

34 §

Kommunen debiterade ett bolag bruksavgift enligt en avtalsmodell som kommunen med stöd av va-taxan tillämpade i förhållande till fastigheter som kunde klassas som "annan" fastighet och anses ha så avvikande förhållanden att va-taxans avgifter för normalfallen inte skäligen borde uttas. Eftersom det inte hade träffats något avtal mellan parterna ansågs kommunen sakna taxestöd för sin debitering. (34 § 2007 års lag)

B o B (bolaget) äger fastigheten Fagersta Hedkärra 12:119, som är belägen inom verksamhetsområdet för Fagersta kommuns allmänna va-anläggning. Fastigheten är ansluten till kommunens nät avseende dricks- och spillvatten men inte dagvatten. Den är belägen inom detaljplanelagt område och har en areal om 32 565 kvm. På fastigheten är uppfört tre byggnader med en byggnadsyta av ca 2 000 kvm, varav 1 400 kvm utgörs av produktionslokal och 600 kvm av lager. Därtill finns kontor i en fristående byggnad. För fastigheten är bruksavgifterna betalade utom beträffande den del därav som utgör tomt-yeavgift. Kommunen har nu yrkat betalning på grundval av avtal varom parterna inte kunnat enas.

Kommunen yrkade förpliktande för bolaget att betala ytterligare bruksavgift med 30 788 kr inkl. moms. jämte viss ränta. Vidare yrkade kommunen ersättning för rättegångskostnader med 640 kr och inkassokostnad med 320 kr.

Bolaget bestred yrkandena men vitsordade beräkningarna enligt den tillämpade modellen i och för sig dock med anmärkningen att bolaget i sina beräkningar inte beaktat att bolaget innehavt fastigheten även under perioden 1 juli-30 september 2008. Även rättegångskostnaderna och inkassokostnaderna vitsordas som skäliga i och för sig.

Kommunen anförde:

Norra Västmanlands Kommunalteknikförbund (NVK) har överlåtit sin fordran mot bolaget till kommunen som är huvudman för den allmänna va-anläggningen. Bolaget har fakturerats av NVK i enlighet med va-taxan. Kravet strider inte mot skälig och rättvis avgiftsfördelning. Debitering skall ske för tomtyta vilket inte alltid innebär fastighetens hela areal. I detta fall har kommunen reducerat tomtytan till vad som kan anses som skälig tomtyta enligt taxan. Reducering har sålunda skett från 32 565 kvm till 20 985 kvm att gälla från 1 februari 2009. Fastigheten ligger inom skyddsområde för kommunens reservvatten-täkt. Marken på fastigheten går att använda och på den reducerade tomtytan finns inga slänter. Kommunen har fått verksamhetsbeskrivning för fastigheten. Den är att anse som "annan fastighet" enligt definitionen i gällande va-taxa. Enligt denna är annan fastighet en fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för följande ändamål: industri, småindustri, bilservice, upplag, tekniska anläggningar, hamn eller andra ändamål än bostadsändamål och som inte jämföras med bostadsfastighet. Med bostadsfastighet jämföras enligt va-taxan fastighet som uteslutande eller huvudsakligen är bebyggd eller enligt beviljat bygglov avses att bebyggas för följande ändamål: kontor, butiker, hantverk, hotell, utbildning, förvaltning, utställningslokaler, restauranger, sjukvård och omsorgsverksamhet.

Eftersom fastigheten är att anse som annan fastighet i taxans mening skall fastighetsägaren betala bruksavgift som består av tomtavgift, måtaravgift och förbruksavgift enligt §§ 13-15 i taxan. Om det som i detta fall inte är skäligt att för viss fastighet beräkna avgiften enligt nyssnämnda paragrafer kan huvudmannen i stället träffa avtal enligt § 18 i va-taxan om avgiftens storlek. Det kan härvid konstateras att det inte finns någon fastighet klassificerad som annan fastighet som har helt befriats från tomtavgift.

Kommunens taxa har tidigare prövats av Va-nämnden och dess överinstans. Definitionen av bostadsfastighet ändrades efter överprövningen. Småindustri flyttades i den nya taxan över till att inordnas under "annan fastighet". Det är ofta en svår gränsdragning mellan industri och småindustri. Taxan ändrades för att indelningen skulle bli tydligare. Man ville ha relativt enkla kriterier. Möjligheten till att avtala om avgiften följer av 18 § i va-taxan och har medfört att kommunen måste göra en individuell bedömning med hjälp av en begränsningsregel som handlar om hur mycket tomtavgiften för kategorin annan fastighet får påverka den totala bruksavgiften. Om någon har en extremt stor fastighet eller en extremt liten vattenförbrukning kan således med stöd av 18 § betalning i stället ske enligt avtal med tillämpning av begränsningsregeln, som syftar till att göra en likformig skälighetsbedömning.

Begränsningsregeln innebär följande: Om bruksavgifterna beräknade enligt va-taxan §§ 13-15 uppgår till mer än summan av följande punkter: **1.** Måtaravgiften **2.** Gällande tomtavgift i kr per kvm x 4 000 och **3.** Gällande kubikmeterpris i kr x 300, då skall bruksavgiften inte uppgå till mer än tre gånger det rörliga kubikmeterpriset enligt taxan multiplicerat med förbrukningen, dock minst uppgå till summan av de nämnda punkterna 1-3.

Begränsningsregeln är tillämplig för den nu aktuella fastigheten. Det är rimligt att fastighetsägaren i detta fall får betala för nyttan av en tomt om 4 000 kvm och vattenförbrukning om 300 kbm. Begränsningsregeln innebär att fastighetsägaren betalar upp till ett visst belopp för nyttan av att ha tillgång till vattentjänsterna, därefter inträder begränsningsregeln vid liten vattenförbrukning. Kommunen menar att man genom dessa instrument och sin tillämpning även har fått en modell för att på skälig och rättvis grund bedöma avgifter för vattentjänster till fastigheter klassade som annan fastighet med mera speciella förutsättningar. För ifrågavarande fastighet har både tomtytan reducerats och begränsningsregeln inträtt. Kommunen skall alltid försöka bedöma vilka fastigheter som skall ha avtal enligt 18 § i va-taxan och som alltså kan bedömas enligt begränsningsregeln. Det kan ibland hända att kommunen missar att tillämpa regeln eftersom man måste gå in manuellt om regeln skall träda till. Denna reduceringsmodell togs fram i samråd med branschorganisationen Fastighetsägarna som riktlinjer för hur skälighetsbedömningen enligt 18 § i va-taxan skulle gå till och har funnits sedan år 1995 och den ligger utanför va-taxan. Det har skett återbetalningar varje år. På den aktuella fastigheten skedde aldrig någon reduktion under tid då tidigare ägare bedrev verksamhet, cementgjuteri, på fastigheten. Kommunen lägger nu in en preliminär ersättning relaterad till föregående års förbrukning. Man får t.ex. en fjärdedel av reduktionen direkt som preliminärreducering på avgiften. Förfarandet medför en rättvis och skälig avgiftsfördelning. – Det rörliga kubikmeterpriset är detsamma som år 1993 medan avgiftsökningarna lagts på de fasta avgifterna. Av kommunens

kostnader är 86 % fasta medan de fasta avgifterna endast ger en kostnadstäckning på ca 60 % av kostnaderna för den allmänna va-anläggningen. Kommunen strävar efter fasta avgifter som täcker de fasta kostnaderna. Större förbrukare medfinansierar för de som har liten förbrukning. Ju närmare taxan kommer att stämma med kostnadsbilden desto mer rättvisande är den enligt Svenskt Vattens basförslag.

Hur klassningen sker för fastigheter att tillhöra viss kategori enligt va-taxan är inte förhandlingsbart eller godtyckligt. När kommunen uppmärksammas på att något ändå blivit fel har man i några fall gått in och rättat klassningen. Några företag har således blivit omklassade till "annan fastighet" och i några fall har omklassificering skett till "med bostadsfastighet jämställd fastighet" i taxans mening. Detta kan också bero på att verksamheten på en fastighet förändrats t.ex. om en villafastighet blir verksamhetsfastighet. Annan verksamhetsinriktning kan också medföra ny klassificering t.ex. om en livsmedelslokal blir industrilokal. När det skall bestämmas till vilken kategori en fastighet skall hänföras studerar kommunen gällande detaljplan, bygglov som lämnats för fastigheten och eventuell verksamhet som bedrivs på denna. Kommunen beaktar även hur lokalerna är utformade och om de är att jämföra med industrilokaler. I nu aktuellt fall finns det ingenting i verksamhetsbeskrivningen som gör att bolagets fastighet skall jämföras med bostadsfastighet. Kommunen utgår från de definitioner som framgår av va-taxan.

Installationen på fastigheten är regelvidrig och innebär en uppenbar risk för att vatten från den enskilda vattentäkten kan komma in i det allmänna vattenledningsnätet. På det sätt installationen är utförd kan fastighetsägaren på ett enkelt sätt övergå till enskild förbrukning och härigenom manipulera den vattenförbrukning som ligger till grund för avgiftsdebiteringen av spillvatten. Mot bakgrund av de uppgifter bolaget lämnade vid den förberedande förhandlingen och hur det faktiskt visat sig vid inspektion av NVK att installationen är utförd, kan kommunen inte utesluta att debiteringsunderlaget och yrkandet är för lågt. Kommunen finner dock vid en samlad bedömning inte skäl att ändra sitt yrkande i målet.

Bolaget anförde:

Till fastigheten hör en stor tomtyta som inte används. I anslutning till byggnaderna är ytan hårdgjord på framsidan. När bolaget förvärvade fastigheten den 18 juni 2008 stod den oanvänd men tidigare ägare hade fram till år 2006 bedrivit cementgjuteri på fastigheten. Den är belägen inom Hedkärrens industriområde, sydväst om stadscentrum och bebyggelsen är av enkel beskaffenhet. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att bedriva fastighetsrenovering och fastighetsförvaltning.

I dag är det tre hyresgäster på fastigheten och lokalerna var inte svårt att få uthyrda. Två av hyresgästerna arbetar med bilrenovering vilket pågår i den stora industribyggnaden. En lokal är garage. Kontoret används inte. Hyresgästerna använder bara köket. Framtida planer är att använda den stora lokalen för uthyrning. Någon framtida industriverksamhet blir det inte på fastigheten. Men den kommer att användas för uppställning av bilar och någon tillverkning. För egen del använder de fastigheten enbart till förråd. De har ingen egen verksam-

het. De har en byggrörelse som inte är knuten till fastigheten förutom då beträffande förrådet. På grannfastigheterna finns det bl.a. bilskrot och bostadshus. De har tillgång till eget vatten som de använder och en egen djupborrad brunn. Vattnet är mycket bra men de är även kopplade till kommunens vattenledning. De är kopplade till kommunalt avlopp i toaletter och kök. Det är eget vatten som går till kök och toalett. De ifrågasätter varför de skall ha någon vattenförbrukning när de inte bedriver någon verksamhet. Fastigheten är inte kopplad till kommunalt dagvatten. Markbeskaffenheten är sådan att dagvattenavlopp inte behövt ordnats. Bottnen utgörs av en gammal grustäkt varför normal infiltration är den lämpligaste lösningen. Området är ett glest bebyggt äldre sommarstugeområde där dock ett antal fastigheter fått karaktär av åretrunbostad. I övrigt finns i närheten en bilskrotningsrörelse samt en bensinstation med försäljning, butik och lastbilsparkering med jämförbara verksamheter, men olika taxeklassning.

I va-taxan kan bolaget subsumeras såväl under begreppet ”med bostadsfastighet jämställd fastighet” som ”annan fastighet”. Andra jämförbara fastigheter inom verksamhetsområdet och även i närområdet ska, till skillnad från bolaget, ha hänförts till kategorin ”med bostadsfastighet jämförbar fastighet” med följande väsentligt lägre avgiftsuttag. Tomtyteavgiften strider mot kravet på en skälig och rättvis avgiftsfördelning i 31 § vattentjänstlagen. Fastigheten borde alltså räknas som jämställd med bostadsfastighet. Bolaget medger att betala enligt va-taxan för fastighet klassad som jämställd med bostadsfastighet. Om kommunen hade accepterat bolagets begäran om annan klassificering hade bolaget i stället fått betala lägenhetsavgift, vilket medfört en avsevärd kostnads-skillnad för bolaget.

Bolaget invänder således i första hand att fastigheten skall påföras bruksavgift som en med bostadsfastighet jämställd fastighet och i andra hand, för det fall Va-nämnden ändå skulle finna att bolaget skall klassificeras som annan fastighet, skall i vart fall ytterligare reducering av tomtyteavgiften ske. En reduktion från 32 565 kvm till 20 985 kvm är inte tillräckligt stor. Ytterligare reduktion bör ske eftersom tomtytan är stor i förhållande till produktionslokalens yta. Kommunen har under målets handläggning nedsatt sitt yrkande för tiden 1 oktober 2008 – 30 september 2009. Bolaget tillträdde emellertid fastigheten den 30 juni 2008 och har av kommunen i samma faktura debiterats både för tredje och för fjärde kvartalet 2008. Det verkar därmed som om reducering inte skett för bolagets innehav under debiteringsåret 2007/2008. Med samma beräkningsunderlag borde även nedsättning ske såvitt avser perioden 1 juli – 30 september 2008. Bolaget anser att taxan tillämpas godtyckligt vilket styrks av kommunens egen utredning som visar att vid den granskning som utförts av ett flertal bolag (redovisad i aktbil. 32) så har denna resulterat i ett stort antal rättelser med betydande belopp. De belopp som fakturerades bolaget fann bolaget både opåräknade och orimliga varför man ställde krav på nedsättning av köpeskillingen för fastigheten.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 24 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster – vattentjänstlagen – skall fastighetsägare under där närmare angivna omständigheter betala avgifter för en allmän va-anläggning om fastigheten ligger inom verksamhetsområdet

för den allmänna va-anläggningen och fastigheten behöver en vattentjänst som inte bättre kan tillgodoses på annat vis. Av 31 § första stycket vattentjänstlagen framgår att avgifterna skall bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist. Avgifternas belopp och hur avgifterna skall beräknas skall enligt 34 § vattentjänstlagen framgå av en taxa och de får inte bestämmas till högre belopp än som är förenligt med bestämmelserna i 30-33 §§ lagen.

I 38 § vattentjänstlagen föreskrivs vidare att huvudmannen får komma överens med fastighetsägare i avgiftsfrågor som inte regleras i kommunens taxeföreskrifter och i 22 § samma lag finns en bestämmelse som anger att i sådana fall, när en fastighets va-förhållanden påtagligt avviker från de förhållanden som i övrigt råder i en allmän va-anläggnings verksamhetsområde, så får huvudmannen träffa avtal med fastighetsägaren om särskilda villkor för användningen av va-anläggningen.

Av 53 § vattentjänstlagen följer att Va-nämnden, vid oenighet mellan parterna i avtalsfråga som de får avtala om, kan fastställa villkoren för användandet av den allmänna va-anläggningen.

Kommunen har i målet yrkat att bolaget skall betala brukningsavgiften enligt en avtalsmodell som kommunen tillämpar i förhållande till fastigheter som enligt va-taxans indelning i fastighetskategorier kan klassas som ”annan” fastighet och med avseende på vattenförbrukning eller tomtyta kan anses ha så avvikande förhållanden, att va-taxans avgifter för normalfallen i § 13.1 inte skäligt bör uttagas. I kommunens brukningstaxa framgår avtalsmöjligheten i § 18 där det stadgas: ”Är det inte skäligt att för viss fastighet beräkna avgift enligt § 13 – 15 träffar huvudmannen i stället avtal om avgiftens storlek ”.

Va-nämnden gör följande bedömning.

Kommunen har i målet således som grund för yrkade avgifter åberopat 18 § i va-taxan. Denna bestämmelse förutsätter att avtal träffas mellan parterna. Så är emellertid inte fallet i nu aktuellt mål utan avgiften har påförts bolaget med åberopande av en ”begränsningsregel” som kommunen ensidigt tillämpar när det bedöms skäligt. Tanken att parterna skall avtala om vad som skall gälla när taxans normala avgift inte skall påföras i brukningsavgift har således här ersatts med en modell där kommunen ensam bestämmer avgiften. Kommunen har själv uppgivit att denna begränsningsregel ligger utanför va-taxan. Det är emellertid inte förenligt med vattentjänstlagen att huvudmannen ensidigt bestämmer vilken avgift som skall uttas i vissa särfall. Bolaget har inte i förväg kunnat räkna ut vilken avgift som skulle komma att påföras och kommunen har själv, först under målets handläggning i Va-nämnden, slutligt kunnat bestämma vad som skulle betalas med tillämpning av denna regel. För sådana särfall som inte regleras och avgiftssätts i va-taxan, skall i stället huvudmannen i förväg träffa avtal med brukaren om storleken av avgiften. Som framgått kan Va-nämnden visserligen vid oenighet mellan parterna och på yrkande därom fastställa de närmare villkoren för användandet av den allmänna va-anläggningen. En sådan talan måste dock – med beaktande av regelsystemets uppbyggnad – i princip avse det framtida brukandet av anläggningen. Ett avtalsvillkor beslutat

av Va-nämnden kan inte gälla retroaktivt om inte bolaget avtalsvis blivit bundet att betala en i efterhand bestämd avgift. Något sådant förhållande har inte framkommit i bolagets fall.

I detta fall har bolaget enligt uppgift betalat påförd brukningsavgift utom vad avser tomtyteavgiften. Kommunen har på sin sida ensidigt påfört en avgift som inte framgår av va-taxan eller kan beräknas i förväg på grundval av denna. Kommunen har sålunda inte visat något taxestöd för avgiftsuttaget enligt 18 § i taxan och Va-nämnden kan inte, som avtalsvillkor för bolagets brukande av den allmänna va-anläggningen, ålägga bolaget betalningsskyldighet avseende tidsperioder när talan inte ens väckts vid nämnden vid tidsperiodens utgång. (Jfr Va 89/75, Beslut 1977-09-26 BVa 59, VÖD:s dom 1979-10-01, DT 25). Om kommunen vill undvika avtalstvister när särfall skall avgiftsbestämmas kan reglering av dessa fall alltid intas i va-taxan. I nu aktuellt fall hade kommunen enligt Va-nämndens mening bort inta begränsningsregeln i va-taxan för att avgiftsuttaget skulle bli möjligt att beräkna i förväg.

Va-nämnden har således inte någon i målet yrkad, taxeenlig avgift eller i avtal omtvistad kommande avgiftsnivå att ta ställning till. Vid dessa förhållanden saknas skäl för Va-nämnden att bedöma skäligheten i de av kommunen nu fordrade avgifterna.

På grund av vad som anförts är bolaget inte skyldigt att betala den fordrade avgiften. Kommunens talan skall därför ogillas.

Va-nämnden lämnade kommunens talan i sin helhet utan bifall.

Beslut 2010-12-13, BVa 76
Mål nr Va 111/09