

26 § va-lagen

På en fastighet avsedd för bostadsändamål har utrymmen ombyggt till lägenheter för uthyrning. Kommunen har, trots att bygglov saknats för uthyrningsverksamheten, inte ansetts ha stöd för att utta tillkommande lägenhetsavgifter som för bostadsfastighet utan endast den lägre avgift som följde av att fastigheten klassificeras som med bostadsfastighet jämfäst fastighet.

LA G:s S AB (nedan kallat bolaget) är sedan den 9 mars 2004 lagfaren ägare till fastigheten T K 1:257. Fastigheten ingår i Gotlands kommuns allmänna va-anläggnings verksamhetsområde och är ansluten till anläggningen för vatten och avlopp. Fastigheten överläts till bolaget den 8 mars 2004 av delägarna M.G, J.G. och S.G.

Bolaget bedriver turistuthyrning av lägenheter och rum på fastigheten. På fastigheten finns fyra byggnader, varav tre har byggts om för uthyrningsverksamheten - ett såghus/uthus vilket har byggts om till 3 bostadsenheter för uthyrning, en ladugård ombyggd till 4 bostadsenheter och ett torp/biutrumme ombyggt till 3 bostadsenheter. Den fjärde byggnaden på fastigheten är ett bostadshus vilket inte ingår i verksamheten.

Varje bostadsenhet för uthyrningsändamål är cirka 25 kvadratmeter och indelad i två rum varav ett med kök/pentry. I varje bostadsenhet finns dusch och toalett.

Kommunen fakturerade förra delägaren M.G. tilläggsavgift i form av tre lägenhetsavgifter avseende den ombyggnation som utförts i det tidigare såghuset/uthuset. Räkningen om sammanlagt 53 231 kr förföll till betalning den 30 september 2002. Kommunen fakturerade bolaget tilläggsavgift i form av fyra lägenhetsavgifter med sammanlagt 70 975 kr med förfallodag den 30 juni 2004 avseende ombyggnationen i den tidigare ladugården.

Bolaget väckte talan mot kommunen och yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att den tilläggsavgift som skulle påföras fastigheten med anledning av nämnda ombyggnader inte skulle uppgå till mer än 35 488 kr inklusive mervärdesskatt, vilket belopp avser två lägenhetsavgifter enligt taxa.

Kommunen bestred yrkandet och yrkade för egen del - såsom talan slutligen bestämdes - i första hand att Va-nämnden skulle avvisa bolagets talan i den del den avser va-avgifter som förfallit till betalning före bolagets tillträde till fastigheten och förplikta bolaget att till kommunen betala 106 463 kr jämte ränta. Kommunens betalningskrav avser tilläggsavgift i form av sex lägenhetsavgifter beräknade enligt § 5 mom. 4 jämförd med mom. 2, första och andra stycket i va-taxan.

För det fall avvísingsyrkandet inte bifölls yrkade kommunen i andra hand att Va-nämnden förpliktade bolaget att till kommunen betala 159 694 kr jämte ränta.

Bolaget bestred kommunens yrkanden.

Bolaget anförde till stöd för sin talan och inställning i sak följande: Enligt bolaget har det utförts två avgiftspliktiga ombyggnader på fastigheten – ombyggnaden av dels såghuset, dels ladugården. Tilläggsavgiften med anledning av ombyggnaderna skall bestämmas med tillämpning av § 5 mom. 4 och mom. 2, fjärde stycket i taxan, vari anges att med lägenhet avses varje påbörjat 100-tal kvadratmeter bruttoarea eller varje påbörjat tretal tappställen och att det för abonnenten förmånligaste alternativet skall väljas. Fastigheten skall alltså efter ombyggnationen jämföras med lägenhetshotell eller vandrarhem i taxans mening. Det finns i taxan inte något krav på att en fastighet enligt taxering skall vara att hänföra till kategorin hotell. Det är riktigt att det på fastigheten finns tio enheter för uthyrning, fyra i ladugården och tre vardera i såghuset respektive torpet/biutrymmet. Det finns kokmöjligheter i varje enhet. Ombyggnaderna har inte medfört att det tillkommit några ytor. Det gamla såghuset är 75 kvadratmeter och ladugården 96 kvadratmeter. Kommunen har inte haft några kostnader med anledning av ombyggnationen på fastigheten. Vad gäller kommunens betalningskrav i fråga om det renoverade torpet bestreds att tilläggsavgift skulle tas ut för ombyggnaden av torpet på den grunden att avgift redan betalats för torpet av tidigare fastighetsägare. Torpet/uthusets yta är 70 kvadratmeter. Ingen yta har tillkommit efter den ombyggnad bolaget utfört. Torpet är uppfört 1904 och användes även tidigare för sommaruthyrning. Den nu aktuella ombyggnaden innebar att två tidigare uthyrningsenheter byggdes om till tre uthyrningsenheter. Varje uthyrningsenhet är cirka 20-25 kvadratmeter och består av ett sovrum, ett rum med pentry, en toalett och dusch.

Kommunen anförde till stöd för sin talan och inställning i sak följande.

Den aktuella fastigheten är en bostadsfastighet i va-taxans mening, inte en fastighet jämförd med bostadsfastighet, eftersom bygglov beviljats för huvudsakligen bostadsändamål på fastigheten. – Stamfastigheten T K 1:33 var uteslutande bebyggd och beviljad lov för bostadsändamål. Denna egenskap i bygglovshänseende har övertagits av avstyckningsfastigheten T K 1:257 som ansågs ha två bostadslägenheter. Sedan har bygglov beviljats för gäststuga om tre lägenheter till ett fritidshus. Därmed fanns fem offentligt kända lägenheter för fastighetens bostadsändamål. Byggnadsnämnden har inte godkänt ändrad användning för dessa lägenheter. Till sist har bygglov godkänts för fyra uthyrningslägenheter på fastigheten. Detta kan dock inte i sig föranleda att fastigheten inte längre skall anses vara en fastighet uteslutande eller huvudsakligen för bostadsändamål.

Om lägenheterna faktiskt skulle användas på ett annat sätt än vad beviljat lov medger är det inte förenligt med allmänna rättsliga grundsatser att lägga den olovliga användningen till grund för bestämmandet av va-avgift. Bolagets avsikt att fastigheten skulle anses vara jämförd med bostadsfastighet stöds inte heller av bolagets eget agerande i förhållande till andra offentligrättsliga skyldigheter.

Enligt uppgift från polismyndigheten finns inte något tillstånd för hotell- och pensionatsrörelse på fastigheten enligt lagen (1966:742) därom. Inte heller har

enligt uppgift från miljö- och hälsoskyddsnämnden verksamheten anmälts dit enligt 38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Tillämplig bestämmelse för beräkning av antalet lägenheter på fastigheten är alltså bestämmelsen i § 5 mom. 4 och mom. 2, första och andra stycket i taxan, vari anges att i fråga om fastighet för bostadsändamål avses med lägenhet sådan samling rum och andra utrymmen inom en eller flera byggnader som tillsammans bildar en bostadsenhet. Det är endast för fastighet jämförd med bostadsfastighet den av bolaget åberopade bestämmelsen i fjärde stycket samma paragraf gäller, dvs. att det för abonnenten förmånligaste alternativet gäller. Det för abonnenten förmånligaste beräkningssättet gäller härvid beräkning enligt antal tappställen eller bruttoarea.

Av rättspraxis framgår vidare att va-avgift i princip skall bestämmas med hänsyn till den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen och med bortseende från kommunens individuella kostnader för fastigheten i fråga. Eftersom kostnaden för fastighetens vattenförsörjning eller avlopp inte avviker på grund av särskilda förhållanden i beaktansvärd omfattning från vad som i övrigt gäller inom verksamhetsområdet, skall avgift erläggas efter skälig och rättvis grund. Att bestämma avgift efter den nytta som fastigheten har genom anslutningen till va-anläggningen och att nyttan kan bestämmas utifrån antalet bostadsenheter på fastigheten är en vedertagen tillämpning av va-lagens avgiftsbestämmelser.

Sedan kommunens yrkande om avvisning bifallits yttrade Va-nämnden:

I målet kvarstår därmed att pröva fråga om vilken avgift som skall betalas med anledning av ombyggnationen på bolagets fastighet såvitt avser sju bostadsenheter för uthyrning; fyra i den tidigare ladugården och tre i det renoverade torpet.

Parterna är oeniga om vilken lägenhetsdefinition i taxan som skall tillämpas vid bestämmandet av antalet avgiftspliktiga lägenheter.

Kommunens inställning är att sex avgiftspliktiga lägenheter tillkommit genom ombyggnationen och att tilläggsavgift skall tas ut för dessa med tillämpning av § 5 mom. 4 jämförd med § 5 mom. 1 och 2 första och andra stycket. Enligt bolaget finns – på sakens nuvarande ståndpunkt – förutsättning för att utta tilläggsavgift endast för en tillkommande lägenhet (i den tidigare ladugården) enligt § 5 mom. 4 jämförd med § 5 mom. 2 fjärde stycket. Bestämmelserna framgår nedan.

Den i målet tillämpliga taxan gäller från den 1 mars 2004 och innehåller följande bestämmelser av intresse i målet.

§ 3

Fastigheterna indelas i **bostadsfastighet**, **annan fastighet** och **obebyggd fastighet**.

Bostadsfastighet är fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för bostadsändamål.

Med bostadsfastighet jämställs 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, Hantverk, Småindustri, Utbildning, Sjukvård, Ekonomibyggnad för jordbruksfastighet, Gruppboende.

ANLÄGGNINGSAVGIFTER

§ 5

Mom 1. För **bostadsfastighet** och därmed enligt § 3 jämställd fastighet skall anläggningsavgiften ---utgå med:

- a) en avgift avseende upprättande av varje uppsättning förbindelsepunkter för V och S
- b) en tilläggsavgift per lägenhet, 14 195 kr (17 744 kr)

Mom 2. Lägenhetsantalet bestäms efter de ritningar enligt vilka bygglov beviljats, eller eljest efter ritning eller uppmätning som va-verket godkänner.

I fastighet för bostadsändamål avses med lägenhet sådan samling rum och andra utrymmen inom en eller flera byggnader som tillsammans bildar en bostadsenhet.

Undantag gäller dock för sådana fastigheter vilka innehåller ett flertal mindre bostadsenheter som under hela året upplåts till studenter vid universitet eller högskola eller upplåts till äldre eller funktionshindrade enligt socialtjänstlagen eller lagen om stöd och service till funktionshindrade och där det på varje våningsplan finns gemensamma utrymmen för matlagning och måltider. I de undantagna fastigheterna avses med en lägenhet varje påbörjat 100-tal m² bruttoarea (BTA) enligt svensk Standard SS 02 10 53.

I fastighet jämställd med bostadsfastighet enligt § 3 andra stycket avses med en lägenhet varje påbörjat 100-tal m² bruttoarea (BTA) enligt Svensk Standard SS 02 10 52 eller varje påbörjat tretal tappställen. Det för abonnenten förmånligaste alternativet skall gälla.

Mom 4. Sker om- eller tillbyggnad, uppförs ytterligare byggnad eller ersätts riven bebyggelse på fastighet skall erläggas tilläggsavgift enligt mom 1 b) med beaktande av mom 2 för varje tillkommande lägenhet.

Tilläggsavgiften skall beräknas enligt den anläggningstaxa som gäller vid tidpunkten för avgiftsskyldighetens inträde för det ifrågavarande ändamålet.

Bolaget har som grund för sin inställning, att antalet lägenheter skall bestämmas efter varje påbörjat hundratal bruttoarea eller påbörjat tretal tappställen, anført att kommunen i fråga om andra turist- och semesteranläggningar bestämt avgiften på detta sätt. Bolagets talan får därmed uppfattas så att bolaget gör gällande att avgiftsuttaget strider mot bestämmelsen om en skälig och rättvis avgiftsfördelning enligt 26 § va-lagen.

I 26 § va-lagen föreskrivs att va-avgifterna skall fördelas mellan abonnentfastigheterna efter skälig och rättvis grund. I rättspraxis har fastslagits att detta in-

nebär att fördelningen 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 alltså anläggningsavgift med – förutom en förbindelsepunktsavgift – en tilläggsavgift per lägenhet. I konsekvens härmed uttas tilläggsavgift för varje tillkommande lägenhet, när bebyggelsen utökas eller byggs om.

Va-nämnden har tidigare prövat kommunens taxa i fall som gällde ombyggnad av fastigheter i syfte att inrätta ett större antal mindre bostadsenheter för uthyrning och där fråga var bl.a. hur antalet lägenheter skulle bestämmas enligt taxan.

I det senaste beslutet den 6 september 2001, BVa 37/01, vilket fastställdes av Miljööverdomstolen genom beslut den 17 december 2002 (DM 112, mål nr M 6737-01) gällde det en ombyggnad av källar-, skyddsrum- och förrådsutrymmen i källarplanen i tre bostadshus, varigenom sju nya rum/lägenheter tillkom. De nytillkomna lägenheterna var avsedda för studentboende och boytan var 21 kvadratmeter per enhet. I varje bostadsenhet fanns badrum med wc och dusch, en sovalkov och ett minikök med 2 kokplattor, kylskåp, köksvask och kolfilterfläkt.

Va-nämnden refererade till ett tidigare beslut av Va-nämnden, BVa 55/00 i mål Va 63/00, vilket avsåg en ombyggnad på fastigheten av några större lägenheter till ett antal mindre lägenheter avsedda för äldreboende. Däri uttalades bl.a:

”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.”

Va-nämnden uttalade vidare:

”Det är härvidlag att märka att lägenhetsavgiften utgör anläggningstaxans enda nyttobaserade 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 nyttan.”

Va-nämnden fann att omständigheterna i målet motiverade en jämkning av taxeenlig avgift och jämkade avgiften till hälften.

I Gotlands kommuns va-taxa infördes 2001 ovan redovisade bestämmelse i § 5 mom. 2 tredje stycket, vilken - i fråga om fastigheter som innehåller bostäder för studenter samt för äldre och funktionshindrade - föreskriver undantag från den för fastigheter för bostadsändamål gällande lägenhetsdefinitionen i samma

bestämmelses andra stycke. För förstnämnda fastighetskategori avses med lägenhet istället varje påbörjat hundratatal kvadratmeter bruttoarea.

Va-nämnden gör följande bedömning.

Bolaget har till stöd för sin talan anfört att bolagets verksamhet skall jämföras med lägenhetshotell eller vandrarhem och att fastigheten därför skall anses som en med bostadsfastighet jämförd fastighet vid tillämpningen av taxan. Kommunen har bestritt att fastigheten skall klassificeras så och till stöd härfor i huvudsak hävdar att fastigheten i taxerings- och bygglovssammanhang är att anse som bostadsfastighet.

Taxans definition av kategorin med bostadsfastighet jämförd fastighet är ”fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för vissa andra ändamål.” Såsom exempel på sådant ändamål anges hotell.

I målet har ingetts beslut om beviljande av bygglov meddelat den 21 januari 2004. Beslutet avser ändrad användning av ladugård till uthyrningslägenheter för sommaranvändning, tillbyggnad (takkupor och balkonger samt anläggande av parkeringsplats. Det är vidare ostridigt att två av tre övriga byggnader på fastigheten byggts om för samma ändamål. Såvitt framgått används endast bostadshuset på fastigheten som permanentbostad året runt.

De på fastigheten genom ombyggnationen inrättade bostadsenheterna har en utpräglad karaktär av säsongssanknuten turistanläggning. Va-nämnden finner att de aktuella byggnaderna på fastigheten därigenom och med utgångspunkt i taxan får anses vara inrättade närmast för hotelländamål särskilt som respektive bostadsenhet inte standardmässigt kan jämföras med en lägenhet enligt begreppets gängse betydelse och vad nämnden anfört om lägenhetsbegreppet i det ovan redovisade avgörandet BVa 55/00.

I målet är upplyst att den på fastigheten sammanlagda yta som byggts om – med undantag av den yta som omfattas av avvisningsbeslutet - är (70 + 96=) 166 kvadratmeter.

Bolaget skall därför med anledning av nu aktuella byggnadsåtgärder betala tilläggsavgift i form av två lägenhetsavgifter – en för varje påbörjat hundratatal kvadratmeter bruttoarea – med sammanlagt 35 488 kr inklusive mervärdesskatt.

Va-nämnden fastställde att tilläggsavgift för fastigheten T K 1:257 skulle utgå i form av två lägenhetsavgifter enligt 2004 års taxa och förpliktade LA G:s S AB att till Gotlands kommun betala trettiofemtusenfyrahundraåttioåtta (35 488) kr jämte ränta.

Beslut 2005-05-23 BVa 36
Mål nr Va 99/04

LA G:s S AB (bolaget) överklagade till Miljööverdomstolen och yrkade att va-nämndens avvisningsbeslut skulle upphävas och att bolaget skulle betala två tilläggsavgifter. För det fall avvisningsbeslutet står fast yrkade bolaget att endast en tilläggsavgift skulle betalas.

Gotlands kommun yrkade att Miljööverdomstolen med ändring av Va-nämndens beslut p. 2 och 3 förpliktar LA G:s S AB att till Gotlands kommun betala 106 463 kr, motsvarande sex tilläggsavgifter, jämte ränta.

För det fall avvisningsbeslutet upphävs yrkade kommunen att Miljööverdomstolen förpliktar bolaget att till kommunen betala 159 694 kr jämte ränta.

Parterna bestred varandras ändringsyrkanden.

Parterna förde sin talan i huvudsak på samma sätt som vid Va-nämnden och har därutöver anfört bl.a. följande.

Bolaget

Fastigheten är numera omtaxerad till vandrarhem. Bolaget bedriver endast sommaruthyrning. Taxan är otydlig och orättvis. Alla verksamhetsutövare måste behandlas lika. Anledningen till att bolaget inte har erforderliga bygglov för alla ombyggnader är okunnighet om reglerna.

Gotlands kommun

Kommunen har utgått från beviljade bygglov vid sin bedömning. Det är endast ladugården som har bygglov för uthyrningsverksamhet, vilket innebär att fastigheten huvudsakligen är bebyggd för bostadsändamål. Denna klassificering skall ligga till grund för avgiften enligt taxan. Avgiften blir inte oskälig för att det är fråga om nio lägenheter. De är som små fritidshus och kommunen tar full avgift för fritidshus oavsett storlek. Det pågår ett tillsynsärende på grund av olovligt byggande.

Miljööverdomstolen yttrade:

När det gäller Va-nämndens beslut att avvisa bolagets talan i den del som avser de avgifter som debiterats M.G. gör Miljööverdomstolen samma bedömning som Va-nämnden. Överklagandet skall därför avslås i denna del.

Twisten rör frågan om tilläggsavgift skall debiteras utifrån klassificeringen bostadsfastighet, enligt § 5 mom. 1 i va-taxan, eller som fastighet jämställd med bostadsfastighet, enligt § 5 mom. 2 i va-taxan. Parterna är vidare oense om avgift skall utgå både för torpet och ladugården eller endast för ladugården. Bolaget har hävdade att avgift inte skall utgå för torpet eftersom avgift har erlagts av tidigare fastighetsägare, troligen under 1980- eller 1990-talet.

Såvitt framgår av de uppgifter som lämnats av bolaget har torpet byggts om av familjen G för uthyrningsändamål. Torpet skall därför ingå i bedömningen av antalet lägenheter för vilka tilläggsavgift skall erläggas.

Kommunen grundar sin talan på att fastigheten enligt beviljade bygglov är bebyggd huvudsakligen för bostadsändamål och inte för uthyrningsändamål och att debiteringen därmed skall ske för varje lägenhet.

Av 3 § andra stycket i va-taxan framgår bl.a. att med bostadsfastighet jämställs fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för vissa andra ändamål som t.ex. hotell. Ordalydelsen ger inte otvetydigt stöd för kommunens uppfattning att en fastighet som är bebyggd helt eller delvis utan bygglov för angivet ändamål inte skulle kunna hänföras till den kategorin av fastigheter som i va-taxan är jämställda med bostadsfastighet. Det är ostridigt att fastigheten huvudsakligen är bebyggd med bostäder för uthyrningsverksamhet. Miljööverdomstolen instämmer därför i Va-nämndens bedömning att antalet lägenheter för vilka tilläggsavgift skall erläggas skall bestämmas till två lägenheter i enlighet med vad som gäller för fastighet jämställd med bostadsfastighet. Bolaget skall alltså betala två tilläggsavgifter.

Dom 2006-04-11
Mål nr M 4850-05

Gotlands kommun överklagade till Högsta domstolen. Målet föredrogs och Högsta domstolen fann inte skäl att meddela prövningstillstånd. Miljööverdomstolens dom står därmed fast.

Beslut 2006-07-07
Mål nr T 2086-06