

9A:10

Att rådande marknadsförhållanden hindrade en önskad försäljning av en obebyggd fastighet, ansågs inte inverka på fastighetsägarens skyldighet att erlägga anläggningsavgift för vatten och avlopp till fastigheten.

D.P. äger en obebyggd fastighet i Fredriksdal utanför Nässjö centralort. Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning. Enligt en sedan 1985 gällande detaljplan är fastigheten avsedd för småhusbebyggelse. Kommunala ledningar för vatten och avlopp drogs fram där i början av 1960-talet. Förbindelsepunkter upprättades för fastigheternas anslutning till dessa ledningar men fastighetsägare hade ännu i slutet av 1992 inte underrättats om detta och följaktligen inte heller debiterats några va-avgifter. Kommunen har emellertid underrättat D.P. och övriga fastighetsägare om sin avsikt att – i enlighet med en härom i va-taxan nyligen intagen bestämmelse – ta ut anläggningsavgifter även för obebyggda tomter, såsom redan skett i Nässjö centralort.

D.P. yrkade att Va-nämnden måtte fastställa att kommunen inte har rätt att ta ut anläggningsavgift för hans fastighet förrän den bebyggs och i varje fall inte förrän marknadsförhållandena medger att den kan försälas.

Kommunen bestred denna talan och invände att andrahandsyrkandet borde avvisas eftersom det inte var tillräckligt preciserat för en prövning.

D.P. anförde: Fredriksdal är ett mindre samhälle med 300–350 invånare. Samhällets affär är nedlagd sedan några år tillbaka och skolan hotas av nedläggning. Vidare har allmänna kommunikationer delvis dragits in. När D.P:s far på 1960-talet sålde sin mark i Fredriksdal togs två tomter undan. Av dessa fick D.P. och hans bror var sin. D.P:s fastighet har en areal om 1 255 kvm och är taxeringsvärderad till cirka 35 000 – 45 000 kronor. Brodern uppförde ett bostadshus på sin tomt men D.P. har inte några planer på att bebygga sin. I stället har han under en tid försökt att sälja fastigheten. Den 30 december förra året fick han brevledes besked om att kommunen ämnade underrätta honom om upprättad förbindelsepunkt för fastigheten och därefter debitera honom anläggningsavgift. Genom en annons den 18 januari i år försökte han på egen hand nå köpare till fastigheten, som då redan hade varit till salu en tid. Annonsen resulterade i två svar. Han lämnade sedan försäljningsuppdraget till kommunens tre ledande mäklare och kontaktade även

Myresjöhus AB. På grund av rådande lågkonjunktur och osäkerhet om framtida låneregler har det emellertid inte gått att sälja fastigheten. Mäklaruppdraget kvarstår alltså. Den begärda köpeskillingen uppgår till 80 000 kronor. De tre mäklarna har skriftligen bekräftat att byggnadstomter i Näs-sjö som ligger utanför centralorten för närvarande är osäljbara. På grund härav godtar banken inte heller tomterna som säkerhet för lånefinansiering. I nuvarande läge har hans fastighet således ett i det närmaste negativt värde. Han har även erbjudit kommunen att lösa in fastigheten till det pris som kommunen tillämpar vid sin tomtförsäljning.

Kommunen anförde: Det bestrids att de åberopade marknadsförhållandena, som skulle göra fastigheten osäljbar, utgör sådana särskilda skäl som avses i 9 § va-lagen. En tillfällig nedgång i konjunkturen kan inte medföra att särskilda skäl för avgiftsbefrielse är för handen. Särskilda skäl syftar på en fastighets behov av anordningar för vatten och avlopp. Dessutom bestrider kommunen att marknadsförhållandena är sådana som påstås. Även om efterfrågan på obebyggda tomter för närvarande inte är stor, finns det inte tillgång till mark för enskilt bebyggande som är så stor att det kan bedömas dröja flera år innan all sådan mark tagits i anspråk.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 9 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar skall fastighetsägare betala avgift till huvudmannen för den allmänna anläggningen om fastigheten behöver anordningar för vatten och avlopp och behovet inte kan med större fördel tillgodoses på annat sätt än genom anläggningen. För obebyggd fastighet som enligt en detaljplan är avsedd för bebyggande skall, om inte särskilda skäl föranleder annat, behovet av anordningarna bedömas som om fastigheten är bebyggd enligt planen. Avgiftsskyldigheten inträder när huvudmannen har upprättat förbindelsepunkt och underrättat fastighetsägaren om detta.

Eftersom D.P. inte har underrättats om den upprättade förbindelsepunkten, har avgiftsskyldighet ännu inte inträtt för hans fastighet. Kommunen har emellertid aviserat honom om sin avsikt att snart göra avgiftsskyldigheten gällande. Frågan om avgiftsskyldigheten har därigenom aktualiserats på ett sådant sätt att D.P:s fastställsetalan kan tas upp till prövning. Även andrahandsyrkandet bör kunna prövas.

Möjligheten att ta ut avgift även för obebyggd fastighet infördes genom nu gällande 1970 års va-lag. Tanken var att samtliga fastigheter för vilka den

allmänna va-anläggningen tillkommit också skulle vara med och ersätta kostnaderna, i princip oberoende av om fastigheterna bebyggts eller lämnats obebyggda. Avgiftsbefrielse för obebyggd fastighet skulle förutsätta särskilda skäl. Enligt 1964 års va-utredning (SOU 1967:65 s 177), vars förslag låg till grund för lagstiftningen, blir bedömningen av när undantag från bidragsskyldigheten skäligen bör göras beroende av omständigheterna. Är tillgången på mark, som är avsedd för enskild bebyggelse, så stor att det kan bedömas dröja flera år innan all mark tagits i anspråk, ansågs detta i rimlig utsträckning böra vara skäl för undantag. Om underlåtenheten att bebygga fastigheten kan tillskrivas åtgärd eller bristande aktivitet från myndighets eller kommunens sida, t.ex. byggnadsförbud eller långvarigt dröjsmål med att åstadkomma behövliga gemensamma anordningar, kan detta befria från bidragsskyldighet. Om däremot fastighetsägaren underlåtit att bebygga fastigheten utan att faktiskt eller rättsligt hinder förelegat, ansågs han normalt böra vara skyldig att betala. Vill fastighetsägaren inte själv bebygga fastigheterna och väntar han för att tillgodogöra sig markvärdestegring med att försälja dem till annan, är det enligt utredningens mening särskilt befogat att han betalar va-avgift. Departementschefen (prop. 1970:118 s 101) höll med om att det i vissa fall kunde vara obilligt att ta ut va-avgift. Den synpunkten fann han emellertid tillgodosedd genom det av va-utredningen föreslagna förbehållet att regeln om avgiftsskyldighet för obebyggd fastighet bara skall gälla om det inte finns skäl till annat.

D.P:s obebyggda fastighet i Fredriksdal är enligt gällande detaljplan avsedd för småhusbebyggelse. Bebyggd enligt planen måste den följaktligen anses ha behov av anordningar för vattenförsörjning och avlopp. Det har inte ens gjorts gällande att detta behov med större fördel tillgodoses på annat sätt än genom den allmänna va-anläggningen. Såvitt framkommit föreligger varken faktiska eller rättsliga hinder att bebygga fastigheten för avsett ändamål.

D.P. har emellertid inte några planer på att bebygga fastigheten utan han vill i stället göra sig av med den. Här uppkommer problemet. Utredningen visar nämligen att marknadsförutsättningarna för närvarande är minst sagt ogynnsamma för en försäljning av fastigheten. D.P. har gjort gällande att dessa försäljningssvårigheter utgör sådana särskilda skäl som enligt 9 § va-lagen medför att skyldighet att betala anläggningsavgift inte skall anses föreligga.

Uttalandena under förarbetena till lagstiftningen synes inte direkt ta sikte på svårigheter av detta slag. När 1964 års va-utredning som skäl för avgiftsundantag pekar på det förhållandet att det med hänsyn till en god marktillgång kan bedömas dröja flera år innan all mark tagits i anspråk för enskild bebyggelse,

torde utredningen ha haft exempelvis en markexploatörs inneliggande "lager" av byggklara tomter i tankarna. I ett sådant fall kan det måhända vara rimligt att avgiftsskyldigheten skjuts upp, om det stora tomtutbudet är enda skälet till att de lagerförda tomterna inte bebyggs. Däremot torde detta skäl knappats ha tillämpning på ett innehav av enstaka tomter. Om det inte föreligger faktiskt eller rättsligt hinder att bebygga dessa, bör innehavaren normalt få betala avgift. Lagförarbetena synes inte ge stöd för uppfattningen att i målet åberopade försäljningssvårigheter skall kunna vara grund för avgiftsundantag. Det kan heller inte vara väl förenligt med lagstiftningens ändamål om den i va-lagen föreskrivna avgiftsskyldigheten skulle vara beroende av den vid varje tid rådande konjunkturen. För huvudmannen skulle en sådan ordning göra avgiftsuttaget svårhanterligt och besvärligt att administrera.

De finansierings- och försäljningsproblem som rådande konjunktur kan ge upphov till i detta sammanhang får i stället beaktas när det gäller att bestämma villkoren för fullgörandet av avgiftsskyldigheten. Framför allt får hänsyn till dessa problem tas vid prövningen av i vilken utsträckning fastighetsägaren skall vara berättigad att enligt bestämmelsen i 27 § 2 st va-lagen få anläggningsavgiften uppdelad på årliga inbetalningar.

Va-nämnden lämnade D.P:s talan utan bifall.

Beslut: 1992-12-14, BVa 93

Mål nr: Va 14/92