

26A:10

Det har inte ansetts strida mot va-lagens fördelningsregel att efter ombyggnad av åtta trerumslägenheter till sexton enrumslägenheter påföra fastighetsägaren ytterligare åtta lägenhetsavgifter.

AB Gotlandshem äger fastigheten Othem Bofinken 1, belägen i Slite. På denna fastighet håller bolaget på att bygga om 8 stycken 3-rums etagelägenheter till 16 stycken 1-rumslägenheter, avsedda för äldreboende. Efter ombyggnaden kommer lägenheterna att vara utförda i ett plan och uppgå till cirka 40 m² vardera. För lägenheterna i det övre planet byggs en loftgång och varje lägenhet kommer att ha en egen ingång. Lägenheterna kommer att vara utrustade med badrum, toalett och en köksenhet. Bolaget har debiterats tilläggsavgift avseende tillkommande lägenheter.

AB Gotlandshem yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att bolaget inte är skyldigt att betala tilläggsavgiften.

Kommunen bestred bolagets talan.

AB Gotlandshem anförde: Efter ombyggnaden kommer den sammanlagda lägenhetsytan på fastigheten att vara oförändrad. De nya lägenheterna kommer att hyras ut, efter anvisning av vårdnämnden, till äldre ensamstående som ännu klarar av ett eget boende men som behöver viss hjälp utifrån. Antalet boende i de nya lägenheterna kommer att uppgå till 16 personer jämfört med tidigare cirka 24 personer. De nya hyresgästerna har ett annat levnadsmönster vad avser duschande, matförsörjning via servicehus osv., jämfört med t.ex. en barnfamilj. Detta kommer att innebära en lägre belastning på vatten- och avlopps nätet. Antalet tappställen blir 3 stycken per lägenhet. Ombyggnaden kräver inga arbetsinsatser från kommunens sida. Eftersom kommunen således inte får några kostnader med anledning av ombyggnaden och det faktiska nyttjandet av den kommunala anläggningen kommer att minska betydligt, kan det inte anses förenligt med skälighet och rättvisa att i detta fall påföra tilläggsavgift. Det borde under sådana omständigheter vara möjligt att frångå taxan i enlighet med § 10 i kommunens va-taxa. Hinder att träffa särskilt avtal bör i denna specifika situation inte föreligga enligt 28 § va-lagen. Bolaget ifrågasätter inte avgiftsberäkningen i och för sig.

Kommunen anförde: Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. I och med att bygglov söks för utökning av fastighetens lägenhetsantal från 8 till 16 har kommunen debiterat 8 tilläggsavgifter med 14 195 kr. Detta i överensstämmelse med kommunens va-taxa, § 5 mom. 3, där det anges att vid fastighets ombyggnad skall erläggas en tilläggsavgift enligt mom. 1 och 2 för

varje tillkommande lägenhet. Enligt mom. 2 andra stycket avses med lägenhet i fastighet för bostadsändamål "sådan samling rum och andra utrymmen inom en eller flera byggnader som tillsammans bildar en bostadsenhet". Genom de åtgärder som vidtagits har byggnadens tidigare trerumslägenheter byggts om till enrumslägenheter, vilka dock innehåller rum och våtutrymmen så att självständiga lägenheter/bostadsenheter bildats. Kommunens taxa bygger på principen att ju fler lägenheter desto större nytta har fastigheten av den allmänna va-anläggningen. Principen innebär en schablonberäkning som inte garanterar ett absolut rättvist resultat. Med tillämpning av kommunens taxa kan bolaget inte undgå tilläggsavgift för tillkommande lägenheter. I förevarande fall föreligger inte några speciella skäl att enligt § 10 i taxan frångå de normala taxedeberingsreglerna. Va-verksamheten inom kommunen är inte avgiftsfinansierad till 100 procent.

Va-nämnden yttrade:

Den i va-lagen föreskrivna avgiftsskyldigheten skall enligt 26 § första stycket samma lag vidare fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Bestämmelsen innebär att fördelningen i princip skall ske efter den huvudsakliga nytta varje särskild fastighet har av va-anläggningen och va-taxor skall utformas bl.a. med iakttagande av denna princip. Vad som förekommit i målet visar inte på sådana avvikande förhållanden med avseende på va-kostnaderna för denna fastighet att anledning därför skulle finnas att frångå nyttoprincipen vid avgiftsfördelningen på sätt anges i andra stycket nyssnämnda paragraf eller att utrymme med stöd av va-taxans 10 § skulle finnas att avtala om särskilt avgiftsuttag för bolaget.

Enligt kommunens va-taxa ingår i anläggningsavgift, förutom en grundavgift, även en avgift per lägenhet. Sker om- eller tillbyggnad skall tilläggsavgift erläggas för varje tillkommande lägenhet. Med lägenhet avses sådan samling rum och andra utrymmen inom en eller flera byggnader som tillsammans bildar en bostadsenhet. Lägenhetsavgiften är tänkt att avspegla nyttan för en fastighet att ha tillgång till vatten och avlopp. Ju flera lägenheter som finns på en fastighet, desto större anses nyttan av va-tillgången vara. Med denna taxekonstruktion tas tilläggsavgift ut för varje tillkommande lägenhet alldeles oberoende av om t.ex. en ombyggnad medfört några va-kostnader för kommunen eller inte. Inte heller kan vid en fördelning efter dessa principer hänsyn tas till sådana föränderliga förhållanden som hur många personer som kan tänkas bo i en-, två-, trerumslägenheter osv. eller till hur dessas vanor med avseende på matlagning, duschande m.m. kan gestalta sig. Även om en avgiftsfördelning efter antalet lägenheter således är förenlig med va-lagens krav på skälighet och rättvisa kan den ökade nytta som ett större lägenhetsantal med detta synsätt anses tillföra en ansluten fastighet inte utsträckas hur långt som helst. Uppdelning av en given yta i allt fler bostadsenheter måste dels i något stadium komma i konflikt med lägenhetsdefinitionen, dels innebära en alltmer uttunnad nyttoreslation som medför

att ytterligare lägenhetsavgifter inte får tas ut eller att dessa i varje fall måste reduceras.

Förhållandena i nu aktuellt fall är enligt Va-nämndens bedömning emellertid inte sådana att anledning finns att frånga det taxeenliga avgiftsuttaget. Tilläggsavgiftens beräkning är inte tvistig. Med hänsyn till det anförda kan bolaget inte efter erhållet bygglov undgå tilläggsavgift.

Va-nämnden lämnade bolagets talan utan bifall.

Beslut: 2000-11-16, BVa 55

Mål nr: Va 63/00