

26 A:6

Fråga om tomtYTEavgift kunde tas ut för tolv avstyckningar från en relativt stor fastighet (handelsträdgård).

Sökandena äger tolv fastigheter i Falköping. Fastigheterna, som är bebyggda med s k parhus, ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och är anslutna till ren-, spill- och dagvatten.

I samband med att en byggnadsplan för området fastställdes 1978 avstyckades fastigheterna från dåvarande S 5:66, vilken fastighet 1959 anslutits till allmän va-anläggning vad gäller ren- och spillvatten. Stamfastigheten, som före avstyckningarna hade en yta om 7 705 m², har nu en areal om 1 019 m² och är registrerad som S 5:93. Av den ursprungliga arealen är 1 152 m² allmän plats. Den sammanlagda ytan av avstyckningsfastigheterna är alltså 5 534 m².

Under påstående att kommunen inte haft rätt att utta tomtYTEavgift för fastigheterna yrkade sökandena vid Va-nämnden återbetalning av dem erlagda belopp (mellan 1 300 och 3 600 kr per fastighet). Grunden var att tomtYTEfaktorn redan beaktats vid anslutningen av stamfastigheten.

Kommunen vitsordade riktigheten av beloppen men bestred yrkandena, alternativt medgav dessa endast för S 5:90, 5:91, 5:92, 5:94 och 5:101. Kommunen anförde: TomtYTEfaktorn har såvitt avser de avstyckade fastigheterna inte beaktats vid anslutningen av stamfastigheten dels på grund av stamfastighetens storlek dels på grund av den verksamhet – handelsträdgårdsrörelse – som bedrevs där.

Vad gäller det alternativa medgivandet beträffande vissa fastigheter uppgav kommunen att dessa ligger så nära bebyggelsen på stamfastigheten att de skulle kunna tillgodoräkna sig denna fastighets bruksrätt.

Beträffande fråga om verksamheten på stamfastigheten anförde sökandena att handelsträdgårdsrörelsen upphörde den 31 augusti 1977 varefter fastigheten var en vanlig bostadstomt, dessutom omgärdad med ett staket, medan kommunen anförde att avgörande för bedömningen är den verksamhet – handelsträdgårdsrörelse – som bedrevs när fastigheten anslöts 1959 och att det saknar betydelse att denna sedan upphört.

Va-nämnden yttrade:

Huvudregeln är att vid avstyckning ny tomtYTEavgift inte får uttas för den avstyckade fastigheten om tomtYTEfaktorn beaktats redan i

samband med att ursprungsfastigheten (stamfastigheten) anslöts till den allmänna va-anläggningen. Härav följer att om avgift uttagits mot huvudregeln så skall i princip avgiften återbetalas.

I det här fallet föreligger ingen tvist vad gäller stamfastighetens bruksrätt till den allmänna va-anläggningen. Däremot har kommunen invänt att tomttefaktorn inte kan ha beaktats för de områden som nu är de avstyckade fastigheterna och detta inte bara på grund av stamfastighetens storlek utan även med hänsyn till den verksamhet som bedrivits där.

Stamfastighetens storlek har betydelse vid prövningen av den aktuella frågan. Om fastigheten utgörs av en jord- eller skogsbruksfastighet, som normalt har en ägovidd av flera hektar, bör huvudmannen för den allmänna va-anläggningen ha rätt att utta tomtteavgift för de avstyckningslotter som ligger utanför mark som hävdas som tomt kring mangårdsbyggnaden. Även ekonomibyggnader av någon betydelse bör beaktas vid bestämmandet av tomtens storlek. Det får bedömas från fall till fall vad som är tomtmark. Bedömningen måste dock ske översiktligt.

Skälet till att huvudmannen får utta tomtteavgift på sätt som ovan sägs är att tomttefaktorn inte rimligen kan ha beaktats för stamfastighetens hela areal då den ursprungligen anslöts till va-anläggningen.

Om fastigheten är en till ytvidden mindre fastighet kan tomtmarken vara lika med fastighetens hela areal. Man behöver då inte särskilt undersöka avstyckningens läge i förhållande till bebyggelsen på stamfastigheten. Å andra sidan bör fastighetens utformning beaktas: exempelvis torde avstyckning från (av) ett utskifte – även om det är fråga om en mindre fastighet – inte hindra uttag av tomtteavgift.

Va-nämnden gör följande bedömning.

Av utredningen i målet framgår att de avstyckade fastigheterna ligger väl samlade norr, väster och söder om bebyggelsen på stamfastigheten. Anledning finns därför inte att – som kommunen ifrågasatt – vid bedömandet av frågan om återbetalningsskyldighet skilja mellan dem.

Stamfastigheten var i sin ursprungliga utformning förhållandevis stor och arealen överstiger vad som idag kan anses normalt för i vart fall en bostadstomt. Arealen är dock inte större än att tomttefaktorn får anses ha blivit beaktad för hela fastigheten vid anslutningen till va-anläggningen. Den aktuella va-taxan utesluter enligt sin ordalydelse heller inte att tomtteavgift uttas för en fastighet av detta slag och med denna storlek. Det är därvid att observera att fastighetens tidigare användning som handelsträdgård snarare – i motsats till vad parterna synes anse – talar för att en

större areal kan godtas vid bestämmandet av tomtytefaktorns utsträckning. Va-nämnden finner sålunda att tomtytefaktor beaktats tidigare för sökandenas fastigheter.

Under hänvisning till det anförda finner Va-nämnden att sökandenas talan skall bifallas. Om belopp och ränta är inte tvist.

Va-nämnden förpliktade kommunen att betala tillbaka de av sökandena erlagda tomtyteavgifterna jämte ränta.

Beslut: 1987-12-30, BVa 116

Mål nr: Va 242/86

Kommunen vädjade och yrkade att fastighetsägarnas talan skulle ogillas eller, i andra hand, att deras talan endast skulle bifallas i vad avser fastigheterna S 5:90, 5:91, 5:92, 5:94 och 5: 101.

Fastighetsägarna bestred ändring.

Vattenöverdomstolen fastställde Va-nämndens beslut.

Dom: 1988-06-03, DTVa 8

Mål nr: TVa 133/88