

26A:2

Från en bebyggd fastighet, för vilken engångsavgift betalats, avstyckades två fastigheter. Tidigare erlagd engångsavgift för våningsyta har därefter ansetts skola tillgodoräknas stamfastigheten, oaktat byggnaden – ett rivningshus – var beläget på en av avstyckningarna.

I räkning med förfallodag den 28 maj 1980 debiterade kommunen J.H. anläggningsavgift för en fastighet i Norra Sticklinge, Lidingö kommun, med 71 685 kr varav våningsyteavgift om $(100 \text{ m}^2 \text{ à } 171 \text{ kr} =)$ 17 100 kr. Anläggningsavgiften debiterades med stöd av särskild taxa för Norra Sticklinge och våningsyteavgiften uttogs därvid med stöd om bestämmelse om sådan avgift för fastighet som är obebyggd eller omfattar mindre våningsyta än 100 m^2 . Enligt bestämmelsen skulle våningsyteavgift i sådana fall erläggas för 100 m^2 . Avgiften betalades. På fastigheten fanns vid denna tidpunkt endast en på 1930-talet uppförd sommarstuga om 40 m^2 bostadsyta. Stugan var försedd med TC och utrustad med el. Den 23 april 1981 avstyckades från fastigheten två lotter, benämnda G 28 och 29. Stugan var belägen på G 29, men är riven. Kommunen påförde i räkning med förfallodag den 11 april 1983 med stöd av den särskilda taxan E.H.-J., K.E. och J.H. våningsyteavgift för stamfastigheten, benämnd G 30, med 17 700 kr (= $100 \text{ m}^2 \text{ à } 177 \text{ kr}$). G 30 var obebyggd, liksom avstyckningslotterna. G 30 hade samma förbindelsepunkt som ursprungsfastigheten, medan styckningslotterna hade erhållit ny gemensam sådan. Den av ursprungsfastigheten erlagda våningsyteavgiften hade tillgodoräknats G 29, där alltså stugan var belägen.

Kommunen yrkade att Va-nämnden måste förplikta E.H.-J., K.E. och J.H. att solidariskt till kommunen utge 17 700 kr avseende våningsyteavgift för G 30.

Fastighetsägarna bestred yrkandet.

Kommunen anförde: Kommunen påförde ursprungsfastigheten en våningsyteavgift med stöd av minimiregeln i den särskilda taxan, eftersom den befintliga bebyggelsen hade en våningsyta mindre än 100 m^2 . När fastighetsbildningen sedan ägt rum och nya anläggningsavgifter skulle uttagas uppstod frågan vilken av de nybildade fastigheterna som skulle tillgodoräknas den tidigare erlagda våningsyteavgiften. Det konstaterades därvid att den byggnad som fanns på ursprungsfastigheten låg på det område som kom att utgöra G 29. Därmed påfördes G 28 och G 30 de två nya våningsyteavgifter som kommunen ägde uttaga. Detta var i enlighet

med de debiteringsprinciper kommunen tillämpar i dylika fall. Det saknar härvid betydelse vilket slags byggnad det är fråga om och vilken kvalitet det är på denna samt hur sannolikt det är att byggnaden skall rivas. Vidare saknar det betydelse var den ursprungliga förbindelsepunkten låg och vilken av de nybildade fastigheterna som anses som stamfastighet. Det avgörande är på vilken av de nybildade fastigheterna den ursprungliga bebyggelsen låg.

Fastighetsägarna anförde: De förvärvade G 30 från sin far J.H. I samband med att fadern sålde G 28 och 29 bestämdes att köparna skulle betala alla framtida avgifter. När G 29 såldes var det klart mellan säljare och köpare att sommarstugan skulle rivas. Detta förutsattes också vid fastighetsbildningen. Sommarstugan var i dåligt skick och angavs i såväl förrättnings- som köpehandlingar vara ett rivningsobjekt. Det var alltså otänkbart att stugan skulle behållas. Motparterna gör gällande att den för ursprungsfastigheten erlagda våningsyteavgiften skall tillgodoräknas stamfastigheten, alltså G 30. Det är ett naturligt betraktelsesätt eftersom förbindelsepunkten låg och alltså ligger på den mark som idag utgörs av G 30. Det kan inte vara riktigt att G 29 skall betraktas som bebyggd därför att sommarstugan fanns där, då den ju var ett rivningsobjekt. Grunden för att G 29 skall betraktas som obebyggd i avgiftshänseende, är 3 § fjärde stycket ordinarie taxan, som säger att bebyggd fastighet, för vilken den allmänna va-anläggningen icke brukas, räknas som obebyggd fastighet.

Va-nämnden yttrade:

Genom fastighetsbildningen har uppkommit tre fastigheter för vilka avgiftsskyldighet enligt lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar föreligger. Anläggningsavgifter skall erläggas enligt den för Norra Sticklinge gällande särskilda taxan. Vid bestämmandet av sådana avgifter för de nybildade fastigheterna skall hänsyn tagas till den rätt att bruka den allmänna va-anläggningen som tillkom ursprungsfastigheten och till den anläggningsavgift som uttagits för denna fastighet. I enlighet härmed är kommunen – såvitt nu är av intresse – berättigad att utta våningsyteavgift för två av de nybildade fastigheterna, medan således endast en av dessa äger tillgodoräkna sig den våningsyteavgift som erlades för ursprungsfastigheten. Varken va-lagen eller den tillämpliga taxan reglerar emellertid vilken av fastigheterna som skall tillgodoräknas den tidigare avgiften. Såvitt framkommit har berörda fastighetsägare inte heller själva träffat någon överenskommelse i detta hänseende. De har i varje fall inte framställt något gemensamt önskemål till kommunen om avgiftsfördelningen. Kommunen har i detta läge valt att i

enlighet med sina debiteringsprinciper för dylika fall tillgodoräkna den tidigare våningsyteavgiften den fastighet på vars område ursprungsfastighetens bebyggelse var belägen. Det finns från va-rättslig synpunkt inte något att invända mot detta tillvägagångssätt. Kommunen är således berättigad att av ägarna till fastigheten G 30 utta ny våningsyteavgift. På grund härav och då inget heller i övrigt finns att invända mot kommunens krav skall kommunens talan bifallas.

Va-nämnden förpliktade fastighetsägarna att solidariskt till kommunen utge 17 700 kr.

Beslut: 1984-10-10, BVA 112

Mål nr: VA 109/83

Fastighetsägarna fullföljde talan och yrkade i Vattenöverdomstolen att kommunens talan skulle ogillas.

Kommunen bestred ändring.

Vattenöverdomstolen yttrade:

Parterna har i Vattenöverdomstolen vidhållit sina ståndpunkter som de antecknats i Va-nämndens beslut.

Av handlingarna i målet framgår, att fastigheten G 30 är stamfastighet i förhållande till de nybildade fastigheterna G 28 och 29. Det framgår vidare att den ursprungliga förbindelsepunkten – som inte har flyttats – var belägen på gränsen till nuvarande G 30. Vidare har fastighetsägarnas uppgift om att den förutvarande byggnaden på nuvarande G 29 var ett rivningsobjekt lämnats obestridd. I målet har ej påståtts annat än att G 29 fortfarande är obebyggd.

En huvudregel inom fastighetsrätten är att vid en ombildning av en fastighet stamfastigheten förblir bärare av de rättigheter som varit knutna till ursprungsfastigheten. Denna regel bör i allmänhet kunna äga motsvarande tillämpning även när fråga är om hur den rätt, som en erlagd engångsavgift enligt va-lagen medför, skall tillgodoräknas vid avstyckning. I de fall då ursprungsfastigheten är bebyggd, och denna bebyggelse efter avstyckningen huvudsakligen finns på styckningslotten, kan emellertid, om bebyggelsen är avsedd att bevaras, skäl finnas att istället låta styckningslotten tillgodoräkna sig engångsavgiften (jämför Vattenöverdomstolens dom den 30 september 1980, DT 62). En tillämpning som nu sagts skulle vara väl förenlig med t.ex. bestämmelsen i 10 kap 4 § fastighetsbildningslagen att vid avstyckning servitut och andra särskilda rättigheter i princip skall höra till stamfastigheten.

I förevarande fall har byggnaden på styckningslotten redan vid

avstyckningen varit avsedd att rivas, och rivning har också sedermera skett. Det skulle därför inte vara riktigt att tillmäta byggnaden betydelse vid avgörande av vilken styckningsdel som skall tillgodoräknas den erlagda va-avgiften. I stället bör, i enlighet med vad ovan anförts, stamfastigheten anses vara bärare av den rätt som den erlagda avgiften medför och sålunda tillgodoräknas avgiften.

Med undanröjande av Va-nämndens beslut lämnade Vattenöverdomstolen kommunens yrkande utan bifall.

Dom: 1985-03-26, DTVa 4

Mål nr: TVa 28/84