

3:2

Fråga om skyldighet för ägaren till en uthusbyggnad på en av henne arrenderad fastighet att genom avgifter bidra till kostnaderna för en allmän va-anläggning.

Enligt 2 § 1 mom i taxa för Falkenbergs kommuns allmänna vatten- och avlopps-anläggning utgår anläggningsavgift för renvatten- och spillvattenanläggning för bostadsfastighet med en lägenhet med 10 000 kr. Enligt 3 mom i samma paragraf kan för obebyggd fastighet uttas en preliminär avgift.

Falkenbergs kommun har byggt en ren- och spillvattenanläggning inom Stensjöområdet. För området gäller byggnadsplan fastställd den 13 maj 1953 och ändrad den 26 september 1961. Byggnadsplanen anger kvartersgränser. Enligt planen får tvåvånings bostadshus byggas inom området. Exploatören Aktiebolaget Stensjö Säteri äger flera fastigheter inom området och däribland fastigheterna S 1:127 och 1:129. 1968 bildades genom avstyckning ett hundratal tomter inom området.

G.R.-P. köpte 6 maj 1964 av dåvarande markägaren ett boningshus och en lada belägen inom området. Samtidigt upprättades ett arrendekontrakt avseende 3 368 kvm för tiden den 1 maj 1964 - den 14 mars 2010. Det arrenderade markområdet ingick till en början i fastigheten S 1:3 och kallades tomt nr 102 men kom sedan efter lantmäteriförrättning att utgöras av större delen av S 1:128, hela S 1:129 jämte en remsa utanför denna fastighet som ingår i S 1:130 samt drygt hälften av S 1:127. Fråga är om årlig arrendeavgift med indexreglering vart femte år. Boningshuset ligger på S 1:128 och ladan på S 1:129. G.R.-P. äger enligt arrendekontraktet rätt att bebygga den arrenderade tomten enligt byggnadsbestämmelserna för området.

G.R.-P. fick beträffande såväl S 1:128 som S 1:129 från kommunen fakturor lydande på 10 000 kr vardera avseende anläggningsavgift. Bl.a. underrättades samtidigt om förbindelsepunktens läge. G.R.-P. betalade anläggningsavgift för 1:128 med 10 000 kr men inte för S 1:129.

Kommunen yrkade förpliktande för G.R.-P. att till kommunen utge anläggningsavgift avseende S 1:129 med 10 000 kr jämte ränta.

G.R.-P. bestred bifall till kommunens talan.

Kommunen anförde till utveckling av sin talan: Förbindelsepunkt har upprättats för S 1:129 och G.R.-P. har underrättats därom. Fastigheten är bebyggd med en lada, som ägs av G.R.-P. Kommunen grundar sitt krav på avgift på va-taxan. Kommunen gör i första hand gällande att fastigheten med den befintliga byggnaden kan nyttjas så att behov av vatten och avlopp föreligger. Fråga skall därför anses vara om fastighet med en lägenhet, som har behov av vatten och avlopp. Behovet kan inte tillgodoses på bättre sätt än genom den allmänna anläggningen. Byggnaden ägs av arrendatorn och med hänsyn till den långvariga besittningsrätt som hon enligt arrendekontraktet har till marken skall sådana förhållanden anses föreligga att arrendatorn bör träda i

fastighetsägarens ställe. I andra hand gör kommunen gällande att fastigheten är att jämställa med obebyggd tomt. Den skall då bedömas som om den var bebyggd enligt planen. Arrendatorn skall jämföras med fastighetsägare, eftersom hon enligt bestämmelserna i arrendekontraktet kan bebygga fastigheten.

G.R.-P. anförde: S 1:129 är bebyggd med en inte varmbonad lada försedd med betonggolv och eternittak. Halva ladan är i två våningar med en loge på övre planet och utrymme för ursprungligen kreatur och numera redskap och ved på bottenplanet. Den andra hälften av ladan är öppen rakt igenom och tjänstgör som uppställningsplats för bil och cyklar. Tidigare var där upplag för otröskad säd och redskap. Den omständigheten att ladan finns på fastigheten kan inte medföra att denna skall anses vara bebyggd med ett hus innehållande en lägenhet. Det finns inget hus på fastigheten som kan föranleda behov av vatten och avlopp. Hon kan därför inte vara att jämföras med fastighetsägare och skyldig att utge anläggningsavgift. Om fastigheten är att jämföras med obebyggd tomt så föreligger avgiftsskyldighet för fastighetsägaren och inte för arrendatorn. Va-lagen innehåller inte någon bestämmelse om att avgiftsskyldighet beträffande obebyggd fastighet kan överföras från fastighetsägare till arrendator.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 9 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar skall ägare av fastighet inom allmän va-anläggnings verksamhetsområde betala avgifter till huvudmannen, om fastigheten behöver anordningar för vattenförsörjning och avlopp samt behovet inte med större fördel kan tillgodoses på annat sätt än genom anläggningen. Avgiftsskyldigheten inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt och underrättar fastighetsägaren därom.

Enligt 3 § 3 st va-lagen tillämpas, när omständigheterna föranleder det, bestämmelse om fastighet i va-lagen på byggnad och annan anläggning, som inte tillhör ägaren till marken. Vad som i lagen föreskrivs om ägare av fastighet skall därvid gälla anläggningens ägare.

I målet är ostridigt att S 1:129 ägs av Aktiebolaget Stensjö Säteri medan G.R.-P. arrenderar marken och äger en lada på fastigheten.

Till följd av den långvariga besittningsrätt G.R.-P. enligt arrendekontraktet har till marken föreligger sådana omständigheter att bestämmelserna om fastighet i va-lagen skall tillämpas beträffande ladan på S 1:129. Vad som i 9 § va-lagen föreskrivs om ägare av fastighet skall gälla G.R.-P. i egenskap av ägare till byggnaden.

Med hänsyn till vad i målet upplysts angående ladan kan däremot behov av anordningar för vattenförsörjning och avlopp för närvarande inte anses föreligga. G.R.-P. är därför inte skyldig att i egenskap av ägare till ladan utge anläggningsavgift.

För obebyggd fastighet, som enligt stadsplan eller byggnadsplan, är avsedd för bebyggande, skall, om inte särskilda skäl föranleder annat, behovet av va-anordningar bedömas som om fastigheten var bebyggd enligt planen. Den avgiftsskyldighet

som härvid kan uppkomma kan dock göras gällande endast mot fastighetens ägare.

På grund av vad sålunda anförts och då inte heller i övrigt någon omständighet visats föreligga som kan grunda avgiftsskyldighet för G.R.-P. kan kommunens talan inte bifallas.

Va-nämnden ogillade kommunens yrkande om förpliktande för G.R.-P. att utge anläggningsavgift för S 1:129.

Beslut: 1977-04-29, BVa 24

Mål nr: Va 49/76