31 §

Fråga om nedsättning av tillkommande lägenhetsavgift för tillbyggda ytor för idrottsutövning.

[redacted] äger fastigheten Landskrona Motellet 1, som är belägen inom verksamhetsområdet för Landskrona kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning och är ansluten till denna anläggnings dricks-, spill- och dagvattennät. Kommunen har debiterat bolaget anläggningsavgift, för tillkommande byggnadsarea om 2 510 kvm, enligt gällande taxa med 343 039 kr inkl. moms, vilket motsvarar 17 lägenhetsavgifter.

Bolaget yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att lägenhetsavgift för fastigheten inte skulle utgå för mer än åtta lägenheter á 16 143 kr, eller sammanlagt 129 144 kr exkl. moms.

Kommunen bestred yrkandet.

Bolaget anförde i huvudsak följande. Fastighetens totala yta är 16 629 kvm. När fastigheten köptes den 9 december 2003 var den bebyggd med en byggnad om 2 530 kvm, varav 1 530 kvm var kontor och 1 000 kvm industrilokal. Byggnaden uppfördes år 1988. År 2004 uppfördes den andra byggnaden på fastigheten. Den var 1 728 kvm, varav 1 152 kvm var curlinghall och 576 kvm var serviceenhet; omklädningsrum, kontorsrum, ventilationsrum, kök och toaletter. 2008/2009 lät man bygga samman de båda byggnaderna med ytterligare en huskropp, med en tillkommande bruttoarea om 2 510 kvm,

bestående av 454 kvm kontor och 651 kvm fördelat på kök, restaurang, toaletter och konferensrum. Övriga ytor om 1 405 kvm är till för den idrottsliga verksamheten bowling och bowls. Samtliga utrymmen är inte varmbonade. Curlinghallen håller en temperatur om ca sex grader och va-installation enligt ovan. All byggnation som ägt rum efter år 2004 värms upp av överskottsvärme från kylmaskinerna. – Detaljplanen i kommunen klassar fastigheten Motellet 1 som ett område för småindustri och handel. Enligt 5.1 b i va-taxan skall det utgå en avgift vid om- eller tillbyggnad, eller enligt 5.4 om nya byggnader utförs. Avgiften är en s.k. lägenhetsavgift som uppgår till 16 143 kr per påbörjad 150 kvm bruttoarea. Den nu tillkommande ytan har medfört att bolaget debiterats för 17 lägenhetsavgifter á 16 143 kr eller totalt 274 431 kr exkl. mervärdesskatt. – Sedan tidigare finns en vatten- och avloppsledning som är ansluten till befintlig byggnad och anslutning till ny aktuell tillbyggnad sker från den redan befintliga vatten- och avloppsledningen. Denna anslutning görs av den entreprenör som anlitats av bolaget. Kommunen utför således inget arbete. – En allmän utgångspunkt är att en kommunal taxa skall vila på självkostnadsprincipen och dessutom på skälig och rättvis grund. En utdebiterad avgift måste således svara mot en faktisk prestation. I förevarande fall har kommunen avkrävt bolaget en avgift om 343 039 kr utan att man vidtagit minsta fysiska åtgärd på sin del av anläggningen, vilket inte är rimligt. En konsekvens av kommunens taxa blir att avgiftsutfallet för en viss tillbyggd yta blir densamma oavsett om byggnaden används för spa-ändamål, med extrem vattenförbrukning, eller som lagerhall med obefintlig förbrukning. För att belysa det orimliga i debiteringen vill bolaget framhålla att om man ökade antalet anställda i befintlig byggnad och dessutom utökade med ett stort antal tappkranar, toaletter m.m. skulle detta inte medföra någon anläggningsavgift utan endast påverka det rörliga uttaget. Om den aktuella tillbyggnaden endast skulle avse lagerutrymme men uppta samma yta och i detta utrymme inte skulle finnas vare sig vatten eller avlopp skulle kommunen enligt nu åberopad taxa ha rätt att ta ut motsvarande antal lägenhetsavgifter, vilket måste vara orimligt. Kommunen skall som nämnts debitera enligt självkostnadsprincipen. – Bolaget ifrågasätter inte i och för sig att kommunen debiterat avgiften i enlighet med gällande va-taxa; det är rimligheten av själva taxan bolaget vill ha prövad. Avgiftsuttagen är inte är förenliga med va-lagens krav på skälig och

rättvis avgiftsfördelning. Bolaget anser att det är oskäligt att ta ut lägenhetsavgift för den yta på vilken idrott utövas. I övrigt anser inte bolaget att taxan är oskälig till sin utformning. Bolaget är berett att betala i enlighet med kommunens avgiftstaxa för de kontorslokaler om 454 kvm som hyrs av Swep samt delar av de utrymmen som hyrs av Curla AB, dvs. konferensrum, restaurangkök, restaurang och toalettytor. Det är sammanlagt 651 kvm. Bolaget medger således att erlägga avgift för 454+651 kvm, dvs. 1 105 kvm. När det gäller övriga ytor som uppgår till 1 405 kvm (2510-1105) är detta ytor på vilka idrotter utövas och det är i denna del fråga om en allmännyttig verksamhet som kommer alla kommuninvånare till nytta. Enligt uppgift har Svedala Tennisklubb erhållit reducering för kommunala avgifter till Svedala kommun. Med hänsyn till vad som ovan angivits kan det inte anses att en strikt tillämpning av taxan i förevarande fall ger ett skäligt resultat som är förenligt med kraven på en skälig och rättvis avgiftsfördelning. Förhållandena motiverar att avgiften som grundas på byggnadsytan jämkas till vad bolaget har medgivit. – Kommunen kompenseras med den rörliga avgift som debiteras på grund av förbrukning. Ju mer systemet används, desto större intäkter till kommunen. – Bolaget åberopar ett avgörande i Va-nämnden; 26 B:2 s. 189 (BVa 69/92). Avgörandet avser ett snarlikt fall som det nu aktuella och av målet framgår att när det gäller fastigheter med särskilt stor byggnadsyta i förhållande till det faktiska behovet av va-försörjningen finns det en gräns där nyttorelationen blir så uttunnad att byggnadsytan inte längre utgör ett rättvisande mått på fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen.

Kommunen anförde: Enligt 24 § lagen om allmänna vattentjänster är en fastighetsägare skyldig att betala avgifter för en allmän va-anläggning om fastigheten finns inom va-anläggningens område och om fastigheten, med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön, behöver en vattentjänst och behovet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Av 29 § samma lag framgår att avgifter enligt 24 § får bestämmas som anläggningsavgifter och brukningsavgifter. Avgifterna får enligt 30 § första stycket nämnda lag inte överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva va-anläggningen. Avgifterna skall enligt 31 § första stycket bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är

skäligt och rättvist. Anläggningsavgifter skall enligt 32 § bestämmas på beräkningsgrunder som innebär att en fastighetsägare inte behöver betala mer än vad som motsvarar fastighetens andel av kostnaden för att ordna va-anläggningen. Varje fastighetsägare är därmed skyldig att bidra till kostnaden för den allmänna va-anläggningen i dess helhet. Av lagstiftning och praxis (bl.a. prop. 2005/06:78 s 86-88 och 90-93) framgår att nödvändiga kostnader för att ordna en va-anläggning omfattar allt från kostnader för oförutsedda avgifter och kostnader för förnyelse av anläggningen i den mån den är uttjänt, till avsättning för framtida, från tekniska och ekonomiska synpunkter motiverad utbyggnad av va-verkets anläggningar. Vidare är kostnader för miljö, verkställt undersökningsarbete och utveckling hänförbara till anläggningen. Det är en felsyn att taxeuttaget skall spegla vad varje enskild åtgärd kostar huvudmannen. I stället måste de fasta kostnaderna för drift, underhåll och nyanläggningar täckas genom anläggningsavgifter. Anläggningsavgiften skall därvid fördelas efter den nytta som varje fastighet typiskt sett har av va-anläggningen. Att fördela anläggningsavgiften på det sätt som skett i bolagets fall, efter en ytrelaterad fördelningsfaktor, har sedan länge godtagits i rättspraxis som ett mått på nyttan. Varje beräkningsfaktor för taxan behöver dock inte spegla någon konkret nytta. I målet BVa 25/76 konstaterades att avgift kunde tas ut enligt taxa för en hel industrifastighet även om våningsytan på fastigheten till inte en ringa del utgjordes av kallager och garage utan behov av sanitär utrustning. Va-avgift kunde även tas ut i mål nr Va 7/75 för tillbyggt kallgarage som saknade va-installation. I BVa 73/88 godtogs att utöver grundavgiften endast antalet lägenheter på fastigheten var bestämmande för engångsavgiftens storlek. Vattendomstolen uttalade att "Engångsavgift får för fastigheten inte sättas högre än vad som motsvarar fastighetens efter skälig och rättvis grund beräknad andel i kostnader för anläggningens utförande". Engångsavgiften får således inte överstiga vad som under jämförliga förhållanden och under samma taxas giltighetstid tas ut i engångsavgift från annan jämförbar fastighet. Huvudprincipen är således att fastigheter med inbördes lika nytta av anläggningen skall belastas med inbördes lika avgifter. Va-lagen föreskriver inte någon begränsning av avgiftsuttaget med hänsyn enbart till vad det kostat att förse en viss fastighet med allmänna va-anordningar. Engångsavgiften behöver alltså inte i det

individuella fallet motsvara kommunens kostnad för den faktiska anslutningen. Va-taxan har beräknats utifrån i lagen om allmänna vattentjänster gällande bestämmelser med hänsyn till de kostnader som Landskrona Stad har för att driva vatten- och avloppsanläggningen. Därför skall bolagets invändning avseende avgiftsuttagets skälighet lämnas utan bifall. – Landskrona Stad är bunden av såväl den kommunala likställighetsprincipen, vilken lagstadgats i 2 kap. 2 § kommunallagen, som den va-rättsliga principen om att avgifter skall uttas på en skälig och rättvis grund. Att i enskilda fall utan sakliga skäl göra avsteg från taxan skulle innebära ett brott mot båda dessa principer. Det har inte framkommit något som ger stöd för att sätta ned avgiften i enlighet med bolagets yrkande.– Anläggningsavgift utgör som nämnts en engångsavgift för täckande av en kostnad för att ordna en allmän va-anläggning. Den praxis som avser brukningsavgifter, såsom är fallet i det av sökanden åberopade avgörandet, är därmed inte relevant på det sätt som sökanden anför för beräkningen av en anläggningsavgift. – Enligt § 5.1 i va-taxan skall anläggningsavgift utgå per fastighet med en grundavgift samt en avgift för var och en av lägenheterna nr 1 till och med nr 50 samt en avgift för varje därpå följande lägenhet från och med nr 51. Den totala byggnadsytan på fastigheten understiger 50 lägenheter och den nu aktuella tillbyggnaden omfattar 17 lägenheter. Nu aktuell anläggningsavgift har tagits ut för den nya huskropp om 2 510 kvm som byggdes till på bolagets fastighet under år 2008. Sökandena har debiterats enligt gällande taxa, vilket inte heller ifrågasätts av sökanden. Denna byggnation skall klassas som "bostadsfastighet och därmed enligt § 3 jämställd fastighet". Fastigheten ligger inom ett område som enligt detaljplanen är avsett för småindustri. Enligt va-taxan indelas fastigheterna i bostadsfastighet, annan fastighet och obebyggd fastighet. Med bostadsfastighet jämställs fastighet som används såsom affär, kontor, verkstad, samlingslokal m.m. enligt § 3 och § 5. Sker om- eller tillbyggnad, uppförs ytterligare byggnad eller ersätts riven bebyggelse på fastigheten skall det erläggas avgift enligt 5.1b för varje tillkommande lägenhet. Som en lägenhet räknas varje påbörjat 150-tal kvm bruttoarea. För att få bygga en bowlinghall och kontor har byggnadsnämnden i detta ärende gjort en avvikelse från detaljplanen, men planen i sig är inte ändrad utan avser att ändamålet skall vara "byggnation av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet". Detta är grunden till att bolaget har debiterats för en tillkommande

yta på 2 510 kvm motsvarande 17 lägenheter á 16 143 kr per lägenhet. Parterna är överens om omfattningen av den tillbyggnad som skedde 2008, dvs. en bruttoarea om 2 510 kvm. Då debitering av avgift sker utifrån byggnadens/tillbyggnadens bruttoarea, och inte utifrån hur denna yta sedan faktiskt är uppdelad, finner Landskrona stad ingen anledning att kommentera de av bolaget lämnade uppgifterna om byggnadsytans fördelning. – Bolaget beviljades den 16 mars 2004 bygglov för nybyggnad av hallbyggnad (nybyggnad för curlinghall). Bolaget har därefter den 25 maj 2004 beviljats bygglov för tillbyggnad av industri samt ändrad verksamhet (ombyggnad för industri/motionsidrott samt tillbyggnad av hudvårdslokaler). Bolaget har fakturerats dels den 22 juni 2004 för tillkommande lägenhetsavgift (en lägenhet) i samband med tillbyggnaden och dels den 15 september 2004 för kostnad för extra servisledning, som fastighetsägaren begärt. Efter genomgång av kommunens handlingar har dock inte gått att finna underlag som utvisar att någon fakturering skett för nybyggnaden av curlinghallen, omfattande ca 1 450 kvm enligt nybyggnadskartan, trots att avgift härför skall utgå enligt taxan § 5.4, dvs. lägenhetsavgifter. Orsakerna härtill har inte gått att utröna. Oaktat att staden, i samband med nybyggnaden av curlinghallen, endast fakturerat för den extra servisen skall avgift, för varje tillkommande lägenhet vid tillbyggnad, erläggas i enlighet med taxan. – I ett brev av den 15 september 2008 skrev bolagets ställföreträdare att han inte kände till något om va-kostnader om han uppförde ytterligare byggnader på fastigheten. Ingen kontakt togs från bolagets sida i samband med bygglovsansökan för att efterhöra om det tillkommer några va-avgifter på grund av utbyggnaden, vilket bör höra till byggherrens skyldigheter.

Va-nämnden yttrade: Enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, får huvudmannen för en allmän va-anläggning ta ut avgifter av ägarna till anslutna fastigheter för att täcka kostnaden för va-verksamheten. Avgifterna skall enligt 31 § vattentjänstlagen bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga efter vad som är skäligt och rättvist. Tidigare rättspraxis har klargjort att 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

fastigheten med vatten och avlopp. I normalfallen leder detta till att fastigheter med lika förutsättningar också får ungefär lika stora avgifter.

Bolaget har inte satt ifråga att den anläggningsavgift som har påförts fastigheten är riktigt beräknad enligt kommunens va-taxa, men har gjort gällande att avgiftsuttaget inte är förenligt med va-lagens krav på skälig och rättvis avgiftsfördelning. Enligt bolagets mening är det oskäligt att ta ut lägenhetsavgift för den yta på vilken idrott utövas. Bolaget har medgivit att betala hela den debiterade anläggningsavgiften för tillbyggnaden om 2 510 kvm år 2008/2009 förutom avseende den våningsyta om 1 405 kvm som utgörs av ytor för idrottsverksamhet.

Bolagets fastighet har i avgiftshänseende hänförts till den fastighetskategori som enligt taxan skall jämställas med bostadsfastigheter. Enligt Landskrona kommuns va-taxa framgår bl.a. att för det fall om- eller tillbyggnad sker skall avgift erläggas för varje tillkommande lägenhet. Varje påbörjat 150-tal kvm bruttoarea räknas som en lägenhet.

I va-taxan har således avgiftsfördelningen mellan fastigheterna skett under hänsynstagande bl.a. till omfattningen av den bebyggelse som förekommer på varje fastighet. Att bestämma anläggningsavgift efter sådan grund har i rättstillämpningen allmänt godtagits såsom förenligt med principen om avgiftsfördelning efter nytta. I konsekvens med denna fördelningsprincip föreskriver taxan tilläggsavgifter för det fall att nyttan i taxans mening ökar genom att bebyggelsen utökas, och detta alldeles oberoende av om tillkommande ytor är försedda med va-utrustning eller inte och om utökningen föranlett särskild va-kostnad för kommunen eller inte. Detta strider inte mot va-lagens avgiftsregler. Bebyggelsens omfattning anses vara det kanske bästa måttet för att bestämma nyttan. Det krävs inte att det föreligger en konkret nytta i det enskilda fallet. Huvudsaken är att nyttoaspekten tillgodoses generellt sett.

Beträffande fastigheter med särskilt stor våningsyta i förhållande till det faktiska behovet av va-försörjning finns det dock en gräns där bebyggelsens om-

fattning inte längre kan anses utgöra ett rättvisande mått på fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen. Då kan en skälig och rättvis avgiftsfördelning kräva att avgift inte skall utgå på grundval av hela bebyggelsens yta. Men denna gräns torde inte vara uppnådd i det här fallet. Bolagets fastighet har idag, enligt dess egna uppgifter, en byggnadsyta som uppgår till 6 768 kvm. När fastigheten köptes år 2003 var den bebyggd med en byggnad om 2 530 kvm, varav 1 530 kvm kontor och 1 000 kvm industrilokal. År 2004 uppfördes en byggnad om 1 728 kvm, varav 1 152 kvm curlinghall och 576 kvm serviceenhet bestående av omklädningsrum, kontorsrum, ventilationsrum, kök och toaletter. Enligt kommunens oemotsagda uppgifter skulle tillkommande lägenhetsavgifter inte ha uttagits för den oisolerade curlinghallen. 2008/2009 tillkom den byggnadsyta om 2 510 kvm som nu är för prövning i målet, varav 454 kvm utgör kontor, 651 kvm är fördelat på kök, restaurang, toaletter och konferensrum och 1 405 kvm är till för den idrottsliga verksamheten bowling och bowls.

Enligt Va-nämndens mening måste tillgång till va-installationer rimligen vara av betydelse även för den idrottsliga verksamheten. Kommunen har haft rätt att ta ut tilläggsavgifter på grund av den utförda tillbyggnaden 2008/2009 och det finns inte skäl att jämka den ifrågavarande anläggningsavgiften med hänsyn till den avgiftsbelagda tillbyggnadens yta, inklusive yta avseende idrottslig verksamhet, ställd i relation till fastighetens nytta av va-anläggningen. Vad som förekommit i målet ger inte anledning att anta att tilläggsavgiften överstiger vad som efter skälig och rättvis grund får anses motsvara fastighetens andel i kostnaderna för den allmänna va-anläggningens utförande. På grund härav och då inte heller i övrigt förebragts någon omständighet, som medför att avgiftsuttaget skall anses oförenligt med de i va-lagen meddelade avgiftsreglerna, kan bolaget följaktligen inte undgå skyldighet att erlägga hela den debiterade tilläggsavgiften för tillbyggnaden år 2008/2009.

[redacted] talan lämnades utan bifall.

Beslut 2009-11-30, BVa 58
Mål nr Va 170/08