

26 A:5

På stamfastighet belägna ladugårdar, uthus och hönshus m.m. har inte ansetts falla under va-taxans lägenhetsbegrepp och därför inte kunnat tillgodoräknas en avstyckning vid påförande av lägenhetsavgifter för denna.

Fastigheten Uppsala Sunnersta 148:2, som ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning, avstyckades den 4 oktober 1994 från fastigheten Sunnersta 51:62. I samband därmed förvärvades fastigheten av Uppsala Sunda & Friska Fastighetsaktiebolag (bolaget). På stamfastigheten Sunnersta 51:62 fanns en gammal bondgård. Den var bebyggd med ett bostadshus, ekonomibyggnader och uthus. Stamfastigheten var ansluten till den allmänna va-anläggningen och i sin helhet belägen inom dennas verksamhetsområde. Ekonomibyggnaderna och uthusen låg på den del av fastigheten som avstyckades till Sunnersta 148:2. Sedan bolaget den 30 juni 1995 beviljats bygglov, uppfördes 14 radhus på avstyckningen. För dessa upprättades förbindelsepunkt för ren-, spill- och dagvatten den 24 oktober 1995. Då anslöts avstyckningen också faktiskt till den allmänna va-anläggningen. Sunnersta 148:2 har sedermera avstyckats till 14 registerfastigheter och en samfällighet och bolaget har sålt fastigheterna.

I faktura den 9 november 1995 med förfallodag den 20 december samma år påförde kommunen bolaget anläggningsavgift med 395 138 kr bestående av servisavgift, förbindelsepunktsavgift och lägenhetsavgift för 14 lägenheter. Av detta belopp betalade bolaget 72 263 kr, vilket motsvarar påförda servis- och förbindelsepunktsavgifter. Bolaget betalade däremot inte den påförda lägenhetsavgiften.

Bolaget yrkade att Va-nämnden måtte fastställa att bolaget inte är skyldigt att betala lägenhetsavgifter för fastigheten Sunnersta 148:2.

Kommunen bestred bolagets talan och yrkade för egen del att Va-nämnden måtte förplikta bolaget att betala resterande avgiftsbelopp 322 875 kr jämte ränta.

Bolaget bestred kommunens yrkande.

Bolaget anförde: Sunnersta 51:62 omfattade cirka 21 000 m². Från den fastigheten avstyckades cirka 8 000 m². Sedan radhusen uppförts har avstyckningen i sin tur styckats till 140–180 m² stora radhustomter och en samfällighet. Den del som har bebyggts är sammanlagt 6 051 m² stor. En del av Sunnersta 148:2 har också genom fastighetsreglering övergått till grannfastigheten Sunnersta Herrgård. På avstyckningen Sunnersta 148:2 fanns det sex byggnadskroppar. Det var gamla ladugårdar, uthus, hönshus m.m. Den totala våningsytan under tak i dessa byggnader var cirka

2 500 m². Byggnadsytan var cirka 1 000 m². Tre av byggnaderna har rivits helt och radhusen har uppförts på samma ställe där byggnaderna låg, vilket var ett krav för att bygglov skulle beviljas. Radhusens yta uppgår till sammanlagt till 1 600 m². Förutom hönshuset var alla de gamla byggnaderna uthyrda. Det fanns två bilverkstäder och vidare hade en taxirörelse, en murare, en byggfirma och en reklamfirma förråd i byggnaderna. Från tid till annan var således alla de nu rivna byggnaderna och stora delar av de byggnader som har bevarats uthyrda till verksamheter, som kan betecknas som småindustri eller hantverk. Bolaget kan inte svara på om det pågick någon verksamhet när bolaget förvärvade fastigheten. När representanter för bolaget var där och tittade var dörrarna till byggnaderna låsta. Det stod bilar utanför. En del av byggnaderna var varmbonade. En del av lokalerna hade också tillgång till vatten och avlopp men hur detta var ordnat och om det fanns vattentoiletter kan bolaget inte svara på. Bolaget kan inte heller säga om alla 1 600 m² av de ursprungliga 2 500 m² var uthyrda.

Enligt Högsta domstolens dom NJA 1985 s. 424 har kommunen inte rätt enligt 26 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen) att debitera tomtYTEavgift, som är en ren nyttoavgift, för sådan fastighet som har avstyckats från en stamfastighet, vilken tidigare har erlagt anslutningsavgift. Bolaget menar att analogt med HD:s avgörande har kommunen i ett sådant fall inte heller rätt att påföra fastigheten någon nyttoavgift med annan benämning, t.ex. lägenhetsavgift. Kommunen är således inte berättigad att debitera de påförda lägenhetsavgifterna.

De uppförda radhusen skall anses som ersättning för de rivna byggnaderna. I detta sammanhang vill bolaget hänvisa till rättsfallen NJA 1978 s. 596 och NJA 1983 s. 843. I NJA 1978 s. 596 fastslår Vattenöverdomstolen, efter att ha redogjort för innehållet i förarbetena till va-lagen, att det inte förebragts någon omständighet som föranleder att man frångår "huvudregeln att ny engångsavgift inte får tas ut i samband med nybyggnad som till omfattning motsvarar tidigare bebyggelse". Bolaget hävdar således att kommunen inte har stöd i gällande lagstiftning för att debitera bolaget lägenhetsavgifter för de byggnader som har ersatt de rivna byggnaderna på den avstyckade delen av Sunnersta 51:62. De nyuppförda byggnaderna är till sin omfattning mindre än de rivna byggnaderna. Bolaget menar också att de byggnader som fanns på fastigheten har haft en sådan användning att de skall räknas som lägenheter och tillgodoräknas vid bestämmandet av anslutningsavgiften. Även på denna grund saknar därför kommunen rätt att ta ut de debiterade lägenhetsavgifterna .

I de rättsfall bolaget har åberopat har det inte berörts i vilken omfattning bebyggelsen faktiskt varit ansluten till den allmänna va-anläggningen. Vad kommunen har anfört om att det inte har visats att utrymmena har varit faktiskt anslutna till den allmänna va-anläggningen saknar därför relevans.

Kommunen anförde: Det är riktigt att det fanns byggnader på avstyckningen Sunnersta 148:2 tidigare. Det var dock fråga om sådana byggnader som inte har räknats som lägenheter. Till stor del var det fråga om kallutrymmen i uthus. I rivningslovet

har byggnaderna angetts vara ladugård och uthus. Fram till i vart fall 1950-talet utgjorde byggnaderna ekonomibyggnader i jordbruksverksamhet. Bolaget gör gällande att dessa byggnader sedan 1950-talet använts för hantverk och småindustri. Kommunen kan inte vitsorda att så har varit fallet även om det inte ifrågasätts att delar av byggnaderna har hyrts ut. Kommunen har uppgift om att W:s Bilplåt fanns på fastigheten fram till 1991. Kommunen har ingen uppgift om att någon verksamhet har bedrivits på fastigheten efter det och kan inte uttala sig om verksamheten i övrigt. Bolaget har inte kunnat visa något hyresavtal eller annan utredning som styrker upplåtelseernas ändamål. Enligt kommunens uppfattning framgår det inte av de ingivna uppsägningsbrev till hyresgästerna till vilken typ av ändamål lokalerna har upplåtits. Av de i breven uppgivna årshyrornas nivå samt den korta uppsägningstiden torde närmast följa att upplåtelseorna inte avsett någon form av hantverk eller småindustri, utan snarare någon form av kallförråd, vilka saknat direkt verksamhet i utrymmet. Det har inte funnits några abonnemang beträffande el eller vatten och avlopp för byggnaderna. Det har inte heller sökts något bygglov för ändrad verksamhet på fastigheten.

Rättsfallet NJA 1985 s. 424 skall tolkas så att anläggningsavgift för avstyckning inte får tas ut i den mån den beräkningsfaktor som avses ligga till grund för avgiftsuttaget får anses beaktad redan vid den fördelning av avgiftsskyldigheten som skedde i samband med att ursprungsfastigheten anslöts till anläggningen. Sunnersta 51:62 skall anses vara ansluten enligt den taxa som gällde när avstyckningen av Sunnersta 148:2 skedde. Vid denna tidpunkt var ursprungsfastigheten enligt kommunens uppfattning bebyggd med en lägenhet inkluderande ekonomibyggnader, uthus m.m. Ekonomibyggnaderna och uthusen var endast komplementbyggnader till bostadshuset. De har inte utgjort separata lägenheter utan får anses ingå i bostadslägenheten, oavsett ytan på komplementbyggnaderna och om de haft va-anslutning. Denna taxetillämpning utnyttjar kommunen alltjämt och det har förekommit att jordbruksfastigheter har anslutits som bostadsfastighet med biutrymmen. Biutrymmena påverkar då inte avgiftens storlek. Eftersom Sunnersta 51:62 enligt kommunens uppfattning var bebyggd med en lägenhet vid avstyckningstillfället skall fastigheten tillgodoräknas en lägenhetsavgift, oavsett om någon sådan avgift har erlagts någon gång eller inte. Då den lägenhet som skall tillgodoräknas alltjämt är belägen på stamfastigheten skall lägenhetsavgiften tillgodoräknas Sunnersta 51:62 och inte avstyckningen. Tillkommande lägenheter på avstyckningen Sunnersta 148:2 är därför 14 lägenheter, för vilka lägenhetsfaktorn inte kan anses ha beaktats genom ursprungsfastighetens anslutning till den allmänna va-anläggningen. Fastighetens nytta har ökat genom tillkomsten av 14 radhus på fastigheten.

Va-nämnden yttrade:

Avgiftsskyldighet som föreskrivs i lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen) skall fördelas mellan abonnenterna efter skälig och rättvis grund. Denna fördelning har i kommunens va-taxa skett under hänsyns-

tagande bl.a. till omfattningen av den bebyggelse som förekommer på de anslutna fastigheterna. I konsekvens härmed uttas tilläggsavgift när bebyggelse utökas, alldeles oberoende av om tillkommande ytor är försedda med va-utrustning och om utökningen föranlett särskild va-kostnad för kommunen. För bostadsfastigheter och därmed jämställda fastigheter utgår sålunda enligt taxan anläggningsavgift med bl.a. en avgift per lägenhet. I fråga om sådana utrymmen som används "såsom kontor, förvaltning, butiker, utställningslokaler, hotell, restaurang, hantverk, småindustri, utbildning, sjukvård" räknas varje påbörjat 120-tal m² bruttoarea som en lägenhet. Sker om- eller tillbyggnad, uppförs ytterligare byggnad eller ersätts riven bebyggelse på fastighet, skall enligt taxan tilläggsavgift erläggas för varje tillkommande lägenhet. Denna taxekonstruktion strider inte mot va-lagens fördelningsregel.

När det som i förevarande fall gäller en ny abonnentfastighet som bildats genom avstyckning från en tidigare ansluten fastighet, måste emellertid vid beräkningen av anläggningsavgift för avstyckningen hänsyn tas till att beräkningsfaktorer i den tillämpliga taxan kan vara beaktade redan genom stamfastighetens anslutning. Det innebär att lägenhetsavgift, som enligt den vid avstyckningstillfället gällande taxan skall anses erlagd för de byggnader som sedermera rivits på bolagets avstyckningsfastighet, kan vara att tillgodoräkna bolaget vid beräkningen av lägenhetsavgift för de nyuppförda radhusen. En ovillkorlig förutsättning härför är dock att den rivna bebyggelse som ersatts av radhusen verkligen har varit av beskaffenhet att enligt nyssnämnda taxa föranleda uttag av lägenhetsavgift.

Enligt Va-nämndens bedömning kan det inte genom vad som har förekommit i målet anses mot kommunens bestridande visat att nämnda förutsättning är uppfylld i det här fallet.

Bolaget kan därför inte undgå skyldighet att betala lägenhetsavgift för de nytilkomna 14 radhuslägenheterna. Avgiften uppgår enligt taxan till det av kommunen fordrade beloppet.

Va-nämnden ogillade bolagets talan och förpliktade bolaget att betala vad kommunen fordrat.

Beslut: 1997-05-21, BVa 39

Mål nr: Va 79/96

Bolaget överklagade Va-nämndens beslut till Vattenöverdomstolen som fastställde beslutet.

Dom: 1998-03-30, DTVa 4

Mål nr: TVa 854/97

Bolaget klagade vidare men Högsta domstolen meddelade inte prövningstillstånd.