

Styrelseärende

Diarienummer NVOA-2025-00239

Styrelsen för Nacka vatten och avfall AB

VA-taxa 2026

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att:

- föreslå Kommunfullmäktige att anta Nacka vatten och avfalls VA-taxa 2026 (bilaga 1) från och med 1 januari 2026
- paragrafen förklaras omedelbart justerad

Sammanfattning

Nacka vatten och avfall AB har i uppdrag att leverera trygga och säkra vattentjänster i ett växande Nacka med minsta möjliga påverkan på miljön. Det innebär att VA-anläggningen behöver underhållas, anpassas och byggas ut i takt med behoven och anpassat till nya lagar och förutsättningar som påverkar VA-verksamheten som exempelvis ett förändrat klimat.

VA-taxans anläggningsavgift är en engångsavgift som nya kunder betalar i samband med anslutning till det kommunala VA-nätet. Bolagets målsättning är att anläggningsavgifterna ska täcka utgifterna för ny VA-infrastruktur för att inte lägga över kostnaderna på befintliga kunder via brukningsavgiften. Kostnadstäckningsgraden har sjunkit till 67 % i VA-utbyggnadsprojekteten varför anläggningsavgifterna föreslås höjas med 30 % till 2026 vilket höjer täckningsgraden till 89 %. Till 2027 finns behov av ytterligare höjningar för att nå 100 % täckningsgrad.

Brukningsavgiften är en periodisk avgift för att täcka VA-verksamhetens löpande kostnader. I 2026 års taxa har en omfördelning av brukningsavgifterna gjorts för att anpassa konstruktionen till branschföreningen Svenskt Vattens nya riktlinjer som kom 2021. Den nya taxekonstruktionen säkerställer att taxan följer vattentjänstlagen och minskar risken för rättsprocesser. Den tydliggör även avgiftsuttaget för dagvatten genom en separat dagvattenavgift. Den nya taxekonstruktionen tillsammans med ökat intäktsbehov innebär en taxehöjning med 6 % för typhus A (villa) och en sänkning med 1 % för typhus B (flerbostadshus).

Mats Rostö
Verkställande direktör

Johanna Blomberg
Avdelningschef VA

Bakgrund

Lagen om allmänna vattentjänster (LAV, *vattentjänstlagen*) reglerar såväl kommunens skyldighet som rättighet att ta ut avgifter. 34 § LAV anger att VA-avgifternas belopp och hur avgifterna ska beräknas ska framgå av en taxa. VA-taxan är en kommunal föreskrift som kommunfullmäktige fattar beslut om.

Det totala avgiftsuttaget får inte överstiga de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva den allmänna VA-anläggningen. Detta brukar kallas *självkostnadsprincipen* och innebär att VA-verksamheten inte får gå med överskott eller underskott över tid. Vidare ska fördelningen av avgiftsuttaget ske utifrån vad som är skäligt och rättvist. En rättvis och skälig fördelning handlar inte om exakt (subjektiv) rättvisa för varje enskild fastighet utan en princip som ger en övergripande fördelning mellan avgiftsskyldiga för de vattentjänster som tillhandahålls. Grunden i avgiftsfördelningen är nyttoprincipen utifrån en objektiv bedömning som grundar sig i att en fastighet med en viss tomtyta och byggnader ska ha samma nytta av vattentjänster som en annan fastighet med liknande förutsättningar i samma kommun.

VA-avgifterna består av anläggningsavgifter och brukningsavgifter. *Anläggningsavgiften* är en engångsavgift som syftar till att täcka kostnaden för att bygga ut en allmän VA-anläggning. Kostnadstäckningsgrad är ett mått på hur stor del av utgifterna för att bygga VA-anläggningen som täcks av intäkter från anläggningsavgifter. Om täckningsgraden understiger 100 % får befintliga kunder vara med och finansiera anslutningen av nya genom brukningsavgiften. Det finns inga juridiska hinder att kostnadstäckningsgraden varierar i olika utbyggnadsområden (bilaga 2).

Brukningsavgiften är en periodisk avgift som ska täcka VA-verksamhetens löpande kostnader som exempelvis inköp av vatten och avloppsrening, drift- och underhåll, personal, ränta och avskrivningar. Brukningsavgiften består av olika parametrar, både fasta och rörliga. I Nacka tas den största delen av brukningsavgifterna in genom den rörliga kubikmeteravgiften, avgiften per m³ förbrukat vatten. Prissättningen skapar incitament för kunderna att hushålla med vatten och möjligheten att påverka sina kostnader. Men modellen motsvarar inte bolagets fördelning mellan fasta och rörliga kostnader, där de fasta är högre än de rörliga, vilket försvårar bolagets ekonomiska planering att uppnå nollresultat som vattentjänstlagen föreskriver. I 2025 års VA-taxa lämnades därför kubikmeteravgiften oförändrad och höjningen skedde i stället av de fasta avgifterna.

Branschföreningen Svenskt Vatten har tagit fram en *ny vägledning för utformning av taxeföreskrifter* (publikation P120 VA-taxa, juni 2021) för att uppfylla vattentjänstlagens krav. Det har kommit ny rättspraxis under åren som tydliggjort avgiftsuttag för bland annat samfälligheter och små lägenheter. Vidare har uttaget av dagvattenavgifter förändrats för att bättre spegla nyttan av tjänsten. I stället för att koppla dagvattentjänsten till antalet bostadsenheter på fastigheten är den i stället kopplad till tomtytan. Språk och begrepp har också setts över. Nya begrepp är *bostadsenhetsavgift* (tidigare lägenhetsavgift) och *grundavgift* (tidigare fast avgift i brukningsavgiften). Den förra vägledningen publikation P96 är från 2007 vilken Nackas nuvarande VA-taxa följer i stort. I bilaga 3 finns en jämförelse mellan nuvarande VA-taxa och 2026 års VA-taxa.

Vid nationell jämförelse av taxor använder VA-branschen så kallade typhus vilka ska spegla ett svenskt genomsnitt. Typhus A är ett enbostadshus, villa, med vattenförbrukning 150 m³/år och 800 m² tomtyta. Typhus B ett flerbostadshus med vattenförbrukning 2 000 m³/år, 15 lägenheter och 800 m² tomtyta. Båda är anslutna till vatten, spillvatten och dagvatten.

Ärendet

Anläggningsavgifter

Ny taxekonstruktion enligt P120

I de nya riktlinjerna har grunden för uttaget av avgifterna för Dagvatten fastighet (Dg) och Dagvatten gata (Dg) förändrats. Dessa tas inte ut genom bostadsenhetsavgiften (tidigare kallad lägenhetsavgiften) utan genom tomtYTEavgiften. Fastighetens yta speglar både nyttan av omhändertagande av dagvatten från fastigheten (Df) och nyttan för infrastruktur för bortledning av dagvatten från lokalgor (fastighetsägarna andel av Dg). Det innebär att andelen avgift per vattentjänst förändras för tomtYTEavgiften och bostadsenhetsavgiften vilket framgår av tabell 1, som även kallas reduktionsregler.

Tabell 1. Nuvarande och nya reduktionsregler per vattentjänst och avgift för anläggningsavgifter

Vattentjänster	Nuvarande reduktionsregler P96				Nya reduktionsregler P120			
	V	S	Df	Dg	V	S	Df	Dg
Förbindelsepunktavgift	30 %	50 %	20 %	-	30 %	50 %	20 %	-
Tomtyteavgift	30 %	50 %	-	20 %	30 %	50 %	5 %	15 %
Bostadsenhetsavgift*	30 %	50 %	-	20 %	40 %	60 %	-	-

* Tidigare benämnd lägenhetsavgift

Den nya taxekonstruktionen påverkar fastigheter olika, se tabell 2. Fastigheter med samtliga fyra vattentjänster får ingen förändring. Fastigheter med V, S och Dg får en marginell sänkning av anläggningsavgiften medan fastigheter med bara V och S får en höjning som är beroende av tomtytan upp till den så kallade begränsningsregeln.

Tabell 2. Relativ förändring i anläggningsavgift för olika exempelfastigheter mellan nuvarande och ny taxekonstruktion.

Exempelfastighet med vattentjänster, antalet bostadsenheter (BE) och tomtyta	Relativ förändring mellan nuvarande och ny taxekonstruktion
Typhus A, V+S+Df+Dg, 1 BE, 800 kvm	0 %
Radhus V+S+Dg, 1 BE, 400 kvm	- 1 %
Villa V+S+Dg, 1 BE, 2 000 kvm	- 2 %
Villa, V+S, 1 BE, 2 000 kvm	5 %
Villa, V+S, 1 BE, 2 529- kvm	9 %
Typhus B, V+S+Df+Dg, 15 BE, 800 kvm	0 %
Flerbostadshus, V+S+Df+Dg, 50 BE, 2 000 kvm	0 %

Andra förändringar i de nya riktlinjerna berör samfälligheter och små bostadsenheter. En samfällighet för VA delar på servisavgiften men ska betala förbindelsepunktsavgift per fastighet. Att fastigheterna inte får varsin förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet anses dock medföra att nyttan blir något lägre för dessa fastigheter vilket motiverar en reducering av avgiften. Föreslagen reducering uppgår till 50 %. Små bostadsenheter bedöms ha mindre nytta jämfört med en normalstor bostadsenhet vilket motiverar en reducering med 50 % av bostadsenhetsavgiften. Gränsen för små bostadsenheter är satt till max 28 kvm.

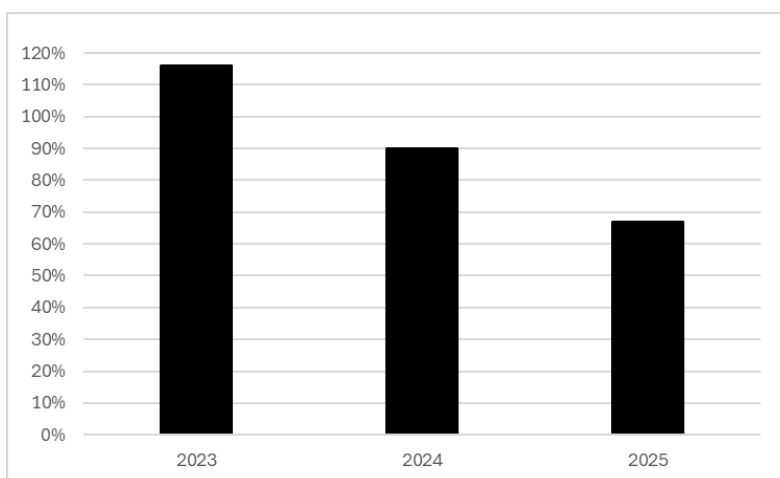
Justering av avgiftsnivån för att uppnå 100 % täckningsgrad

Bolaget gör sedan 2023 en årlig analys av kostnadstäckningsgraden i pågående projektportfölj för VA-utbyggnaden i Nacka, för att bedöma om anläggningsavgifterna är tillräckliga för att täcka utgifterna i projekten. Projekten i portföljen är indelade i tre områdestyper; stadsomvandling, omvandlingsområden och förtätning. Förutsättningarna för att bygga ut VA-anläggningen skiljer sig kraftigt åt mellan olika områden, bland annat på grund av närheten till befintligt ledningsnät, tillgänglig kapacitet, topografi och geologiska förhållanden. Därför varierar täckningsgraden mellan enskilda områden (tabell 3). Täckningsgraden syftar inte på en enskild fastighets grad av kostnadstäckning utan det totala avgiftsuttaget för nyanslutningar i relation till den totala utgiften för VA-utbyggnaden. Målsättningen inom bolaget är att ny VA-infrastruktur som syftar till att ansluta nya kunder ska finansieras av anläggningsavgifterna som tas ut av de anslutna kunderna, det vill säga en 100 % genomsnittlig kostnadstäckningsgrad i projektportföljen.

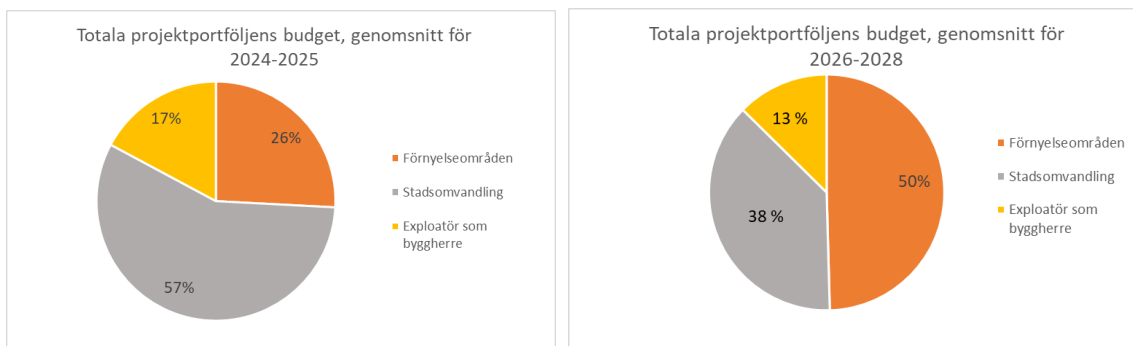
Årets analys visar att den genomsnittliga kostnadstäckningsgraden har sjunkit till 67 % (figur 1). Bolaget konstaterade en nedgång redan 2024 som resulterade i en höjning av anläggningsavgifterna med 11 % till 2025. Vi går in i en period med stora investeringar i omvandlingsområdena samtidigt som utvecklingen i stadskärnorna avstannat. Förskjutningen i projektportföljens sammansättning, där omvandlingsområdenas andel ökar på bekostnad av stadsomvandlingsprojekten (figur 2), är främsta anledningen till att anläggningsavgifterna nu behöver höjas i större omfattning för att bibehålla 100 % täckningsgrad.

Tabell 3. Summa intäkter och summa investering samt kostnadstäckningsgrad per områdestyp i 2025 års projektportfölj, ex. moms.

Områdestyp	Summa av intäkt	Summa av investering	Täckningsgrad
Stadsomvandling	548 001 202 kr	626 297 411 kr	87 %
Omvandlingsområde	192 511 366 kr	537 610 098 kr	36 %
Förtätning	48 629 690 kr	18 373 551 kr	265 %
Totalsumma	789 142 258 kr	1 182 281 060 kr	67 %



Figur 1. Kostnadstäckningsgrad i analyserade projektportföljer. 2025 års projektportfölj innefattar samtliga projekt medan 2023 och 2024 års projektportföljer innefattar ett urval av representativa projekt för VA-byggnaden i Nacka.



Figur 2. Utvecklingen av totala projektportföljens budget per områdestyp för åren 2024-2025 och 2026-2028. Förnyelseområden = omvandlingsområden. Projekt där exploatör är byggherre räknas också som stadsomvandling.

Bolaget föreslår en höjning av anläggningsavgifter i två steg för att uppnå 100 % täckningsgrad. I steg 1, 2026, föreslås en generell höjning av avgifterna med 30 % (tabell 4) och i steg 2, 2027, ytterligare 4-15 % (tabell 5). Genom steg 1 ökar den genomsnittliga täckningsgraden från 67 till 89 %.

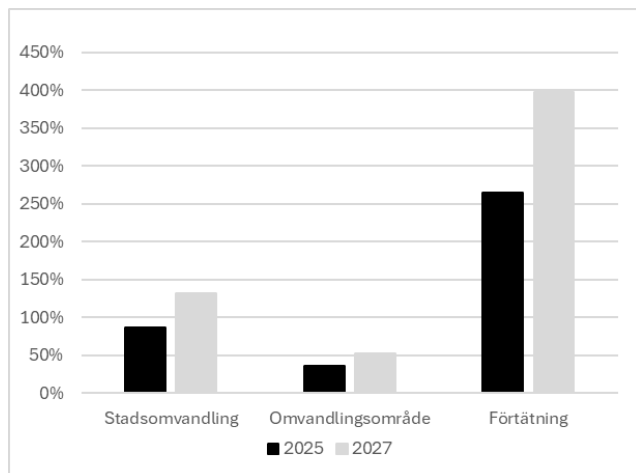
Tabell 4. Anläggningsavgifter 2025 och förslag till höjning Steg 1, 2026.

(ink. moms)	Taxa 2025	Förslag taxa 2026	Förändring, kr	Förändring, %
Servisavgift	69 270 kr	90 051 kr	20 781 kr	30 %
Förbindelsepunktsavgift	45 863 kr	59 621 kr	13 758 kr	30 %
Tomtyteavgift	78,90 kr/m ²	102,50 kr/m ²	23,60 kr/m ²	30 %
Bostadsenhetsavgift	64 074 kr	83 296 kr	19 222 kr	30 %
Avgift för typhus A	242 327 kr	314 969 kr	72 642 kr	30 %
Avgift för typhus B	1 139 363 kr	1 481 116 kr	341 753 kr	30 %
Kostnadstäckningsgrad	67 %	89 %		

Tabell 5. Prognos höjning anläggningsavgifter Steg 2, 2027, och total höjning 2026-2027.

(ink. moms)	Prognos taxa 2027	Förändring '26-'27, kr	Förändring '26-'27, %	Total höjning, kr	Total höjning, %
Servisavgift	103 750 kr	13 699 kr	15 %	34 480 kr	50 %
Förbindelsepunktsavgift	68 750 kr	9 129 kr	15 %	22 887 kr	50 %
Tomtyteavgift	106,25 kr/m ²	3,75 kr/m ²	4 %	27,35 kr/m ²	35 %
Bostadsenhetsavgift	93 750 kr	10 454	15 %	29 676 kr	46 %
Avgift för typhus A	351 250 kr	36 281 kr	12 %	108 923 kr	45 %
Avgift för typhus B	1 663 750 kr	182 634 kr	12 %	524 387 kr	46 %
Kostnadstäckningsgrad	100 %				

Den föreslagna tvåstegshöjningen av anläggningsavgifterna förbättrar kostnadstäckningsgraden i omvandlingsområdena från 36 % till 53 % (figur 3). Samtidigt ökar även täckningsgraden i stadsomvandlingsprojekten till 132 % vilket innebär i praktiken att flerbostadshusen fortsättningsvis subventionerar enbostadshusen. Att kostnadstäckningsgraden är lägre i omvandlingsområden är inget unikt för Nacka. Enligt en nationell studie låg den genomsnittliga täckningsgraden i omvandlingsområden på 64 % och 143 % i exploateringsområden (*Svenskt Vatten Utveckling Rapport Nr 2017-01*). Det är nödvändigtvis inte dyrare att bygga ut VA i omvandlingsområden men antalet anslutna bostadsenheter (lägenheter) per meter anlagd va-ledning är betydligt färre jämfört med i stadsomvandlingsprojekt där man vanligtvis bygger flerbostadshus, vilket har påverkan på intäkterna.



Figur 3. Kostnadstäckningsrad per områdestyp före och efter föreslagen tvåstegshöjning av anläggningsavgifterna.

Konsekvenser för fastigheter vid föreslagen taxehöjning

De föreslagna ändringarna av anläggningsavgifterna 2026 och 2027 innebär en genomsnittlig höjning med 45 % för typhus A och 46 % för typhus B. Höjningen varierar mellan olika typer av fastigheter beroende på tomtstorleken och antalet vattentjänster. Stora fastigheter påverkas mer än små fastigheter. Fastigheter med bara vatten och spillvatten påverkas mer jämfört med fastigheter med samtliga vattentjänster. I omvandlingsområden är det vanligt att endast vatten (V) och spillvatten (S) byggs ut medan VA-utbyggnad i stadsomvandlingsprojekt även omfattar dagvatten fastighet (Df) och dagvatten gata (Dg). I tabell 6 redovisas några exempelfastigheter i kommande VA-utbyggnadsprojekt. Stora fastigheter i omvandlingsområden får en höjning mellan ca 50 och 60 %. Den faktiska byggkostnaden är dock betydligt högre än anläggningsavgiften trots höjningen (tabell 7). I exempelvis Mjölkkudden i Sydöstra Boo är anläggningsavgiften för en fastighetsägare ca 600 000 kr lägre än de faktiska kostnaderna för utbyggnaden.

Tabell 6. Konsekvenser för olika exempelfastigheter enligt förslagen höjning av anläggningsavgifterna 2026 och 2027. Inklusive moms.

Exempelfastighet (BE=Bostadsenhet)	Taxa 2025, kr	Föreslagen taxa 2026, kr	%	Prognos taxa 2027, kr	%	Total höjning, %
Typhus A, VSDfDg, 1 BE, 800 kvm	242 327	314 969	30	351 250	12	45
Typhus B, VSDfDg, 15 BE, 800 kvm	1 139 363	1 481 116	30	1 663 750	12	46
Radhus omvandlingsområde, VS, 1 BE, 200 kvm	159 453	223 937	40	253 938	13	59
Villa omvandlingsområde, VS, 1 BE, 2000 kvm	273 069	371 537	36	406 938	10	49
Villa omvandlingsområde, VS, 1 BE, 3000 kvm	293 658	415 079	41	473 918	14	61
Flerbostadshus stadsomvand- ling, VSDfDg, 50 BE, 2000 kvm	3 476 633	4 519 485	30	5 072 500	12	46
Flerbostadshus stadsomvand- ling, VSDfDg, 100 BE, 8000 kvm	7 153 733	9 299 298	30	10 397 500	12	45

Tabell 7. Genomsnittlig utbyggnadskostnad per fastighet och beräknad anläggningsavgift i olika omvandlingsområden enligt förslagen taxehöjning 2026 och 2027. Inklusive moms.

Exempelfastighet: villa med vatten och spillvatten, tomtyta 2000 kvm	Anläggningsavgift enligt 2025 års taxa	Anläggningsavgift enligt 2026 års taxa ¹	Anläggningsavgift enligt 2027 års taxa ²	Genomsnittlig utbyggnadskostnad per fastighet ³
SoBoo Mjölkudden	273 069 kr	371 537 kr	406 938 kr	1 050 000 kr
SoBoo Solbrinken Grundet	273 069 kr	371 537 kr	406 938 kr	775 000 kr
Område C Sommarbo+Rörsundaön	273 069 kr	371 537 kr	406 938 kr	585 000 kr
Område W Sydöstra Lännersta	273 069 kr	371 537 kr	406 938 kr	600 000 kr

1) Föreslagen höjning med 30 % av samtliga avgifter

2) Föreslagen höjning 4-15 % av ingående avgifter

3) Enligt prognoser våren 2025

Brukningsavgifter

Ny taxekonstruktion enligt nya branschriktlinjer (P120)

Den största förändringen för brukningsavgifterna berör *avgiftsuttaget för dagvatten*. Syftet med förändringen är att åstadkomma en taxa som bättre speglar nyttan av dagvattentjänsterna för en fastighet. I tidigare riktlinjer (P96) och i Nackas nuvarande VA-taxa är avgiften för dagvatten inte en separat avgift, utan en del av de dåvarande fast avgift och lägenhetsavgift (tabell 8). För vatten och spillvatten finns det en tydlig koppling till antalet lägenheter (numera bostadsenheter) då dimensioneringen av ledningar till stor del styrs av antal personekvivalenter. Men när det gäller dagvattentjänsterna är kopplingen inte lika självklar. Dimensioneringen av dagvattenanläggningen styrs av andra parametrar som exempelvis yta, avrinningskoefficient och regnintensitet. Därför är fastighetens tomtyta en bättre parameter att reglera avgiften mot. Stora ytor, och främst hårdgjorda ytor, generar generellt större flöden till dagvattenanläggningen. Med den nya strukturen renodlas dagvattenavgiften som en separat avgift i taxan. För att dagvattenavgiften inte ska bli oskäligt hög har maxtak på tomtytan införts på 2 000 m² för småhusfastighet och 20 000 m² för övriga fastigheter.

Fördelningen av avgifterna mellan vattentjänsterna utgår från verksamhetens kostnader.

Fördelningen mellan dagvatten fastighet (84 %) och dagvatten gata (16 %) samt för bortledning av dagvatten från allmän platsmark är baserad på en ytanalys av markanvändningen inom verksamhetsområdet för dagvatten.

Tabell 8. Nuvarande och nya reduktionsregler per vattentjänst och avgift för bruksavgifter.

Vattentjänster	Nuvarande reduktionsregler P96				Nya reduktionsregler P120			
	V	S	Df	Dg	V	S	Df	Dg
Grundavgift ¹	30 %	30 %	20 %	20 %	40 %	60 %	-	-
Kubikmeteravgift	40 %	60 %	-	-	40 %	60 %	-	-
Bostadsenhetsavgift ²	30 %	30 %	20 %	20 %	40 %	60 %	-	-
Dagvattenavgift, kr/m ²	Fanns ej som separat avgift				-	-	84 %	16 %

1) Tidigare benämnd fast avgift 2) Tidigare benämnd lägenhetsavgift

En annan förändring är avgiftsuttaget för *samfälligheter*. Domstolen har kommit fram till att fastigheter med gemensam förbindelsepunkt inte har samma nytta av den allmänna VA-anläggningen som andra fastigheter och ska därför betala lägre avgifter. Lämplig parameter att använda för reduktion är grundavgiften som speglar grundnyttan för samtliga fastigheter. Nyttan för samfälligheter med gemensam mätning är lägre än med enskild mätning. De allra flesta samfälligheterna i Nacka har gemensam mätning av inkommande vatten till samfälligheten. Nivån på reduktionen är beräknad utifrån vattenmätarhantering och debitering. *Samfälligheter med gemensam mätning* erhåller 85 % reduktion av grundavgiften per fastighet medan samfälligheter med enskild mätning (egen vattenmätare) erhåller 20 % reduktion.

Den nya taxestrukturen innebär en *omfördelning* av avgifterna mellan vattentjänsterna och påverkar inte de totala intäkterna från bruksavgifterna. Men den nya strukturen påverkar fastigheter olika. Bolaget har med stöd av konsulter gjort omfattande simuleringar av kundregistret och analyser av tre olika fördelningar mellan avgifterna för att hitta en som medför så liten påverkan som möjligt på fastighetskategorierna. Det har resulterat i ett ändrat förhållande mellan bostadsenhetsavgiften (BE) och grundavgiften (GA). I nuvarande taxa är förhållandet BE/GA 55 % medan den är 100 % i 2026 års taxa (tabell 9).

Tabell 9. Tre olika fördelningar (kvoter) mellan grundavgift (GA) och bostadsenhetsavgift (BE) med den nya taxekonstruktionen i 2025 års avgifter samt konsekvensen för typhus A (villa) och typhus B (flerbostadshus).

ink. moms	Nuvarande Taxa (P96)	Ny taxekonstruktion (P120)		
		Alt. 55 % BE/GA=55 %	Alt. 80 % BE/GA=80 %	Alt. 100 % BE/GA=100 %
Grund avgift (GA), kr/år	3 606	2 574	1 565	1 313
Rörlig avgift, kr/m ³	55,88	55,66	44,53	44,53
Bostadsenhetsavgift (BE), kr/år	1 991	1 415	1 252	1 313
Dagvattenavgift, kr/m ²	Ej med	3,30	3,30	3,30
BE/GA	55 %	55 %	80 %	100 %
Typhus A, relativ förändring mot P96		7,8 %	4,4 %	2,7 %
Typhus B, relativ förändring mot P96		- 4,4 %	- 3,3 %	- 2,7 %

Typhus A får en taxehöjning med 3 % med den nya taxekonstruktionen medan typhus B får en sänkning med 3 %. Konsekvensen varierar för olika fastigheter men parten av samtliga fastigheter påverkas mellan -5 % och +5 % (tabell 10). Den största kategorin *småhus* med drygt 11 100 fastigheter får en genomsnittlig minskning med 4 % och *flerbostadshusen* en genomsnittlig höjning med 1 %. *Samfälligheter* får en höjning med 6 % vilket beror på att den tidigare fasta avgiften inte tagits ut per ingående fastighet i samfälligheten utan bara för en fastighet (som varit upplagd på abonnemanget). *Offentliga verksamheter* får störst förändring med den nya taxekonstruktionen på grund av generellt stora fastigheter och därmed högre dagvattenavgift jämfört med idag.

Tabell 10. Förändringar för olika fastighetskategorier som en följd av ny taxekonstruktion enligt nya branschriktlinjer (P120). I tabellen visas antal fastigheter per fastighetskategori, den genomsnittliga förändringen och andel per intervall.

	Fastighetskategori					
	Småhus	Fritidshus	Flerbostadshus	Verksamhet	Samfällighet	Offentlig verksamhet
Antal	11157	377	565	458	162	166
mer än 35%	2%	1%	1%	9%	4%	22%
30%	1%	1%	0%	3%	2%	5%
25%	1%	1%	0%	4%	2%	4%
20%	2%	0%	1%	5%	1%	8%
15%	3%	2%	2%	6%	6%	7%
10%	5%	2%	13%	9%	28%	16%
5%	9%	6%	37%	10%	19%	23%
0%	31%	75%	46%	24%	20%	9%
-5%	9%	2%	5%	9%	11%	5%
-10%	20%	6%	1%	8%	4%	1%
mindre än -15 %	17%	6%	0%	13%	2%	1%
Genomsnittliga förändringen	-4%	-2%	1%	6%	6%	22%

Ekonomiska förutsättningar för bruksavgifter – kostnader

De ekonomiska förutsättningarna inför 2026 ser bättre ut än tidigare prognostiserats. Resultatet för 2025 blir bättre än budgeterat och beror dels på att verksamheten jobbar mer effektivt, dels att värdet har haft en positiv inverkan på verksamhetens kostnader. Kostnaderna ökar likväl kraftigt inför 2026, men lägre än tidigare prognostiserats. Framför allt är det avloppstjänster från Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) som ligger kvar på 2025 års prisnivå om det nya avtalet tecknas. Medan investeringar med avskrivningar och räntekostnader fortsätter att öka i takt med att anläggningarna åldras och redundans skapas.

Tabell 11. Taxepåverkande poster jämfört med budget 2025.

Taxejusteringar 2026:		
Externa Taxepåverkande poster jämfört med budget 2025	Taxepåverkande poster jämfört med budget 2025 (TSEK)	Taxepåverkan (%)
Driftkostnader exkl Inköpt vatten, avloppsrening och el	4 514	1,1%
Personalkostnader	3 890	1,0%
Inköpt vatten, avloppsrening och el	3 727	0,9%
Ränta & låneramsavgift	6 540	1,6%
Avskrivningar/anläggningsavgifter netto	6 397	1,6%
Skatt	1 200	0,3%
Summa	26 267	6,5%

De taxepåverkande posterna ökar med 26,3 miljoner kronor jämfört med budget 2025 (tabell 11). *Driftkostnaderna, exklusive inköp av el, vatten och avloppsrening*, ökar med 4,5 miljoner kronor och beror främst på satsningar inom dagvatten och tillskottsvatten genom bland annat hydraulisk modellering, kapacitetsutredningar och metodutvärdering genom pilotstudie. Tipp- och deponikostnaderna ökar på grund av hårdare krav på rena massor. Omställningen av fordonsflottan till eldrivet eller fossilfri diesel innebär ökade fordonskostnader. Kostnaderna för *köp av vatten och avlopp* ökar med 4,2 miljoner kronor medan *inköp av el* minskar med 0,5 miljoner. Kostnaderna för inköp av vatten ökar med 6,4 miljoner på grund av avgiftshöjningar från SVOA med 18 %. Kostnaderna för köp av avlopp från SVOA minskar med 5,5 miljoner på grund av lägre prognostiserad volym och oförändrad avgift. Årsavgiften till Käppala ökar däremot med 10 procent, vilket motsvarar 3,3 miljoner. *Personalkostnaderna* beräknas öka med cirka 3,9 miljoner kronor till följd av nyrekryteringar, att vakanser fylls med egen personal i stället för inhyrd personal, samt löneökningar.

Räntor och låneramsavgift via kommunen fastställs av kommunfullmäktige. Bolaget betalar idag en borgensavgift på 0,3 procent på upplåningsräntan via kommunen. Nya lån tas via Kommuninvest med en föreslagen borgensavgift om 0,51 procent och befintliga lån via kommunen med ett räntepåslag på 0,51 procent. Räntekostnaderna ökar 2026 med cirka 6,5 miljoner kronor. Låneramen beräknas öka med 300 miljoner kronor till 2 200 miljoner kronor för 2026 till följd av nya investeringsprojekt. Stora lån medför att VA-verksamheten är känslig för ränteförändringar. Om räntan ökar med 1 procent ökar de finansiella kostnaderna med 18 miljoner kronor, vilket motsvarar en taxehöjning på cirka 5 procent.

Avskrivningskostnaderna bedöms öka med 6,4 miljoner kronor, varav 5,1 miljoner kronor utgör avskrivningskostnader för nya projekt 2026 och 3,3 miljoner kronor av dessa avser Stadsbyggnadsprojekt.

Ekonomiska förutsättningar för bruksavgifter – intäkter

De prognosticerade bruksintäkterna behöver öka med fem procent jämfört med prognosen för 2025 för att täcka de ökade kostnaderna i verksamheten; 26,3 miljoner kronor (tabell 11).

Bolaget ser en uppgång i försäljningen av vatten. Utvecklingen förklaras främst av att övergången till digitala vattenmätare har möjliggjort fler och mer korrekta avläsningar, vilket i sin tur ger ett mer tillförlitligt debiteringsunderlag. Därtill är månadsfaktureringen nu fullt implementerad, vilket bidrar till jämnare intäktsströmmar och ett förbättrat kassaflöde. Sammantaget skapar dessa förändringar en mer stabil intäktsnivå även kommande år.

Även införandet av vattenkiosker förväntas stärka försäljningen av vatten. Genom att förbrukningen faktureras i nära anslutning till uttaget och samtliga uttag registreras digitalt säkerställs att all levererad volym debiteras korrekt. Detta bidrar både till ökade intäkter och till en effektivare administration

För 2026 föreslås att 4,45 procent av anläggningsavgifterna motsvarande cirka 5,9 miljoner ska intäktsföras direkt på resultatet för att täcka de kostnader som bolaget har till följd av att ansluta nya kunder utöver själva investeringen. Det är framför allt lönekostnader som hör till handläggning av anslutningsärenden, fakturering av anläggningsavgifter men även nyuppsättning av vattenmätare och uppdatering av VA-kartan.

Prognos för kommande år

Procentuellt beräknas intäkterna från brukningstaxan höjas i snitt med 5 procent för år 2026, 7 procent för år 2027 och 8 procent för år 2028, tabell 12. VA-kollektivet gör minusresultat samtliga år på grund av tidigare års överuttag, i enlighet med självkostnadsprincipen. Det finns stora osäkerheter i siffrorna då räntor och inflation har stor inverkan både på såväl de egna kostnadsposterna som på prisbilden från våra leverantörer av dricksvatten och avloppsrening.

Tabell 12. Förändringar i intäkter från brukningstaxan och påverkan på finansiell ställning för VA-kollektivet under de kommande tre åren.

(MSEK)	2026	2027	2028
Resultat	-5,6	-15,4	-21,4
Eget kapital/skuld till VA-kollektivet	40,2	24,8	3,4
Brukningstaxa förändring	5%	7%	8%

Förslag på brukningsavgifter 2026

Utifrån intäktsbehovet och den nya taxekonstruktionen har nya brukningsavgifter beräknats för 2026, tabell 13. Grundavgiften (tidigare lägenhetsavgift) och bostadsenhetsavgiften sänks med 49 % respektive 8 %. Förbrukningsavgiften lämnas i princip oförändrad. För *typhus A (villa)* blir det en *taxehöjning med 6 %*, motsvarande 68 kr per månad, och för *typhus B (flerbostadshus)* en *taxesänkning med 1 %*, motsvarande 7 kr per månad.

Tabell 13. Brukningsavgifter 2025 och förslag 2026 samt konsekvenser för typhus A och typhus B.

(Ink. moms)	Taxa 2025	Förslag taxa 2026	Förändring kr	Förändring %
1. Grundavgift	3 606 kr	1 839 kr	-1 767 kr	-49 %
2. Avgift per m ³ levererat vatten	55,88 kr	55,93 kr	0,05 kr	-0,1 %
3. Bostadsenhetsavgift	1 991 kr	1 839 kr	- 152 kr	- 8 %
4. Dagvattenavgift per m ² tomtyta*	Inbakad i 1 och 3	3,41 kr/m ²		
Dagvatten fastighet, Df		2,86 kr/m ²		
Dagvatten gata, Dg		0,55 kr/m ²		
5. Dagvatten från allmän platsmark	4,60	4,59 kr/m ²	- 0,01 kr/m ²	-0,2 %
Typhus A, kr/år	13 979 kr	14 796 kr	817 kr	6 %
Typhus A, kr/mån	1 165 kr	1 233 kr	68 kr	
Typhus B, kr/år	145 231 kr	144 012 kr	- 1 219 kr	- 1 %
Typhus B, kr/mån och lägenhet	807 kr	800 kr	- 7 kr	

* Småhusfastighet upp till max 2 000 m² och för övriga fastigheter upp till max 20 000 m²

Taxehöjningen varierar beroende på fastighetens egenskaper och nyttjande av vattentjänster. Småhus är den största kundkategorin i Nacka med ca 11 100 fastigheter. Majoriteten, ca 50 %, har tre av fyra vattentjänster, dvs vatten, spillvatten och dagvatten gata (VSDg). Ca 30 % har samtliga vattentjänster (VSDfDg), dvs även dagvatten fastighet, och ca 20 % har bara vatten och spillvatten (VS). I genomsnitt höjs bruksavgiften med 0,5 % för småhus. Övriga kategorier ökar i genomsnitt med 4-28 % där offentliga verksamheter (exempelvis skolor, förskolor och äldreboenden) ökar mest. Orsaken är att de flesta fastigheterna har båda dagvattentjänsterna (DfDg) och stora tomtor. Även om den procentuella ökningen är relativt hög så motsvarar det ca 14 000 kr per år. I tabell 14 finns även redovisat en statistiskt representativ fastighet i Nacka per fastighetskategori. I bilaga 4 finns fler exempelfastigheter redovisade.

Tabell 14. Den genomsnittliga förändringen för bruksavgifter per fastighetskategori enligt förslag 2026 samt förändringen för representativa fastigheter inom respektive kategori.

Fastighetskategori	Genomsnittlig förändring	Representativ fastighet i Nacka inom fastighetskategorin				
		Vatten-tjänst	Förbruk-ning, m ³	Tomtyta m ²	Bostads-enheter	Förändring
Småhus	0,5 %	VSDg	120	1 200	1	- 1 %
		VSDfDg	105	900	1	10 %
		VS	120	-	1	3 %
Fritidshus	5 %	VS	50	-	1	5 %
Flerbostadshus	4 %	VSDfDg	6 800	5 400	55	2 %
Samfälligheter	9 %	VSDfDg	4 200	240*	40	11 %
Verksamheter	13 %	VSDfDg	1 400	4 200	5	13 %
Offentliga verksamheter	28 %	VSDfDg	600	8 000	5	53 %

* Per ingående fastighet i samfälligheten

Övriga avgifter (§ 17)

Avgifterna i §17 (bilaga 1) höjs med 5 % till 2026. Taxeföreskriften ska endast innefatta avgifter för tjänster som är kopplade till VA-huvudmannens skyldigheter och rättigheter enligt vattentjänstlagen. Av den anledningen flyttas vissa avgifter till en separat prislista för tjänster utöver VA-taxan som exempelvis sprinkler, industriavloppstaxa och vatten från vattenkiosker. I nuvarande VA-taxa finns även prissatta avgifter för felaktig hantering av VA-huvudmannens anläggning, exempelvis sönderfrusen vattenmätare. Dessa ska inte heller vara med i taxeföreskriften och flyttas också över till prislistan.

Ärendets beredning

Ärendet är framtaget av avdelningschef VA tillsammans med gruppchef för Kvalitet och anslutning, i nära samarbete med avdelningschef Stadsbyggnad, ekonomichef och VD.

Bolagets analys och bedömning

Ny taxekonstruktion enligt nya branschriktlinjer (P120)

Det är en trygghet för både kunder och Nacka kommun att följa branschföreningen Svenskt Vattens rekommendationer vid utformning av VA-taxan. Det nya förslaget är konstruerat för att säkerställa att VA-taxan följer lagstiftningen, framför allt vattentjänstlagen, och bidrar till en rättssäker taxa och minskar risken för att kommunen får taxan prövad i domstol. Den nya strukturen med en separat dagvattenavgift gör det även tydligare för kunderna vad de betalar för.

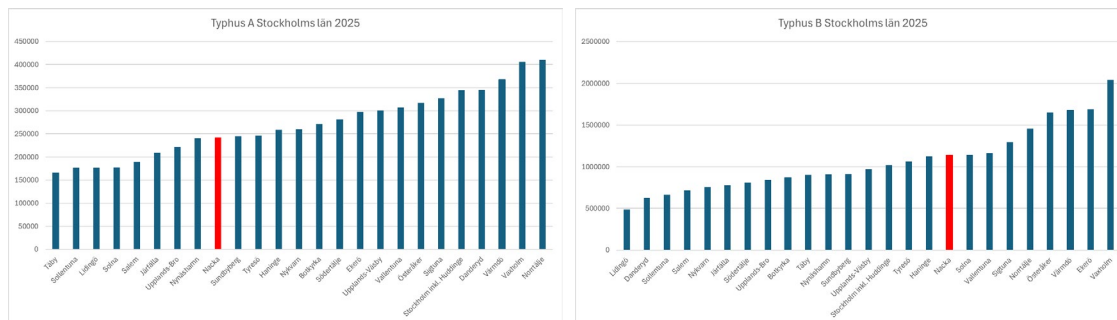
Anläggningsavgifter

Att kostnadstäckningsgraden skiljer sig mellan omvandlingsområden och stadsutvecklingsprojekt är oundviklig och nödvändig för att balansera en genomsnittlig täckningsgrad på 100 % i projektportföljen. Bolagets bedömning är att 32 § LAV inte hindrar att anläggningsavgiften för en enskild fastighet innebär en kostnadstäckningsgrad på över 100 %. Paragrafen är inte avsedd att tillämpas på en enskild fastighet. Syftet är i stället att begränsa de kostnader som läggs till grund för beräkningen av anläggningsavgifter till just anläggningskostnader (kostnader för att ordna anläggningen till nya anslutningar), och inte löpande kostnader som rätteligen ska tas ut i form av bruksavgifter.

Bolaget bedömer att taxehöjning med 30 % till 2026 och prognosen för 2027 är nödvändig för en hållbar utveckling av VA-ekonomin. En höjning av anläggningsavgiften innebär förvisso vissa risker, särskilt kopplade till kundernas acceptans och allmänhetens uppfattning. Samtidigt innebär ett uteblivet beslut om avgiftshöjning betydande risker för bolaget och för VA-kollektivet som helhet. Den sjunkande täckningsgraden innebär att en allt större del av investeringskostnaderna inte finansieras via anläggningsavgifter, utan i stället måste bäras av den löpande bruksavgiften. Det riskerar att leda till en snedfördelning, där det befintliga kollektivet får bära utgifterna för anslutning av nya fastigheter. På sikt kan detta urholka principen om att varje kundkategori ska bära sina egna kostnader, vilket både strider mot självkostnadsprincipen och skapar ekonomisk osäkerhet för bolaget. Bristande finansiering skulle dessutom kunna påverka investeringstakten negativt och försvåra den långsiktiga planeringen av VA-infrastrukturen i Nacka.

Om täckningsgraden i omvandlingsområdena i stället ska öka ytterligare, utöver detta förslag till nya anläggningsavgifter, behöver anläggningsavgifterna höjas i betydligt större omfattning än föreslagna 45 % (för typhus A) vilket innebär att höjningen behöver fördelas över flera år (>2 år) för att inte riskera överklaganden på grund av oskälig höjning för enskilt år. Detta medför i sin tur att grannar i omvandlingsområden får betala olika mycket i anläggningsavgift. Samtidigt tar det längre tid för att uppnå 100 % kostnadstäckningsgrad i VA-utbyggnadsprojekten vilket i sin tur innebär att befintliga VA-kunder får vara med och betala för att ansluta nya. En höjning med cirka 50 % på två år kan framstå som oskälig men enligt tidigare domar föreligger inga juridiska hinder för en sådan höjning.

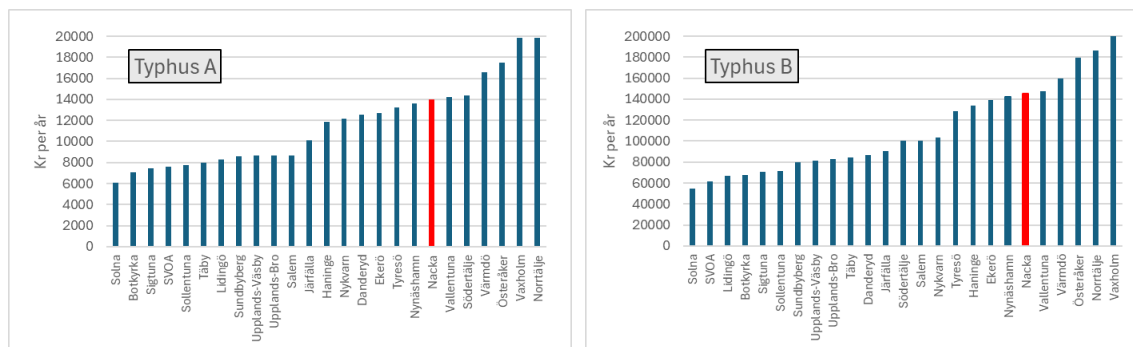
I jämförelse med övriga kommuner i Stockholms län är Nackas anläggningsavgifter för typhus A (villa) förhållandevis låga vilket indikerar att det finns utrymme för höjningar. För typhus B (flerbostadshus) ligger avgiften ungefär i mitten bland kommunerna (figur 4).



Figur 4. Jämförelse av 2025 års anläggningsavgifter för Typhus A respektive Typhus B i Stockholms län. Värden från Svenskt Vattens VASS statistik, ink. moms.

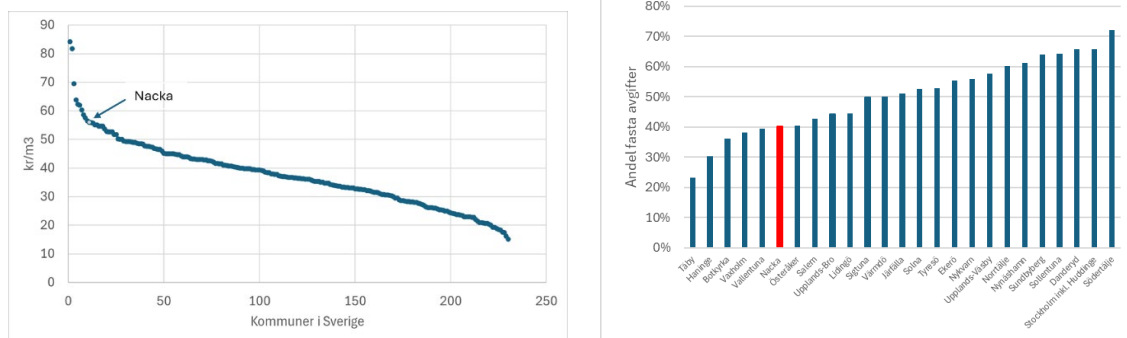
Brukningsavgifter

Föreslagen taxehöjning till 2026, som innebär en höjning med 6 % för typhus A (villa) och en sänkning med 1 % för typhus B (flerbostadshus), anser bolaget vara nödvändig för att möta de ökade kostnaderna i verksamheten vilka i första hand kan hänföras till ökade kapitaltjänstkostnader för investeringar och avgifter för köp av dricksvatten och avloppsrening. Nackas brukningsavgift är högre än genomsnittet i Stockholms län för både typhus A och typhus B, figur 5.



Figur 5. Jämförelse av 2025 års brukningsavgifter för Typhus A respektive Typhus B i Stockholms län. Värden från Svenskt Vattens VASS statistik, ink. moms.

Bolaget har bedömt att det finns fortsatt utrymme att lämna förbrukningsavgiften (kr/m³) oförändrad utan att för den skull minska hushållens möjligheter att påverka sina VA-kostnader. Avgiften är fortfarande hög i nationell jämförelse (figur 6). Förslaget innebär att andelen rörliga intäkter sjunker från 71 % till 67 % vilket bidrar till en stabilare ekonomisk planering för bolaget. Andelen fasta avgifter för typhus A ökar från 40 % 2025 till 43 % 2026 och är fortsatt låg i jämförelse med kommuner i Stockholms län.



Figur 6. Till vänster: Brukningstaxans rörliga avgift, kr/m³ bland Sveriges kommuner (2025). Till höger: Andelen fasta avgifter för typhus A i Stockholms län 2025. Källa: Värden från Svenskt Vattens VASS statistik.

Konsekvenser för barn

Utbyggnad av VA-infrastruktur har positiva effekter för både barn och samhället i stort, då detta bidrar till förbättrad sanitet, hälsa och en tryggare boendemiljö, i dag och i framtiden. En anläggningsavgift som stödjer bolagets mål om att uppnå 100 % genomsnittlig kostnadstäckningsgrad i projektportföljen stärker möjligheten att säkerställa dessa effekter avseende VA-infrastrukturen.

Konsekvenser för klimat och miljö

Utbyggnad av VA-infrastruktur har positiva effekter för alla som lever och verkar i Nacka genom tillgång till rent vatten och omhändertagande av spill- och dagvatten vilket möjliggör renare sjöar och hav. Nacka vatten och avfall arbetar aktivt för vår livsmiljö. En anläggningsavgift som stödjer bolagets mål om att uppnå 100 % genomsnittlig kostnadstäckningsgrad i projektportföljen stärker möjligheten att säkerställa dessa effekter avseende VA-infrastrukturen

Bilagor:

1. VA-taxa 2026
2. PM Beräkning av anläggningsavgifter i förhållande till 32 § LAV
3. Jämförelse taxestruktur mellan nuvarande taxa och ny taxa enligt P120
4. Konsekvenser för olika exempelfastigheter (brukningsavgifter)
5. Anläggningsavgifter i Nacka 2017-2025 och prognos 2026-2028
6. Portföljägarrapport Exploatering



NACKA
VATTEN
AVFALL

VA-TAXA **2026**

Innehåll

Taxa för Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning

Ordförklaringar	3
Inledande bestämmelser för uttag av avgifter.....	4
Anläggningsavgifter (§§ 5–12).....	7
Brukningsavgifter (§§ 13–20)	12
Taxans införande.....	15
Vid tvist.....	15

Taxa för Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning

Antagen av kommunfullmäktige den XXX

Huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen är Nacka vatten och avfall. Avgifter enligt denna taxa ska betalas till Nacka vatten och avfall

Ordförklaringar

LAV: Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen).

Vatten (V): Vattenförsörjning, renvatten, för normal hushållsanvändning.

Spillvatten (S): Avloppsvatten från bad, dusch, disk och toalett.

Dagvatten (D): Regnvatten och smältvatten som tillfälligt rinner på mark och andra ytor.

Dagvatten fastighet (Df): Dag- och dräneringsvatten som leds bort från fastigheter till den allmänna VA-anläggningen.

Dagvatten gata (Dg): Dag- och dräneringsvatten som leds bort från allmänna platser till den allmänna VA-anläggningen.

Servisavgift: En avgift avseende framdragning av varje uppsättning servisledningar till förbindelsepunkter för V, S och Df.

Förbindelsepunktsavgift: En avgift avseende upprättande av varje uppsättning förbindelsepunkter för V, S och Df.

Tomtyteavgift: En avgift per m² Tomtyta.

Bostadsenhetsavgift: En avgift per Bostadsenhet, motsvarades i äldre taxor av lägenhetsavgift.

Avgift för Dagvatten utan att förbindelsepunkt är upprättad: En avgift för anordnandet av anläggning för bortledning av Df, som endast tas ut om bortledning av dagvatten sker utan att förbindelsepunkt för Df upprättats.

Dagvattenavgift: En årlig avgift per m² Tomtyta för hantering av dag- och dräneringsvatten.

Grundavgift (brukningsavgifter): En årlig fast avgift som utgår per fastighet eller mätställe.

Inledande bestämmelser för uttag av avgifter

§ 1

För att täcka nödvändiga kostnader för Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning ska ägare av fastighet eller annan avgiftsskyldig inom anläggningens verksamhetsområde betala avgifter enligt denna taxa.

Den som jämställs som fastighetsägare enligt 2 och 4 §§ lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) är också avgiftsskyldig. För ändamålet Dg är även den avgiftsskyldig som ansvarar för att Allmän platsmark ställs i ordning och underhålls, om förutsättningarna i 27 § i LAV är uppfyllda.

§ 2

Avgifterna utgörs av anläggningsavgifter och bruksavgifter.

§ 3

I dessa taxeföreskrifter avses med

Småhusfastighet: en fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för bostadsändamål med en- eller tvåbostadshus. Småhusfastighet används i denna taxa för debitering av dagvattenavgifter enligt § 13 och § 16.

Exempel på Småhusfastighet är:

- Villa
- Villa som ingår i samfällighet för VA
- Parhus
- Fritidshus

Bostadsfastighet: Fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för bostadsändamål och som inte omfattas av Småhusfastighet. Med Bostadsfastighet jämställs fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd, eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas, för vissa andra ändamål där lokalytan är det viktigaste sett från användarsynpunkt. Den huvudsakliga verksamheten bedrivs inomhus.

Exempel på Bostadsfastighet är:

- Flerbostadshus
- Shoppingcentrum
- Serverhallar
- Kontor
- Kontor
- Sjukvårdslokal
- Butiker
- Restauranger
- Industrilokaler
- Hotell
- Sporthallar
- Lagerbyggnader
- Radhus
- Skola
- Studentbostäder
- Garage
- Äldreboende
- Komplementbyggnad (t.ex. attefallshus)

Annan fastighet: Fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för annat ändamål än bostadsändamål och som inte enligt ovan jämföras med Bostadsfastighet eller Småhusfastighet. Den huvudsakliga verksamheten bedrivs utomhus.

Exempel på Annan fastighet är:

- Hamn
- Kretsloppscentraler
- Virkesupplag
- Kyrkogård
- Idrottsplats
- Fordonsuppställningsplats
- Biltvätt med skärmtak
- Laddstation för elbilar
- Utomhusbad med pooler
- Obemannad bensinstation

Obebyggd fastighet: Fastighet som enligt detaljplan är avsedd för bebyggande, men som ännu inte bebyggs.

Samfällighet: En grupp fastigheter som genom förrättning hos lantmäteriet, med stöd av anläggningslagen (1973:1149), har bildat en samfällighet. Anläggningen tillhör fastigheterna gemensamt och delägandet följer fastigheten. I detta taxeförslag gäller begreppet samfällighet enbart samfälligheter för VA-frågor.

Bostadsenhet: Ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende bildar en enhet. I fråga om sådana utrymmen i Småhusfastighet eller Bostadsfastighet, eller därmed jämförd fastighet, där begreppet bostadsenhet inte är tillämpligt, räknas varje påbörjat 150-tal m² bruttoarea (BTA) enligt svensk standard SS 21054:2020 som en bostadsenhet.

Små bostadsenheter: För ett eller flera utrymmen i byggnad, som i upplåtelsehänseende bildar en enhet, men där nyttan inte kan anses vara samma per bostadsenhet som för andra fastigheter, och som är max 28 m² bruttoarea (BTA) enligt svensk standard SS 21054:2020, ska en sådan enhet räknas som 50 procent av en bostadsenhet. Exempel på bostadsenheter med mindre nytta än andra bostadsenheter är studentrum, äldreboende eller komplementbyggnad med delat kök.

Tomtyta: Tomtytan utgörs av fastighetens areal enligt förrättningskarta, nybyggnadskarta eller annan karta som huvudmannen godkänner. Vid tredimensionella fastigheter fördelas den tomtyta som är gemensam för fastigheterna i proportion till byggnadernas bruttoarea (BTA).

Allmän platsmark: Mark som i detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) redovisas som allmän plats, eller om marken inte omfattas av detaljplan, väg eller mark som i övrigt motsvarar sådan mark.

§ 4

4.1 Avgift tas ut för nedan angivna ändamål:

Ändamål	Anläggningsavgift	Brukningsavgift
V, vattenförsörjning	Ja	Ja
S, spillvatten	Ja	Ja
Df, dag- och/eller dräneringsvatten från fastighet	Ja	Ja
Dg, dag- och/eller dräneringsvatten från Allmän platsmark	Ja	Ja

4.2 Avgiftsskyldighet för vart och ett av ändamålen V, S och Df inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt för ändamålet och informerat fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge.

Avleds Df till den allmänna anläggningen utan att förbindelsepunkt upprättats, inträder avgiftsskyldighet när åtgärder för bortledandet av dagvatten blivit utförda och fastighetsägaren informerats om detta.

För att avgiftsskyldighet ska uppstå ska kraven i 24 § LAV vara uppfyllda.

4.3 Avgiftsskyldighet för ändamålet Dg inträder när åtgärder för bortledande av dagvatten blivit utförda och fastighetsägaren enligt 26 § LAV, eller den som enligt 27 § LAV ansvarar för att Allmän platsmark ställs i ordning och underhålls, informerats om detta.

4.4 Anläggningsavgift ska beräknas enligt taxa som gäller vid den tidpunkt när avgiftsskyldighet inträder.

Anläggningsavgifter (§§ 5–12)

Avgifterna för de allmänna vattentjänsterna som anges nedan är belagda med lagstadgad mervärdesskatt.

§ 5

5.1 Anläggningsavgift ska betalas för Småhusfastighet och Bostadsfastighet.

Följande avgifter tas ut per fastighet:

Avgift*		En (1) ledning	Två ledningar	Tre ledningar
a)	Servisavgift	63 036 kr 70 %	76 543 kr 85 %	90 051 kr 100 %

Avgift*		V	S	Df	Dg	Alla tjänster
b)	Förbindelsepunktsavgift	17 886 kr 30 %	29 811 kr 50 %	11 924 kr 20 %	–	59 621 kr
c)	Tomtyteavgift	30,75 kr/m ² 30 %	51,25 kr/m ² 50 %	5,13 kr/m ² 5 %	15,37 kr/m ² 15 %	102,50 kr/m ²
d)	Bostadsenhetsavgift	33 318 kr 40 %	49 978 kr 60 %	–	–	83 296 kr
e)**	Avgift för Dagvatten utan att förbindelsepunkt är upprättad	–	–	25 432 kr 100 %	–	25 432 kr

* Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift per vattentjänst.

** Avgift enligt 5.1 e) tas ej ut om avgift uttages för Df enligt 5.1a) och b). I det fall avgift enligt 5.1 e) tas ut, reduceras avgift enligt 5.1 a) och b) med delen Df, eftersom servisledning och förbindelsepunkt inte lagts eller upprättats.

5.2 Är förbindelsepunkt gemensam för två eller flera fastigheter, fördelas avgifter enligt 5.1 a) lika mellan fastigheterna. Exempel på sådana fastigheter är fastigheter som ingår i en Samfällighet. För fastigheter som tillhör Samfällighet reduceras Förbindelsepunktsavgiften enligt 5.1 b) med 50 procent.

Om servisledningar för olika vattentjänster anläggs vid olika tillfällen i tid, på grund av att verksamhetsområdet inte omfattat en eller flera vattentjänster vid första anslutningstillfället, har huvudmannen rätt att ta ut Servisavgift för en eller två ledningar enligt 5.1 a) och 6.1 a). Samma princip gäller om avgiftsskyldighet för en eller flera vattentjänster uppkommer vid senare tillfälle än första anslutningstillfället och det medför att nya servisledningar behöver anläggas.

Vid beräkning av Servisavgiften tas inte hänsyn till om det finns en eller två serviser anlagda sedan tidigare. Om servisledningar anläggs vid olika tillfällen eller avgiftsskyldighet uppkommer vid senare tillfälle debiteras 70 procent eller mer av full Servisavgift vid olika tillfällen, vilket innebär att den totala Servisavgiften kommer att uppgå till mer än 100 procent. Oavsett om total Servisavgift överstiger 100 procent över tid får inte tomtytebegränsningsberäkningar utgå från mer än 100 procent av Servisavgiften.

5.3 Avgift enligt 5.1 c) tas ut endast intill ett belopp som motsvarar summan av avgifterna enligt 5.1 a), b) och d), eller i det fall förbindelsepunkt för Df inte upprättats, summan av avgifterna enligt 5.1 a), b), d) och e).

Vid ändrade förhållanden enligt 5.5, 5.6, 5.7 och 5.8 tas ut ytterligare avgift enligt 5.1 c) i den mån ovan angiven begränsningsregel så medger och med iakttagande av vad som föreskrivs i 8.2.

5.4 Antalet Bostadsenheter bestäms efter de ritningar enligt vilka bygglov beviljats, eller efter annan ritning eller uppmätning som huvudmannen godkänner.

5.5 Om ytterligare servisledning dras fram och ytterligare förbindelsepunkter upprättas, ska avgifter betalas enligt 5.1 a) och b).

5.6 Om en fastighets Tomtyta ökar ska avgift betalas enligt 5.1 c) för sådan tillkommande Tomtyta som kommer från fastighet för vilken Tomtyteavgift inte tidigare ska anses ha betalats.

Vid beräkning av avgift för tillkommande Tomtyta ska begränsningsregeln i 5.3 iaktas.

5.7 Om till- eller ombyggnad sker, ytterligare byggnad uppförs eller om riven bebyggelse ersätts på fastighet, ska avgift enligt 5.1 d) betalas för varje tillkommande Bostadsenhet.

5.8 Tillkommer bortledning av Df till den allmänna anläggningen utan att förbindelsepunkt för Df upprättats, ska avgift betalas enligt 5.1 e).

§ 6

6.1 Anläggningsavgift ska betalas för Annan fastighet

Följande avgifter tas ut per fastighet:

Avgift*		En (1) ledning	Två ledningar	Tre ledningar
a)	Servisavgift	63 036 kr 70 %	76 543 kr 85 %	90 051 kr 100 %

Avgift*		V	S	Df	Dg	Alla tjänster
b)	Förbindelsepunktsavgift	17 886 kr 30 %	29 811 kr 50 %	11 924 kr 20 %	–	59 621 kr
c)	Tomtyteavgift	48,62 kr/m ² 32 %	82,04 kr/m ² 54 %	6,08 kr/m ² 4 %	15,19 kr/m ² 10 %	151,93 kr/m ²
d)**	Avgift för Dagvatten utan att förbindelsepunkt är upprättad	–	–	25 432 kr 100 %	–	25 432 kr

* Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift per vattentjänst.

** Avgift enligt 6.1 d) tas ej ut om avgift uttages för Df enligt 6.1 a) och b). I det fall avgift enligt 6.1 d) tas ut, reduceras avgift enligt 6.1 a) och b) med delen Df, eftersom servisledning och förbindelsepunkt inte lagts eller upprättats.

6.2 Är förbindelsepunkt gemensam för två eller flera fastigheter, fördelas avgifter enligt 6.1 a) lika mellan fastigheterna.

För fastigheter som tillhör Samfällighet reduceras Förbindelsepunktsavgiften enligt 6.1 b) med 50 procent.

6.3 Om godtagbar säkerhet ställs, kan huvudmannen medge anstånd med betalning av Tomtyteavgift för viss andel av fastighets areal som motsvarar markyta som tillsvidare inte utnyttjas för verksamheten på fastigheten.

Anstånd medges för viss tid, högst 10 år. Om mark under anståndstiden genom fastighetsbildningsåtgärd frångår fastigheten, upphör anståndsmedgivandet att gälla och resterande Tomtyteavgift förfaller till betalning.

Utestående belopp löper med ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag anståndet beviljades tills anståndet upphör. För tid därefter utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen.

6.4 Om ytterligare servisledning dras fram och ytterligare förbindelsepunkter upprättas ska avgifter betalas enligt 6.1 a) och b).

6.5 Om en fastighets Tomtyta ökar, ska avgift betalas enligt 6.1 c) för sådan tillkommande Tomtyta för vilken Tomtyteavgift inte förut kan anses ha betalats.

6.6 Tillkommer bortledning av Df till den allmänna anläggningen utan att förbindelsepunkt för Df upprättas, ska avgift betalas enligt 6.1 d).

§ 7

7.1 Anläggningsavgift ska betalas för Obebyggd fastighet.

Avgift tas ut per fastighet för varje vattentjänst som avgiftsskyldighet föreligger för med:

Avgift*	Bostadsfastighet/ Småhusfastighet		Annan fastighet	
Servisavgift	5.1 a)	100 %	6.1 a)	100 %
Förbindelsepunktsavgift	5.1 b)	100 %	6.1 b)	100 %
Tomtyteavgift	5.1 c)	100 %	6.1 c)	70 %
Bostadsenhetsavgift	5.1 d)	0 %	–	–
Avgift för Dagvatten utan att förbindelsepunkt är upprättad **	5.1 e)	100 %	6.1 d)	100 %

* Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift per vattentjänst.

** Avgift enligt 5.1 e) och 6.1 d) tas inte ut om avgift för Df enligt 5.1 a) och b) samt 6.1 a) och b) tas ut. I det fall avgift enligt 5.1 e) eller 6.1 d) tas ut reduceras avgift enligt 5.1 a) och b) samt 6.1 a) och 6.1 b) med delen Df.

Avgift enligt 5.1 c) tas ut endast intill ett belopp som motsvarar summan av avgifterna 5.1 a) och b), eller i det fall dagvatten bortleds till den allmänna anläggningen men förbindelsepunkt för Df inte upprättats, summan av avgifterna enligt 5.1 a), b) och e), jfr 5.3 andra stycket.

7.2 Bebyggs Obebyggd fastighet ska resterande avgifter betalas enligt följande:

Avgift*	Bostadsfastighet/ Småhusfastighet		Annan fastighet	
Tomtyteavgift	5.1 c)	**)	6.1 c)	30 %
Lägenhetsavgift	5.1 d)	100 %	-	

* Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift per vattentjänst

**) Bebyggs Småhusfastighet eller Bostadsfastighet tas ytterligare avgift ut enligt 5.1 c) om föreskriften i 5.3 andra stycket medger detta.

§ 8

8.1 Om avgiftsskyldighet inträder för ändamål, för vilket avgiftsskyldighet inte tidigare förelegat, ska tillkommande avgifter betalas enligt §§ 5–7.

Vid tillämpning av begränsningsregeln enligt 5.3 inräknas de sammanlagda avgifterna för tillkommande servisledningar inte till högre belopp än 100 procent av avgiften enligt 5.1 a) respektive 6.1 a), även om servisledningarna lagts vid olika tillfällen och avgifterna därmed blivit högre.

8.2 För servisledning som på fastighetsägarens begäran utförs senare än övriga servisledningar för fastigheten ska, utöver avgift enligt §§ 5–7, en etableringsavgift betalas om 60 procent av avgiften enligt 5.1 a). Etableringsavgiften avses täcka huvudmannens merkostnader till följd av att arbetet inte utförs i samband med framdragnings av övriga servisledningar.

§ 9

Den som svarar för att Allmän platsmark ställs i ordning och underhålls ska betala anläggningsavgift.

Avgift	Utan moms	Med moms
En avgift per m ² Allmän platsmark för bortledning av dagvatten	110,64 kr/ m ²	138,34 kr/ m ²

§ 10

Om huvudmannens kostnad för att förse en viss eller vissa fastigheter med vatten och/eller avlopp avviker i beaktansvärd omfattning från normal genomsnittlig kostnad för fastigheter inom verksamhetsområdet i övrigt, ska avgifter utgå enligt särskilt antagen särtaxa.

Om det inte är skäligt att beräkna avgift enligt §§ 5–7 för viss fastighet, får huvudmannen i stället komma överens med fastighetsägaren eller annan avgiftsskyldig om avgiftens storlek.

§ 11

11.1 Sedan avgiftsskyldighet inträtt, ska avgift betalas inom tid som anges i räkning.

11.2 Betalas debiterat belopp inte inom tid som anges i räkningen, ska dröjsmålsränta betalas enligt 6 § räntelagen från den dag betalningen skulle ha skett.

11.3 Enligt 36 § LAV ska en anläggningsavgift fördelas på årliga inbetalningar under en viss tid, längst tio år, om avgiften uppgår till belopp som är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter, om fastighetsägaren så begär och godtagbar säkerhet ställs. Ränta ska betalas enligt 5 § räntelagen på varje del av avgiften som förfaller till betalning i framtiden från den dag då den första inbetalningen ska ske till dess ifrågavarande del av avgiften betalas eller ränta ska betalas till dess ifrågavarande del av avgiften betalas eller ränta ska betalas enligt 11.2.

11.4 Avgiftsskyldighet enligt 5.6, 5.7, 6.6 eller 7.2 föreligger, då bygglov för avsett ändrat förhållande meddelats eller ändrat förhållande – t.ex. ökning av Tomtyta – inträtt utan att bygglov erfordrats eller meddelats. Det åligger fastighetsägaren att omgående anmäla till huvudmannen när det ändrade förhållandet inträtt. Försummar fastighetsägaren denna anmälningsplikt, tas dröjsmålsränta enligt 11.2 ut för tiden från det två månader förflutit sedan avgiftsskyldighet inträdde och fram till dess tilläggsavgiften betalas.

§ 12

12.1 Om en fastighetsägare har ansökt om att ledningar ska utföras på annat sätt eller förses med andra anordningar än huvudmannen bedömt nödvändiga, och huvudmannen godkänner det, ska fastighetsägaren ersätta huvudmannen för överenskomna kostnader.

12.2 Om en fastighetsägare begär att ny servisledning ska läggas i stället för redan befintlig och huvudmannen godkänner det, är fastighetsägaren skyldig att bekosta dels den nya servisledningens allmänna del med det avdrag som befinns skäligt med hänsyn till den tidigare servisledningens ålder och skick, dels borttagandet av den tidigare servisledningens allmänna del.

12.3 Om huvudmannen anser att ny servisledning ska läggas i stället för och med annat läge än redan befintlig servisledning, är huvudmannen skyldig att ersätta fastighetsägaren för kostnaden för fastighetens del av den nya servisledningen och dess inkoppling med det avdrag som befinns skäligt med hänsyn till den tidigare servisledningens ålder och skick.

Brukningsavgifter (§§ 13–20)

Avgifterna för de allmänna vattentjänsterna som anges nedan är belagda med lagstadgad mervärdesskatt.

§ 13

13.1 För bebyggd fastighet ska brukningsavgift betalas.

Avgift tas ut per fastighet med:

Avgift*		V	S	Df	Dg	Alla tjänster
a)	en Grundavgift per år	736 kr 40%	1 103 kr 60%	–	–	1 839 kr 100 %
b)	en avgift per m ³ levererat vatten	22,37 kr 40%	33,56 kr 60%	–	–	55,93 kr 100 %
c)	en Bostadsenhetsavgift per Bostadsenhet och år för Bostadsfastighet eller Småhusfastighet	736 kr 40%	1 103 kr 60%	–	–	1 839 kr 100 %
d)	en Tomyteavgift per påbörjat 100-tal m ² Tomtyta och år för Annan fastighet	47,20 kr 40%	70,80 kr 60%	–	–	118 kr 100 %
e)	en Dagvattenavgift per m ² Tomtyta och år för Småhusfastighet upp till max 2000 m ²	–	–	2,86 kr 84%	0,55 kr 16%	3,41 kr 100 %
f)	en Dagvattenavgift per m ² Tomtyta och år upp till max 20 000 m ² för Bostadsfastighet eller Annan fastighet	–	–	2,86 kr 84%	0,55 kr 16%	3,41 kr 100 %

* Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift per vattentjänst.

13.2 För fastighet som ingår i en Samfällighet och har egen mätning reduceras Grundavgiften enligt 13 a) med 20 procent.

För fastighet som ingår i en Samfällighet och har gemensam mätning reduceras Grundavgiften enligt 13 a) med 85 procent.

13.3 Fastighetsägaren är betalningsansvarig för allt vatten som levereras till fastigheten. Har huvudmannen bestämt att vattenförbrukningen för bebyggd fastighet tillsvidare inte ska fastställas genom mätning, tas avgift enligt 13.1 b) ut efter en antagen förbrukning om 150 m³ per Bostadsenhet och år i permanentbostad och med 70 m³ per Bostadsenhet och år för fritidsbostad.

13.4 Brukningsavgift för byggvatten ska betalas enligt 13.1 b). Om mätning inte sker, antas den förbrukade vattenmängden uppgå till 30 m³ per Bostadsenhet.

13.5 För extra mätställe (mätställe utöver ett per fastighet) och/eller extra servis (extra servis utöver första servisen för vattentjänsten) ska en årlig avgift betalas med ett belopp motsvarande 100 procent av Grundavgiften enligt 13.1 a). Beloppet avrundas till närmaste hela kronor.

Parallellkopplade vattenmätare räknas som ett mätställe.

13.6 Om mätaren antas visa en annan förbrukning än den verkliga, ska huvudmannen låta undersöka mätaren, om huvudmannen finner det nödvändigt eller om fastighetsägaren begär det.

Vid ovan avsedd undersökning eller prövning bestäms mätarens felvisning i två kontrollpunkter enligt SWEDAC:s föreskrifter om vatten- och värmemätare, STAFS 2007:2. Om mätfelets storlek inte kan bestämmas, eller om mätaren inte har fungerat, får huvudmannen uppskatta förbrukningen.

Fastighetsägare som inte godtar huvudmannens beslut efter genomförd undersökning eller huvudmannens uppskattning av förbrukningen, kan begära prövning av frågan hos mark- och miljödomstolen.

13.7 Har fastighetsägare begärt undersökning av vattenmätare och mätaren godkänns, ska fastighetsägaren betala de undersökningskostnader huvudmannen har haft för prövningen av mätaren i enlighet med reglerna i § 17.

13.8 Om huvudmannen har medgivit att spillvattenmängd avleds till dagvattenledning (kylvatten o.d.), ska avgift utgå med 50 procent av avgiften enligt 13.1 b).

§ 14

Den som ansvarar för att Allmän platsmark ställs i ordning och underhålls ska betala bruksavgift.

Avgift	Utan moms	Med moms
En årlig avgift per m ² Allmän platsmark för bortledning av dagvatten	3,67 kr/ m ²	4,58 kr/ m ²

§ 15

Om avloppsnätet tillförs större spillvattenmängd än som svarar mot levererad vattenmängd eller om inte hela den levererade vattenmängden avleds till avloppsnätet, ska fastighetsägaren betala avgift för spillvatten efter den mängd spillvatten som avleds till avloppsnätet.

Mängden ska bestämmas genom mätning på fastighetsägarens bekostnad av ifrågasatt vatten- eller spillvattenmängd eller på annat sätt som överenskommit mellan huvudmannen och fastighetsägaren.

En förutsättning för att avgiften för avlett spillvatten ska debiteras efter annan grund än efter levererad mängd vatten är att skillnaden mellan mängderna vatten och spillvatten är avsevärd.

§ 16

Brukningssavgift ska betalas för Obebyggd fastighet.

Föreligger inte avgiftsskyldighet för samtliga i 4.1 angivna ändamål reduceras Grundavgiften och/eller Dagvattenavgiften. Följande avgifter ska därvid betalas för respektive ändamål:

Avgift*		V	S	Df	Dg	Alla tjänster
En Grundavgift per år	13.1 a)	736 kr 40%	1 103 kr 60%	–	–	1 839 kr 100 %
en Dagvattenavgift per m ² Tomtyta och år för Småhusfastighet upp till max 2000 m ²	13.1 e)	–	–	2,86 kr 84%	0,55 kr 16%	3,41 kr 100 %
en Dagvattenavgift per m ² Tomtyta och år upp till max 20 000 m ² för Bostadsfastighet eller Annan fastighet	13.1 f)	–	–	2,86 kr 84%	0,55 kr 16%	3,41 kr 100 %

* Avgifterna är uttryckta i procent av full avgift per vattentjänst.

§ 17

Har huvudmannen på fastighetsägarens begäran vidtagit åtgärd eller har på grund av att fastighetsägaren åsidosatt sin skyldighet vattentillförseln avstängts eller reducerats eller annan åtgärd vidtagits av huvudmannen debiteras följande avgifter:

Avgift	Utan moms	Med moms
Nedtagning av vattenmätare	948 kr	1 185 kr
Uppsättning av vattenmätare	948 kr	1 185 kr
Avstängning av vattentillförsel (kl. 07:30–16:00)	948 kr	1 185 kr
Påsläpp av vattentillförsel (kl. 07:30–16:00)	948 kr	1 185 kr
Montering och demontering av strypbricka i vattenmätare	948 kr	1 185 kr
Undersökning av vattenmätare (på kunds begäran)	2 856 kr	3 570 kr
Länsning av vattenmätarbrunn	1 420 kr	1 775 kr
Extra avläsning av vattenmätare och debitering	948 kr	1 185 kr
Extra besiktning vattenmätarplats, anordning m.m.	948 kr	1 185 kr
Förgäves besök, vid aviserat besök, vattenmätare	3 832 kr	4 790 kr
Förgäves besök, vid aviserat besök, LTA-pump	7 664 kr	9 580 kr
Hyra av ståndrör för byggvatten (årspris)	2 836 kr	3 545 kr
Arbets- och administrationsavgift (timpris)	948 kr	1 185 kr
Framkörningspris (timpris)	472 kr	590 kr

För arbeten som på fastighetsägarens begäran utförs utanför ordinarie arbetstid debiteras ett tillägg om 50 procent av ovan angivna belopp.

§ 18

Om huvudmannens kostnad för att förse en viss eller vissa fastigheter med vatten och avlopp, i beaktansvärd omfattning avviker från fastigheterna inom verksamhetsområdet i övrigt, ska enligt lagen om allmänna vattentjänster avgifter utgå enligt särskilt antagen särtaxa.

Om det inte är skäligt att beräkna avgift enligt §§ 13–16 för viss fastighet får huvudmannen i stället komma överens med fastighetsägaren eller annan avgiftsskyldig om avgiftens storlek.

§ 19

Avgift enligt 13.1 a), c), d), e) och f) debiteras i efterskott per månad, kvartal, tertial eller halvår enligt beslut av huvudmannen. Avgift enligt 13.1 b) debiteras i efterskott på grundval av enligt mätning förbrukad vattenmängd, uppskattad förbrukning eller annan grund som anges i §§ 13 och 15.

Om debiterat belopp inte betalas inom tid som anges i räkningen, ska dröjsmålsränta betalas på obetalt belopp enligt 6 § räntelagen från den dag betalningen skulle skett.

Om huvudmannen har beslutat att mätaravläsning inte ska ske inför för varje debitering, får mellanliggande debiteringar ske efter uppskattad förbrukning. Mätaravläsning och debitering efter verklig förbrukning bör ske i genomsnitt minst en gång per år. Avläsning och debitering bör därjämte ske på fastighetsägarens begäran med anledning av fastighetsöverlåtelse.

§ 20

Har fastighetsägare begärt att huvudmannen ska företa åtgärd för att underlätta eller möjliggöra brukandet av anläggningen i visst fall eller avseende, eller har i övrigt särskild åtgärd påkallats på grund av fastighetens VA-förhållanden, får huvudmannen i stället komma överens med fastighetsägaren eller annan avgiftsskyldig om avgiftens storlek.

Taxans införande

§ 21

Denna taxa träder i kraft **XXXX-XX-XX**. De brukningsavgifter enligt 13.1, 13.3 och 13.7 samt § 15, som är baserade på uppmätning hos fastighetsägare, ska därvid tillämpas i fråga om den vattenmängd som levereras och den spillvattenmängd som släpps ut efter den ovan angivna dagen för taxans ikraftträdande.

Vid tvist

Mål som rör tvist mellan fastighetsägare och huvudmannen beträffande tillämpning och tolkning av denna taxa prövas av mark- och miljödomstolen enligt 53 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.



Nacka vatten och avfall levererar säkra vatten- och avfallstjänster för alla som bor, verkar i eller besöker Nacka. Vi skapar förutsättningar för en hållbar samhällsutveckling och god livsmiljö.

Nacka vatten och avfall AB ägs av Nacka kommun.

Välkommen att kontakta oss

Nacka vatten och avfall | 08-718 90 00 | kundservice@nvoa.se | nackavattenavfall.se

PM: Beräkning av anläggningsavgifter i förhållande till 32 § LAV

Författare: Hanna Gustafsson och Christina Gard (VA Strategi)

Datum: 2025-05-06

Inledning och frågeställning

Kommunens och VA-huvudmannens möjlighet att ta ut avgifter för tillhandahållande av allmänna vattentjänster regleras i lag (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Kostnadstäckningsgrad används ofta som ett mått på hur stor del av kostnaderna (utgifterna)¹ för att bygga VA-anläggningen som täcks av intäkter från anläggningsavgifter. I Nacka kommun eftersträvas en total kostnadstäckningsgrad på 100 %. Det innebär att de totala intäkterna från anläggningsavgifterna ska motsvara de totala kostnaderna (utgifterna) för att bygga ut anläggningen.

I vissa fall kan avgiften för en enskild fastighet överstiga de faktiska utgifterna för att ansluta fastigheten till den allmänna VA-anläggningen, det vill säga, kostnadstäckningsgraden för den enskilda fastigheten är högre än 100 %. Ett typiskt exempel är vid förtätning, där en flerfamiljsbyggnad uppförs på en tidigare obebyggd fastighet i ett område där en VA-anläggning finns utbyggd sedan tidigare. VA-huvudmannens utgifter för att ansluta fastigheten är relativt sätt låga, men fastighetsägaren betalar anläggningsavgift för ett stort antal lägenheter/bostadsenheter, vilket innebär en relativt stor intäkt för VA-huvudmannen i form av avgifter.

Av 32 § LAV framgår att anläggningsavgifter ska bestämmas på beräkningsgrunder som innebär att en fastighetsägare inte behöver betala mer än vad som motsvarar fastighetens andel av kostnaden för att ordna VA-anläggningen. Frågeställningen som ska besvaras i

¹ I detta PM används inte korrekta ekonomiska termer i alla situationer. Detta pga att lagtexten använder begreppet kostnad även i situationer där utgift vore mer korrekt. Det kan för en ekonom upplevas förvirrande att vi blandar orden kostnad och utgift. Vi hoppas att det juridiska budskapet når fram trots detta eftersom det juridiska perspektivet är det viktiga i PM:et.

detta PM är om 32 § LAV förhindrar uttag av avgifter som innebär en kostnadstäckningsgrad på mer än 100 % för enskilda fastigheter.

Juridisk bakgrund

Grunder för avgiftsuttag

VA-avgifter ska, enligt 34 § LAV, framgå av en kommunalt beslutad VA-taxa. VA-taxan är konstruerad för att en schematisk beräkning av avgifterna ska kunna göras för varje fastighet och det finns både juridiska och praktiska skäl till detta sätt att beräkna avgifter. Alternativet vore att avgiften beräknades till den faktiska anslutningskostnaden för varje fastighet.

Det kanske främsta skälet till att använda sig av en VA-taxa är att säkerställa att avgifter tas ut på ett rättssäkert sätt. VA-avgifter är avgifter som det offentliga tar ut från en enskild, som inte själv kan välja om denne vill ha en tjänst eller inte – det råder avgiftsskyldighet. Därför är förutsebarhet och transparens av största vikt. Dessutom finns praktiska skäl till att inte beräkna avgifter för varje enskild fastighet. Det skulle vara mycket resurskrävande att beräkna kostnaderna för varje enskild fastighet inom verksamhetsområdet.

I VA-taxan kan avgifterna delas upp i anläggningsavgifter och bruksavgifter. Det framgår av 29 § LAV. Anläggningsavgiften är en engångsavgift som syftar till att täcka kostnader för att ordna en allmän VA-anläggning. Bruksavgiften ska täcka löpande kostnader såsom drift och underhåll av den allmänna anläggningen, personalkostnader, administrativa kostnader och kapitalkostnader.

Huvudprinciperna för hur anläggningsavgifter ska beräknas och fördelas framgår av 30-32 §§ LAV. För att förstå 32 § LAV behöver vi först förstå 30-31 §§ LAV.

30-31 §§ LAV: Nödvändiga kostnader och skälig och rättvis avgiftsfördelning

Enligt 30 § LAV får avgifterna inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningen. Paragrafen reglerar således inte

direkt hur stor avgiften för en enskild fastighet ska vara utan utgör ett tak för hur stort det totala avgiftsuttaget får vara.²

Bestämmelsen motsvarar i princip den självkostnadsprincip som enligt kommunallagen gäller för kommunal verksamhet, men i rättspraxis har framhållits att begreppet nödvändiga kostnader, i motsats till självkostnad, innebär en precisering och en skärpning av den allmänna självkostnadsprincipen.³ Högsta domstolen har uttalat följande i en prejudicerande dom.

Självkostnadsprincipen får emellertid anses innefatta ett principiellt förbud mot att dagens brukare belastas med kostnader som rätteligen bör bestridas av framtida brukare.⁴

Vidare ska avgifterna, enligt 31 § LAV, bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist. Denna paragraf reglerar vilken avgift en enskild fastighet ska betala och utgör en slags likabehandlingsprincip.⁵ Två fastigheter med samma bebyggelse och storlek ska som grundprincip betala lika stor avgift.

I rättspraxis har detta krav ansetts innebära att VA-avgifterna ska fördelas baserat på vilken nytta fastigheter har av anslutningen till den allmänna VA-anläggningen. Det innebär t.ex. att en fastighet som ligger nära ett vattenverk som utgångspunkt ska betala samma avgift som en likadan fastighet som ligger längre bort, trots att anslutningen av den senare har orsakat högre kostnader på grund av längre ledningsdragning. Högsta domstolen har gjort följande uttalande i en prejudicerande dom.

Mot bakgrund av de återgivna uttalandena bör 26 § va-lagen⁶ tolkas så att va-avgift i princip skall bestämmas med hänsyn till den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen och med bortseende från huvudmannens individuella kostnader för fastigheten i fråga.⁷

² Regeringens proposition 2005/06:78 *Allmänna vattentjänster*, s. 85

³ Regeringens proposition 2005/06:78 *Allmänna vattentjänster*, s. 85-86

⁴ NJA 1994 s. 10 I. HD refererar även till Bohlin, *Kommunala avgifter* (1984), s. 265

⁵ Regeringens proposition 2005/06:78 *Allmänna vattentjänster*, s. 88

⁶ Hänvisning till då gällande lag (1970:244) om allmänna vatten och avloppsanläggningar. Paragrafen motsvarar 31 § LAV, ingen ändring i sak gjordes geno införandet av LAV. Se propositionen (2006) s. 145

⁷ NJA 1981 s. 640.

32 § LAV: särskild reglering om anläggningsavgift

Enligt 32 § LAV ska anläggningsavgifter bestämmas på beräkningsgrunder som innebär att en fastighetsägare inte ska betala mer än vad som motsvarar fastighetens andel av kostnaden för att ordna VA-anläggningen. Syftet med denna regel är att begränsa de kostnader som läggs till grund för anläggningsavgiften. I propositionen till LAV kan vi läsa att det bara får handla om kostnader för att *ordna* anläggningen. Det innebär att anläggningsavgiften inte får täcka kostnader för anläggningens drift och underhåll (de kostnader som normalt täcks av bruksavgifter). I propositionen till LAV uttalas följande.

Anläggningsavgiften är inte avsedd att täcka kostnader för anläggningens drift och underhåll och får därför inte sättas högre än att den svarar mot fastighetens andel i kostnaden för att ordna den allmänna va-anläggningen.⁸

Bestämmelsen reglerar således inte vilken avgift en enskild fastighet ska betala, utan begränsar den totala kostnaden som ligger till grund för avgiften till att täcka just anläggningskostnader. Motivet till denna reglering är att anläggningsavgiften ofta är en stor utgift för en enskild fastighetsägare. Begränsningen av vad som får ligga till grund för anläggningsavgiften utgör ett skydd för den enskilda, som förhindrar att avgiften blir för hög.⁹

Med tanke på anläggningsavgiftens karaktär av engångsavgift kan 32 § LAV förklaras som en precisering av den redan gällande självkostnadsprincipen. Anläggningsavgiften ska, per definition, bara betalas en gång. Det innebär att förändringar av anläggningsavgiftens nivå riskerar att drabba fastighetsägare olika hårt beroende på när i tid de ansluts till den allmänna VA-anläggningen, vilket riskerar att strida mot självkostnadsprincipens förbud mot att belasta dagens avgiftsskyldiga med kostnader som rätteligen ska betalas av framtida avgiftsskyldiga. Likaså måste vi ta hänsyn till likabehandlingsprincipen i 31 § LAV.

Alla regler och principer sammantaget

Vi måste ta hänsyn till alla principer och regler i LAV i arbetet med att beräkna avgifterna i VA-taxan och det innebär att 30-32 §§ LAV gäller samtidigt och tillsammans. Från dessa paragrafer har vi konstaterat att följande gäller vid fördelning av kostnader i anläggningsavgifter:

⁸ Proposition 2006 s. 97, se även Qviström, *Vattentjänstlagen, en handbok* (2016) s. 160 f.

⁹ Qviström, *Vattentjänstlagen, en handbok* (2016) s. 160 f.

- självkostnadsprincipen
- generationsprincipen
- likabehandlingsprincipen
- fastighetens andel

För att illustrera vad detta innebär ur ett praktiskt perspektiv beskrivs här ett exempel.

Område 1 ska exploateras och i området görs nyanslutningar i år. Längre fram i tiden är det sannolikt att det blir ytterligare bebyggelse eftersom planen möjliggör avstyckningar och förtätning, men inget vet när i tiden så kommer att ske. Vid utbyggnad av VA-anläggningen till området behöver VA-huvudmannen planera framåt och anpassa anläggningen enligt antalet fastigheter som förväntas använda anläggningen på sikt. Detta för att undvika stora kostnader och svårigheter för att öka kapaciteten i ett senare skede. Vid beräkning av kostnadstäckningsgraden för området visar denna på under 100%.

I ett annat område (område 2) har flera fastighetsägare ansökt om bygglov för att bygga mer på befintliga fastigheter. De kommer att riva enplansbyggnader för att ersätta med höga hus som rymmer många lägenheter och verksamheter. Eftersom VA-anslutning redan finns sedan tidigare behöver inte VA-huvudmannen göra några förändringar och den förändrade byggnationen orsakar i princip inga ytterligare investeringsutgifter. Vid beräkning av kostnadstäckningsgraden för området visar denna på mycket över 100%.

Den som ska beräkna anläggningsavgiften och göra en prognos över kostnadstäckningsgraden behöver nu ta hänsyn till de principer och lagkrav som beskrivits ovan.

SJÄLVKOSTNADSPRINCIPEN

Endast kostnader (investeringsutgifter) som är kopplade till de nya anslutningarna och anläggningarna får ligga till grund för beräkning av anläggningsavgifter. Det innebär att ledningsnät, brunnar, serviser mm som ska ordnas i område 1 är en del av beräkningsunderlaget. I område 2 uppstår i princip inga kostnader (investeringsutgifter). När beräkning av kostnadstäckningsgrad ska göras behöver den ta hänsyn till alla investeringsutgifter och alla anslutningar i båda områden. Totalt sätt, för både område 1 och 2, får inte kostnadstäckningsgraden överstiga 100% om vi ska följa självkostnadsprincipen. Framför allt när vi lägger till principen från 32 § LAV.

GENERATIONSPRINCIPEN

I område 1 dimensioneras anläggningen för fler fastigheter än de som ansluter nu i år, men huvudmannen vet inte hur mycket avstyckningar som kommer att ske över tid. Det kan vara skäligt att uppskatta hur många som kan komma att ha nytta av anläggningen över tid så att fördelningen tar hänsyn till generationsprincipen. Om hänsyn inte tas till

överdimensioneringen och den ökade kostnaden (investeringsutgiften) idag belastas nuvarande generation med för höga kostnader genom för höga avgifter. Läger vi till område 2 i resonemanget får vi ett område som tidigare generation sannolikt bekostat eftersom alla anläggningar finns på plats (åtminstone om kostnadstäckningsgraden varit 100% historiskt). De befintliga anläggningarna genererar kostnader för drift- och underhåll men den typen av kostnader får inte ligga till grund för anläggningsavgiften.

LIKABEHANDLINGSPRINCIPEN

Likabehandlingsprincipen innebär att vi inte kan behandla fastighetsägare i område 1 och 2 olika på grund av att deras anslutningar orsakar olika stora investeringsutgifter idag. Att begränsa avgiften för tillkommande anslutningar till 100 % av investeringsutgiften för anslutningen till ett befintligt nät får konsekvenser. Det skulle i de flesta fall innebära att en fastighetsägare som ansluts i ett senare skede (område 2) får betala en betydligt lägre anläggningsavgift än ägaren till en likadan fastighet som anslutits några år tidigare (område 1). Detta förefaller inte vara förenligt med kravet på en skälig och rättvis avgiftsfördelning i 31 § LAV.

FASTIGHETENS ANDEL

Att varje fastighet bara får belastas med sin andel av kostnaderna för att ordna en allmän anläggning får läsas och förstås som att vi måste beräkna anläggningsavgifterna på rätt kostnadsunderlag. Vi kan inte ta med vilka kostnader som helst i underlaget. 32 § LAV innebär en skärpning av självkostnadsprincipen. I exemplet ovan måste vi vara vaksamma när vi tittar på område 1 och säkerställa att vi inte tar med en för stor investeringsutgift i beräkningsunderlaget. Vi vet att anläggningen överdimensioneras i viss grad och frågan är då hur det påverkar kalkylen för området. Finns det en risk att vi belastar dagens generation med en för stor andel av kostnaderna? Vi får som sagt inte heller låta kostnader för drift- och underhåll av anläggningen i område 2 ligga till grund för anläggningsavgifterna. Endast fastigheternas rättvisa andel får ligga till grund för anläggningsavgiften men beräkningen är generell – till exempel för alla anslutningar i en kommun under ett års tid.

Slutsats

Baserat på vad som har beskrivits ovan är VA Strategis bedömning att 32 § LAV inte hindrar att anläggningsavgiften för en enskild fastighet innebär en kostnadstäckningsgrad på över 100 %. Paragrafen är inte avsedd att tillämpas på en enskild fastighet. Syftet är i stället att begränsa de kostnader som läggs till grund för beräkningen av anläggningsavgifter till just anläggningskostnader (kostnader för att ordna anläggningen till nya anslutningar), och inte löpande kostnader som rätteligen ska tas ut i form av brukningsavgifter. Även anläggningskostnaderna kan behöva begränsas i vissa situationer. Om anläggningen som

ordnas till ett nytt område dimensioneras för ett större antal fastigheter än vad som ska anslutas i närtid bör detta tas med i beräkningen och fördelningen.



NACKA
VATTEN
AVFALL

Bilaga 3

Jämförelse taxestruktur mellan nuvarande taxa och ny taxa enligt P120

Syftet med detta dokument är att underlätta för läsaren att se vilka ändringar som gjorts i VA-taxa 2026. Mindre avvikelser kan förekomma.

Dokumentet visar skillnaderna mellan nuvarande taxestruktur och den nya strukturen som följer Svenskt Vattens nya branschriktlinjer, publikation P120 VA-taxa.

Texter som har tagits bort är överstrukna. Nya texter är markerade i rött.

VA-TAXA 2025

Bilaga 4

Konsekvenser *brukningsavgifter* för olika exempelfastigheter. Med reservation för eventuella beräkningsfel.

V=vatten, S=spillvatten, Df=dagvatten fastighet, Dg=dagvatten gata

BE= bostadsenhet

För fastigheter med bara V och S har tomtstorleken ingen betydelse.

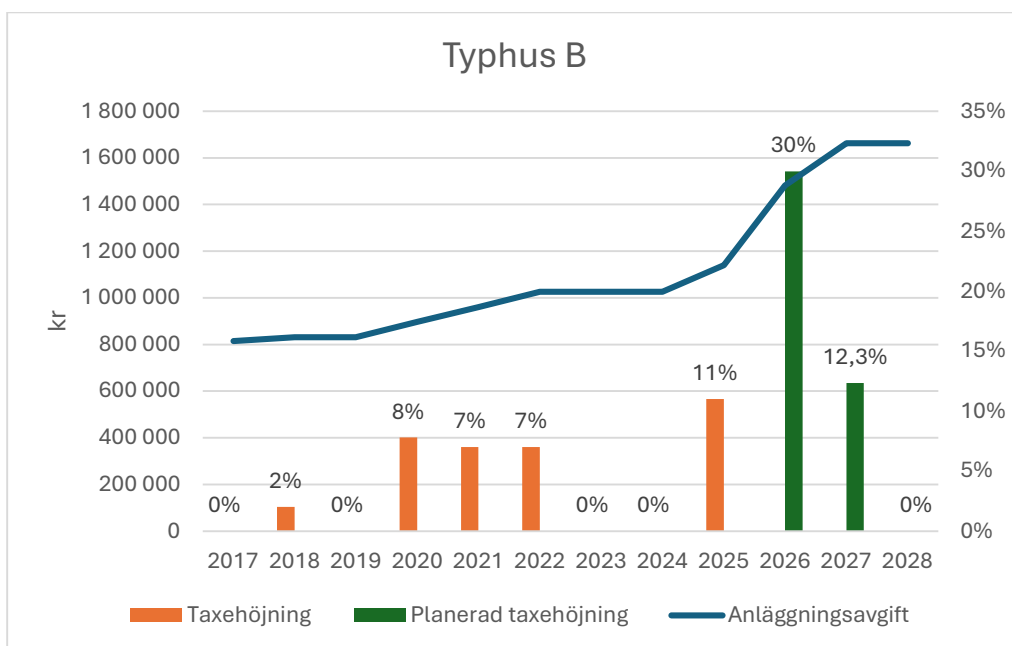
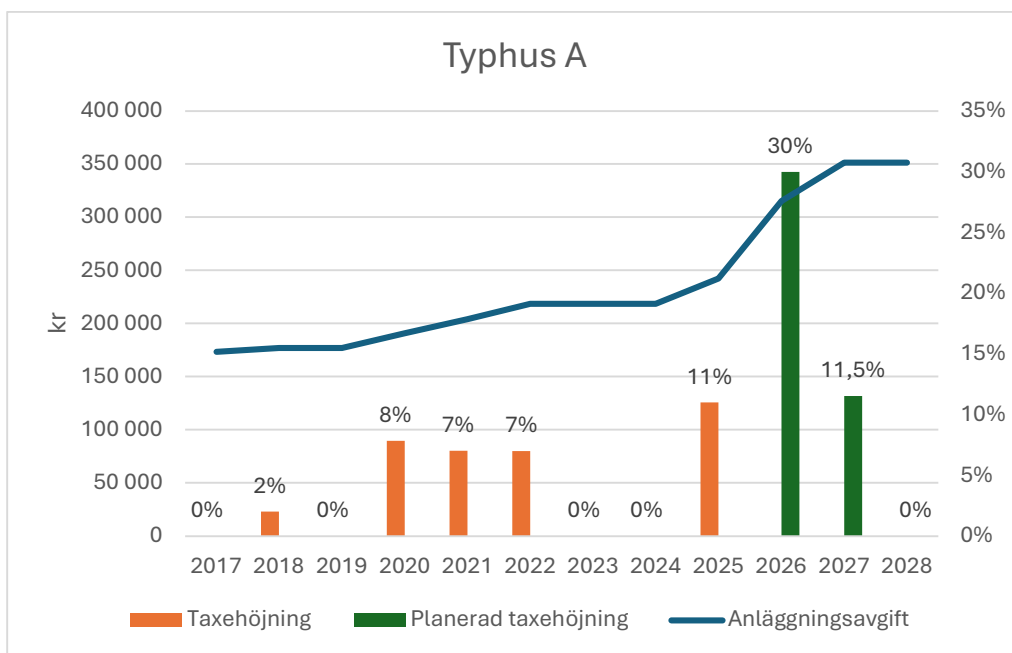
För villor är maxtaket för tomtytan (dagvattenavgiften) 2 000 kvm och för övriga fastigheter är maxtaket 20 000 kvm.

Exempelfastigheter	Taxa 2025	Taxa 2026	Förändring	Relativ förändring
	kr/år	kr/år	kr	%
Typhus A, VSDfDg, 150 m3, 800 kvm	13 979	14 796	817	6%
Villa, VSDfDg, 130 m3, 1200 kvm	12 861	15 041	2 180	17%
Villa, VSDfDg, 150 m3, 2000 kvm	13 979	18 888	4 909	35%
Villa, VSDfDg, 180 m3, 2000 kvm	15 655	20 565	4 910	31%
Radhus, VSDfDg, 110 m3, 400 kvm	11 744	11 194	-550	-5%
Villa, VSDg, 150 m3, 1500 kvm	12 860	12 893	33	0%
Villa, VSDg, 180 m3, 2000 kvm	14 536	14 845	309	2%
Villa, VSDg, 120 m3, 1200 kvm	11 183	11 050	-133	-1%
Villa med Attefallshus, VSDg, 200 m3, 2000 kvm	17 246	17 803	557	3%
Radhus, VSDg, 110 m3, 400 kvm	10 624	10 050	-574	-5%
Villa, VS, 150 m3	11 740	12 068	328	3%
Villa, VS, 120 m3	10 064	10 390	326	3%
Villa, VS, 50 m3	6 152	6 475	323	5%
Typhus B, VSDfDg, 15 BE, 2000 m3, 800 kvm	145 231	144 012	-1 219	-1%
Flerfamiljshus, VSDfDg, 20 BE, 2000 m3, 3000 kvm	155 186	160 709	5 523	4%
Flerfamiljshus, VSDfDg, 50 BE, 5000 m3, 4000 kvm	382 556	387 079	4 523	1%
Flerfamiljshus, VSDfDg, 80 BE, 8000 m3, 5000 kvm	609 926	613 449	3 523	1%
Flerfamiljshus, VSDg, 20 BE, 2000 m3, 3000 kvm	155 186	152 129	-3 057	-2%
Flerfamiljshus, VS, 20 BE, 2000 m3	137 816	150 479	12 663	9%
Samfällighet, VSDfDg, 40 BE och fastigheter, 4200 m3, 240 kvm/fastighet	317 942	352 236	34 294	11%
Samfällighet VSDg, 30 BE och fastigheter, 3600 m3, 400 kvm/fastighet	251 837	271 394	19 557	8%
Samfällighet, VS, 20 BE och fastigheter, 2000 m3, 400 kvm/fastighet	137 816	154 157	16 341	12%
Verksamhet, VSDfDg, 5 BE, 200 m3, 5000 kvm	24 737	39 270	14 533	59%
Verksamhet, VSDfDg, 20 BE, 5000 m3, 20 000 kvm	322 826	386 469	63 643	20%
Verksamhet, VSDfDg, 50 BE, 5000 m3, 8000 kvm	382 556	400 719	18 163	5%
Verksamhet, VSDg, 1 BE, 180 m3, 3000 kvm	15 655	15 395	-260	-2%
Verksamhet, VS, 1 BE, 100 m3	8 946	9 271	325	4%

Bilaga 5

Anläggningsavgifter i Nacka 2017-2025 och prognos för 2026-2028

Typhus A är ett enbostadshus, villa, med vattenförbrukning 150 m³/år och 800 m² tomtyta. Typhus B ett flerbostadshus med vattenförbrukning 2 000 m³/år, 15 lägenheter och 800 m² tomtyta. Båda är anslutna till vatten, spillvatten och dagvatten fastighet och dagvatten gata.



Bilaga 6

Portföljärrapport Exploatering

	Inv.ram 2025	Inv.ram 2026 fsl	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028	P 2029	P 2030	P 2031	P 2032	Tot. Projekt prognos
Totalt Exploateringsprojekt	254 400	280 000	221 709	345 012	413 707	402 905	339 928	304 690	58 074	24 516	2 747 174
Tidiga skeden/Detaljplan	20 795	20 000	9 757	27 485	12 893	2 984	2 969	1 331	0	0	70 068
Förnyelseområden/Omvandlingsområden	78 675	99 000	38 874	124 513	192 808	115 308	101 400	65 479	18 000	600	856 224
SB VA-projekt/Stadsomvandling	100 365	91 000	123 533	115 362	154 271	264 109	224 639	163 462	30 064	18 916	1 348 496
VA-proj ext.pl byggherre	54 566	70 000	49 545	77 651	53 735	20 503	10 920	74 417	10 010	5 000	472 387

antal aktiva projekt och projekt i tidigt skede 72