

26 A:5

Tomtyteavgift har ansetts beräknad endast för den "naturliga tomten" i anslutning till bostadsbebyggelsen på en stor fastighet. Avgiften fick därför inte tillgodoräknas för en avstyckning från den övriga delen av fastigheten.

Makarna E äger fastigheten R 5 i Falköping. Fastigheten, som har en areal om 918 m², ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och inom en stadsplan från början av 1980-talet.

R 5 är bildad genom avstyckning, registrerad den 8 april 1983, från stadsägan A. Tidigare har från den stadsägan genom avstyckning, fastställd den 26 augusti 1960, bildats stadsägan B och genom avstyckning, registrerad den 9 november 1972 stadsägan C. Sistnämnda avstyckning omfattar den tidigare bebyggelsen på stadsägan A, vilken bebyggelse anslutits till kommunalt spill- och dagvatten före avstyckningen. Anslutning till renvatten skedde först 1976. Stamfastighetens areal var 21 050 m² före avstyckningen 1972 och 16 813 m² vid avstyckningstillfället 1983.

Makarna E betalade den 29 november 1983 anläggningsavgift för sin fastighet, varav 9 107 kr utgjorde avgift för tomtyta.

Under påstående att kommunen inte haft rätt att utta tomtyteavgift – utom den del som avser renvatten – yrkade makarna E vid Va-nämnden att kommunen skulle förpliktas återbetala 6 830 kr. Ovannämnda avgift 9 107 kr var alltså reducerad med 25 % med hänsyn till att renvatten var en för den avstyckade fastigheten ny nytthet. Som grund för yrkandet anförde makarna E att tomtytefaktor beaktats redan vid anslutningen av stamfastigheten och att ny tomtyteavgift därför inte kunde uttas annat än för tillkommande ändamål (renvatten).

Kommunen vitsordade skäligheten av beloppet men bestred yrkandet och anförde: Med hänsyn till stamfastighetens storlek kan tomtytefaktor inte anses beaktad för den del av denna fastighet som nu är R 5. Den brukningsrätt som en gång tillkom bebyggelsen på stadsäga A följde med den avstyckade stadsägan C och har konsumerats av denna. Brukningsrätten kan inte anses utsträckt till något område utanför sistnämnda fastighet som också utgör stamfastighetens naturliga tomt. Vidare kan kommunen inte åläggas betalningsskyldighet retroaktivt.

Makarna E anförde ytterligare: Då bostadshuset på den ursprungliga stadsägan A anslöts till det kommunala va-nätet före

avstyckningen av stadsägan C måste tomttefaktorn anses beaktad för hela stamfastigheten. Enligt den dom av Högsta domstolen, DT 29 för 1985, som ligger till grund för yrkandet om återbetalning saknar det betydelse om tomtteavgift uttagits för stamfastighetens hela tomtyta eller del av denna eller om ingen avgift alls uttagits. I vart fall ligger deras fastighet i sådan omedelbar anslutning till stamfastighetens ursprungliga bebyggelse att den måste ha ingått i denna fastighets naturliga tomt. R 5 ligger inom 100 m avstånd från nämnda bebyggelse. Enligt praxis inom allemansrätten är mark på 200 m avstånd från bebyggelse att betrakta som tomtmark. Det finns inte anledning till snävare bedömning i det här fallet. Dessutom har det i HD-fallet rört sig om en avstyckning från en stamfastighet på 7 162 m². Det kan inte finnas skäl att tolka Högsta domstolens dom så restriktivt att rättsgrunderna där inte skulle kunna tillämpas på detta avstyckningsärende.

Va-nämnden yttrade:

Huvudregeln är att vid avstyckning ny tomtteavgift inte får uttas för den avstyckade fastigheten om tomttefaktorn beaktas redan i samband med att ursprungsfastigheten (stamfastigheten) anslöts till den allmänna va-anläggningen. Härav följer att om avgift uttagit mot huvudregeln så skall i princip avgiften återbetalas.

Det är i och för sig riktigt att stamfastigheten stadsäga A varit ansluten sedan tidigare till den allmänna va-anläggningen (för spill- och dagvatten) och alltså fått bruksrätt till anläggningen. Fastigheten hade då en areal av mer än två hektar. Avstyckningen 1972 medförde att den bebyggda delen av stamfastigheten avskildes till en särskild fastighet, stadsäga C, med en areal om 4 245 m². Då R 5 bildades 1983 fanns alltså inte den ursprungliga bebyggelsen kvar på stadsägan A.

En allmän va-anläggning har enligt 1 § va-lagen till ändamål att bereda bostadshus eller annan bebyggelse vattenförsörjning och avlopp. Va-försörjningen tar alltså sikte på en fastighets bebyggelse, befintlig eller planerad. I den mån tomttefaktorn – på grund av en fastighets förhållandevis stora areal – inte beaktats för hela fastigheten vid anslutningen till va-anläggningen skall beaktandet ske med utgångspunkt i bebyggelsen.

Den del av stamfastigheten som avstyckades 1972 och bildade stadsägan C torde av fastighetsbildaren ha uppfattats som stamfastighetens naturliga tomt. En utvidgning av detta område – med bebyggelsen fortfarande i centrum och med motsvarande utformning i övrigt – till att omfatta även nuvarande R 5

skulle bilda en tomt med en areal betydligt över ett hektar. Det får anses uteslutet att tomttefaktorn kan ha beaktats för en så stor del av ursprungsfastigheten vid anslutningen till va-anläggningen. Va-nämnden finner sålunda att nämnda faktor inte kan ha beaktats tidigare för den mark som nu är R 5. Kommunen har därför haft rätt att utta hel tomtteavgift för fastigheten.

Makarna E:s yrkande skall enligt det anförda lämnas utan bifall.

Va-nämnden anmärker att frågan om betydelsen av ursprungsfastighetens storlek inte prövades i det av sökanden åberopade HD-fallet.

Beslut: 1987-12-18, BVa 114

Mål nr: Va 298/86