

26 § va-lagen

En bostadsrättsförening som sedan år 1962 varit befriad från avloppsavgift har – med jämkning av avloppskontraktet – ansetts skyldig att numera erlägga taxeenlig bruksavgift för fastigheten.

Bostadsrättsföreningen äger ett antal fastigheter, samtliga belägna i Täby kommun. Fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och de anslöts till denna i samband med att fastigheterna bebyggdes. Bebyggelsen består av flerfamiljshus med upp till tre våningar. Föreningen har 1 100 medlemmar. Fastigheterna inrymmer ca 900 lägenheter och ett hundratal lokaler. Bebyggelsen tillkom efter att ett stadsplaneavtal (exploateringsavtal) ingåtts år 1960 mellan Täby köping och några byggföretag om utbyggnaden av Täby Storcentrum. Exploateringen omfattade ett flertal fastigheter utöver de i detta mål aktuella. I avtalet finns i § 13 mom. A följande bestämmelse:

Då exploatören skall bekosta alla erforderliga ledningar för vatten och avlopp inom exploateringsområdet, ävensom lämna bidrag till erforderliga anslutningsledningar utanför exploateringsområdet samt avloppsreningsverk, frikallar köpingen exploatören och blivande ägare till tomt inom exploateringsområdet från alla avgifter för anslutning av tomten till köpingens vattenlednings- och avloppsnet. Kostnaderna för erforderliga servisledningar för vatten och avlopp skola dock icke till någon del bestridas av köpingen.

Med abonnenterna, bl.a. Bostadsrättsföreningen F (Föreningen) har senare tecknats kontrakt för anslutning till vatten- och avlopp. På föreningens i målet aktuella avloppskontrakt har med maskin särskilt påtecknats: "Befriad från anslutningsavgift enl. exploateringsavtal med AB Täby Storcentrum".

I p. 5 som återkommer i samtliga avloppskontrakt anges följande:

Anslutningsavgiften inkluderar kostnader för anläggningarnas utförande, underhåll och skötsel, verkets utrednings- och administrationskostnader samt servisledning intill den anslutande fastighetens gränslinje.

Samtliga avloppskontrakt är undertecknade av Täby köpings vatten- och avloppswerk och av föreningen.

Bostadsrättsföreningen yrkade att Statens va-nämnd skule fastställa att avloppskontrakten av den 10 mars 1965, 5 juli 1965 respektive 26 januari 1966, träffade mellan Täby kommun och bostadsrättsföreningen, hindrar Täby kommun att av föreningen, lagfaren ägare till i Täby kommun belägna fastigheterna, ta ut taxeenligt bruksavgift för avlopp fr.o.m. den 1 januari 1999.

Kommunen bestred yrkandena.

Kommunen yrkade å sin sida att Statens va-nämnd skulle fastställa att kommunen äger rätt att i första hand fr.o.m. den 1 januari 1999 och andra hand från den tidpunkt Va-nämnden finner skälig ta ut taxeenlig bruksavgift för fastigheterna utan hinder av de för fastigheterna den 10 mars 1965, 5 juli 1965 re-

spektive 26 januari 1966 tecknade avloppskontrakten mellan kommunen och föreningen.

Bostadsrättsföreningen bestred yrkandet.

Bostadsrättsföreningen anförde följande: Genom de ingångna avloppskontrakten har kommunen åtagit sig skyldighet att för framtiden – och utan särskild inskränkning i tiden – låta föreningen använda en avloppsanläggning utan erläggande av bruksavgift. Avloppskontrakten tillkom under mitten av 1960-talet. Området där bostadsrättsföreningens fastigheter är belägna var en del av miljonprogrammet och exploateringen skedde i kommunens intresse. Exploateringsavtalet var en mycket stor överenskommelse och innebar att exploatörerna skulle bebygga hela området, vilket även innefattade skolor, idrottsplatser m.m. Exploateringen innebar att kommunen tillfördes helt nya stadsdelar. De ifrågavarande avloppskontrakten ingick som en del av överenskommelsen angående exploateringen, vilket måste beaktas vid en bedömning av skäligheten av kontrakten. Enligt § 1 mom a) och b) i exploateringsavtalet överlät exploatören markområden avseende bl.a. gatumark, parkmark och annan allmän platsmark till kommunen utan ersättning. Enligt § 6 skulle exploatören bestrida vissa kostnader för iordningställandet av viss allmän mark. Vidare skulle exploatören enligt § 9 utge kontant ersättning till kommunen avseende iordningställandet av parkmark, bidrag till huvudavloppsledningar utanför exploateringsområdet, bidrag till reningsverk samt bidrag till huvudvattenledningar. Ersättningen erlades med 10 kr för huvudavloppsledningar och 3 kr för avloppsreningsverk räknat per kvm våningsyta i bebyggelsen. Enligt § 13 skulle exploatören också bekosta erforderliga va-ledningar inom området. Genom dessa åtaganden har exploatören utgivit betydande belopp till kommunen. Vid avtalets ingående var parterna införstådda med att fastigheterna sedan skulle överlåtas till bostadsrättsföreningar varav en var Bostadsrättsföreningen F. Vid förvärvet av ifrågavarande fastigheter betalade Bostadsrättsföreningen F ersättning till exploatören för de kostnader som denne nedlagt. Anslutningen till den allmänna va-anläggningen reglerades i avloppskontrakt. Enligt de standardiserade avloppskontrakten skulle fastighetsägaren betala viss anslutningsavgift som inkluderade kostnaden för anläggningens utförande, underhåll och skötsel, verkets utrednings- och administrationskostnader samt servisleddning. I bostadsrättsföreningens kontrakt anges dock att den är befriad från anslutningsavgift med anledning av det tidigare träffade exploateringsavtalet. Detta är ett avtal med stora ömsesidiga förpliktelser. Avgiftsbefrielsen var inte vederlagsfri utan har finansierats av Färmen för lång tid framåt genom erläggandet av ovan nämnda engångsbelopp. Kommunen hade vid avtalets ingående goda möjligheter att överblicka framtida risker och möjligheter. Några större inslag av osäkerhet beträffande framtida behov av underhåll och nyinvesteringar kunde inte skönjas vid avtalets ingående. Enligt bostadsrättsföreningens mening föreligger det ännu inte något skäl för att betrakta avloppskontrakten som oskäliga och det föreligger för närvarande inte någon grund för jämkning av avtalet. Eventuella förändringar i de yttre förhållandena och parternas egna förhållanden är i vart fall inte av så genomgripande art att de vid bedömning av utfästelsens giltighet skall tillmätas den betydelsen att jämkning av villkoret skall ske med början redan den 1 januari 1999.

Kommunen anförde följande till stöd för sin inställning: Bestämmelserna om brukningsavgift för avlopp infördes i kommunens va-taxa 1965 efter beslut i kommunfullmäktige året innan. Avgiften utmönstrades emellertid igen år 1977. Brukningsavgift för avlopp togs från den 1 april 1965 – 1976 ut av alla abonnenter. Detta gällde således även av dem som tecknat avloppskontrakt där anslutningsavgiften enligt p. 5 i kontrakten inkluderat kostnaden för anläggningarnas utförande, underhåll och skötsel, utrednings- och administrationskostnader samt servisledning. När avloppskontrakten tecknades med föreningen fanns således bestämmelser om brukningsavgift för avlopp i kommunens va-taxa och även de aktuella fastigheterna torde efter anslutningen ha påförts sådana avgifter trots bestämmelserna i punkt 5 i kontrakten. Sedan den 1 juli 1990 har bestämmelser om brukningsavgift för avlopp åter införts i kommunens va-taxa och sedan 1992 omfattar avgiften även bostäder. Brukningsavgiften har debiterats alla abonnenter, fränsett fastighetsägare med äldre avloppskontrakt. Kommunen har inför 1999 tillskrivit fastighetsägare med äldre avloppskontrakt och – med hänvisning till Va-nämndens avgörande BVa 41/98 – gjort gällande att kommunen numera har rätt att debitera taxeenlig brukningsavgift för avlopp även av fastighetsägare med äldre avloppskontrakt. I detta ligger att kommunen anser att det föreligger grund för jämkning av avloppskontrakten. Kommunen gör följaktligen gällande att skäl föreligger att jämka de aktuella avloppskontrakten enligt 36 § avtalslagen så att taxeenlig brukningsavgift för avlopp kan tas ut av föreningen. Såväl omständigheterna vid tecknandet av avloppskontrakten som därefter inträffade förhållanden innebär enligt kommunens uppfattning att det är oskäligt att föreningen skall slippa betala brukningsavgift för avlopp när nu övriga abonnenter debiteras sådan avgift. Avloppskontrakten har aldrig avsetts innebära avgiftsbefrielse för all framtid. Kostnaderna för förnyelse av eller nyinvesteringar i avloppsanläggningen har inte ingått i anslutningsavgiften och föreningen har heller inte faktiskt bidragit till kostnaderna för avloppsanläggningens drift och underhåll. Kostnaderna för avloppsanläggningen har ökat väsentligt sedan kontrakten tecknades. Skillnaden mellan avgiftsbefrielsen och taxeenlig brukningsavgift medför numera en stor och ursprungligen inte avsedd förmån. Förmånen att slippa betala brukningsavgift för avlopp vägs inte upp av någon motprestation från föreningens sida. Exploatörens åtagande mot kommunen var inte större än de avgifter andra fastigheter som skulle anslutas hade att erlægga. Vad som erlades för va-anläggningen utanför exploateringsområdet måste vid en jämförelse slås ut på alla de lägenheter som genom bostadsrättsföreningen kom att bruka kommunens avloppsanläggning. Dessa omständigheter innebär – särskilt mot bakgrund av va-lagens krav på skälig och rättvis avgiftsfördelning – att skäl för jämkning av avloppskontrakten föreligger så att brukningsavgift för avlopp enligt taxan kan debiteras föreningen. – Enligt kommunens mening föreligger inte sådana särskilda skäl som enligt 14 § lagen om Statens va-nämnd kan berättiga föreningen till ersättning för rättegångskostnader.

I kompletteringar anförde kommunen följande: Skäligheten i den av kommunen begärda jämkningen av avtalen måste enligt kommunen bedömas i skenet av att avtalen, när de tecknades, stred mot den av fullmäktige antagna taxan såvitt gäller brukningsavgift för avlopp och att kommunen från början debiterat och föreningen betalat brukningsavgift för avlopp. Detta talar enligt kommunen för att parterna inte haft någon särskild avsikt med formuleringen i punkt 5

i avtalen. Avtalen har tvärtom utformats i enlighet med de standardavtal som kommunen använt sedan 1940-talet och det får snarast betecknas som ett förbi-seende från kommunens sida att avloppsavtal som tecknats under åren 1965 – 1967 fortfarande innehållit bestämmelsen i punkt 5 som ju då stridit mot den antagna va-taxan. Avtalsbestämmelsen har i själva verket inneburit att föreningen – genom den tolkning av avloppsavtalen som senare kom att göras – kommit att gynnas på ett sätt som inte varit avsett. Även detta talar för att avta-len skäligen bör jämkas fr.o.m. 1999 i enlighet med kommunens yrkande.

När det gäller omfattningen av exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtalet har kommunen lämnat följande uppgifter: Brf F ingick som en del i den mycket stora exploateringen avseende Täby Storcentrum, som bl.a. innefattade S, F, V, industriområde, idrottsanläggning och skola. Våningsytan för Brf F är enligt föreningens egen årsredovisning 92 890 kvm bostadsyta och 5 500 kvm lokalyta, dvs. en total våningsyta på ca 98 390 kvm, vilken uppgift enligt kommunen förefaller riktig. De belopp som debiterats exploatören har grundats på ersättningsnivåerna i § 9 i exploateringsavtalet. För kv M, kv J, kv R, kv H och kv G har såvitt kan utläsas av kommunens sammanställning totalt debiterats för 89 259 kvm våningsyta. För kv M och kv J har ersättning debiterats med 19 kr/kvm, vilket överensstämmer med den sammanlagda ersättningen enligt punkterna a – d i § 9 i exploateringsavtalet. För övriga kvarter har ersättning bara debiterats med 14 kr/kvm. Totalt har 1 745 520 kr betalats för de kvarter/fastigheter som brf F förvaltar, vari ingår 3 kr/kvm för park och fritidsområden. Utifrån angiven våningsyta i sammanställningen – 89 259 kvm – ger detta ett bidrag till va-anläggningarna på ca 1 477 000 kr. Hela våningsytan för brf F har inte kommit att läggas till grund för beräkningen av generalplanebidragen. Det är inte riktigt att exploatören bekostat skolor, idrottsanläggningar m.m. Exploatören har lämnat vissa generalplanebidrag för parker och friluftsområden. Exploatören har utfört vissa arbeten åt kommunen, t.ex. iordningställande av löparbanor vid idrottsplatsen vid Täby kulturcentrum, men kommunen ersatte exploatören för dessa arbeten eftersom de är av nytta för hela kommunen. Överlåtelsen av park- och gatumark svarar enligt kommunens uppfattning mot befrielsen att betala gatumarks- och gatukostnadsersättning enligt byggnadslagstiftningen. Exploatörens åtaganden i fråga om va-anläggningarna innefattar dels de ersättningar som betalats till kommunen som sammanlagt uppgår till 1 477 000 kr, dels värdet av de till kommunen överlåtna va-ledningarna inom området. Kommunen har uppskattat värdet av de till kommunen överlåtna va-anordningarna i området utifrån 1965 års prisnivå på ledningsarbeten – 370 kr per meter rörgravslängd (vilken prisnivå snarast är i överkant med hänsyn till att ledningarna i de aktuella kvarteren lagts i råmark med förhållandevis lättillgängliga markförhållanden) – och en sammanlagd rörgravslängd på ca 3 650 meter. Detta ger en total uppskattad kostnad på ca 1 350 500 kr. Exploatören har dock själv bestämt den närmare utformningen av ledningsnätet inom området och därvid byggt ut nätet med en viss överstandard i förhållande till vad som erfordras från kommunal synpunkt. Enligt kommunen hade det räckt med en förbindelsepunkt per ändamål och fastighet – istället för de 55 förbindelsepunkterna som faktiskt anlades – vilket hade gett betydligt kortare sträckning av de allmänna ledningarna. Med utgångspunkt från faktiskt utförda ledningar som överlåtits till kommunen blir den totala ersättningen från exploatören 1 477 000 kr + 1 350 500 kr, dvs. ca 2 827 000 kr. Om denna er-

sättning slås ut på av föreningen uppgivet antal lägenheter, ca 1 000 stycken, blir ersättningen för vatten och avlopp ca 2 827 kr per lägenhet. Enligt kommunen bör dock beaktas att lägenheterna i brf F är relativt stora. I det tidigare målet mot brf V (BVa 55/80) grundades den beräknade avgiften inte på antal faktiska lägenheter som sedan kom till utförande utan på antalet ekvivalenta lägenheter, varvid kommunen utgick från en lägenhetsstorlek på 60 kvm. Med denna utgångspunkt motsvarar föreningens bruttoarea 1 640 ekvivalenta lägenheter vilket i sin tur ger ett genomsnittligt bidrag på ca 1 720 kr per ekvivalent lägenhet. Vid en jämförelse med övriga abonnenter vars fastigheter anslutits under slutet av 1950-talet och under 1960-talet måste enligt kommunen beaktas att de fastigheter som anslöts med direkt tillämpning av avgiftsbestämmelserna och fr.o.m. 1965 av va-taxan, främst utgjordes av villafastigheter, medan utbyggnaden av flerbostadshus normalt reglerades i exploateringsavtal. För en villafastighet var anslutnings-avgiften för vatten och avlopp 3 000 kr under den aktuella perioden. De övriga exploateringsavtal som träffades under denna tid och som reglerade anläggandet av tusentals lägenheter, hade likalydande eller i varje fall snarlika formuleringar som avtalet för Täby Storcentrum. Sammantaget kan exploatörens (och indirekt föreningens) bidrag till kommunen uppskattas till ca 1 720 kr per lägenhet, vilket i och för sig är högre än vad som skulle ha följt vid en direkt tillämpning av avgiftsbestämmelserna för flerbostadshus (ca 1 200 kr/lägenhet) men samtidigt lägre än anslutningsavgiften för en villafastighet med en lägenhet. Bidraget från exploatören i Täby Storcentrum har beräknats på motsvarande sätt som för övriga exploateringsområden. Med hänsyn till det anförda anser kommunen inte att det finns fog för föreningens påstående att exploatörens åtagande varit sådant att jämkning inte bör ske. Jämfört med det av Va-nämnden avgjorda målet om jämkning av avloppskontrakt för en villafastighet (BVa 41/98) finns enligt kommunen inga omständigheter som i större utsträckning talar mot att jämkning skäligen skall ske. Exploatören eller föreningen har heller inte gjort andra prestationer åt kommunen som talar mot jämkning. I sammanhanget bör åter framhållas att den anslutningsavgift som ansetts erlagd genom exploatörens åtagande i realiteten inte täckt kommunens framtida kostnader för underhåll, drift och förnyelse av den allmänna va-anläggningen och än mindre för den utbyggnad och förbättring av anläggningen som skett under de senaste 20-30 åren. Kommunen anser därför att de skäl för jämkning som Va-nämnden framfört i beslutskälen i avgörandet BVa 41/98 är fullt tillämpliga även i detta mål.

Bostadsrättsföreningen har invänt att avloppskontrakten upprättats av kommunen och att kommunen haft tillgång till teknisk, ekonomisk och juridisk kompetens inför ingåendet i aktuellt avtalsförhållande och utarbetandet av de aktuella avloppskontrakten samt vidare anför: Kommunen har haft möjlighet att beräkna framtida kostnader för anläggningen samt bedöma de framtida effekterna av de avtalsvillkor som kommunen då godtog. Kommunen har inte ens förbehållit sig rätten att ta ut avgifter i framtiden trots kunskap om 1955 års va-lag och då pågående arbete med att utarbeta en va-taxa. Oavsett om viss smärre förskjutning skulle anses ha uppstått under avtalstiden i parternas rättigheter och förpliktelser skall detta inte tillmätas någon betydelse för avtalets bestånd (se t.ex. NJA 1965 s. 503). När det som i detta fall gäller rena affärsförhållanden framhålls att det ingalunda är meningen att jämka alla avtal som inte innehåller eller på sikt medför en rättvis avvägning mellan parterna – i rena affärs-

förhållanden ingår i stället ett visst mått av risktagande från endera eller båda parter sida. Sammanfattningsvis konstaterar föreningen att den situation som nu föreligger måste varit klart förutsebar för kommunen vid avloppskontraktens ingående. När det gäller omfattningen av exploatörens åtaganden enligt exploateringsavtal m.m. vitsordas omfattningen av exploateringsområdet och exploateringstiden. Däremot kan för närvarande inte de av kommunen framtagna kostnaderna vitsordas på grund av avsaknad av egen utredning. Att exploatören själv bestämt den närmare utformningen av ledningsnätet inom området och därvid byggt ut detta med en överstandard i förhållande till vad som erfordras från kommunal synpunkt bestrids. Den eventuella överstandard har kommit kommunen till del och huruvida del av kostnaden kan anses utgöra onödig kostnad saknar i aktuellt sammanhang relevans. Likaså anser bostadsrättsföreningen att den av kommunen gjorda jämförelsen mellan kostnader per lägenhet och kostnaden per villafastighet inte tillför målet något i sak, i vart fall skall nämnda omständighet endast tillmätas ytterst begränsad betydelse. Kommunens påstående att påtalat missförhållande mellan förmånerna på ömse sidor skulle medföra rätt till jämkning bestrids alltjämt. Det framhålls att kommunen medgivit att betydande vederlag erlagts. Det föreligger åtminstone för närvarande inte någon grund för jämkning av avtalen.

Kommunen har invänt att tecknandet av avloppskontrakten inte kan betraktas som någon affärsuppgörelse. Enligt kommunen har affärsuppgörelsen mellan kommunen och exploatören angående exploateringsområdet påverkat avloppskontrakten endast vad gäller anteckningen på dessa om befrielse från anslutningsavgift. Kommunen har vidare beträffande kontrakten anfört: Va-kontrakten utgörs av de standardkontrakt som kommunen tillämpat med i stort sett samma lydelse under ett 20-tal år. De är inte utformade med hänsyn till individuella avtalsförhandlingar och innehåller heller inte någon individuell reglering, fränsett anteckningen om befrielse från anslutningsavgift enligt exploateringsavtalet. Punkten 5 i kontrakten finns i alla avloppskontrakt som kommunen tecknat, både med exploatörer och vanliga villaägare. Den är därför inte affärsmässigt betingad och har inget med risktagande att göra. Anslutningsavgiften enligt avloppskontrakten har inte inkluderat kostnaden för förnyelse eller nyinvesteringar i ledningsnät, avloppsreningsverk etc. Kontraktsbestämmelsen hindrar således inte att kommunen tar ut ny engångsavgift (anläggningsavgift) för att finansiera nya investeringar i avloppsanläggningen. Det saknas skäl varför kommunen inte i stället skulle kunna få fördela förekommande investeringskostnader på periodiska avgifter (brukningsavgifter).

Va-nämnden yttrade:

Föreningen har i målet begärt förklaring att taxeenlig avloppsavgift inte skall kunna tas ut av densamma på grund av de träffade avloppsavtalen från åren 1965 och 1966. Kommunen har, som dess inställning slutligt uppgivits, som enda självständig rättsgrund för sin talan om avgiftsskyldighet för föreningen gjort gällande att skäl nu föreligger för att jämka de ingångna avloppsavtalen med stöd av 36 § i avtalslagen så att taxeenlig avloppsavgift kan tas ut.

De ifrågavarande avtalen ingicks efter att kommunfullmäktige beslutat att särskild va-taxa enligt då gällande 1955 års va-lag skulle gälla från andra debite-

ringsperioden 1965. Va-taxan innebar att brukningsavgift för avlopp infördes. Tidigare hade sådan särskild avgift inte påförts brukarna. I p. 5 i de avloppskontrakt som alltsedan år 1945 tecknats med brukarna föreskrevs att anslutningsavgiften inkluderade kostnaden för anläggningarnas utförande, underhåll och skötsel liksom kostnaderna för va-verkets utrednings- och administrationskostnader och servisledning till anslutande fastighets gränslinje.

Parterna torde vara ense om att p. 5 med angivet innehåll i vart fall språkligt sett har samma innebörd som ett villkor om befrielse från skyldighet att betala brukningsavgifter. Denna punkt i avloppskontrakten kom att stå kvar även efter att antagen va-taxa föreskrev brukningsavgift för avlopp och stod därmed i strid med va-taxan. På grund av bestämmelsen i denna avtalspunkt har föreningen nu i ca 35 år varit befriad från avgiftsskyldighet för brukningsavgift avseende kommunalt avlopp. 1955 års va-lag innehöll inte något förbud mot avtal i va-frågor men lagens bestämmelser var i viss utsträckning tvingande så att de inte utan vidare kunde sättas ur kraft genom avtal mellan parter i ett va-förhållande. Vad beträffar det fall att huvudman för allmän va-anläggning träffat avtal med fastighetsägare om lägre avgift än som skulle utgå vid tillämpning av lagens avgiftsbestämmelser har Körlof i kommentaren till 1955 års va-lag uttalat att lagens avgiftsbestämmelser inte torde utgöra hinder för att ett sådant avtal skulle bli gällande mot huvudmannen (se Körlof: Vattenförsörjning och avlopp 1957 s. 84). Av grunderna för 28 § i nu gällande 1970 års va-lag följer att avtal inte får träffas om va-fråga som regleras i allmänna bestämmelser eller taxa. Den nya lagen torde i princip inte rubba avtal som träffats innan lagen trädde i kraft. I tidigare mål (Bva 55/80) mellan kommunen och en bostadsrättsförening har Va-nämnden konstaterat att giltigheten av ett avloppsavtal med den aktuella p. 5 som ingåtts år 1962 inte påverkats av kommunens antagande av va-taxan år 1965 eller av tillkomsten av 1970 års va-lag. Att avloppsavtalen i nu aktuellt mål ingåtts först efter att kommunen beslutat om en va-taxa medför som framgått inte att dessa därför utan vidare skall anses som ogiltiga såsom stridande mot taxan vilket inte heller påståtts i målet. Avtalen är vidare visserligen avfattade som standardavtal med i huvudsak förtryckt text. Kommunen har emellertid i målet inte velat göra gällande att de skulle ha den osjälvständiga karaktär som prövades av Högsta domstolen i avgörandet NJA 1974 s. 590 och som skulle kunna medföra att avtalen utan inskränkning kan sättas ur spel genom en taxeändring (jfr skälen i Vattenöverdomstolens dom 1984-11-14, DTVa 33). Avtalen får anses gällande som självständiga avtal mellan parterna oberoende av va-taxa, senare taxeändringar och ikraftträdandet av 1970 års va-lag. Kommunens inställning är i stället, som den får uppfattas, att den omständigheten att avloppsavtalen ingåtts trots och till del i strid med antagen va-taxa skall tillsammans med övriga omständigheter beaktas vid prövningen av skäligheten för en jämkning av avtalen.

I jämningsfrågan gör Va-nämnden följande bedömning.

De nu aktuella avtalen är i sin förtryckta text likalydande med andra avloppsavtal som kommunen under ca 20 års tid tillställde brukare som ville ansluta sina fastigheter till kommunalt avlopp. Eftersom man före år 1965 inte hade någon formellt fastställd va-taxa i kommunen får dessa avtal anses som den primära regleringen mellan parterna och de ingångna avtalen betraktas som

rättsgrundande för avgiftsuttag från fastighetsägarna. Att den aktuella p. 5 kom att stå kvar i avloppsavtalen även efter att kommunen beslutat om en va-taxa med bruksavgift för avlopp har kommunen velat förklara som ett misstag. För detta kan tala att kommunen ostridigt tog ut bruksavgift från år 1965 trots att bestämmelsen fanns med i avtalen. De nu aktuella kontrakten är sannolikt inte heller resultatet av några individuella förhandlingar med föreningen där förekomsten av p. 5 kan betraktas som en del i en affärssuppgörelse. Denna punkt har enligt vad som framkommit i målet funnits med i alla avloppskontrakt alldeles oavsett om parterna hade någon vidare affärssuppgörelse genom exploateringsavtal eller fråga endast var om en enkel avloppsanslutning av en villa. Det enda som i detta fall individualiserar avtalen är den med maskintext påförda bestämmelsen att föreningen är befriad från anslutningsavgift enligt exploateringsavtalet med AB Täby Storcentrum. Om något förbiseende skulle föreligga har emellertid ingenting framkommit som visar att föreningen skulle ha insett eller bort inse detta. Som skäl för jämkning kan förhållandet inte tillmätas någon avgörande betydelse.

Kommunen har emellertid till stöd för att gamla avloppskontrakt kan jämkas enligt 36 § avtalslagen också hänvisat till bedömningen som Va-nämnden gjorde 1998-05-14 i beslutet BVa 41 mellan Täby kommun och ett par privatpersoner som ägare av en villafastighet, där även hänvisades till rättsfallet NJA 1994 s 359. Av HD:s avgörande framgår att vid bedömningen av jämkningsfrågan skall vägas in att det genom va-lagstiftningen föreligger en offentlig-rättsligt reglerad ordning som går ut på att avgiftsskyldigheten för ägare till fastigheter som är anslutna till en allmän va-anläggning skall fördelas efter skälig och rättvis grund och att avtal om andra avgifter i strid med taxan i huvudsak är förbjudna. Som också konstaterades i Va-nämndens avgörande BVa 41 har skillnaden mellan avgiftsfrihet och skyldighet att betala taxeenlig avloppsavgift i Täby kommun med tiden blivit allt större på grund av den allmänna pris- och kostnadsutvecklingen och gjorda investeringar i den kommunala avloppsanläggningen. Avloppskontrakten har nu varit i kraft i mellan 35 och 36 år. Allt högre och nya krav har kommit att ställas på den allmänna va-anläggningen och särskilt i fråga om rening av avloppsvattnet. Det har medfört en avsevärd ökning av kostnaderna för avloppshanteringen. De nu angivna förhållandena medför, tillsammans med avtalens karaktär av standardformulär vid sidan av en antagen va-taxa, att grund för jämkning av avtalen i och för sig föreligger. Vid bedömningen måste emellertid även hänsyn tas till föreningens uppgifter att avgiftsfriheten svarat mot en motprestation från föreningen genom dess övertagande av en del av betalningsansvaret för reningsverk och huvudavloppsledningar som stipulerats i exploateringsavtalet.

I målet är upplyst att under slutet av 1950-talet och början av 1960-talet anslöts de flesta villafastigheter till va-anläggningen med direkt tillämpning av avgiftsbestämmelserna, medan utbyggnaden av bl.a. va-försörjningen för flerbostadshus normalt reglerades i stadsplaneavtal. De olika stadsplaneavtalen från denna tid avsåg tusentals lägenheter och hade likartade formuleringar och bestämmelser om bidrag till huvudavloppsledningar utanför exploateringsområde och till reningsverk. Bidragsbeloppens storlek har också varit desamma i de olika avtalen, med 10 kr respektive 3 kr per kvm bruttoarea.

Kommunen har beräknat att exploateringsavtalet i detta fall inneburit att exploatören/föreningen för avloppsanslutningen av ifrågavarande fastigheter erlagt ett belopp som motsvarat ca 1 720 kr per ekvivalent lägenhet. Föreningen har inte erinrat mot beräkningarna och Va-nämnden finner inte skäl att ifrågasätta dessa. Det sålunda beräknade beloppet är högre än vad som skulle ha debiterats enligt de dåvarande avgiftsbestämmelserna och fr.o.m. 1965 enligt va-taxan (1 200 kr/lägenhet). Beloppet synes dock inte högre än vad som allmänt betalades i samband med anslutning av fastigheter uppförda efter stadsplaneavtal i kommunen och lägre än vad som erlades för anslutning av en villa-fastighet. Enligt avloppsavtalen fick föreningen kompensation för vad som erlagts enligt stadsplaneavtalet på så sätt att den inte skulle vara avgiftsskyldig för anslutningsavgiften för avlopp. Med hänsyn till vad som anförts om p. 5 i kontraktet och dennas karaktär av standardbestämmelse som förekom i alla kontrakt av aktuell typ förefaller det främmande att anta att denna i just detta fall skulle intagits i kontrakten efter särskilda förhandlingar för att kompensera föreningen för dess utlägg genom framtida frihet från brukningsavgifter. Vad som framkommit talar närmast för att innehållet i p. 5 i kontrakten inte syftar längre än att just ange vad som på den tiden omfattades av anslutningsavgiften. Det högre avgiftstillskott jämfört med va-taxan som föreningens bidrag till den allmänna anläggningen enligt stadsplaneavtalet ändå inneburit får vid det här laget – med hänsyn till brukningstaxans utveckling genom åren – i vart fall anses vara kompenserat genom den faktiska avgiftsfrihet som tillkommit föreningen.

Med hänsyn till vad nu anförts finner Va-nämnden att en avgiftsbefrielse för brukningsavgift avlopp utan begränsning i tiden framstår som oskälig i den mening som avses i 36 § avtalslagen. Föreningen har visserligen yrkat att brukningsavgift inte skall få uttas redan fr. o. m. 1 januari 1999. Dess uppfattning att skäl för jämkning inte föreligger ”för närvarande” har inte närmare preciserats men torde, med hänsyn till att föreningen även bestritt kommunens yrkande att en skälig tidpunkt fastställs för när ett avgiftsuttag skulle kunna inledas, få förstås innebära att jämkning enligt föreningen inte skulle kunna vara aktuellt inom en närmare överskådlig tid. Så uppfattad kan föreningens talan således inte bifallas. Med beaktande av omständigheterna i målet finner Va-nämnden däremot skäligt bifalla kommunens talan på så sätt att kommunen från och med den 1 januari 2001 skall äga rätt att för nu aktuella fastigheter uttaga taxeenlig brukningsavgift för avlopp.

Va-nämnden ogillade föreningens talan och fastställde, att det, med jämkning av villkoren i de den 10 mars och 5 juli 1965 och den 26 januari 1966 tecknade avloppskontrakten en rätt för kommunen att utan hinder av kontrakten från och med den 1 januari 2001 ta ut taxeenlig brukningsavgift för avlopp för fastigheterna.

Beslut: 2001-03-28, BVa 12

Mål nr: Va 44/99

Bostadsrättsföreningen F i Täby (föreningen) överklagade och yrkade att Miljööverdomstolen, med ogillande av Täby kommuns (kommunens) talan, skulle bifalla föreningens, vid Statens va-nämnd förda talan i sin helhet.

Kommunen bestred ändring.

Parterna åberopade i Miljööverdomstolen i allt väsentligt samma grunder och omständigheter som vid Va-nämnden.

Miljööverdomstolen yttrade:

Det är ostridigt mellan parterna att punkten 5 i de aktuella avloppsavtalen innebär en befrielse för föreningen från skyldigheten att betala bruksavgifter för avlopp. Den fråga Miljööverdomstolen har att ta ställning till i målet är om jämkning av avloppsavtalen skall ske enligt 36 § avtalslagen så att taxeenlig bruksavgift för avlopp kan tas ut.

I praxis har slagits fast att avloppskontrakt av i målet aktuellt slag kan jämkas med stöd av 36 § avtalslagen (NJA 1994 s.359). Enligt rättsfallet skall vid bedömningen av jämkningsfrågan vägas in att va-lagstiftningen innebär en offentlighetsreglerad ordning som går ut på att avgiftsskyldigheten för ägare anslutna till va-anläggningen skall fördelas i taxa efter skälig och rättvis grund och att avtal om andra avgifter i strid med taxan i huvudsak är förbjudna. Av betydelse vid bedömningen av jämkningsfrågan är vidare att skillnaden mellan avgiftsfrihet och skyldighet att betala taxeenlig avloppsavgift med tiden blivit allt större huvudsakligen på grund av den allmänna pris- och kostnadsutvecklingen och gjorda investeringar bland annat på grund av nya och skärpta miljökrav på kommunala avloppsanläggningar. Ju längre tid som förflyter desto större betydelse får de berörda omständigheterna för jämkningsfrågan.

Föreningen har gjort gällande att avgiftsfriheten inte var vederlagsfri utan att den utgjorde en motprestation för omfattande åtaganden i enlighet med ett exploateringsavtal. Enligt Miljööverdomstolen bör föreningen ha rätt att tillgodoräkna sig de kostnader som hänför sig till exploateringen såvitt avser avloppsanläggningen såsom ett av föreningen lämnat bidrag till den kommunala avloppsanläggningen. Miljööverdomstolen delar Va-nämndens bedömning att det högre avgiftstillskott jämfört med va-taxan som föreningens bidrag till den allmänna anläggningen enligt exploateringsavtalet inneburit, numera – med hänsyn till brukningstaxans utveckling – får anses kompenseras genom den faktiska avgiftsfriheten som tillkommit föreningen. Föreningens bidrag till den kommunala avloppsanläggningen utgör således inte nu något hinder för jämkning av avloppsavtalen med stöd av 36 § avtalslagen.

Med hänsyn till vad som anförts får de i målet aktuella avloppsavtalens tidsobegränsade bestämmelse i punkten 5, med mellan parterna ostridig innebörd att föreningen är befriad från avgiftsskyldighet såvitt avser bruksavgifter för avlopp, anses oskälig på sätt som anges i 36 § avtalslagen.

Frågan är då från vilken tidpunkt jämkning skall göras, d.v.s. från vilken tidpunkt bruksavgift för avlopp skall utgå enligt gällande taxa.

Den 1 januari 2001 har föreningen på grund av de aktuella avloppskontrakten varit befriad från avgiftsskyldighet under 35 respektive 36 år vilket får anses

vara en lång tid när man – som här bör ske – bedömer en anläggning utifrån dess ekonomiska livslängd. Miljööverdomstolen finner att de omständigheter som enligt det tidigare anförda talar för att jämkning av avloppskontrakten bör ske nu vuxit så i betydelse att det får anses oskäligt att efter den 1 januari 2001 medge föreningen avgiftsfrihet för brukningsavgift under ytterligare tid. På grund härav skall Va-nämndens avgörande fastställas.

Miljööverdomstolen fastställde Statens va-nämnds avgörande.

Dom 2003-03-20
Mål nr M 2965-01