

26 § va-lagen

Tillämpning av s.k. poängtaxa för fastighet med stugor avsedda för hotell-ändamål har i visst fall inte ansetts uppfylla kravet på en skälig och rättvis avgiftsfördelning.

S T AB (nedan bolaget) äger de angränsande fastigheterna F 11:12 (nedan kallad stugfastigheten) och F 11:6 (nedan kallad hotellfastigheten) i Härjedalens kommun. På stugfastigheten bedrivs vandrarhemsverksamhet (ansluten till STF) och på hotellfastigheten hotellverksamhet. Bolaget har drivit verksamheten på de båda fastigheterna sedan november 2001. Fastigheterna ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och är anslutna till denna. På stugfastigheten finns fem byggnader. En av dem fungerar som skidbod och är inte ansluten till vatten och avlopp. De övriga husen innehåller rum och köksenheter och används av vandrarhemsgäster. Eriksstugan består av två tvåbäddsrums och ett gemensamt pentry, duschrum och toalett. Skarvstugan har på ena våningen två fyrbäddsrums med dusch och toalett samt ett gemensamt kök. På den andra våningen finns tre fyrbäddsrums med dusch och toalett samt ett kök. Storvallen har på ena våningen ett fyrbäddsrums samt ett pentry, dusch och toalett. På den andra våningen finns två tvåbäddsrums med gemensamt pentry, dusch och toalett. Alphyddan slutligen har på ena våningen två fyrbäddsrums och ett trebäddsrums samt en gemensam dusch och toalett. På den andra våningen finns ett rum om sex bäddar och ett rum om fyra bäddar samt dusch och toalett. Stugan har ett gemensamt kök. På hotellfastigheten finns dels en hotellbyggnad, dels tre hotellstugor liknande de stugor som finns på stugfastigheten. På hotellfastigheten debiteras va-avgifterna efter mätning medan stugfastigheten debiteras efter poängtaxa.

Bolaget yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att brukningsavgifterna för stugfastigheten skall tas ut såsom för hotell med den tillämpning som kommunen gör av va-taxan.

Kommunen bestred yrkandet.

Härjedalens kommun va-taxa för 2002 innehåller bl.a. följande bestämmelser.

§ 3 Fastigheterna indelas i bostadsfastighet, annan fastighet och obebyggd fastighet.

Bostadsfastighet är en fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för bostadsändamål. Med bostadsfastighet jämföras fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för vissa andra ändamål såsom:

Kontor	Förvaltning
Butiker	Utställningslokaler
Hotell	Restauranger
Camping	Småindustri
Hantverk	Sjukvård
Utbildning	

§ 13 För bebyggd fastighet, skall erläggas bruksavgift.

13.1 Där poängberäkning tillämpas: 135 kr per poäng

- | | | |
|----|--|----|
| a) | Poäng per bostadslägenhet om högst 3 rum och kök och större än 40 m ² | 20 |
| | Poäng per bostadslägenhet mindre eller lika med 40 m ² | 15 |

- | | | |
|----|--|---|
| b) | Tilläggs-poäng för varje bostadsrum utöver 3 | 1 |
|----|--|---|

13.2 Där vattenmätning tillämpas:
Avgift utgår per fastighet med:

- | | |
|----|--|
| a) | en fast avgift per år om 1 176 kr. Finns för fastigheten flera vattenmätare utgår den fasta avgiften för varje vattenmätare. |
| b) | en avgift per m ³ levererat vatten om 12,94 kr |

13.3 Poängberäkning tillämpas för samtliga bostadslägenheter

En definition av bostadslägenhet finns i § 5.3 andra stycket i taxan.

Som bostadslägenhet räknas, utom annat, gäststuga med kök eller kokvrå samt indraget vatten och wc.

Bolaget anförde: Stugfastigheten debiteras högre bruksavgift än hotellfastigheten trots att samma typ av verksamhet bedrivs på båda fastigheterna. Hotellfastigheten har en högre faktisk vattenförbrukning än stugfastigheten och stugorna på stugfastigheten har en lägre beläggning än hotellet. Många av gästerna på stugfastigheten lagar inte egen mat utan äter på hotellets restaurang. Hotellfastigheten har sextio sängplatser med dusch och toalett i varje rum, sju pentry, två bastur, ett restaurangkök samt en badtunna som rymmer cirka tre kubikmeter vatten och används av gästerna. Detta skall jämföras med stugfastigheten, som har femtio sängplatser, elva toaletter, tre kök och tre pentry. Att kommunen i avgiftshänseende behandlar stugfastigheten som en bostadsfastighet och hotellfastigheten som en rörelsefastighet innebär en orättvis och oskälig avgiftsfördelning. Stugfastigheten drivs som hotell och används enbart för säsongsbetonad uthyrning. Den är därför inte jämförbar med permanentbebodda bostadslägenheter eller fritidshus.

Kommunen anförde: Enligt kommunens va-taxa indelas fastigheterna i bostadsfastighet, annan fastighet och obebyggd fastighet. Bostadsfastigheter är fastigheter som uteslutande är bebyggda för bostadsändamål. Med bostadsfastighet jämställs även andra fastigheter som inrättats för vissa i taxan angivna ändamål. När det gäller fastigheter med separata lägenheter, såsom flerfamiljshus, stugbyar m.m., - oavsett permanent- eller fritidsboende - speglas nyttan av den allmänna va-anläggningen bäst av antalet lägenheter på fastigheten. För sådana fastigheter tillämpas poängberäkning. Att fastigheter för hotelländamål får avgiften bestämd efter mätning bygger på att hotellfastigheter i regel inte har fristående lägenheter utan att nyttan fastigheten har av den allmänna va-anläggningen bäst speglas av vattenförbrukningen. Hotellfastigheten är en med bostadsfastighet jämställd fastighet, men den har inga bostadslägenheter, varför mätning tillämpas. Stugfastigheten innehåller bostadslägenheter och därför till-

lämpas poängberäkning. Kommunen har tidigare för en fastighet liknande hotellfastigheten debiterat avgift både enligt poängtaxa och efter mätning. Efter ett beslut i Va-nämnden, BVa 22/96, ändrades tillämpningen av taxan så att debitering numera görs efter den verksamhet/klassning som dominerar på fastigheten. Va-taxan innehåller ingen uttrycklig bestämmelse för när vattenmätning skall ske, däremot finns i punkten 13.3 en reglering som säger att för bostadslägenhet skall poängberäkning tillämpas. Huruvida mätning skall ske eller inte är däremot reglerat i ABVA, punkten 11, av vilken bestämmelse framgår att det är va-huvudmannen som bestämmer om mätning skall ske. Kommunens praxis när det gäller mätning respektive poängberäkning är alltså sådan att varje registerfastighets huvudsakliga användningssätt först fastställs, därefter bestäms huruvida mätning skall ske eller ej. För bl.a. hotell, bensinstationer och större industrifastigheter tillämpas mätning, medan kontorsfastigheter och bostadsfastigheter åsätts avgift enligt poängtaxa. Den nu aktuella fastigheten används uteslutande för bostadsändamål, om än för korttidsförhyrning. Fastigheten skall enligt kommunens mening betraktas som vilken annan fastighet som helst i kommunen bebyggd med flera fristående lägenheter. Att verksamheten enligt bolaget utgör vandrarhem och ingår i hotellrörelsen förändrar inte den bedömningen. Att beräkna avgiften efter poängberäkning överensstämmer med va-taxan, kommunens policy för bestämmande av beräkningsgrund och med va-lagens krav på fördelning efter rättvis och skälig grund.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 27 § va-lagen skall avgift utgå enligt taxa som huvudmannen utformar i överensstämmelse med de grunder som anges i 24-26 §§ samma lag. Av 26 § följer att avgiftsskyldigheten skall fördelas mellan abonnentfastigheterna efter skälig och rättvis grund. Rättspraxis har klargjort att detta innebär att fördelningen i princip skall ske efter den huvudsakliga nytta som varje fastighet har av 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.

Härjedalens kommun tillämpar två olika metoder för beräkning av bruksavgifter för bebyggd fastighet. Avgiftsuttaget kan göras antingen efter en poängberäkning (ackordstaxa) enligt § 13.1 i va-taxan eller på grundval av vattenmätning enligt § 13.2. Poängberäkning skall enligt § 13.3 tillämpas för samtliga bostadslägenheter. Taxan reglerar inte i vilka fall mätning skall tillämpas. I punkt 11 i kommunens allmänna bestämmelser om brukande av den allmänna va-anläggningen (ABVA) föreskrivs att va-verket bestämmer om mätning skall ske.

Va-taxan är konstruerad så att när det gäller poängsystemet skall avgifterna fördelas med hänsyn tagen till antalet lägenheter och rum på fastigheten. Bebyggelsens storlek har i rättspraxis ansetts vara en faktor som väl speglar en fastighets nytta av den av den allmänna va-anläggningen. I de fall förbrukningen skall mätas fördelas avgifterna efter antal vattenmätare på fastigheten och förbrukad mängd vatten. Även dessa faktorer har ansetts vara bra mått på nyttan av den allmänna va-anläggningen. Avgiftsmetoderna i kommunens va-taxa kan därmed i sig inte anses strida mot va-lagens krav på en rättvis och skälig

fördelning av va-avgifterna. Avgiftsberäkningen måste emellertid även i det enskilda fallet vara förenlig med va-lagens krav.

Bolaget har gjort gällande att avgiftsberäkningen i detta fall inte uppfyller nämnda krav och hänvisat till att tillämpningen av poängsystemet på stugfastigheten får till följd att denna fastighet - trots att den i likhet med hotellfastigheten enbart används för hotellverksamhet och därför borde behandlas på samma sätt i avgiftshänseende - påförs betydligt högre bruksavgift.

Frågan blir då om kommunens va-taxa för den aktuella situationen motsvarar kravet på en rättvis och skälig avgiftsfördelning enligt 26 § va-lagen.

Av utredningen framgår bl.a. följande vad gäller den bruksavgift som påförts respektive fastighet. Enligt ingivna va-räkningar avseende hotellfastigheten var mätarställningen vid avläsning den 31 december 2001 8 258 kubikmeter och den 17 december 2002 9 301 kubikmeter, dvs. fastighetens faktiska vattenförbrukning under perioden var 1 043 kubikmeter. För den återstående tiden av året, 021218 – 021231, har förbrukningen uppskattats till 42 kubikmeter. Med ett kubikmeterpris av 12 kr 94 öre enligt 2002 års taxa innebär detta att hotellfastigheten för 2002 påförts avgift avseende vattenförbrukning med $((1\,043 + 42) \times 12,94 =)$ 14 039 kr. Stugfastigheten har debiterats bruksavgift med

16 470 kr för 2002, vilket - om beloppet delas med kubikmeterpriset 12 kr 94 öre - motsvarar en förbrukning av drygt 1 270 kubikmeter vatten per år $(16\,470 \div 12,94 = 1\,273)$.

Enligt kommunen tillämpas taxan på det sättet att frågan om ifall avgiftsberäkning för en fastighet skall ske efter poäng eller uppmätning av förbrukningen bestäms av fastighetens huvudsakliga användningssätt. I förevarande fall har kommunen bestämt att hotellfastighetens, men däremot inte stugfastighetens, bruksavgift skall fastställas efter uppmätt vattenförbrukning. Kommunen har emellertid inte ifrågasatt att stugfastigheten ingår som en del i samma verksamhet som hotellfastigheten och hyrs ut för samma ändamål.

Av redogörelsen ovan för avgiftsuttagen för respektive fastighet framgår att stugfastigheten påförts högre avgift än hotellfastigheten enligt 2002 års taxa. Enligt vad bolaget har uppgett är antalet sängplatser, va-installationer, köksutrymmen m.m. färre på stug- än på hotellfastigheten. Bolaget har också obesträtt uppgett att stugfastigheten har lägre kundbeläggning än den senare. Med hänsyn till att verksamheten på stugfastigheten, såvitt framgick, således är av mindre omfattning än på hotellfastigheten kan det antas att bruksavgiften för stugfastigheten skulle bli lägre om avgiften fastställdes efter mätning. Enligt Va-nämndens mening har det i målet inte framkommit något som visar att stugfastigheten skulle ha större nytta av den allmänna va-anläggningen jämfört med hotellfastigheten.

Kommunen har till stöd för sin inställning att bruksavgift för stugfastigheten skall beräknas efter poäng- trots att den hyrs ut enligt samma principer och ändamål som hotellfastigheten - hävdatt att nyttan av den allmänna va-anlägg-

ningen för fastigheter med separata lägenheter bäst speglas av antalet lägenheter på fastigheten.

Frågan blir då om kommunens poängberäkning av stugfastighetens stugor för hotelländamål efter samma principer som bostadslägenheter uppfyller kraven på fördelning av avgifterna efter skälig och rättvis grund.

Bestämmelsen om poängberäkning för bostadslägenheter i kommunens taxa får typiskt sett antas vara avsedd att reglera brukningsavgiften för kategorin ordinarie bostadsfastigheter för permanent- eller fritidsboende. Följden av bestämmelsens tillämpning på denna fastighetskategori kan visas med följande exempel.

Brukningsavgiften för exempelvis en bostadsfastighet med en villa om 5-6 rum och kök kan enligt 2002 års taxa beräknas till cirka $(23 \text{ poäng} \times 135 \text{ kr}) = 3\,100$ kr per år. Detta avgiftsbelopp motsvarar – vilket framgår om beloppet delas med kubikmeterpriset i taxan 12 kr 94 öre – en förbrukning av cirka 240 kubikmeter per år. En sådan vattenmängd torde ligga inom ramen för vad ett normalhushåll förbrukar per år. En bostadsfastighet bebyggd med exempelvis ett hus med två separata bostadslägenheter om vardera 4 rum och kök får enligt beräkningen ovan en förbrukning av sammanlagt $[(21 \text{ poäng} \times 2) \times 135 \text{ kr} \div 12,94 \text{ kr}] = 438$ kubikmeter per år. Per lägenhet blir detta 219 kubikmeter per år vilket motsvarar en brukningsavgift av 2 835 kr per lägenhet och år. Också detta ligger inom ramen för en normal årsförbrukning för en lägenhet av denna storlek. Även för en fastighet med flerbostadshus blir konsekvensen av en sådan beräkning ungefär samma proportionella ökning av vattenförbrukningen per lägenhet.

En jämförelse mellan poängtaxans tillämpning på ovannämnda fastighet bebyggd med en normalvilla och den aktuella stugfastigheten visar bl.a. följande.

Av stugfastighetens fyra stugor har två stugor åsatts 40 poäng, en 20 poäng och en 22 poäng. De två stugor som åsatts 40 poäng var, Skarvstugan och Storval-len, har fem respektive tre rum och två kök var. Kommunens avgiftsberäkning innebär en brukningsavgift av 5 400 kr per stuga enligt 2002 års taxa. Detta motsvarar en antagen förbrukning av $[(40 \text{ poäng} \times 135 \text{ kr}) \div 12,94 \text{ kr}] = 417$ kubikmeter per år och stuga, dvs. nästan 200 kubikmeter mer än vad nämnda normalvilla debiteras för.

Av utredningen framgår att den enda, av betydelse från avgiftssynpunkt, faktiska skillnaden mellan stugan i fråga och nämnda normalvilla är att normalvillan i regel bara har ett kök. Antalet rum i övrigt skiljer sig inte. Även om det i sig inte har någon betydelse från avgiftssynpunkt i vilken omfattning den allmänna va-anläggningen brukas för en fastighet, kan det noteras att stugfastigheten används endast under en del av året. Sammantaget visar jämförelsen av poängtaxans tillämpning på normalvillan respektive stugan, att stugfastigheten påförs betydligt högre brukningsavgift relativt sett. Enligt Va-nämndens mening har det inte visats att denna skillnad i avgiftshänseende skulle motsvaras av en för stugfastighetens större nytta av den allmänna va-anläggningen.

På grund av det ovan anförda anser Va-nämnden att tillämpningen av poängtaxan på den aktuella stugfastigheten inte anses uppfylla kravet på en skälig och rättvis avgiftsfördelning enligt va-lagen. Bolagets talan skall därför bifallas.

Va-nämnden fastställde att fastigheten F 11:12 skall behandlas som fastigheten F 11:6 vid tillämpning av Härjedalens kommun va-taxa.

*Beslut 2003-12-16, BVa 71,
Mål nr Va 150/02*

Kommunen överklagade till Miljööverdomstolen och yrkade att Miljööverdomstolen med upphävande av Va-nämndens beslut skulle lämna S T AB:s (bolaget) talan utan bifall.

Bolaget bestred ändring.

Kommunen vidhöll i Miljööverdomstolen vad som åberopats i Va-nämnden samt anförde i huvudsak följande: Va-nämndens jämförelse mellan poängtaxans tillämpning på en "normalvilla" och den aktuella stugfastigheten är gjord utifrån felaktiga utgångspunkter. En oskälig avgift skall sättas ned till en skälig avgift och bör inte leda till bifall till bolagets talan om mätning.

Kommunen delar i och för sig Va-nämndens uppfattning att avgiftsberäkningen måste grundas på en taxa som i sig uppfyller kraven på en skälig och rättvis avgiftsfördelning och att avgiften även i det enskilda fallet skall vara förenlig med va-lagens krav. Avgiftsberäkningen för den aktuella fastigheten uppfyller dessa krav. Man kan inte utifrån en jämförelse mellan enbart två fastigheter göra en nyttobedömning till grund för avgiftsberäkningen. Nyttan måste bedömas utifrån en mer generell jämförelse mellan fastigheter eller fastighetskategorier. Skäligheten i avgiften skall vidare bedömas utifrån fastigheten som helhet och inte för en enskild byggnadsdel inom fastigheten.

Va-nämndens resonemang om att den enda, av betydelse från avgiftssynpunkt, faktiska skillnaden mellan en stuga och en normalvilla är att normalvillan i regel bara har ett kök, är enligt kommunens mening direkt missvisande. Kommunen anser vidare det uppenbart att Skarvstugans fem fyrbäddsrums, varav två respektive tre rum delar dusch, toalett och kök, får anses ha en nytta av den allmänna anläggningen som motsvarar t.ex. ett litet parhus för fritidsändamål. Va-nämndens beslut får verkningar långt utöver den nu aktuella fastigheten. Det finns inom kommunen ett stort antal fastigheter som idag klassas som bostadsfastigheter och därmed får bruksavgiften bestämd efter schablon, men som rent faktiskt används för uthyrningsändamål. Skall dessa kunna betraktas som hotellfastigheter så kommer en konsekvent taxetillämpning svårligen att kunna upprätthållas.

Bolaget vidhöll i Miljööverdomstolen vad som åberopats i Va-nämnden och anförde därutöver i huvudsak följande: Fastigheten används som ett enklare hotell, s.k. vandrarhem. Det är inte fråga om stuguthyrning utan bädduthyrning alternativt rumsuthyrning. Bolaget ifrågasätter att kommunens taxe-

system avseende stugor och fritidshus kan påverkas av om man tillämpar mätning för fastställande av fastighetens brukningsavgift.

Miljööverdomstolen instämde i Va-nämndens bedömning och avslog överklagandet.

Dom 2005-03-18

Mål nr M 650-04