26 A:5

En bostadsrättsförening som omfattade 49 småhus har påförts lägenhetsavgifter som för motsvarande antal registerfastigheter. Föreningens begäran att påföras lägenhetsavgift som flerfamiljshus med i va-taxan föreskriven avgiftsreduktion efter andra lägenheten har inte bifallits.

Fastigheten Kantorn 3 ägs av Riksbyggens Bostadsrättsförening Kantorn (Föreningen) och har en areal om 15 972 kvm. Den ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och är ansluten till kommunens ren-, spill- och dagvattenanläggning. Det allmänna dagvattensystemet belastas dock endast av överskottsvatten vid kraftiga regn. Fastigheten är bebyggd med 49 stycken småhus i två plan om antingen 96 kvm eller 134 kvm. Fastigheten har ett internt ledningsnät för va-nyttigheterna som ägs av Föreningen.

Föreningen yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att Kantorn 3 i taxehänseende skulle betraktas som flerbostadshus med avgiftsreduktion efter andra lägenheten enligt § 5 mom 4 i va-taxan.

Kommunen bestred yrkandet.

Föreningen anförde: Att debitera föreningen såsom för småhus istället för som flerbostadshus strider mot 26 § första stycket i lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen). I denna paragraf stadgas att föreskriven avgiftsskyldighet skall fördelas mellan abonnentfastigheterna efter skälig och rättvis grund. Bebyggelsen på fastigheten skall jämställas med flerbostadshus. Hänsyn skall även tas till att fastigheten har ett internt nät av ren- och spillvattenledningar. Det normala förfarandet när Riksbyggen bygger bostadsrätter är att föreningen och den aktuella kommunen kommer överens om villkoren för användandet av den allmänna va-anläggningen. Riksbyggen fick betala dyrt för marken vid köpet och det är inte säkert att priset hade blivit detsamma om man vid det tillfället känt till hur va-taxan var utformad. Kostnaden för kommunen att utföra de aktuella anläggningsarbetena är dessutom väldigt liten i förhållande till vad som debiterats. Dagvatten omhändertas inom den egna fastigheten. Detta sker genom att en typ av vattengenomsläpplig asfalt används och avledning till perkolationsanläggning. Dagvatten från fastigheten kommer därför endast undantagsvis, vid större nederbörd, att belasta det allmänna dagvattennätet.

Kommunen har som stöd för sin inställning uppgett: Kommunen tillämpar gällande taxa. I taxan ges den påfordrade reduktionen endast för flerbostadshus och ej för småhus, oavsett upplåtelseform. Kommunen har beaktat fastighetens särskilda bebyggelse genom att endast debitera en servisavgift. Av Riksbyggens ritning framgår att det finns en extra förbindelsepunkt för spillvatten. Kommunen har dock avstått från att debitera någon avgift för den extra förbindelsepunkten. Kommunen har debiterat Riksbyggen för 49

lägenheter. Lägenhetsavgiften är en nyttoparameter och i detta avseende har en villa ett större nyttovärde än en hyreslägenhet i ett flerbostadshus. Att småhusen ligger på en gemensam fastighet och upplåtes med bostadsrätt saknar betydelse. I annat fall skulle en tilläggsavgift debiteras vid en framtida avstyckning i fristående småhusfastigheter. Någon sådan tilläggsavgift finns inte omnämnd i kommunens va-taxa och har heller aldrig tillämpats. I kommunen finns det ett antal områden med småhus som upplåtes med bostadsrätt och dessa har debiterats på samma sätt som Riksbyggen. Det är riktigt att de investeringar som var nödvändiga att göra för att ansluta fastigheten var mindre än avgiftens storlek. Detta beror dock på tidigare gjorda va-investeringar, både i närområdet och i kommunens huvudledningsnät. Att beakta är även att bebyggelsen kommer att innebära en ökad belastning på kommunens huvudledningsnät. Marköverlåtelsen reglerades i exploateringsavtal av den 26 oktober 2001 och den 17 april 2002 och av § 17 i avtalet följer att anslutningsavgifter för vatten och avlopp ska erläggas enligt gällande taxa. Riksbyggen hade alltså möjlighet att kontrollera avgiftens storlek innan avtalet undertecknades.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 26 § första stycket lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsavläggningar (va-lagen) skall avgiftsskyldigheten fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Detta innebär att fördelningen i princip skall ske efter den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen och med bortseende från huvudmannens kostnader för att förse den enskilda fastigheten med vatten och avlopp. Med detta skall förstås att avgifterna skall stå i relation till den omfattning i vilken anläggningen kan brukas av respektive fastighet. En utgångspunkt för fördelningen är att avgifter för fastigheter med lika förutsättningar också bör vara ungefär lika stora.

De angivna principerna tillämpades redan i tidigare gällande va-lag från år 1955. Bestämmelserna om kostnadsfördelning i 1955 års lag hade, enligt uttalanden i lagens förarbeten, inte till ändamål att med matematisk noggrannhet ange vad varje fastighet skulle betala, utan lagen gav huvudmannen ett icke obetydligt mått av frihet att anpassa avgifterna efter förhållandena. Den huvudsakliga innebörden av fördelningsregeln i nu gällande 1970 års va-lag överensstämmer med vad som gällde tidigare.

I § 3 i kommunens va-taxa indelas fastigheterna i bostadsfastighet, annan fastighet och obebyggd fastighet. En bostadsfastighet delas i sin tur enligt samma paragraf upp i två kategorier, villor och övriga småhus samt flerbostadshus. Den senare kategorin skall enligt § 5 mom 4 i va-taxan, efter erläggandet av full avgift för den första och andra lägenheten, för lägenheter därutöver erlägga 40 % av full avgift.

Föreningens talan innebär påstående om att ett uttag av lägenhetsavgift för de 49 småhusen på fastigheten till samma belopp som i taxan föreskrivs för samma antal småhusbebyggda registerfastigheter strider mot en skälig och rättvis avgiftsfördelning och att avgiftsuttaget i stället skall motsvara avgiften för fastighetskategorin ”flerbostadshus” i taxan med 49 lägenheter och en avgiftsreduktion efter andra lägenheten.

Va-nämnden konstaterar till att börja med att fråga är om avgiftsskyldighet för **en** fastighet vid tillämpning av va-taxan. Ledningsnätet på fastigheten är att betrakta som dess va-installation enligt 17 § i va-lagen. För denna installation har kommunen som va-huvudman inte något kostnadsansvar eller annat ansvar och Föreningens kostnader härför påverkar inte frågan om påförd anläggningsavgift (lägenhetsavgift) är förenlig med va-lagens fördelningsregel i 26 § lagen. Fråga uppstår då om avgiftsfördelningen mellan fastighetskategorierna i va-taxan ändå kan anses strida mot kravet på skälighet och rättvisa så som Föreningen gjort gällande. För denna bedömning blir av betydelse bl.a. hur va-taxan med sina avgiftsparametrar förmår att fördela avgiftsskyldigheten enligt nyttoprincipen.

Enligt anläggningstaxan skall för bostadsfastighet erläggas servisavgift, tomtyteavgift och lägenhetsavgift medan brukningstaxan upptar avgift efter mätarkapacitet, en rörlig avgift efter förbrukning samt en årlig dagvattenavgift. En fördelning av avgifter efter dessa parametrar strider inte mot va-lagens fördelningsprincip. Någon särskild fastighetskategori motsvarande den typ av flerbostadsfastighet som Föreningens fastighet representerar med bostadsenheterna/lägenheterna utspridda som småhus på fastigheten upptar inte va-taxan. Under hänvisning till att Kantorn 3 i taxeringshänseende upptagits som ”småhusenhet” och att grupphusbebyggelse på gemensam fastighet också är småhus i taxans mening och därför inte omfattas av den avgiftsreduktion som tillkommer flerbostadshus, har kommunen påfört Föreningen samma lägenhetsavgift per småhus som taxan föreskriver för fastighetskategorin ”villor och småhus”. Kommunen har vidare pekat på att det inom verksamhetsområdet finns ett antal småhusområden på gemensam fastighet där va-taxan tillämpas på samma sätt.

Beträffande de använda avgiftsparametrarna kan följande anmärkas.

Servisavgiften är en ren kostnadsparameter avsedd att täcka den genomsnittliga kostnaden för anläggandet av anslutningsledning till fastigheterna. Kantorn 3 har påförts endast 1 sådan avgift eftersom de olika byggnaderna inom fastigheten är anslutna via fastighetens interna nät. Detta är orsaken till att fastighetens anläggningsavgift enligt va-taxan blir väsentligt lägre än vad den sammanlagda anläggningsavgiften för 49 registerfastigheter med småhus blir. **Tomtyteavgiften** är i vart fall för bostadsbebyggelse väsentligen betraktad som en kostnadsrelaterad avgiftsparameter i det att större tomter medför behov av längre ledningsdragning med därmed följande kostnadsökningar. Den får emellertid även till del anses ge uttryck för en fastighets nytta av anslutning till allmän va-anläggning särskilt när fastigheten är ansluten till kommunens dagvattennät. Kantorn 3 är, även om belastningen kunnat begränsas, ansluten till kommunalt dagvatten och genom det intensiva utnyttjandet av tomtmarken för bebyggelse har tomtens storlek för denna fastighet tveklöst haft betydelse för dess möjlighet att nyttiggöra anslutningen till va-anläggningen. En oreducerad tomtyteavgift för hela arealen om 15 972 kvm har också taxeenligt påförts fastigheten med 338 606 kr exkl. moms. En småhusfastighet skulle annars på grund av va-taxans reduktionsregler normalt inte betala för arealer överstigande 2 000 kvm och för bostadsfastighet med tre eller flera lägenheter (flerbostadshus) skulle avgiftspliktig tomtyta som inte bebyggts eller hårdgjorts

börja reduceras efter 5 000 kvm. Reduktionsreglerna i taxan får ses som en eftergift för nyttoprincipen. Tomtytan får inte bli en alltför dominerande avgiftsfaktor i en taxa som väsentligen skall spegla avgiftsfördelning efter nytta. **Lägenhetsavgiften** får ses som ett uttryck för en fastighets grundläggande nytta av att ha bostaden/bostäderna anslutna till den allmänna va-anläggningen, en nytta som ökar med antalet lägenheter på en fastighet. För denna nytta uttas enligt taxan emellertid en lägre avgift fr.o.m. den tredje lägenheten i flerbostadshus och utgår då med 40 % av full avgift.

Av underlag för va-taxan som ingivits av kommunen framgår att denna före år 1988 i stället för lägenhetsavgift upptog en våningsyteavgift och utöver de andra parametrarna dessutom en grundavgift per fastighet. Uttag av avgift för den grundläggande nyttan av anslutningen för en fastighet sker i vissa taxor genom en grundavgift lika för alla fastigheter som ibland även inkluderar servisavgift och den första lägenhetsavgiften. Genom att sätta en sådan avgift relativt högt får huvudmannen möjlighet att balansera anläggningsavgiften på önskat sätt mellan olika bebyggelsetyper av småhus och flerfamiljshus vid täckandet av kostnaderna för den lokala ledningsutbyggnaden som oftast är dyrare i villaområden än i områden med flerfamiljshus. Ett motsvarande resultat uppnås även genom den utformning uttaget av lägenhetsavgift fått i Botkyrka kommuns va-taxa. För Kantorn 3, som kommunen klassificerat som fastighetskategori ”villor och småhus” blir följden av taxans utformning i detta hänseende att fastigheten får betala för denna grundläggande nytta av anslutningen på samma sätt som andra småhusfastigheter med ett eller flera småhus. Bostäderna på Kantorn 3 utgörs också ostridigt av småhus och för sådana skall lägenhetsavgift enligt va-taxan påföras utan reduktion. Att småhusen i detta fall är belägna på en större ostyckad fastighet medför inte att lägenheternas nytta av tillgången till va-nyttigheterna skall bedömas annorlunda än för lägenhet i småhus på en normalstor villatomt. Taxan öppnar härigenom inte heller för möjligheten att avgiftsuttaget grundat på nytta per småhus blir högre om uttaget föregås av avstyckning än om en avstyckning sker efter avgiftsuttaget. Kommunen har hänvisat till att en villa/småhus i detta sammanhang har ett större nyttovärde än en lägenhet i ett flerfamiljshus. Detta kan också sägas gälla generellt eftersom villor torde vara större än den genomsnittliga lägenheten i flerfamiljshus - vilket också enligt kommunens utredning är fallet i Botkyrka - och vidare ha tomt och takytor som relativt sett belastar huvudmannens avloppsnät mer än motsvarande belastning utslaget per lägenhet i ett flerfamiljshus. Även om dagvattnet i hög grad kan tas omhand inom Föreningens område måste den allmänna anläggningen vara dimensionerad och i övrigt förberedd för när sådant avloppsvatten ändå måste avledas. Möjligheterna att nyttja den allmänna va-anläggningen för vattenkrävande aktiviteter på tomtmarken är också större för villafastigheter än vad som är fallet i flerfamiljshus. Att utbyggnadskostnaderna därtill är högre i villaområden har tidigare nämnts. En skälig och rättvis avgiftsfördelning leder således till att småhusen på Kantorn 3 i enlighet med va-taxan bör från avgiftssynpunkt behandlas på samma sätt som andra lägenheter i småhus. Att småhus sinsemellan kan ha olika storlek beaktas inte vid uttag av lägenhetsavgift så länge det inte rör sig om fler än 1 lägenhet per hus. Som framgått togs tidigare i stället ut våningsyteavgift. En sådan innebär naturligtvis att avgiftsuttaget mer exakt speglar skillnaden i anslutna ytor och därmed nyttan av anslutningen än vad en lägenhetsavgift gör.

Våningsyteavgiften har emellertid av många huvudmän liksom i Botkyrka kommun ersatts med lägenhetsavgift som uppgivits möta större förståelse hos brukarna och vara lättare att tillämpa för huvudmannen. På grund av villornas i genomsnitt betydligt större ytor än flerbostadshusens lägenheter innebär emellertid även våningsyteavgiften normalt betydligt högre avgift för bostad i villa/småhus än i flerfamiljshus. Villorna/småhusen på Kantorn 3 är mindre än genomsnittsvillan i kommunen och torde från avgiftssynpunkt ha gynnats av en bibehållen våningsyteavgift. Avgiften hade ändå kommit att bli betydligt högre än för ett flerbostadshus med en genomsnittlig lägenhetsstorlek.

I förhållande till vanliga småhus blir den totala anläggningsavgiften som tidigare anförts ändå betydligt lägre per hus i Kantorn dels beroende på att endast en servisavgift utgår dels beroende på att byggsättet medför att tomtarealen per hus blir mindre än för normalvillan. Även om ”normalvillan”skulle ha samma tomtstorlek som kan fördelas på husen inom Kantorn, ca 325 kvm, så blir totala anslutningsavgiften inkl. moms ca 40 000 kr lägre utslaget per lägenhet i Kantorn. Motsvarande beräkning för ett flerfamiljshus med 49 lägenheter visar att totala avgiften fördelad per lägenhet vid oreducerad tomtyta blir ca 27 000 kr lägre än för småhusen inom Kantorn.

I de gemensamma kostnaderna för den allmänna va-anläggningen – huvudsakligen för de centrala verken och det gemensamma distributionsnätet – skall brukarna som framgått i princip ta del efter den nytta som de typiskt sett har av anläggningen. Va-nämnden finner att den tillämpade avgiftskonstruktionen i detta fall medfört en i stort sett skälig och rättvis avgiftsfördelning, som relativt väl beaktat de enskilda fastigheternas inbördes olika nytta av den allmänna va-anläggningen. Med hänsyn härtill och till den relativa frihet som enligt vad tidigare anförts givits huvudmannen att anpassa avgifterna efter vad som befinnes lämpligt i varje särskilt fall, finner Va-nämnden att avgiftsfördelningen i detta fall inte kan anses oförenlig med va-lagens krav.

Va-nämnden lämnade föreningens talan utan bifall

Beslut: 2006-04-1, BVa 19
Mål nr: Va 62/05