



Taxemodell som beaktar näringsverksamheters nytta kopplat till lägenhetsavgiften

Knivstavatten AB's styrelse föreslår kommunfullmäktige besluta

Va-taxans 3 och 10.4 §§ ändras i enlighet med förslaget.

Sammanfattning

Styrelsen ser behov av en justering av bostadsenhetsavgift för verksamheter samt möjliggöra en debitering av anläggningsavgift närmare byggstart. Detta för att underlätta nybyggnation i kommunen. Roslagsvatten har tagit fram ett förslag där debitering av bostadsenhetsavgift justeras genom steg där bostadsenhetsavgiften för verksamheters ytor efter den första avgiften debiteras baserat på en större yta än den första avgiften samt grundprinciper och förslag på ändring i va-taxans konstruktion för att möta upp behov av senareläggning av anläggningsavgifter vid nybyggnation. Förslaget föreslås beslutas av kommunfullmäktige under 2026.

Ärendet

BTA-debitering

En verksamhet betalar bostadsenhetsavgift för dess nytta att vara inkopplad på den allmänna anläggningen. Medan en bostad betalar en sådan avgift per bostad, oavsett storlek, så betalar en verksamhet en sådan avgift per 150 m².

I va-taxan regleras detta under definitioner i 3 §, enligt nedan (tillämpligt avsnitt understruket).

Bostadsenhet: ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende bildar en enhet för bostadsändamål (toalett, kök/kokvrå). I fråga om sådana utrymmen i byggnad där begreppet bostadsenhet inte är tillämpligt, räknas varje påbörjat 150-tal m² bruttoarea (BTA) enligt svensk standard SS 21054:2020 som en bostadsenhet såvida inte annat anges. Extra bostadsenhet, mindre än 50 m² (BTA) i en- och tvåfamiljshus och komplementbostad räknas som en halv bostadsenhet såvida inte annat anges. För omfattande utrymmen för lager- och förrådsverksamhet dit endast anställda har tillträde och sporthallar (ej simhall och ishall) räknas varje påbörjat 300-tal m² BTA som en bostadsenhet.

Detta innebär att en verksamhet med en byggnad om 300 m² erlägger två bostadsenhetsavgifter. En verksamhet på 360 m² erlägger tre bostadsenhetsavgifter. Och så vidare. För varje 150 m² erläggs alltså en avgift till dess hela ytan är betald. För stora lokaler kan detta, oaktat vilken verksamhet som bedrivs, bli väldigt betungande.

Verksamheter med större lokaler tenderar ha ytor som inte är lika intäktsdrivande. Många gånger är de vitala delarna av en verksamhet fokuserad till en mindre yta som exempelvis personalytor, ytor för bemannade maskiner, storkök och bemannade försäljningsytor.



Roslagsvatten

Samtidigt kräver verksamheten inte sällan ytor som inte är fullt ut lika intäktsdrivande utan att för den sakens utgöra lager- eller förråd. Exempel på detta kan vara ytor för sortering och eller tillfällig lagring av gods på en terminal, tillfällig uppställning av lastpallar, ouppvärmda ytor försäljning av byggmateriel, gemensamhetsytor för lägenheter i vårdboenden, ytor för hantering av förbrukningsmateriel, serverrum m.m. I vissa fall hade sådana ytor kunnat vara utomhusytor eller bara ha ett skärmtak, i andra fall har de sällan ens personal som rör sig på ytan eller personal som har sin huvudsakliga yta där de använder va-tjänster på annan plats inom fastigheten. Gemensamt är att dessa ytor har generellt sett har en lägre nytta av att vara anslutna.

Sammantaget gör detta att det med fog kan hävdas att det är den först betalande bostadsenhetsavgiften som är den viktigaste för en verksamhet. De resterande ytorna kan generellt sägas ha en avtagande nytta.

Det föreslås därför att va-taxan kompletteras med en funktion som innebär att den första bostadsenhetsavgiften beräknas till en viss yta som ökas för resterande bostadsenhetsavgifter. En sådan konstruktion innebär att en verksamhet totalt sett får en lägre anslutningsavgift. Den innebär även att en redan ansluten verksamhet inte betalar lika mycket vid tillbyggnad som den gör vid den första anslutningen.

Förrådsregeln föreslås i konsekvens med detta tas bort då den adresserade uttunnad nytta som nu införs som huvudregel.

Genom förändringen stimuleras en företagsetablering i Knivsta kommun men även utökning av redan etablerade verksamhet främjas. I prognosen finns idag ingen omfattande byggnation av lokaler. Ändringen skapar möjlighet för debitering av fler avgifter totalt sett genom att verksamheter genom denna lättnad väljer att etablera sig i, och/eller utöka verksamheten i, Knivsta kommun.

Strukturellt görs regleringen under definitioner i 3 §. Tänkt lydelse anges nedan (ny lydelse understruken, borttagen lydelse överstruken):

Bostadsenhet: ett eller flera utrymmen i byggnad som i upplåtelsehänseende bildar en enhet för bostadsändamål (toalett, kök/kokvrå). Extra bostadsenhet, mindre än 50 m² (BTA) i en- och tvåfamiljshus och komplementbostad räknas som en halv bostadsenhet såvida inte annat anges.

I fråga om sådana utrymmen i byggnad där begreppet bostadsenhet inte är tillämpligt, definieras varje bostadsenhet enligt svensk standard SS 21054:2020 där den första bostadsenheten är 150 m², bostadsenhet 2-10 är 300 m² och resterande är 600 m², såvida inte annat anges.

För simhall och ishall är varje bostadsenhet 150 m².



Roslagsvatten

För omfattande utrymmen för lager och förrådsverksamhet dit endast anställda har tillträde och sporthallar (ej simhall och ishall) räknas varje påbörjat 300-tal m² BTA som en bostadsenhet.

Utgångspunkten är att förändringen i taxan börjar gälla efter beslut i kommunfullmäktige under 2026.

Senarelagd betalning av anläggningsavgift vid nybyggnation

Nuläge

Avgiftsskyldighetens inträde regleras i 4.2 § i va-taxan som lyder:

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.

Avseende förändringar på fastigheter som redan är anslutna så finns en reglering i 10.4 §:

10.4 Avgiftsskyldighet enligt 5.6, 5.7 eller 6.2 föreligger, då bygglov för avsett ändrat förhållande meddelats eller ändrat förhållande – till exempel ökning av tomtyta - inträtt utan att bygglov erfordrats eller meddelats.

I en situation där en fastighet ska bygga och bygglov meddelas så innebär detta sammantaget följande:

- att en fastighet som inte har va-anslutning betalar avgifter efter en förbindelsepunkt är upprättad och meddelad,
- att en fastighet som förändras och har förbindelsepunkt är betalningsskyldig när bygglov meddelats.

Vid nybyggnation där det finns avtal med en exploatör är idag principen att de ska betala redan vid bygglov i båda situationerna ovan, vilket regleras i avtal.

Typiskt sett finns två principiellt skilda situationer. Dels när förbindelsepunkt inte är upprättad och meddelad för den fastighet där nybyggnation ska ske, dels när förbindelsepunkt är upprättad och meddelad och fastigheten där nybyggnation ska ske redan är inkopplad på och nyttjar va-anläggningen.

I den första så kommer avgift tas ut när förbindelsepunkt är meddelad och i den andra situationen kommer avgift med dagens va-taxa tas ut när bygglov meddelas.



Roslagsvatten

I praktiken innebär detta att en fastighetsägare som ska bygga nytt på sin fastighet kommer bli avgiftsskyldig för va-anslutningen väldigt tidigt i projektet. I många fall redan innan fastighetsägaren har beslutat sig för vad som i slutändan avses byggas. För även om bygglov meddelats är det inte samma sak som att allt som bygglovet omfattar kommer byggas och byggnationen kan även inledas lång tid efter bygglovet och/eller delas upp i etapper. Vid omfattande byggnation med etappindelning över lång tid blir det påtagligt betungande när senare etapper ska debiteras vid bygglov och inte ens första etappen är påbörjad. Det riskerar leda till att nybyggnationen inte kan komma till stånd. Det kan även vara fråga om fastighetsförädling där en senare fastighetsägare väljer att gå en annan väg med annan byggnation. Vidare kan det dröja lång tid innan byggnationen alls inleds.

Vägande skäl talar enligt ovanstående för att en fastighetsägare bör kunna slutföra finansieringen och slutligt säkerställa vad som de facto ska byggas innan va-avgiften erläggs och att avgiften därigenom debiteras i närmare anslutning till själva byggstarten.

Va-kollektivets intresse i sammanhanget är att tänkt byggnation, som ligger till grund för kapacitetsberäkningar, kommer till stånd. Va-kollektivet har således ett starkt intresse av att möjliggöra byggnation i kombination med att det som byggs ska debiteras.

Det ska i detta sammanhang noteras att enligt rättspraxis så uppstår va-nyttan i grunden för en fastighet när bygglov meddelats, således är det vid denna tidpunkt som en fastighet har rätt till anslutning och en va-huvudman har rätt att meddela förbindelsepunkt debitera anläggningsavgift. Alltså behöver frågan för redan anslutna fastigheter regleras i taxan, vilket föreslås nedan.

Det ska även noteras att företags möjlighet till anstånd med betalningen och avbetalning är obefintlig givet konstruktionen av lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) Även privatpersoner har vid nybyggnation att ta höjd för anläggningsavgiften. Med detta sagt så är en omfattande nybyggnation i ett väsentligt annat ekonomiskt läge än anslutningen av en styckefastighet.

För att hantera den problembild som ovanstående innebär så kan fastigheter som inte har en meddelad förbindelsepunkt hanterat genom reglering i exploateringsavtalen. Va-rättsligt avgörande för betalningstidpunkten är i dessa fall när förbindelsepunkten meddelas, inte när bygglovet inträder. Dessa situationer behöver därför inte regleras i va-taxan.

För de fastigheter som har en meddelad förbindelsepunkt behöver dock problemställningen hanteras genom va-taxan för att skapa en formellt rättslig grund att senarelägga betalningen bortom bygglovet. Därmed föreslås följande ändring i va-taxan: (kursivt är ändrat):

10.4 Avgiftsskyldighet enligt 5.6, 5.7 eller 6.2 föreligger, då bygglov för avsett ändrat förhållande meddelats eller ändrat förhållande – till exempel ökning av tomtyta - inträtt utan att bygglov erfordrats eller meddelats.

Vid nybyggnation på en fastighet för vilken förbindelsepunkt har meddelats kan avtal ingås mellan fastighetsägare och huvudman om att avgiftsskyldigheten



Roslagsvatten

istället ska inträda vid en senare tidpunkt än vid bygglov. Godtagbar säkerhet ska ställas.

Lydelsen omfattar således även exploateringsfastigheter med upprättad och meddelad förbindelsepunkt och formellt etablerad rätt till allmänt VA. Genom detta kan således en förbindelsepunkt meddelas formellt under projektets gång och delar av anläggningsavgiften debiteras medan andra delar betalas senare, något som möjliggör en debitering vid en tidpunkt som är anpassad efter fastighetsägarens tidplan. På detta sätt möjliggörs en större dynamik mellan va-huvudman och fastighetsägare i projekt vilket är gynnande för etableringen av nya verksamheter i Knivsta kommun.

Kravet på avtal och säkerhet går i linje med kraven för avbetalning i 10.3 § och bör kunna ställas för att säkerställa att va-kollektivets intressen tas tillvara.

Handlingar i ärendet

Beslutsförslag dokument-id 20260515-30002

Kopia på beslutet till

För åtgärd: knivsta@knivsta.se