

26A:3

Fråga om beräkning av lägenhetsavgift för tillbyggnad om 2 004 m² avsedd för fiskodlingshallar.

Graningeverkens AB (bolaget) äger fastigheten Lund 2:11 i Skellefteå kommun. Fastigheten ingår i verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och har en area om cirka 100 000 m². På grannfastigheten Lund 2:28, som bolaget också äger, finns sedan lång tid tillbaka en kontors-, en personal- och en verkstadsbyggnad. Byggnadsytan för dessa byggnader uppgår till 700 m². I berget under de båda fastigheterna, vilka brukas som en fastighet, ligger en kraftstation, Kvistforsens kraftverk. Bolaget har under 1994 uppfört två nya byggnader på Lund 2:11. Byggnaderna, som skall användas för fiskodling, består av en yngelhall och en smolthall. Smolthallen befinner sig även delvis på Lund 2:28. Hallarna har en sammanlagd byggnadsyta om 2 004 m². Den totala byggnadsytan för Lund 2:11 och 2:28 uppgår därmed till 2 704 m². I yngelhallen finns två toaletter, två handfat och en dusch. Smolthallen saknar sanitär utrustning. Lund 2:11 är liksom Lund 2:28 ansluten till den kommunala va-anläggningen såvitt avser ren- och spillvatten. Ledningarna ligger i samma rörgrav.

Med anledning av tillbyggnaden av de nya hallarna debiterade kommunen bolaget anläggningsavgift för tillkommande lägenheter med 170 625 kr. Avgiften beräknades för 14 lägenheter à 13 000 kr. Med den tidigare bebyggelsen blir det sammanlagt 18 lägenheter på båda fastigheterna. Efter avdrag med 25 procent för att dagvattenanslutning saknas och med tillägg av moms uppgick lägenhetsavgiften enligt 1994 års va-taxa till det debiterade beloppet.

Bolaget väckte talan mot kommunen och yrkade i första hand fastställt att skyldighet att betala nyssnämnda tilläggsavgift för fastigheten Lund 2:11 inte föreligger. För den händelse Va-nämnden skulle finna sådan skyldighet föreligga yrkade bolaget i andra hand fastställt att antalet lägenheter enligt va-taxan skall beräknas till en enda. Bolaget åberopade till stöd för sin talan att den debiterade avgiften strider mot valagens krav på en skälig och rättvis avgiftsfördelning mellan fastigheterna. Ett särskilt avtal i enlighet med taxans § 8 skulle i stället ha tillämpats.

Under påstående att den debiterade avgiften har stöd i va-taxan, att avgiftsuttaget vilar på skälig och rättvis grund och att något utrymme att tillämpa § 8 i taxan inte finns i detta fall bestred kommunen bolagets yrkanden.

Bolaget anförde: Kvistforsens kraftverk byggdes under åren 1958–1960. I samband därmed ålades bolaget i en vattendom att odla lax- och öringsmolt. Tidigare hade

bolaget en odlingsanläggning på en annan fastighet cirka fem kilometer bort. Anläggningen, som delvis låg utomhus, togs ur bruk då den nu aktuella anläggningen iordningställdes. Fiskodlingen sker i yngel- och smolthallarna, som är två mycket speciella byggnader. Hallarna består av ett stort antal specialtillverkade bassänger placerade på flera våningsplan. Vidare är hallarna utrustade med avancerad teknisk utrustning för styrning och reglering av vattentillförsel och automater för utfordring av fisken. Byggnaderna har ingen annan verksamhetspotential än fiskodling. Det är omöjligt att på sikt göra om byggnaderna till bostäder eller industri- och hantverkslokaler. Sanitetsutrymmena i yngelhallen utgör tillsammans maximalt 10 m². I hallarna arbetar en à två personer två till tre timmar per dygn. De byter om och äter inte i hallarna utan i personalbyggnaden. Belastningen på sanitetsutrymmet är med andra ord minimal. Det vatten som används i odlingsprocesserna tas från älven och renas i bolagets eget reningsverk innan det återförs till älven. Spillvattnet från 2:11 leds för närvarande till den allmänna va-anläggningen. Bolaget har dock fått tillstånd av kommunens miljönämnd att leda spillvattnet till det egna reningsverket. Fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen är alltså mycket begränsad. Att lokalerna är stora till ytan är heller inte någonting som inverkar på nyttjandet av den allmänna va-anläggningen. Hallarnas inredning avviker väsentligt från all annan bebyggelse som beskrivs i va-taxan. Av den totala våningsytan utgör endast en mindre del i en av hallarna, knappt 50 av drygt 2 000 m², av varmbonade utrymmen medan resterande delar utgörs av kalla och fuktiga utrymmen som aldrig kan förses med va-installationer. Riskerna att sprida smittsamma ämnen till fiskarna gör att endast en mycket begränsad grupp människor äger tillträde till hallarna.

Kommunen har hävdats att avgiften skall bestämmas till ett belopp som motsvarar 14 nya lägenhetsavgifter à 13 000 kr. Emellertid har kommunen inte tagit hänsyn till den starkt begränsade nyttoökning som bolaget erhåller genom nybyggnaderna, byggnadernas unika karaktär och den bruksrätt som tidigare förvärvats. Detta strider mot va-lagens princip om skälig och rättvis avgiftsfördelning. Bolaget gör den bedömningen att nyttoökningen i vart fall inte överstiger värdet av en lägenhet enligt taxan.

Kommunen anförde: Lund 2:11 är enligt 3 § va-taxan en med bostadsfastighet jämfäst fastighet. Debitering har därför skett med stöd av taxans 5 § mom. 1, 4 och 5. Avgiftsfördelningen mellan fastigheterna skall enligt 26 § va-lagen ske efter skälig och rättvis grund. Motsvarande bestämmelse i 1955 års va-lag angav att avgifterna för de särskilda fastigheterna i va-kollektivet skulle stå i skäligt förhållande till fastigheternas större eller mindre nytta av anläggningen (den sociala fördelningsregeln). Nyttoprincipen, som alltså är vägledande för avgiftsuttagets storlek, har kommunen tagit fasta på vid antagandet av den kommunala va-taxan, bl.a. genom att taxan avseende anläggningsavgiften är beroende av fastighetens tomtyta respektive våningsyta. Nyttan av en va-anläggning är således inte beroende av graden av va-installation, det är inte nyttan av att kunna spola vatten som i första hand beaktas. Det som har betydelse vid bedömning av nyttoaspekten är i stället bl.a. den verksamhet

som bedrivs på fastigheten och den nytta som genom denna tillkommer bolaget. Det affärsmässiga intresset ligger i det nu aktuella fallet i själva kraftutvinningen och inte i fiskodlingen som sådan. I detta sammanhang saknar det också betydelse vilka kostnader kommunen har haft för den enskilda fastigheten. Även om våningsytan på bolagets fastighet till stora delar består av utrymmen för fiskodling med därtill hörande bassänger och med de sanitetsutrymmen som bolaget angett, grundar sig alltså avgiftsuttaget på den fördelningsprincip som får anses allmänt vedertagen och accepterad. Något särskilt avtal enligt kommunens va-taxa § 8 är därför inte här aktuellt.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 26 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen) skall i lagen föreskriven avgiftsskyldighet fördelas mellan abonnentfastigheterna efter skälig och rättvis grund. Detta har uttolkats så att fördelningen i princip skall ske efter den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen och med bortseende från huvudmannens kostnader för att förse fastigheten med vatten och avlopp. I normalfallen leder detta till att fastigheter med lika förutsättningar också får ungefär lika stora avgifter.

I kommunens anläggningstaxa har fördelningen skett under hänsynstagande till omfattningen av den bebyggelse som förekommer på varje fastighet. För bostadsfastigheter och därmed jämställda fastigheter utgår sålunda anläggningsavgift med bl.a. en avgift per lägenhet. Och i konsekvens härmed uttas enligt taxan tilläggsavgift för tillkommande lägenheter när bebyggelsen utökas.

Bolagets fastigheter har i avgiftshänseende hänförts till den fastighetskategori som enligt taxan skall jämföras med bostadsfastigheter. I fråga om sådana jämförda fastigheter, som ju normalt inte inrymmer några lägenheter i vanlig mening, räknas varje påbörjat 150-tal m² av bebyggelsens bruttoarea som en lägenhet. Taxan får därvid antas bygga på förutsättningen att bebyggelsens area på det här sättet är ett mått på fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen, ungefär likvärdigt med bostadsfastigheternas lägenheter. Så torde det också kunna förhålla sig i många fall. Oavsett omfattningen av va-installationen och vattenförbrukningen kan en stor byggnadsarea på en fastighet ur jämfördhetskategorin väl tala för att nyttan av den allmänna anläggningen är i motsvarande mån större än för en bostadsfastighet. Särskilt möjligheten till ett intensivare utnyttjande av fastigheten kan vid nyttobedömningen typiskt sett relateras till byggnadsarean. Men när det gäller jämförda fastigheter med särskilt stor byggnadsarea i förhållande till det faktiska behovet av va-försörjning eller med bebyggelse som på grund av sin speciella utformning eller av annat skäl faktiskt har mycket begränsade användningsmöjligheter, finns det naturligtvis en gräns där nyttorelationen blir så uttunnad att bebyggelsens omfattning inte längre utgör något rättvisande mått på fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen. En skälig och rättvis avgiftsfördelning kan i sådana fall kräva att avgift inte skall utgå på grundval av bruttoarean i dess helhet. En jämkning måste då ske.

Med hänsyn till vad som har upplysts om fastighetens och ifrågavarande byggnaders användning och användningsmöjligheter samt den omständigheten att bolaget delvis har anlagt en egen va-försörjning, får enligt Va-nämndens bedömning anses att det i detta fall föreligger just ett sådant missförhållande mellan omfattningen av enligt taxan avgiftspliktiga utrymmen och nytta av va-anlutningen som ger anledning att jämka avgiftsskyldigheten. Förhållandena motiverar att tilläggsavgiften som grundas på byggnadernas bruttoarea bara skall utgå för skäligen skattade 7 av debiterade 14 lägenheter.

I så måtto skall bolagets talan bifallas.

Va-nämnden fastställde att kommunen inte var berättigad att utta högre tilläggsavgift än som svarade mot 7 tillkommande lägenheter.

Beslut: 1996-11-08, BVa 98

Mål nr: Va 107/95