

24 §

Särskilda skäl för att inte debitera anläggningsavgift för en obebyggd fastighet ansågs i visst fall inte föreligga varför fastighetsägarens talan härom lämnades utan bifall. (24 § 2007 års lag)

RD äger fastigheten Gotland Hemse Vråken 7, som är belägen inom verksamhetsområdet för Gotlands kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. På fastigheten finns endast en mindre förrådsbyggnad och dess areal är ca 1 400 kvm. Kallförrådet om ca 50 kvm på fastigheten används för förvaring av lagersten. Det är RD:s företag som nyttjar fastigheten. Hela fastigheten används för stenverksamhet. Hemse Vråken 7 är inte belägen i centrala Hemse men den är inom tätort. Förbindelsepunkt har upprättats och RD har underrättats därom. Han har debiterats anläggningsavgift för dricks- och spillvatten.

Kommunen yrkade att RD skulle förpliktas att till kommunen betala anläggningsavgift om 112 500 kr jämte viss ränta.

RD bestred yrkandet. Han vitsordade att taxebeloppet var riktigt beräknat enligt taxan.

Kommunen anförde:

Fastigheten Hemse Vråken 7 är belägen på en hörntomt om 1 435 kvm. Fastigheten är belägen inom detaljplan och är avsedd för bostadsändamål enligt planen. Kommunen får lagligen ta ut avgift för obebyggd fastighet om fastigheten får bebyggas enligt detaljplan. Gällande detaljplan (stadsplan Hemse Municipalsamhälle 1925) tillåter bebyggelse för bostad eller hantverkeri (småindustri) till högst en tredjedel av hela tomtens areal. Fastigheten får således t.ex. bebyggas upp till en tredjedel av tomtens yta med fristående hus i två våningar för bostadsändamål. Kommunen har hittills utgått från att fastigheten är en bostadsfastighet med en lägenhet och krävt avgift i enlighet med detta. Som nämnts medger planen emellertid fabriksbebyggelse för hantverk intill 478 (1 435/3) kvm. Fastigheten skulle enligt § 3 taxan i så fall indelas som en med bostadsfastighet jämställd fastighet, för vilken lägenhetsavgift räknas för varje påbörjat 100-tal kvm eller, om det är förmånligare, varje påbörjat trettal tappställen (§ 5). Fullt utbyggd skulle maximalt fem lägenhetsavgifter kunna tas ut för yta och minimalt en lägenhetsavgift för ett påbörjat trettal tappställen. Det sistnämnda får anses förmånligare för närvarande. – Kommunen har inga synpunkter på RD:s affärsplaner. Marken tillåter bostadsbebyggelse. Kommunen har frågat bygglovshandläggare om det föreligger hinder enligt planen att ge bygglov, vilket det inte gör. Beträffande Hemse Vråken 7 finns det sedan år 1982 bygglov för garage, och kommunen kan inte avgöra om det finns vatten och avlopp på fastigheten. Fastigheten är rättsligen bildad och blev införd i tomtboken år 1947 och det är inte fråga nu om någon sammanläggning. – Bedömningen av fastighetsägares avgiftsskyldighet skall vara objektiv. Objektivet sett behöver en fastighet för bostadsändamål anordningar för vatten- och avlopp. – Det finns bostadshus i området. Kommunen vet inte om det har byggts något hus för bostadsändamål sedan år 1992. På Lommen och Gladan har det dock sålts fastigheter för bostadsändamål år 2009. Huruvida ett område är attraktivt för boende är en subjektiv bedömning. Vad gäller tomtmark för bo-

stadsbebyggelse i Hemse har kommunens tomtköhandläggare uppgett att kommunen har fyra avstyckade tomter till försäljning med väg, vatten och avlopp framdraget. Det finns elva avstyckade tomter till men utan väg, vatten och avlopp framdraget. Tomterna ligger i nordvästra delen av samhället. Det är inte korrekt att Hemse skulle vara någon avfolkningsort med en orörig fastighetsmarknad, vilket styrks av Bostadsförsörjningsplan 2008-2013 liksom prisbild från Hemnet vid omsättning av fastigheter i närheten av Hemse Vråken 7. – I skrivelse den 27 november 2008 till fastighetsägaren har kommunen underrättat om förbindelsepunktens läge. Härefter har fastighetsägaren den 12 december 2008 fakturerats anläggningsavgifter enligt 2008 års taxa med förfallodag den 31 mars 2009. Förut var det frivilligt att betala avgifter. Vatten och avlopp har blivit mer kostsamt och därför försöker kommunen nu att erhålla betalning för avgifter. Vad fastighetsägaren anför om att kommunen tidigare haft ett annat förhållningssätt vad gäller anslutning till vatten och avlopp utgör inte laga skäl för att undgå avgiftsskyldighet. – Som kommunen förstår det åberopar RD som särskilda skäl följande omständigheter 1) fastighetens nuvarande faktiska användning, 2) störningen från omkringliggande verksamheter, 3) omfattande tillgång på tomtmark för bostadsbebyggelse i Hemse och 4) Hemse saknar inflyttning. – Om fastigheten är obebyggd men enligt en detaljplan är avsedd för bebyggelse, skall enligt 24 § tredje stycket vattentjänstlagen bedömningen av behovet enligt första stycket 2 göras som om fastigheten vore bebyggd i enlighet med planen. Detta gäller dock inte om det finns särskilda skäl för en annan bedömning. Enligt ordalydelsen syftar de särskilda skälen på bedömningen av om fastigheten med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver en vattentjänst. I förarbetena till vattentjänstlagen anges att särskilda skäl för undantag från denna avgiftsskyldighet kan vara att det finns ett faktiskt eller rättsligt hinder att bebygga fastigheten (jfr prop. 2005/06:78 s. 80). Det synes ansluta till tidigare ordning. Kommunen utgår därför från att även tidigare praxis är vägledande för bedömningen av särskilda skäl. Av praxis framgår följande. Avgiftsskyldighet har inte ansetts föreligga för obebyggda stadsägor, som ännu inte genom fastighetsbildning har bringats i överenskommelse med gällande stadsplan och tomtindelning (BVa 10/83). Kommunen var återbetalningsskyldig av avgift till överlåtaren av såld mark när nybildad överlåtten fastighet inom ett drygt halvår på köparens sida sammanlagts med köparens gränsfastighet, vilket skedde samtidigt som va-utbyggnaden i området (BVa 10/84). Den omständigheten att en obebyggd fastighet, som enligt gällande stadsplan var avsedd för bebyggande, förvärvats av ägaren till grannfastigheten i syfte enbart att tillföra denna visst skyddsområde och sedermera sammanlagts med denna, har ansetts utgöra särskilda skäl att undanta den obebyggda tomten från avgiftsskyldighet för vatten och avlopp (BVa 38/86). Avgiftsskyldighet för vatten och avlopp ansågs föreligga för obebyggd fastighet oaktat det av ekonomiska och andra skäl, bl.a. påstådda bullerstörningar från närbelägen industri, måhända kunde ifrågasättas om tomten var lämplig att bebygga (BVa 33/91). Att rådande marknadsförhållanden hindrade en önskad försäljning av en obebyggd fastighet, ansågs inte inverka på fastighetsägarens skyldighet att erlagga anläggningsavgift för vatten och avlopp till fastigheten (BVa 93/92). Skyldigheten att betala avgifter för industrifastighet skall bedömas utifrån vad planen tillåter ifråga om bebyggande och utan inverkan av att fastighetsägare avstår ifrån att använda byggrätten fullt ut eller inte använder fastigheten för bebyggelse (DM 34/1999). Av Miljööverdomstolens avgörande DM 34/1999

framgår att industrifastighet får anses ha behov av va-installationer och i stadsgad praxis anses bostadsfastigheter alltid ha behov av va-installationer. En lägenhetsavgift har ansetts skälig och rättvis (BVa 5/75) i tidigare va-praxis medan en tilläggsavgift för våningsyta för en bostadsfastighet varaktigt inrättad för parkering jämkats (BVa 87/79). – Kommunen bestrider att det föreligger särskilda skäl att föranstalta om undantag från avgiftsskyldighet. Kommunens bestrider även jämkning. Oavsett om fastigheten skulle anses varaktigt inrättad för RD:s hantverkeri/industri i enlighet med vad han anfört eller för bostadsändamål, skall anläggningsavgift ändå betalas med samma belopp.

RD anförde:

Han vitsordar att han enligt huvudregeln skulle ha varit avgiftsskyldig, men det föreligger särskilda skäl för att han inte skall behöva betala anläggningsavgift. De särskilda skälen är följande. – Vråken 7 kommer inte att bebyggas inom överskådlig framtid. Fastigheten används för industriändamål och det skall så förbli. Han avser således att behålla fastigheten för stenhuggeriverksamhet. Han behöver området. Fastigheten är inrättad för verksamheten eftersom det idag finns en mindre förrådsbyggnad på den, ett kallförråd. El är framdraget till förrådet, men det har aldrig funnits eller kommer att finnas behov av vatten och avlopp till förrådet. Tomten ligger inklämd mellan två industrifastigheter, varav han äger den ena. Han köpte fastigheterna Storken 9 och Vråken 7 samtidigt den 31 oktober 2002. Vråken 7 köptes för att användas till stenblockupplag och avlastningsområde för godsanlöp. Vråken 7 måste förbli obebyggd för att de fortsättningsvis skall kunna bedriva verksamhet på Storken 9. Tomten gränsar på ena sidan till ett snickeri och färghandel. På ena kortsidan finns en bostadsfastighet och på norra sidan, rakt över gatan, bedrivs hans industriverksamhet belägen på Hemse Storken 9. Eftersom Vråken 7 ligger i anslutning till den fastighet där han och en anställd bedriver stenhuggeri och gravyrverksamhet används tomten idag som upplagsplats för material. Det är nödvändigt att ha fastigheten som lossningsplats av sten från lastbilar. De skall bilda ett aktiebolag och vill anställa ytterligare tre personer. Det är ett expanderande företag. Fastigheten används även som vändplan för lastbilar, avlastningsområde för tyngre transporter och som snöupplag för Gotlands kommun. Grannar och kommunen/tekniska förvaltningen parkerar sina bilar på fastigheten. Människor rastar sina hundar där och tror att det är kommunens mark. Ingen vill bo i ett industriområde med oljud. Hans verksamhet bullrar mycket. Fastigheten är olämplig för bostadsändamål på grund av närhet till industri. – Enligt uppgifter har det inte byggts något privat bostadshus i Hemse sedan år 1992. Ingen är intresserad av att bo i Hemse längre. Det finns många bättre fastigheter som kan bebyggas. Det finns annan byggbar mark som är bättre lämpad för bostadsändamål. Det kommer troligen aldrig att bli aktuellt med bostadsbebyggelse på tomten. Mot bakgrund av läget är det mycket långsökt att byggnadsnämnden skulle bevilja byggnadslov. – Enligt kommunjuristen har kommunen 15 stycken tomter i nordvästra delen av Hemse. Efterfrågan på tomtmark verkar vara låg eftersom kommunen inte har lyckats få någon köpare. – Kommunjuristen har redovisat befolkningssiffror från åren 1984-2005. Han borde ha tittat lite längre fram i tiden. Om man ser på mer aktuella siffror så blir det ett negativt tal. Enligt Grunddata SCB har antalet invånare i Hemse åren 2004-2008 minskat med 85 stycken. – Det finns inte vatten eller avlopp på fastigheten, och han har inget behov av kommunens va-tjänster på Vråken 7. Han vill

inte betala för något som han inte kan använda. Om det hade varit en bostadsfastighet hade de haft vatten och avlopp för länge sedan. Tekniska förvaltningen har inte varit i kontakt med honom och gjort någon bedömning av förutsättningarna för fastigheten. Objektivt sett behöver en fastighet utan bostad inget vatten eller avlopp. Tekniska förvaltningen borde ha gjort en noggrann behovsprövning för vatten och avlopp till fastigheten. – Jörgen Qviström skriver i sin bok om vattentjänstlagen att om tillgången på mark är så stor att det kan bedömas dröja flera år innan all sådan mark har tagits i anspråk, bör detta i rimlig utsträckning vara skäl för undantag från avgiftsskyldighet

Va-nämnden yttrade:

Av 24 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, följer att en fastighetsägare skall betala avgifter för en allmän va-anläggning om fastigheten finns inom va-anläggningens verksamhetsområde och fastigheten med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver en vattentjänst och behovet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Om fastigheten är obebyggd men enligt en detaljplan är avsedd för bebyggelse, skall bedömningen av fastighetens va-behov göras som om fastigheten vore bebyggd i enlighet med planen, dock inte om det finns särskilda skäl för en annan bedömning.

För att avgiftsskyldighet skall föreligga krävs därutöver, som i förevarande fall, att verksamhetsområde är fastställt, att förbindelsepunkt har upprättats samt att fastighetsägaren har underrättats om dess läge. Utgångspunkten är alltså att kommunen under de angivna förhållandena har rätt att ta ut va-avgifter från de fastigheter som är belägna inom verksamhetsområdet från den tidpunkt då de anvisats förbindelsepunkt. Dock tillkommer som förutsättning för detta att avgiftsuttaget håller sig inom ramen för de föreskrifter som anges dels i vattentjänstlagen, dels i kommunens taxa.

Med detaljplan jämföras i plan- och bygglagen äldre stads- och byggnadsplaner varför plankravet är uppfyllt.

Enbart det förhållandet att huvudmannen har byggt ut den allmänna va-anläggningen inom ett område medför inte att fastigheterna där kan påföras va-avgifter. Avgiftsskyldigheten skall i princip vara motiverad av den enskilda fastighetens va-behov. Frågan om hur detta behov kan med största fördel tillgodoses skall bedömas efter objektiva grunder och med utgångspunkt i fastighetens användningsmöjligheter på sikt. Vid prövningen skall hänsyn även tas till omgivande bebyggelse och områdets karaktär i övrigt.

I fråga om fastigheten skall anses ha behov av tillgång till vatten och avlopp och hur detta behov i så fall bäst skall tillgodoses skall, som framgått, behovet bedömas som om fastigheten var bebyggd enligt plan. Det förhållandet att fastigheten nu är bebyggd med endast ett kallförråd är således inte något argument för att behov inte skulle kunna föreligga enligt vattentjänstlagen. Marken är enligt planen avsedd för bostadsändamål eller för fabriksbebyggelse för hantverk och får bebyggas. Bebyggd enligt planen måste fastigheten anses ha behov av anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

Om behov av vatten och avlopp i och för sig skulle anses föreligga har RD gjort gällande att avgiftsskyldighet ändå inte föreligger för hans fastighet på grund av förekomsten av särskilda skäl för annan bedömning av behovet av vattentjänsterna.

I sådana fall när underlåtenhet att bebygga en fastighet 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 avgiftsskyldighet. Annat exempel på särskilda skäl för undantag från avgiftsskyldighet kan vara att det finns ett faktiskt eller rättsligt hinder att bebygga fastigheten (se t.ex. prop. 2005/2006:78 s. 80). Vidare framgår enligt 1964 års va-utredning (SOU 1967:65 s 177) att om tillgången på mark, som är avsedd för enskild bebyggelse är så stor att det kan bedömas dröja flera år innan all mark tagits i anspråk, detta i rimlig utsträckning bör vara skäl för undantag.

Va-nämnden gör följande bedömning.

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 ineliggande "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, anses fastighetsägaren normalt vara skyldig att betala avgift.

RD:s fastighet får enligt planen bebyggas på sätt som innebär att den behöver anordningar för vattenförsörjning och avlopp. Marken är inte olämplig för bebyggelse. Det har inte heller förelegat något annat faktiskt eller rättsligt hinder för bebyggande. Kommunen har tvärtom uppgett att fastigheten får bebyggas för småindustri eller med bostadshus. RD:s företag är också enligt hans egna uppgifter inne i en expansionsfas med bl.a. utökad verksamhet och personal, något som i sig också kan ge upphov till behov av ytterligare lokaler. Det kan vid dessa förhållanden, trots det användningssätt som fastigheten för närvarande har, inte anses att särskilda skäl föreligger för undantag från avgiftsskyldighet i detta fall.

Då några särskilda skäl för att undanta RD:s fastighet från avgiftsskyldigheten inte framkommit och avgiftsuttaget enligt taxebestämmelsen inte i övrigt kan antas strida mot reglerna för avgiftsuttag i 30-32 §§ vattentjänstlagen har kommunen rätt att ta ut anläggningsavgift. Om beloppet som sådant föreligger inte tvist. Kommunen är vidare berättigad till ränta på fordrat belopp enligt sitt yrkande.

Va-nämnden förpliktade RD att till kommunen utge 112 500 kr jämte ränta.

Beslut 2010-09-14, BVa 54

Mål nr Va 4/09