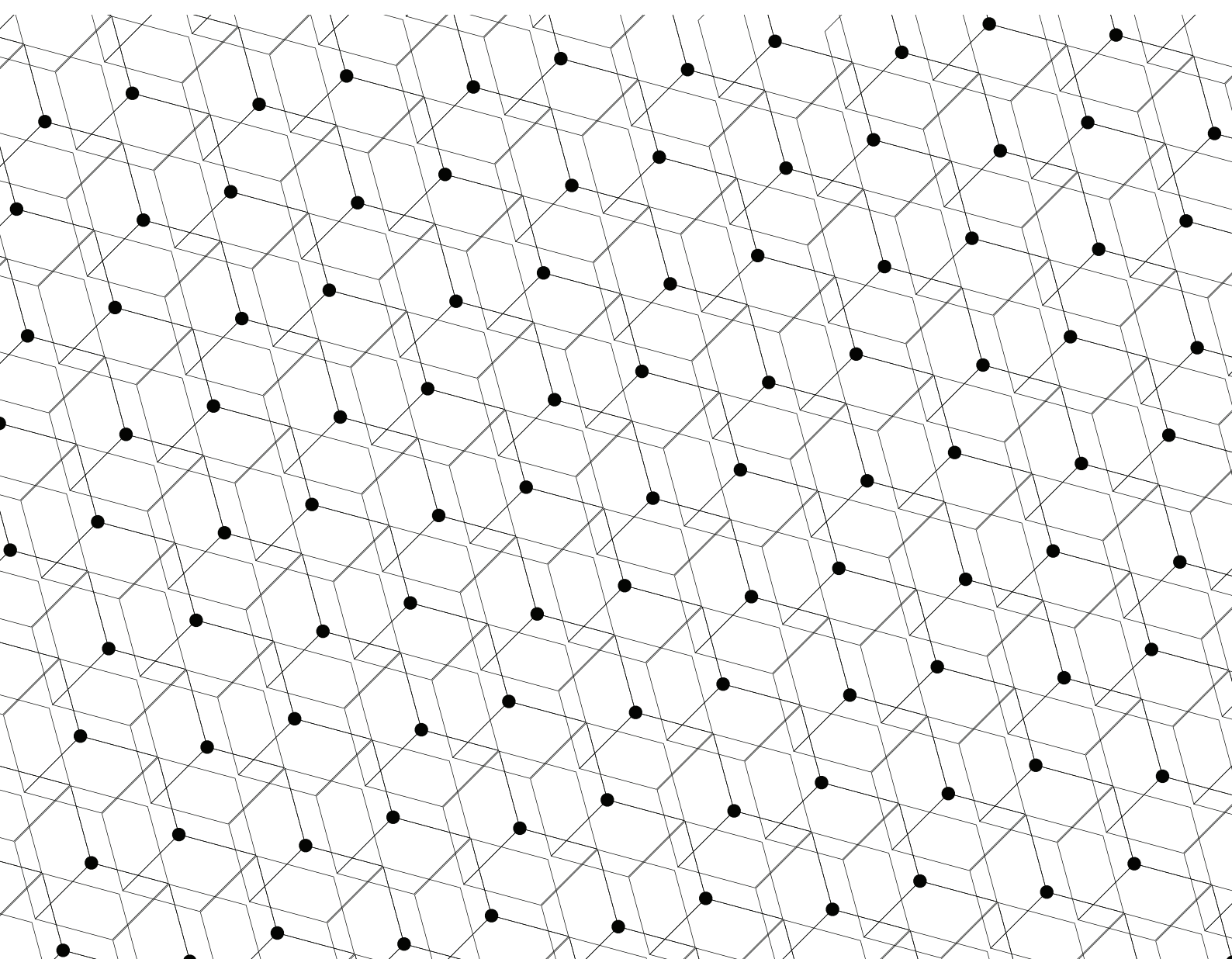


Byggherrekostnadernas utveckling 1990-2015

Alexander Dratos

Hans Lind

Oktober 2015



Förord

—

Det finns över hundra trähustillverkare i Sverige, några är nya, andra har verkat i generationer. Trähustillverkning, den industriellt tillverkande husindustrin, kännetecknas av stenhård konkurrens, detaljerade krav från stat och kommuner och högt ställda förväntningar på kundanpassade lösningar från medvetna kunder.

Prisutvecklingen i branschen har stundom fått kritik, vilket vi menar är ogrundat eftersom priserna på nytillverkade trähus inte ökat jämfört med prisutvecklingen i stort. Men den totala byggkostnaden har däremot ökat avsevärt. Vad beror detta på och vilka byggkostnader är det som har ökat? Denna frågeställning har ett stort allmänintresse mot bakgrund av dagens bostadsbrist.

Vår förhoppning är att med denna rapport bidra till större kunskap om utvecklingen av byggkostnaderna och ett bättre beslutsunderlag för att komma till rätta med höga byggkostnader.

TMF riktar ett särskilt tack till prof. Hans Lind och Alexander Dratos på KTH för deras arbete med rapporten.

Stockholm oktober 2015

David Johnsson VD TMF

Gustaf Edgren Branschutveckling Trähus TMF

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 ett tjugotal kommuner, geografiskt spridda över landet och med olika storlek, rörande avgifterna ca 1990 och ca 2015. Det rör avgifter för styckebyggda småhus i en viss antagen storlek, densamma vid båda tidpunkterna (tomtare 800 kvm och boyta 160 kvm).

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 70%.

I de studerade kommunerna har plan- och bygglovsavgifter mer än fyrdubblats under perioden, från i genomsnitt ca 25 000 kr till ca 110 000 kr. Va-anslutningsavgifter har mer än fördubblats, från drygt 60 000 kr till drygt 130 000 kr. Elanslutningsavgifterna har utvecklats på liknande sätt, från knappt 10 000 kr till drygt 25 000 kr.

Under perioden har enligt tillgängliga statistiska uppgifter markpriserna mer än fyrdubblats, medan prisindexet för tillverkade trähus ökat från 100 år 1990 till 230 år 2015. Vi ser alltså att det som ökat snabbast är markpriser och kommunernas plan- och bygglovsavgifter, vilka båda mer än 4-dubblats under den aktuella perioden.

Kommunernas planmonopol och byggarnas beroendeställning gör att det är svårt för aktörer att ifrågasätta kommunala avgifter. Samtidigt kan ett monopol missbrukas och i rapporten föreslås att Konkurrensverket får ett särskilt uppdrag att granska och kontinuerligt följa hur kommunernas avgifter sätts. Finns det rationella skäl bakom ökningen eller är det ineffektivitet och missbruk av dominerade ställning som kan förklara de kraftiga ökningarna i kommunernas avgifter? I rapporten påpekas också att ett nationellt typgodkännande av vissa huskonstruktioner kan minska den tid som kommunerna behöver lägga på ett ärende och därmed effektiviseras processerna.

Innehållsförteckning

1. Inledning	5
2. Vad menas med byggherrekostnader	6
2.1 Exempel på definitioner	6
2.2 Avgränsning i denna utredning	8
3. Metod	10
3.1 Urval av kommuner	10
3.2 Datainsamling	11
4. Empiriska resultat	12
4.1 Byggherrekostnader Del 1: Plan- och bygglovsavgifter	12
4.2 Byggherrekostnader Del 2: Va-anslutningskostnader	12
4.3 Byggherrekostnader Del 3: El-anslutningsavgifter	12
4.4 Byggherrekostnaderna totalt	13
4.5 Några konkreta fall	13
5. Jämförelse med andra byggrelaterade kostnader	14
5.1 Byggherrekostnader Del 1 (Plan- och bygglovsavgifter) i jämförelse med markpriser	14
5.2 Byggherrekostnader Del 1 (Plan- och bygglovsavgifter) i jämförelse med kostnaderna för att bygga småhus	14
6. Analys och slutsatser	15
Referenser	16
Bilaga 1 Plan- och bygglovstaxor kommunvis	17

1. Inledning

Bakgrunden till denna rapport är de höga priserna och höga hyrorna i nyproducerade bostäder. Det är vanligt att den diskussionen bryts ner i två delar – en om markpriserna och en om kostnaderna för att bygga själva huset (se t ex SOU 2015:48).

Höga markpriser förklaras då i regel med att utbudet av mark där man får bygga är för liten, och kan man hitta orsaker både i statliga regler som t ex strandskyddet och i att kommunerna av olika skäl inte vill planlägga tillräckligt mycket mark för bebyggelse. Om man bedömer att de direkta byggkostnaderna är höga, vilket man inte gör i den ovannämnda studien, så pekar man i regel på bristande konkurrens i olika led och/eller bristande effektivitet i produktionen av bostäder.

Det finns emellertid en tredje kostnadspost som ofta förbigås och det är det som brukar sammanföras under begreppet Byggherrekostnader. Det finns inte någon officiell definition av begreppet men som ordet antyder handlar det om de övriga kostnader som en byggherre måste betala för att få ett säljbart hus. I nästa kapitel ska vi precisera innebörden av begreppet och ange vilken definition som vi använt. *I denna rapport syftar byggherrekostnader enbart på olika avgifter för bygglov och planering samt anslutning till olika ledningsnät.*

Byggherrekostnader finns i alla typer av projekt men i denna studie behandlas enbart småhus. En enkel förklaring till detta är att det är en marknad som uppdragsgivaren är verksam på, men det finns också praktiska fördelar med detta eftersom det för den typen av byggande i regel finns officiella taxor som är relativt enkelt att få tag på. För mer komplexa och omfattande projekt kan t ex kommunen ha en timbaserad taxa och då måste man för varje projekt kartlägga vad byggherren fått betala.

Eftersom debatten i hög grad fokuserat på bostadsprisets utveckling över tid och den höjning av priset som skett sedan mitten på nittioalet så har vi i denna rapport valt att jämföra hur höga byggherrekostnaderna (såsom de avgränsats här) var kring 1990 och hur höga de är idag.

Rapportens struktur är följande. I kapitel 2 diskuteras begreppet byggherrekostnader mer i detalj och vad vi har kartlagt för kostnader. Kapitel 3 beskriver hur vi gått tillväga och i kapitel 4 redovisas resultaten. I kapitel 5 redovisas en jämförelse med andra byggrelaterade kostnader. Slutsatser finns i kapitel 6.

2. Vad menas med byggherrekostnader

2.1 Exempel på definitioner

Googlar man på byggherrekostnaderna hittar man bland annat följande.

På sidan www.byggahus.se finner man följande definition:

Kostnad för de aktiviteter som byggherren genomför i egen regi, oberoende av entreprenadform, exkl. skatter och avgifter. Omfattar projektledning, byggledning, byggkontroller och andra kontroller, eget arbete med fastighetsbildning, bygglov, lagfart samt kreditivkostnader.

I ett undervisningsmaterial från LTH hittade vi följande bilder:

Byggherrekostnader (1)

- Kvalitetsansvarig enligt PBL
- Sakkunnigutlåtanden
- Besiktningar
- Tillhandahållet material från beställaren
- Bidragshandlingar
- Konsultkostnader
- Byggadministration

Byggherrekostnader (2)

- Bygglov, bygganmälan, utsättning
- Nybyggnadskarta
- Byggförsäkring
- Övriga försäkringar
- Marknadsföring
- Pantbrev
- Evakueringskostnader (vid ombyggnad)
- Tomträttsavgäld

Byggherrekostnader har behandlats i flera examensarbeten. Askerud (2002) presenterar en definition som mycket liknar den första ovan:

Byggherrekostnad

Kostnad för byggherrens administrativa insatser avseende planering, organisation, kontroll, uppföljning av ett byggprojekt samt kapitalkostnader för dess finansiering oberoende av entreprenadform.

I Remnås & Norrman (2003) görs en jämförelse mellan en rad definitioner och på nästa sida presenteras deras sammanfattande figur.

Matrisen härnäst visar översiktligt vilka faktorer de olika företagen/institutionerna har valt att ingå i byggherrekostnader. Kostnadsrubrikerna är direkt tagna från företagens/institutionernas definitioner. Det vi vill visa med matrisen är att det finns en splittrad bild av benämningarna på kostnadsrubrikerna.

	TNC	Statistiska centralbyrån SCB	Byggekostnads-delegationen	Boverket	Lagboken bidragsunderlag för statligt stöd	SABO
Projektleddning						
Byggledning						
Byggledning (inkl andel av allmän administration)						
Byggadministration (projektleddning m.m.)						
Byggadministration						
Administration						
Försäljningskostnader						
Projektering						
Byggkontroll						
Byggkontroll & andra kontroller						
Kontroll						
Eget arbete						
Slutbevis (exkl själva avgiften dvs. egna arbetet med)						
Besiktning						
Bygglov						
Bygglov, bygganmälan, utsättning o.d.						
Försäkring						
Övriga försäkringar (ej i entreprenad)						
Byggförsäkring						
Utsättning						
Pantbrev						
Pantbrev &/ eller kommunala borgen						
Lagfart						
Garanti						
Mervärdesskatt						
Marknadsföring, Bofakta o.d.						
Fgh-bildning						
Servitut						
Ränte- & kreditivkostnader						
Räntekostnader under byggtiden inkl. kreditivavg. och eventuella tomträttsavgälder under byggtiden						
Låneräntor under byggnadstiden						
Nybyggnadskarta						
Oförutsedda kostnader						
Evakueringskostnader (vid ändring)						
Konstnärlig utsmyckning						
Övrigt						

Avslutningsvis föreslår de följande strukturering av kostnaderna för att bygga:

Kostnadsrubriker

- 1 Tomtkostnader
- 2 Avgifter
- 3 Entreprenader
- 4 Konsulter
- 5 Allmänna byggherrekostnader
- 6 Finansiella kostnader
- 7 Mervärdesskatt

Allmänna byggherrekostnader

- Byggadministration (projektledning m.m.)
- Bygglov, bygganmälan, utsättning och dyl.
- Nybyggnadskarta
- Byggförsäkring
- Övriga försäkringar (ej i entreprenad)
- Marknadsföring, bofakta och dyl.
- Pantbrev och/eller kommunal borgen
- Oförutsedda kostnader
- Evakueringskostnader (vid ändring)
- Kostnärslig utsmyckning
- Övrigt

Rehnberg & Schwertner (2005) diskuterar också avgränsningen av byggherrekostnader och ger en översikt av olika definitioner som liknar den som gjordes i Remnås & Norrman (2003). Även de pekar på de stora skillnader som finns i definitionerna och sammanfattar i följande tabell där siffran anger hur många av de studerade definitionerna som tar med respektive faktor.

Projektering	2
Projektledning	4
Byggledning	3
Byggadministration	4
Bygglov/byggnmälan	5
Byggkontroll/besiktning	3
Pantbrev	4
Lagfart	2
Försäkring	3
Räntekostnader	3
Mervärdesskatt	1

2.2 Avgränsning i denna utredning

Startpunkten för denna studie var en bruttolista över komponenter som TMF tillhandahöll och som var deras syn på vad som var byggherrekostnader. Den listan såg ut på följande sätt:

- Utstakning
- Lägeskontroll
- Bygglov
- Kontrollansvarig
- Nybyggnadskarta
- Slutbesiktning
- Samråd
- Fördelade plankostnader
- Anslutningsavgift EI
- Anslutningsavgift VA
- Gatukostnad
- Moms
- Lagfart
- Obligatoriska försäkringar

Några saker bör noteras i relation till de olika definitioner som presenterats ovan. Det första är att fokus ligger på offentligt relaterade kostnader och tar inte upp den tid och egna resurser som en byggherre lägger ner. Detta beror delvis på att fokus ligger på enskilda tomter och i princip styckebyggda hus, där det normalt redan finns en färdig stadsplan när det enskilda hushållet köper tomten och ska bygga "sitt" hus. Man får dock inte glömma bort att mer utdragna planprocesser och bygglovsprocesser, som t ex diskuteras i Kalbro, Lindgren, & Paulsson (2013), också innebär att byggherren behöver lägga mer egna resurser.

I det konkreta arbetet gjorde ytterligare några avgränsningar och några poster på listan ovan uteslöts.

- Moms har inte tagits upp eftersom detta bör ses som en mer övergripande skattepolitisk fråga hur moms ska tas ut för olika typer av varor och tjänster.
- Lagfartsavgiften har i procent varit konstant under den aktuella perioden, och detsamma gäller i stor sett expeditionavgiften (Lantmäteriet 2014). Prisstegringen på marknaden har lett till i kronor högre lagfartsavgift men den är mer ett svar på prisstegringen och inte något som drivit på prisutvecklingen.

- Obligatoriska försäkringar: se www.boverket.se. En byggherre för småhus måste fortfarande ha en så kallad färdigställandegaranti, men vi har valt att inte behandla försäkringskostnaderna i denna rapport.
- Gatukostnader har inte tagits med, dels för att vi bedömde att det kunde vara svårt att få tag i den informationen, dels för att det kan vara stor spridning i denna.
- Fördelade plankostnader. Eftersom fokus var på styckebyggda småhus bedömdes denna kostnad som mindre viktig.
- Anslutningsavgift VA (Installationsbidrag)
- Grundavgift Df utan Förbindningspunkt, ingår ej
- Normalavgift
- Våningsyteavgift (Kr/kvm)
- Våningsyteavgift (Totalt)
- Byggnadsyteavgift

Den tredje och sista gruppen av kostnader som kartlagts är Anslutningsavgift el. Här finns inga uppdelningar på särskilda komponenter.

Sammanfattningsvis så innebär detta att denna studie omfattar följande grundläggande poster som dock grupperas ihop på olika sätt i olika kommuner/företag.

Den första gruppen av kostnader har sammanfattats under rubriken *Plan- och bygglovsrelaterade taxor* och omfattar i princip följande komponenter:

- Nybyggnadskarta
- Samråd
- Slutbesiktning
- Planavgift
- Registreringsavgift
- Utstakning (Grov)
- Utstakning (Fin)
- Enhetstaxa
- Granskning & Tillsynsavgift
- Mättningsavgift
- Grundavgift
- Granskningsavgift
- Tillsynsavgift
- Kartavgift

Den andra gruppen av kostnader sammanfattas under Anslutningsavgift VA och omfattar i princip följande komponenter:

- Anslutningsavgift VA (Grundavgift)
- Anslutningsavgift VA (Serviceavgift)
- Anslutningsavgift VA (Förbindelsepunktavgift)
- Anslutningsavgift VA (Tomtyteavgift) Kr/kvm
- Anslutningsavgift VA (Tomtyteavgift) Totalt
- Anslutningsavgift VA (Lägenhetsavgift)

3. Metod

3.1 Urval av kommuner

Ambitionen vid urvalet av kommuner var att få en spridning både geografiskt och storleksmässigt.

Under arbetet hittade vi några sammanställningar som en kommun gjort 1990 rörande avgifter i andra kommuner och därmed valde vi av praktiska skäl att se på några av dessa kommuner även idag. När det gäller el-taxor finns idag flera stora nationella företag som har en enhetlig nationell taxa för hus med vissa egenskaper och då har vi använt den. Det slutliga urvalet påverkades även av hur lätt det var att få tag i information, och det gör att man kan se det som att vi har ett antal olika urval av kommuner.

- Kommuner där vi har information från båda åren för alla typer av kostnader.
- Kommuner där vi har information från båda åren för någon av de tre typerna av kostnader, men inte för alla.
- Kommuner där vi har information från ett av åren för en eller flera typer av kostnader.

Följande lista anger vilka kommuner som är med på någon av dessa sätt i studien. I bilaga 1 framgår de kommuner där vi haft information från båda åren om plan- och bygglovsavgifter.

Län	Kommun
Stockholm	Botkyrka
Stockholm	Danderyd
Stockholm	Ekerö
Stockholm	Haninge
Stockholm	Huddinge
Stockholm	Järfälla
Stockholm	Lidingö
Stockholm	Nacka
Stockholm	Norrtälje
Stockholm	Nynäshamn
Stockholm	Sollentuna
Stockholm	Solna
Stockholm	Stockholm

Stockholm	Sundbyberg
Stockholm	Tyresö
Stockholm	Täby
Stockholm	Upplands-Bro
Stockholm	Upplands-Väsby
Stockholm	Vallentuna
Stockholm	Vaxholm
Stockholm	Södertälje
Halland	Falkenberg
Östergötland	Norrköping
Uppsala	Enköping
Västmanland	Västerås
Skåne	Trelleborg
Blekinge	Karlskrona
Västerbotten	Umeå
Västernorrland	Sundsvall
Västernorrland	Timrå
Jönköping	Jönköping
Västra Götaland	Göteborg
Uppsala	Uppsala
Skåne	Malmö
Östergötland	Linköping
Östergötland	Finspång
Södermanland	Nyköping
Västra Götaland	Borås
Gävleborg	Gävle
Skåne	Lund
Skåne	Helsingborg
Södermanland	Eskilstuna
Örebro	Örebro
Halland	Varberg
Norrboten	Älvsbyn
Västra Götaland	Lidköping

I resultatredovisningen i nästa kapitel framgår vilket urval som varit med i respektive beräkning.

Fokus ligger på den genomsnittliga utvecklingen och inte på att peka ut enskilda kommuner som bättre eller sämre.

3.2 Datainsamling

När det gäller dagens siffror så har mycket information hämtats från kommunernas hemsidor där olika avgifter i regel redovisas.

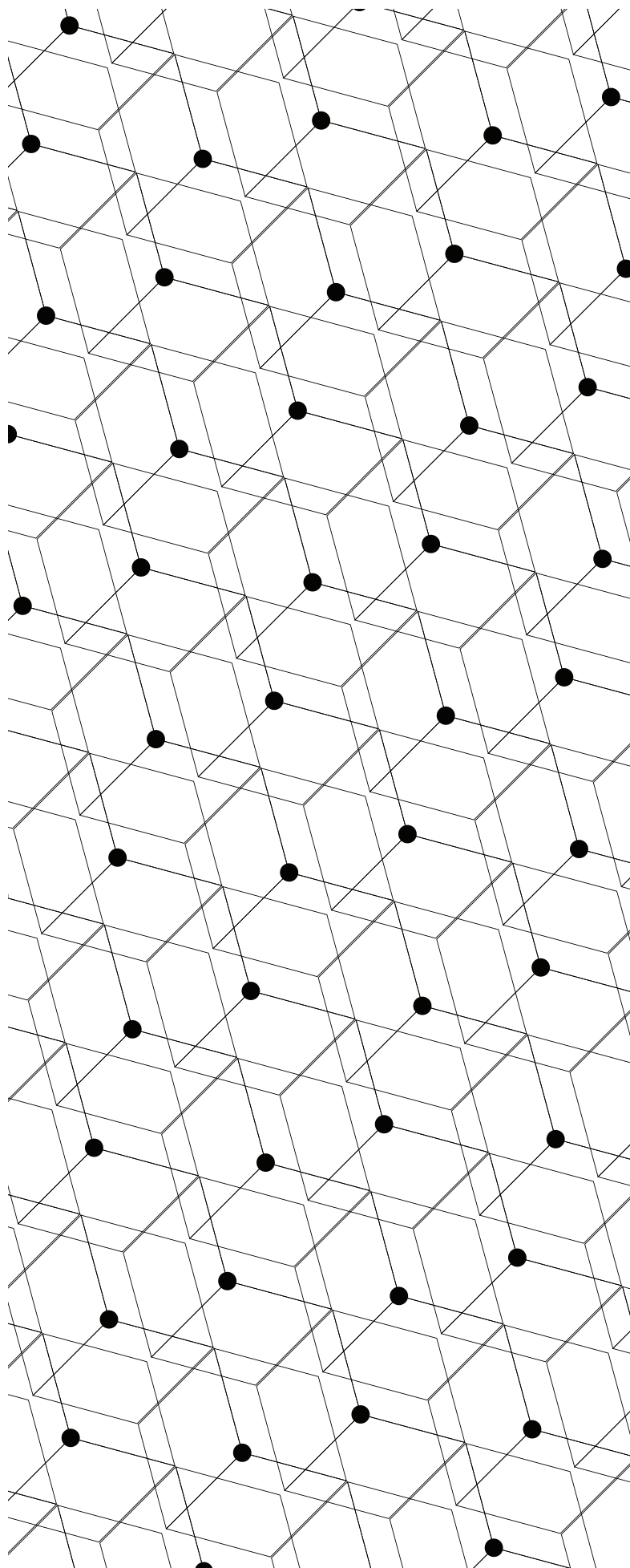
Information om kostnaderna 1990 har inhämtats på två olika sätt. Som nämndes ovan hittade vi några sammanställningar som vi bedömde som trovärdigt rörande uppgifter i ett antal kommuner. Annars har information erhållits via kontakt med tjänsteman på exploateringskontor eller motsvarande, eller genom kontakt med ansvariga för kommunens arkiv.

3.3 Kalkylantaganden mm

Taxor är ofta utformade så att avgiftens storlek beror av det aktuella objektets egenskaper. Två sådana egenskaper som avgiften kan bero på är tomtens storlek och husets storlek. De kalkyler som redovisats nedan bygger på vad vi bedömt som ett normalhus idag i en större ort och tomtarean har antagits vara 800 kvm och boytan 160 kvm.

De genomsnittssiffror som redovisas i nästa avsnitt är ovägda genomsnitt, dvs alla kommuner har vägt lika tungt och ingen hänsyn har tagits vid viktningen till antalet invånare eller byggandets storlek i den aktuella kommunen.

För att få perspektiv på att kostnadsutvecklingen varit hög eller låg har vi dels jämfört på Konsumentprisindex (KPI) dels med prisutvecklingen på privata tjänster. Eftersom KPI påverkas av import av varor och tjänster från låglöneländer så kan det ifrågasättas hur relevant en jämförelse med KPI egentligen är och därför redovisas även prisutvecklingen för privata tjänster (TPI). I båda fallen är källorna SCB. Under perioden 1990-2015 steg KPI med 56% och TPA med 70%.



4. Empiriska resultat

4.1 Byggherrekostnader Del 1: Plan- och bygglovsavgifter

I tabell 4.1 sammanfattas resultaten när det gäller plan- och bygglovsavgifter (benämningar har varierat). Siffrorna bygger på data från de 28 kommuner där vi har uppgifter från både 1990 och 2015. Min- och Max-ökningen i procent gäller naturligtvis kompletta par.

Tabellen visar att den genomsnittliga avgiften nästan fyrdubblats under den aktuella perioden, från 24 000 kr till 110 000 kr.¹ Det framgår också att det är stor spridning i avgifter: 1990 varierade det mellan 12 000 kr och 44 000 kr, och 2015 varierade det mellan 68 000 kr och 160 000 kr. Ökningen varierade mellan en dryg fördubbling (+118%) till att avgiften 2015 är 8 gånger så hög (+ 837%).

Tabell 4.1 Byggherrekostnader Del 1: Plan- och bygglovsavgifter, kr.

	1990	2015	Ökning i %
Antal	28	28	
Genomsnitt	24 160	112 495	366%
Standardavvikelse	8 747	25 084	
Min	12 095	67 764	
Max	44 430	161 287	

Detta kan jämföras med ökningen i Tjänsteprisindex på ca 70%.

I bilaga 1 redovisas resultatet på kommunnivå.

4.2 Byggherrekostnader Del 2: Va-anslutningskostnader

Anslutningsavgiften för vatten- och avlopp består i regel av ett antal komponenter där vissa är oberoende av tomtens specifika egenskaper medan andra är beroende av tomtens yta.

I tabell 4.2 redovisas resultatet från de 24 kommuner där vi har resultat från båda åren.

Tabell 4.2 Byggherrekostnader Del 2 Va-anslutningskostnader, kr.

	1990	2015	Ökning i %
Antal	24	24	
Genomsnitt	60 943	133 748	119%
Standardavvikelse (+/-)	24 052	32 408	
Min	36 200	70 504	
Max	120 000	200 750	

I genomsnitt har va-taxorna ökat med ca 120 procent. Ökningen här är klart lägre än ökningen för plan- och bygglovsavgifter, men ändå nästan dubbelt så mycket som Tjänsteprisindex.

Även om denna studie inte fokuserar på orsakerna till prisutvecklingen så är det intressant att notera att det för va-avgifter finns ett offentligt regelverk med fokus på självkostnader och hur dessa ska beräknas. Ett antal rättsfall har behandlat dessa avgifter. Något liknande regelverk finns inte för plan- och bygglovsavgifter och man kan spekulera om att denna skillnad i regelverk är en förklaring till att anslutningskostnaderna för VA ökat betydligt mindre.

4.3 Byggherrekostnader Del 3: El-anslutningsavgifter

På el-marknaden finns idag flera nationella aktörer som bestämmer enhetliga taxor för hela landet. Därmed har det inte varit så meningsfullt att jämföra på kommunal nivå. Eftersom detta historiskt sett inte formellt varit kommunala avgifter så har det inte heller varit så enkelt att få fram historiska uppgifter. Siffrorna för 1990 nedan bygger på tre konkreta fall där vi har säkra uppgifter, medan siffrorna för 2015 bygger på information från tre stora leverantörer som alla tillämpade samma taxor (E-On, Vattenfall och Fortum).

Tabell 4.2 Byggherrekostnader Del 2 Va-anslutningskostnader, kr.

	1990	2015	Ökning i %
Genomsnitt	8 667	27 625	219%

I genomsnitt har el-anslutningsavgifterna ökat med lite mer än 200% under den aktuella perioden. 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 ett litet antal stora vinstmaximerande företag som kanske är mer motiverade att försöka höja taxorna. Detta kan kanske förklara att den procentuella ökningen här är högre än va-avgifterna. Samtidigt är dock ökningen klart lägre än för plan- och bygglovsavgifterna.

4.4 Byggherrekostnaderna totalt

Summeras de tre delar av byggherrekostnaden som studerats i denna utredning blir resultatet det som redovisas nedan

Tabell 4.4 Byggherrekostnader totalt, kr.

	1990	2015	Ökning i %
Antal	24	24	
Genomsnitt	93 770	273 868	192%

4.5 Några konkreta fall

Under arbetet har vi också fått information om några konkreta fall där enskilda personer sparat uppgifter om hur mycket de faktiskt betalat när de byggt sitt hus. Dessa uppgifter kan jämföras med de som framkommer enligt de officiella kostnaderna för att ge en rimlighetskontroll. Vi har dock bara verkliga siffror från ett fåtal fall som redovisas i rutorna nedan.

Fall 1 Medelstor kommun i utkant av storstadsregion 1990 (kr)

Fastighetsbildning och byggnadslov	17 000
Anslutningsavgift Va	60 000
Anslutningsavgift El	8 500
Totalt	85 000

Enligt de officiella uppgifterna som använts ovan låg kostnaden i den aktuella kommunen på 135 000 kr, men skillnaden kan förklaras med att det i det konkreta fallet inte utgick någon planavgift som låg på 60 000 kr. Projektet ovan kan ses som ett "glesbyggsprojekt" i den aktuella kommunen.

Fall 2 Mindre kommun i övre Norrland 1990 (kr)

Karta, bygglov, utsättning	8 000
Anslutningsavgift Va	27 000
Anslutningsavgift El	7 500
Totalt	42 500

Vi har inte officiella uppgifter från denna kommun, men det kan konstateras att dessa kostnader ligger klart under genomsnittet för de studerade kommunerna 1990. Enligt uppgiftslämnaren ligger motsvarande kostnader idag på ca 148 000 kr, vilket motsvarar en ökning på 248%.

Fall 3 Medelstor kommun i Mellansverige 1994 (kr)

Karta, bygglov, utsättning	20 000
Anslutningsavgift Va	52 000
Anslutningsavgift El	10 500
Totalt	80 500

Även i detta fall kan vi notera att de verkliga kostnaderna ligger under de kostnader som redovisats i tidigare avsnitt för 1990.

Sammanfattningsvis kan sägas att dessa konkreta fall i alla fall pekar på att de kostnader som redovisas ovan för 1990 är rimliga eller möjligen lite för höga vilket i så fall innebär att ökningstakten är underskattad.

5. Jämförelse med andra byggrelaterade kostnader

I detta kapitel redovisas några jämförelser mellan plan- och bygglovsavgifter and andra byggrelaterade kostnader. Uppgifterna i föregående kapitel har här räknats om till ett index med siffrorna 1990 satta till 100. Alla andra uppgifter än de som redovisas i föregående kapitel kommer från SCB.

5.1 Byggherrekostnader Del 1 (Plan- och bygglovsavgifter) i jämförelse med markpriser

Statistiken över markkostnader finns enbart tillgängliga från 1998 på SCB hemsida, men med tanke på fastighetskris och lågt byggande är det kanske realistiskt att tro att markpriserna låg relativt stilla efter 1990. Givet detta antagande så är index för markkostnaderna för hela riket och index för plan- och bygglovsavgifter relativt lika, båda är ca 4.5 gånger högre 2015 än 1990, där index har satts till 100 vid periodens början.

Plan- och bygglovsavgifter (index)	1990	2015
	100	465

Markkostnader: Riket (index)	1998	2013
	100	458

5.2 Byggherrekostnader Del 1 (Plan- och bygglovsavgifter) i jämförelse med kostnaderna för att bygga småhus

Ett särskilt byggkostnadsindex för småhus tas fram av SCB på uppdrag av TMF, det sk MT74-indexet. Nedan redovisas en jämförelse mellan hur detta index utvecklats och hur plan- och bygglovsavgifter utvecklats. Index har räknats om så att det blir 100 vid början av vår undersökningsperiod. Som framgår har avgifterna stigit ungefär dubbelt så fort som kostnader för att bygga själv husen. Minst 10 procent av byggkostnaderna för småhus 2015 beror enligt uppgifter från TMF på regelförändringar som ökat kostnaderna, vilket skulle innebära att den ökning som branschen kan sägas vara ansvarig för är ännu mindre.

Plan- och bygglovsavgifter (index)	1990	2015
	100	465

MT74 (index)	1990	2015
	100	230

6. Analys och slutsatser

Samtliga delar av byggherrekostnaden som studerats i denna rapport har stigit klart snabbare än priserna på privata tjänster, vilket enligt vår mening är en relevant jämförelse, särskilt för plan- och bygglovsavgifter som ju primärt består av "kontorsarbete". Medan tjänsteprisindex stigit med 70% under perioden 1990-2015 så har plan- och bygglovsavgifterna mer än fyrdubblats under den aktuella perioden. Särskilt plan- och bygglovsavgifterna har också stigit klart mer än de direkta byggkostnaderna.

Man kan tänka sig flera olika förklaringar till de snabbt stigande kommunala avgifterna som slår igenom i byggherrekostnaderna. Kommunernas ekonomiska situation försämrades under 1990-talet och ett sätt att få in mer pengar kunde då vara att höja avgifter. Som diskuteras i Lind (2003) kan kostnaderna inom bostadsbyggandet tolkas i termer av en vinstdelningsmodell och stigande priser på bostäder innebär då att det finns ett större överskott att fördela och då kan det vara relativt lätt att höja taxor, särskilt som dessa taxor trots allt är en relativt liten del av den totala kostnaden för att uppföra ett hus. Det kan ju noteras att avgifter och markpriser stiger ungefär lika snabbt.

En fråga är också om de ökande avgifterna speglar en ökad arbetsinsats och om en sådan arbetsinsats är motiverad. Kalbro, Lindgren & Paulsson (2013) beskriver att planer idag görs mer detaljerade, och tidigare rapporter av samma forskargrupp har även pekat på att planprocesserna tar lång tid. Den fråga man måste ställa sig är dock om denna arbetstid är motiverad.

Det kan också vara bristande incitament som ligger bakom stigande avgifter. Lind (2015) diskuterar problem med taxor som i grunden är självkostnadsbaserade eftersom sådana system kan göra det rationellt för en enhet att öka sina kostnader bl a för att säkra sin egen sysselsättning. Om t ex en timtaxa är satt som en summa av rörliga kostnader och ett tillägg för fasta kostnader så ökar överskottet för enheten ju mer tid som läggs ner på ett ärende.

I och med att kommunen har ett planmonopol skapas också en situation där en enskild aktör kan bedöma att det är riskfyllt att kritisera ett kommunalt beslut. Att protestera mot en kommunal avgift är kanske inte rationellt för en aktör som är beroende av kommunala beslut om planer och bygglov.

Oavsett orsak är de snabbt stigande avgifterna ett problem som måste analyseras närmare. Finns det saklig grund för de stigande avgifterna eller kan man se det som att en monopolist missbrukar sin dominerande ställning? Även om det inte behandlas i denna rapport kan liknande frågor ställas om taxor inom lantmäteriet där det också handlar om saker som "måste göras" i samband med byggande och där taxan i princip ska täcka kostnaderna.

Vi anser att det är nödvändigt med en oberoende granskning av t ex Riksrevisionen och Konkurrensverket rörande arbetsuppgifter, effektivitet och avgiftsnivåer för olika lagreglerade åtgärder i samband med byggande. Konkurrensverket bör få i uppgift att kontinuerligt följa hur de kommunala avgifter bestäms med utgångspunkten att det är en monopolist som kan tänkas missbruka sin ställning. Höjningar som är högre än utvecklingen av Tjänsteprisindex bör granskas särskilt eftersom samma rationaliseringskrav rimligen ska finnas på offentlig sektor som det privat sektor lyckas genomföra.

Det finns även skäl att diskutera det nationella regelverket och möjligheten att rationalisera och pressa kostnader genom att göra det möjligt för Boverket att ge ett *nationellt typgodkännande av en byggnad*, vilket innebär att kommunerna enbart behöver granska placeringen av huset. Idag granskas ju i princip samma byggnad av ett stort antal kommuner när det handlar om industriellt kvalitetssäkrade konstruktioner.

Referenser

Askerud, H (2002), Analys av byggherrekostnader

Examensarbete, Institutionen för industriell ekonomi och organisation, KTH, Stockholm.

Kalbro T, Lindgren E & Paulsson J (2013) Offentlig reglering av byggprojekt – för detaljerat och för tidigt?

Rapport, Institutionen för Fastigheter och Byggande, KTH, Stockholm.

Lantmäteriet (2014) Tidigare skattesatser och expeditionsavgifter. www.lantmateriet.se.

Lind, H (2003), Bostadsbyggandets hinderbana

Rapport 2013:6, ESO, Finansdepartementet, Stockholm.

Lind, H (2015) Ökat bostadsbyggande. En översikt av tänkbara incitamentsproblem

Uppsats, Institutionen för Fastigheter och Byggande, KTH, Stockholm.

Rehnberg A & Schwertner J (2005) Byggherrekostnader – hur stora är de och vad ingår?

Examensarbete, Institutionen för Bygg- och Miljöteknik, Chalmers, Göteborg.

Remnås M & Norrman S (2003) Byggherrekostnader – en analys

Examensarbete 191, Institutionen för Fastigheter och Byggande, KTH, Stockholm.

SOU 2015:48 Bostadsmarknaden och den ekonomiska utvecklingen

Bilaga 3 till Långtidsutredningen 2015.

Bilaga 1

Plan- och bygglovstaxor kommunvis

Län	Kommun	1990	2015	Ökning i %
Stockholm	Botkyrka	26 835	98 534	267%
Stockholm	Danderyd	35 893	84 636	136%
Stockholm	Ekerö	12 095	112 414	829%
Stockholm	Haninge	29 305	96 092	228%
Stockholm	Huddinge	29 238	76 262	161%
Stockholm	Järfälla	23 370	161 287	590%
Stockholm	Lidingö	40 200	135 658	237%
Stockholm	Nacka	22 208	105 278	374%
Stockholm	Norrtälje	22 100	119 402	440%
Stockholm	Nynäshamn	14 920	139 830	837%
Stockholm	Sollentuna	31 780	107 487	238%
Stockholm	Solna	15 000	91 475	510%
Stockholm	Stockholm	44 430	112 673	154%
Stockholm	Sundbyberg	30 918	122 611	297%
Stockholm	Tyresö	21 177	136 726	546%
Stockholm	Täby	15 895	133 725	741%
Stockholm	Upplands-Bro	23 315	80 002	243%
Stockholm	Upplands-Väsby	36 038	131 653	265%
Stockholm	Vallentuna	25 311	136 262	438%
Stockholm	Vaxholm	17 607	100 300	470%
Stockholm	Södertälje	20 176	135 858	573%
Halland	Falkenberg	17 334	67 764	291%
Östergötland	Norrköping	19 606	131 332	570%
Västmanland	Västerås	12 936	109 293	745%
Uppsala	Uppsala	14 862	139 100	836%
Södermanland	Nyköping	36 306	77 765	114%
Västra Götaland	Borås	21 016	72 158	243%
Skåne	Helsingborg	16 600	134 289	709%

Byggherrekostnader kommunal variation

■ 1990 ■ 2015

