

Taxeenlig lägenhetsavgift har reducerats för studenter i en ombyggd fastighet bl.a. på grund av lägenheternas storlek och belägenhet.

J.J. är lagfaren ägare till tre fastigheter i Visby. Fastigheterna ingår i verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och har varit anslutna till anläggningens ren- och spillvattennät sedan de bebyggdes med varsitt bostadshus på 1940-talet. J.J. har genomfört en ombyggnad av källar-, skyddsrum- och förrådsutrymmen i källarplanen i de tre bostadshusen, varigenom sju nya rum/lägenheter tillkommit. Sedan tidigare finns fyra tvårumslägenheter på varje fastighet. De nytillkomna bostadsenheterna är avsedda för studentboende och boytan är 21 kvadratmeter per enhet. Ombyggnationen omfattar totalt 149 kvadratmeter. Rummen/lägenheterna är fördelade med två rum/lägenheter i två av husen och tre i ett hus. I varje bostadsenhet finns badrum med wc och dusch, en sovalkov och ett minikök, skåp, k-trinette, med kokmöjligheter (2 kokplattor) och ett litet kylskåp, köksvask och kolfilterfläkt. Miniköket är inte avskilt från rummet/lägenheten i övrigt. Rummen/lägenheterna har källarfönster, även i badrummen. Kommunen har påfört fastigheterna tilläggsavgift med 124 227 kr, inklusive mervärdes-skatt, avseende sju lägenhetsavgifter enligt den taxa som gällde fram till 2001.

J.J. yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att avgiftsskyldigheten med anledning av ombyggnationen på fastigheterna inte skall uppgå till mer än två lägenhetsavgifter beräknat efter kvadratmetyta enligt taxans § 5 mom 2 tredje stycket.

Kommunen bestred yrkandet.

J.J. anförde: Studentrummen i fråga har inte en sådan köksdel att de skall anses omfattas av taxans definition av lägenhet för bostadsändamål. Rummen uppfyller inte kraven på lägenhet enligt byggnormen som i detta avseende anger att bostaden skall ha ett fullvärdigt kök med bl a tillgång till spis med minst tre kokplattor och ugn. De uppfyller inte heller de villkor som gäller för att han skall anses berättigad till det bidrag på 25 000 kr som utges av länsstyrelsen vid nyproduktion av studentlägenheter. Genom ombyggnationen har antalet tappställen - och därmed användningen av kommunens va-anläggning - minskat. Tidigare beboddes bostadslägenheterna i husen av större familjer än för närvarande. Det finns numera endast en gemensam tvättstuga på fastigheterna mot tidigare en tvättstuga per fastighet. Kommunen har i två fall, som han känner till, som avsett vanliga bostadsfastigheter där motsvarande rumsutbyggnad skett, debiterat tilläggsavgift beräknad efter kvadratmetyta. Det ena fallet gällde en fastighet där huset, som inrymde en möbelaffär och två bostadslägenheter, byggdes om till 18 smålägenheter. I det andra fallet byggdes en del av en stor bostadsfastighet om till lägenheter. I båda fallen har bidrag för nyproduktion av studentlägenheter utgått och rummen har hyrts ut som hotell under sommarmånaderna.

Kommunen anförde: De tillkommande lägenheterna på J.J.s bostadsfastigheter är att anse som självständiga bostadsenheter i den mening som avses i taxans § 5 mom 2 andra stycket. Tilläggsavgift skall därför utgå för sju lägenheter. Kommunen är vid bestämmandet av lägenhetsdefinition inte bunden av vad

byggnormen föreskriver. Det vitsordas att kommunen i fråga om ny- eller ombyggnad av fastigheter avsedda för studentlägenheter, äldreboende eller annat gruppboende har debiterat tilläggsavgift efter yta. Det har beträffande dessa specifika bostadsändamål ansetts föreligga särskilda skäl för en sådan debitering och fastigheterna har i sammanhanget klassificerats som verksamhetslokaler. Karakteristiskt för dessa fastigheter är att utrymmen för matlagning och måltider och vissa andra bostadsfunktioner är gemensamma för de boende. I syfte att få en reglering av dessa fall i taxan och för att avgränsa denna typ av boende gentemot turistlägenheter, som tillskapas i en- eller flerbostadshus, har ett tillägg införts i § 5 mom 2 tredje stycket i 2001 års taxa. I bestämmelsen undantas nämnda fastigheter från den lägenhetsdefinition som annars gäller för bostadsändamål.

Va-nämnden yttrade:

I lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen) föreskriven avgiftsskyldighet skall fördelas mellan abonnentfastigheterna efter skälig och rättvis grund. Det innebär att fördelningen i princip skall ske efter den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen.

En sådan fördelning efter nytta har i kommunens anläggningstaxa skett genom att hänsyn tagits till den bebyggelse som förekommer på fastigheterna. För bostadsfastigheter och därmed jämställda fastigheter utgår sålunda anläggningsavgift med - förutom en grundavgift - en tilläggsavgift per lägenhet. Och i konsekvens härmed uttas tilläggsavgift för varje tillkommande lägenhet, när bebyggelsen utökas eller byggs om. Med lägenhet avses sådan samling rum och andra utrymmen inom en eller flera byggnader som tillsammans bildar en bostadsenhet. Lägenhetsavgiften motiveras av den grundläggande nyttan av tillgång till vatten och avlopp i varje lägenhet. Denna nyttoaspekt berörs inte av om kommunen haft några va-kostnader för den aktuella ombyggnaden eller inte. Hänsyn tas heller inte till hur många personer som bor på fastigheten eller i vilken utsträckning dessa faktiskt utnyttjar va-anläggningen.

Twisten i förevarande fall gäller hur många lägenhetsavgifter som skall utgå med anledning av ombyggnationen på J.J.:s fastigheter varigenom sju studentrum eller studentlägenheter har tillkommit.

Va-nämnden har tidigare prövat kommunens taxa i detta hänseende, senast genom beslutet BVa 55 i mål Va 63/00. Då gällde det en ombyggnation i Slite av åtta trerumslägenheter till sexton enrumslägenheter för äldreboende. Enrummarna var på cirka 40 kvm och hade badrum, toalett och en köksenhet. Nämnden, som fann att det ökade antalet lägenheter skulle föranleda åtta nya lägenhetsavgifter, uttalade: "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 nyttorelation som medför att ytterligare lägenhetsavgifter inte får tas ut eller att dessa i varje fall måste reduceras."

Frågan är nu om denna gräns har uppnåtts i det här fallet. Det som framför allt skiljer studentrummen från enrummarna i Slite är att de bara är hälften så stora och att de är inrymda i källarplanen i mindre flerbostadshus. Om de trots detta skall anses uppfylla kriterierna för taxans lägenhetsbegrepp och medföra full lägenhetsavgift måste bedömas mot bakgrunden av taxans konstruktion i övrigt och hur taxan med sina avgiftsparametrar förmår att fördela avgiftsskyldigheten enligt nyttoprincipen.

Det är härvidlag att märka att lägenhetsavgiften utgör anläggningstaxans enda nytto-baserade fördelningsfaktor. Abonnentfastigheternas större eller mindre nytta av den allmänna va-anläggningen mäts alltså endast efter antalet lägenheter på fastigheterna. Det innebär att den minsta stugan som uppfyller kraven på en lägenhet får betala lika stor anläggningsavgift som den största enfamiljsvillan och att avgiften för det minsta studentrummet som kan betraktas som en lägenhet blir lika stor som för tiorumslägenheten. Vid en strikt tillämpning av taxan för sådana ytterlighetsfall förefaller det svårt att förena resultatet med lagens krav på en skälig och rättvis fördelning av avgiftsskyldigheten efter nytan.

Med hänsyn härtill och vad som har upplysts om de aktuella studentrummen, särskilt storleken och det förhållandet att de inrymts i tidigare källarlokalerna, finner Va-nämnden omständigheterna påkalla en jämkning av taxeenlig lägenhetsavgift. Avgiften bör skäligt kunna jämkas till hälften.

I så måtto skall J.J.:s talan bifallas.

Va-nämnden fastställde att Gotlands kommun med anledning av ifrågavarande ombyggnad på fastigheterna inte var berättigad att ta ut mer än halv taxeenlig tilläggsavgift för de sju nytillkomna studentlägenheterna.

Beslut: 2001-09-06, BVa 37

Mål nr: Va 138/00

Gotlands kommun överklagade och yrkade att Miljööverdomstolen skulle fastställa skyldighet för fastigheterna i enlighet med kommunens debiteringsbeslut.

J.J. bestred ändring.

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

Gotlands kommun anförde ytterligare: de nu aktuella bostadslägenheterna består av självständiga enrumslägenheter för ensamstående med sedvanliga hygienutrymmen och matlagingsmöjligheter avpassade efter ett sådant hushålls storlek. Inrättandet av denna lägenhetstyp är ett vanligt sätt att utöka boendemöjligheterna i vanliga villor med källare, särskilt på attraktiva turist- och högskoleorter. Om Va-nämndens synsätt i framtiden skulle komma att vara rådande innebär det att alla kommuner, med va-taxan konstruerad efter

principen att antalet lägenheter avgör fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen, måste övergå till en ny taxekonstruktion och hitta en annan grund för den nyttobaserade fördelningsfaktorn. En sådan taxa måste då ta hänsyn till varje enskild lägenhets ytstorlek och belägenhet i fastigheten, vilket inte kan vara ett framgångsrikt sätt att konstruera en generell avgift.

Miljödomstolen yttrade:

Vad kommunen har här anfört föranleder inte Miljööverdomstolen att göra någon annan bedömning än den som Va-nämnden gjort. Va-nämndens beslut skall därför fastställas.

Miljööverdomstolen fastställde Va-nämnden beslut.

Dom: 2002-12-17, DM 112

Mål nr: M 6737-01