

## 26A:14

**Fråga om jämkning av engångsavgift för en fastighet på grund av att fastighetsägaren har åsamkats särskilda kostnader för anslutningen till följd av att förbindelsepunkt inte har upprättats i fastighetens omedelbara närhet.**

Fastighetsaktiebolaget Kasernen i Halmstad (bolaget) äger fastigheten Enheten 1 i Halmstads kommun. Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och är ansluten till dess ren- och spillvattennät. Anslutningen har rent faktiskt skett genom att fastighetens servisledningar kopplats in på den redan förut anslutna grannfastigheten Halmstad 7:2's befintliga ledningsnät. Gemensam förbindelsepunkt för de båda fastigheterna har därefter anvisats vid fastigheten Halmstad 7:2's förbindelsepunkt. Sistnämnda fastighet ägs av staten och disponeras av flygvapnet för verksamhet vid F 14. På fastigheten Enheten 1 har bolaget byggt 136 lägenheter avsedda för eleverna vid Flygvapnets Halmstadsskolor. Enligt avtal upprättat mellan bolaget och försvaret skall bolaget bidra till kostnader för tryckstegring och för drift och underhåll av det gemensamt nyttjade ledningsnätet på försvarets fastighet. Under en tioårsperiod uppgår bolagets beräknade kostnader härför till 393 745 kronor i nuvärde. Räknat på tjugo år blir beloppet 677 588 kronor. Enligt punkten 13 i det mellan bolaget och kommunen upprättade exploateringsavtalet ansvarar bolaget "för att kommunen erhåller tilläggsavgift för vatten- och avloppsanläggningen enligt gällande va-taxa". Enligt gällande va-taxa § 5 mom 1 är anläggningsavgiften för anslutning till både vattenförsörjning och spillvattenavlopp 43 125 kronor. För varje bostadslägenhet utöver en tillkommer 6 875 kronor. Företas nybyggnad eller varje annan förändring på fastighet som brukar den allmänna anläggningen så att nyttan av brukandet ökar, skall enligt taxans § 5 mom 5 tilläggsavgift erläggas efter samma beräkningsgrunder. Om det på grund av bebyggelsens lokalisering, terrängförhållandena eller andra omständigheter inte är skäligt att beräkna anläggningsavgiften i enlighet med ovan redovisade beräkningsgrunder, anges i taxan § 5 mom 6 att avtal beträffande avgiftens storlek kan träffas enligt 28 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen). Kommunen har fakturerat bolaget en av kommunen såsom tilläggsavgift benämnd anläggningsavgift om 935 000 kronor. Bolaget har betalat 419 000 kronor.

Bolaget yrkade med åberopande av att anläggningsavgiften om 935 000 kronor är oskäligt betungande att Va-nämnden måtte jämka den till 419 000 kronor.

Kommunen bestred bolagets talan och yrkade för egen del förpliktande för bolaget att betala resterande avgiftsbelopp om 516 000 kronor jämte ränta. Som grund härför har kommunen åberopat att bolaget byggt 136 lägenheter och därför skall erlägga tilläggsavgift för varje lägenhet i enlighet med va-taxan.

Bolaget, som inte ifrågasatte avgiftsbeloppets eller räntans beräkning i och för sig, bestred kommunens yrkande.

Bolaget anförde: Med hänsyn till bolagets kostnader enligt avtalet med försvaret är det skäligt att reducera tilläggsavgiften med 516 000 kronor i enlighet med va-taxans § 5 mom 6. Jämkning skall också ske med stöd av 26 § va-lagen som föreskriver att avgiftsskyldigheten skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Genom att servisledningarna rent faktiskt kopplades på en redan befintlig ledning behövde kommunen inte dra fram nya ledningar. Detta har besparat kommunen stora kostnader både för framdragning och underhåll av nya ledningar. Särskilt med beaktande av fastighetens belägenhet skulle framdragning av va-ledningar med upprättande av förbindelsepunkt vid fastigheten ha utgjort ett mycket dyrt alternativ för kommunen.

Kommunen anförde: Enligt punkten 13 i exploateringsavtalet har bolaget att utge tilläggsavgift till kommunen enligt gällande va-taxa. Avtalet är klart och tydligt och när det skrevs var det ingen tvekan om att avgift skulle erläggas enligt § 5 mom 1 och 5 i va-taxan. 136 nya lägenheter har byggts och nyttan av brukandet av den allmänna va-anläggningen har ökat i motsvarande mån. Bolaget skall därför enligt taxan betala tilläggsavgift för 136 lägenheter, vilket sammanlagt gör  $(136 \times 6\,875 = )$  935 000 kronor. Om jämkning medgivits enligt va-taxans § 5 mom 6 skulle detta ha framgått av avtalet. Kommunen hade i så fall krävt full ersättning, vilket skulle ha blivit 29 000 kronor dyrare för bolaget. Kommunen skulle även yrkat på förhöjd avgift för den faktiska kostnaden för framdragning av va-ledningar till fastigheten. Fastigheten ligger i ett högst speciellt område, i anslutning till bl.a. ett naturområde. Eftersom det inte skulle ha gått att dra fram en ledning genom bokskogen, hade man varit tvungen att gräva upp gatan. Detta skulle ha varit mycket dyrt, eftersom 510 meter av Flottiljvägen är belagd med smågatsten. Anläggningskostnaden för en tänkt framdragning av va-ledningar i Flottiljvägen kan beräknas till 1 275 000 kronor. Därtill skulle ha krävts en separat tryckstegringsstation för cirka 200 000 kronor. Jämkning skall således inte ske med stöd av 26 § va-lagen.

Bolaget genmälde: Exploateringsavtalet hänvisar endast till gällande va-taxa, varför bolaget därigenom inte kan anses ha avtalat bort rätten till jämkning. Avtalet är inte klart och tydligt. Kommunen, som upprättat det samma, skall enligt allmänna avtalsrättsliga principer ansvara för detta.

### **Va-nämnden yttrade:**

Av exploateringsavtalet framgår att parterna varit överens om att anslutningen till kommunens va-anläggning skulle ske via en inkoppling på grannfastigheten Halmstad 7:2's interna ledningsnät. Frågan om bolagets avgiftsskyldighet gentemot kommunen som huvudman för den allmänna anläggningen har emellertid inte reglerats genom detta avtal på annat sätt än genom en erinran om att bolaget ansvarar för att kommunen erhåller tilläggsavgift enligt gällande va-taxa. Bolagets avgiftsskyldighet torde vid sådant förhållande vara att bedöma efter va-lagstiftningens och va-taxans bestämmelser.

Den i va-lagens föreskrivna avgiftsskyldigheten skall enligt lagens 26 § fördelas mellan abonnenterna efter skälig och rättvis grund. Den regeln har sin bakgrund i de betydligt mer omfattande fördelningsregler som tidigare gällde enligt 1955 års va-lag. Där föreskrevs i 15 § att avgifterna skulle stå i skäligt förhållande till fastigheternas större eller mindre nytta av den allmänna anläggningen. Fördelningen efter nytta innefattade enligt uttalanden i förarbetena också en s k social kostnadsfördelningsregel. Den gick i stort sett ut på att man vid avgiftsfördelningen skulle frigöra sig från hänsyn till vad de olika delarna av anläggningen kostade huvudmannen. I princip skulle varje fastighet – efter sin nytta – bidra till kostnaderna för anläggningen i dess helhet och inte bara för de ledningar och andra anordningar som var av omedelbar betydelse för fastighetens eget behov. Man bortsåg alltså enligt huvudregeln från huvudmannens kostnader för anslutning av varje särskild fastighet. Det innebar bl.a. att bebyggelsen inom de delar av verksamhetsområdet där kostnaderna var minst fick subventionera de dyrare delarna av anläggningen. Den sociala kostnadsfördelningen genomfördes emellertid inte fullt ut. En viss differentiering ansågs någon gång vara lämplig eller rent av nödvändig. I 15 § andra stycket infördes därför ett fakultativt undantag från huvudregeln i första stycket om fördelning efter nytta. Enligt undantagsbestämmelsen, den s k privatekonomiska fördelningsregeln, gällde att om kostnaderna för viss eller vissa fastigheters anslutning på grund av bebyggelsens lokalisering, terrängförhållandena eller andra omständigheter var avsevärt högre eller lägre än för övriga fastigheter, avgifterna kunde anpassas med hänsyn härtill. Av motiven framgår att bestämmelsen kunde

tänkas bli tillämpad exempelvis om ett mindre eftertraktat bostadsområde, där självkostnaderna för vattenförsörjning och avlopp var låga, kunde göras mer begärliga genom att va-avgifterna hölls på en låg nivå. Omvänt kunde det också tänkas vara lämpligt, bl.a. från markpolitisk synpunkt, att ägarna av fastigheter inom ett område, där kostnaderna var osedvanligt höga, genom höjda anslutningsavgifter eller i annan ordning fick bestrida den merkostnad som områdets förseende med vatten och avlopp drog utöver den genomsnittliga kostnaden per fastighet eller enhet inom verksamhetsområdet i övrigt. De vanligaste orsakerna var att kostnaderna för ledningsarbetet på grund av förekomst av berg eller andra ogynnsamma grundförhållanden blev höga eller att terrängförhållandena var sådana att pumpning av avloppsvatten eller höjning av vattenledningstrycket erfordrades. I sådana fall skulle alltså avgifterna kunna justeras så att de bättre stämde med den faktiska självkostnaden just för ifrågavarande fastighet. Det bör emellertid understrykas att regeln om anpassning av avgiften efter kostnad var en undantagsregel som bara skulle tillämpas där skillnaden var avsevärd eller väsentlig.

Fördelningsregeln i 26 § i den nya lagen är inte avsedd att i nu berörda hänseenden innebära någon förändring av vad som tidigare gällt. I enlighet med uttalandena i förarbetena har i praxis regeln tolkats så att va-avgift alltså i princip skall bestämmas med hänsyn till den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av anläggningen och med bortseende från huvudmannens individuella kostnader för fastigheten ifråga. Regeln om fördelning efter skälig och rättvis grund har ansetts vara så pass vidsträckt att den i sig också innefattar undantagsbestämmelsen i 15 § i den äldre lagen. Undantaget är dock inte längre fakultativt. I praxis har det slagits fast att nyttoprincipen inte bara kan utan skall frångås när det beträffande viss fastighet föreligger sådana särförhållanden i fråga om dess beskaffenhet och läge eller förhållanden i övrigt som är ägnade att relativt sett avsevärt fördyra eller förbilliga va-försörjningen till fastigheten. Hänsynstagandet härtill behöver dock inte alltid ske genom en anpassning av avgiftsuttaget. Det kan också ske på exempelvis så sätt att en fastighetsägare själv får stå för kostnaden för en viss ledningsutbyggnad som annars skulle ha belastat huvudmannen. Departementschefen berörde denna fråga under förarbetena till den nya va-lagen enligt följande (prop. 1970:118 s 142): "Förbindelsepunkt skall, om inte särskilda skäl föranleder annat, vara belägen i fastighetens omedelbara närhet. I allmänhet torde det vara lämpligt att förlägga den i eller intill fastighetsgränsen. Det bör emellertid vara möjligt att i speciella fall förlägga förbindelsepunkten på längre avstånd från fastigheten. Om exempelvis förhållandena är sådana att huvudmannen enligt de principer som skall gälla för

avgiftsfördelningen skulle ha rätt att av viss brukare ta ut ersättning för de särskilda kostnader som fastighetens anslutning föranleder, kan motsvarande resultat uppnås genom att förbindelsepunkten förläggs på visst avstånd från fastigheten, varefter fastighetsägaren själv får bekosta ledning från denna punkt fram till fastigheten. "

Den av parterna i förevarande fall åberopade bestämmelsen i kommunens va-taxa, § 5 mom 6, måste förstås mot den här redovisade bakgrunden och det förhållandet att den i bestämmelsen åsyftade regeln i 28 § va-lagen innebär att huvudmannen normalt inte får träffa avtal med fastighetsägare om sådan va-fråga som regleras i va-taxa. Taxebestämmelserna får uppfattas som en bekräftelse på att den angivna ordningen också gäller för va-anläggningen i Halmstad och att det alltså trots avtalsförbudet i 28 § va-lagen kan träffas avtal om avgiftens storlek när förutsättningar för tillämpning av den privaträttsliga fördelningsregeln föreligger. Taxebestämmelsen synes inte kunna tilläggas vidare innebörd än så.

Bolaget har nu med hänvisning till denna taxebestämmelse gjort gällande rätt att få anläggningsavgiften jämkad på grund av de höga kostnader för nyttjandet av grannfastighetens va-installation som drabbat bolaget som en följd av att kommunen inte dragit fram va-ledningar och upprättat förbindelsepunkt vid bolagets fastighet.

Det är emellertid ostridigt i målet att en framdragning av nya ledningar i Flottiljvägen för att upprätta en egen förbindelsepunkt för bolagets fastighet skulle ställa sig avsevärt mycket dyrare än vad som normalt gäller för en anslutning inom verksamhetsområdet. Det har också upplysts att en sådan ledningsutbyggnad inte skulle kunna betjäna någon ytterligare fastighet. Under sådana omständigheter förefaller det uppenbart att kommunen med stöd av nyssnämnda taxebestämmelse i så fall borde ha varit berättigad att på ett eller annat sätt påföra bolaget större delen av merkostnaden för utbyggnaden. Det kan med hänsyn härtill knappast komma ifråga att de av bolaget åberopade kostnaderna skulle mot kommunens bestridande föranleda en jämkning av den aktuella anläggningsavgiften. Bolaget kan således inte få framgång med sin talan.

Enligt det anförda och då tvist inte råder om avgiftens storlek i sig eller om yrkad ränta, skall däremot kommunens talan vinna bifall.

Bolaget förpliktades att till kommunen utge 516 000 kronor jämte ränta.

*Beslut: 1994-04-05, BVa 35*

*Mål nr: Va 168/92*