

Eftersom byggnaden var uppförd för ett specifikt ändamål, förvaring och då endast en enda sanitetsinstallation fanns på fastigheten, en toalett med ett handfat, fann Va-nämnden att anläggningsavgiften skulle sättas ned från 12 ekvivalenta lägenheter till att motsvara en avgift för 8 ekvivalenta lägenheter.

Bakgrund, yrkanden m.m.:

B A AB är ensam ägare av fastigheten Blentarp 50:33 som är belägen inom verksamhetsområdet för Sjöbo kommuns allmänna va-anläggning.

B A AB yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att bolaget enbart är betalningsskyldigt för anläggningsavgift motsvarande en villaanslutning med 102 500 kr inkl. moms.

Sjöbo kommun bestred B A AB:s yrkande.

Fastigheten Blentarp 50:33 är en industrifastighet om sammanlagt 3 758 m² som sedan november 2011 är belägen inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning. På fastigheten finns en byggnad med en total byggnadsyta om 1 296 m². B A AB förvärvade fastigheten år 2009. Förbindelsepunkter för nyttigheterna vatten, avlopp och dagvatten upprättades vid fastighetsgränsen år 2005. Grundavgift om 70 000 kr inkl. moms. hade vid förvärvet betalats av en tidigare intressent som dock aldrig kom att bebygga fastigheten. Efter att bygglov erhållits för en nybyggnad av industrilokal på fastigheten har B A AB påförts anslutningsavgifter motsvarande 12 ekvivalenta lägenhetsavgifter om sammanlagt 225 000 kr inkl. moms. (15 000 x 12 + moms.).

Bolaget:

På fastigheten finns en byggnad som ska användas som ett stort förråd. Vatten och avlopp har dragits fram till en toalett som ännu inte är byggd. Va-anslutningen avses endast till toaletten som också ska utrustas med handfat. Vatten och avlopp har inte framdragits någonstans till själva industri/förrådsbyggnaden. Byggnaden är uppdelad i fack om antingen 36 eller 54 m² som kan användas som förråd, lager eller garage. Vid varje fack finns en verkstadsport. Utrymmena är inte flexibla. Byggnaden är avsedd för långtidsuthyrning till privatpersoner och småföretagare, liknande Shurgard. Byggnaden är avsedd för förvaring och man ska inte uppehålla sig där. Den är anpassad för att användas som lager och inte till annan verksamhet. Allt är ingjutet på plats och det finns ingen möjlighet att ändra användningen av fastigheten. Det finns inte heller några kontorsutrymmen i byggnaden. Det är dock inget som formellt hindrar att man hyr ut ett fack till en verkstad eller liknande. - Något behov av toaletten finns egentligen inte, utan det är fråga om en ren service till de som hyr in sig i fastigheten. Alla som hyr kommer att få en nyckel till toaletten. Eftersom byggnaden består mestadels av förråd behövs det inte mer än en toalett. I övrigt har bolaget inget behov av nyttigheterna dricks- eller spillvatten, däremot dagvatten. Bolaget har inte installerat någon vattenutkastare. Byggnaden är isolerad men det finns ingen värme indragen. Om tio år kanske fastigheten säljs och då kanske det behövs vatten men fastigheten är inte uppbyggd så att behov kommer att finnas.

När bolaget förvärvade fastigheten betalade de 60 kr per m². De fick då ingen information om att anslutningsavgiften skulle tillkomma, inte heller avgiftens

storlek. Den anslutningsavgift som bolaget har påförts, sedan avdrag gjorts för tidigare erlagd grundavgift, överstiger kvadratmeterpriset som de fick betala för förvärvet av fastigheten. Avgiften 250 000 kr inkl. moms. är extremt hög och oskälig för inkoppling av vatten/avlopp till en toalett. Avgiftsuttaget strider mot skälig och rättvis avgiftsfördelning. En vanlig villa använder mer vatten än vad bolaget gör. Fastighetsägare till närliggande fastigheter har betalat betydligt lägre anslutningsavgift, trots att dessa fastigheter är flera gånger större än bolagets. Det är orättvist och avgiften ska därför sättas ned.

Kommunen:

Fastigheten Blentarp 50:33 har genom beslut i kommunfullmäktige intagits i verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen i november 2011. Huvudmannen har dock ansett fastigheten ingå i verksamhetsområdet redan dessförinnan. Fakturan avseende anläggningsavgift skickades ut år 2011 och vid debiteringen har kommunen tillämpat 2009 års va-taxa, eftersom kommunen anser att avgiftsskyldigheten inträdde när bygglovet söktes. Huvudmannen har att följa den av kommunfullmäktige beslutade va-taxan. Av taxan framgår hur beräkning och tillämpning av taxan ska ske. Om bolaget hade bedrivit processindustriverksamhet hade va-avgiften räknats på hela tomtytan. Men i bolagets fall beräknas den utifrån byggnadsytan. Den tidigare ägaren hade endast ställt några bodar på tomten. Kommunfullmäktige har fattat beslut om både va-taxan och tillämpningsföreskrifterna som hör till taxan. I va-taxan anges inte att huvudmannen ska ta hänsyn till tomtpris vid beräkningen av anslutningsavgiften för vatten och avlopp. Det är inte relevant vad fastigheten ska användas till. Möjligheter finns att utveckla fastigheten. Kommunen bevakar inte vad som kommer att ske med fastigheten om t.ex. två år. Avgiftsskyldigheten skulle inte påverkas om bolaget skulle välja att inte installera toalett. En vanlig villaanslutning kostar 102 500 kr inkl. moms.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 31 § första stycket i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster -vattentjänstlagen - ska avgifterna bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist. Med detta avses att va-avgift i princip ska bestämmas med hänsyn till den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen, vilket i normalfallet leder till att fastigheter med liknande förutsättningar får ungefär samma avgift.

I målet är ostridigt att bolaget är avgiftsskyldigt för anläggningsavgift i och för sig. Bolaget har inte heller ifrågasatt kommunens beräkning enligt tillämplig va-taxa men gjort gällande att den avgift som kommunen tagit ut för den aktuella fastigheten strider mot principen om skälig och rättvis fördelning av kostnaderna.

Enligt va-taxan för Sjöbo kommun ska anläggningsavgift för fastigheter såsom småindustrilokaler, affärslokaler och kontor utgå enligt grunderna för beräkning av avgifter för flerfamiljshus efter beräkning av ekvivalenta lägenheter om 100 m² baserat på den aktuella våningsytan. Således anger va-taxan för 2009 att en grundavgift ska utgå för den första lägenheten om 70 000 kr exkl. moms. samt 15 000 kr exkl. moms. För varje överskjutande lägenhet beräknat utifrån våningsytan. För Blentarp 50:33:s del innebär detta ostridigt en grundavgift in-

klusive den första lägenheten om 70 000 kr exkl. moms. samt avgift motsvarande 12 överskjutande ekvivalenta lägenheter å 15 000 kr styck exkl. moms., sammanlagt 250 000 kr exkl. moms. vilket belopp sedan minskats med den tidigare betalade grundavgiften till aktuellt kravbelopp på 180 000 kr. exkl. moms.

Den metod för beräkning av avgifter som Sjöbo kommun har valt för aktuell typ av fastigheter har i rättspraxis ansetts väl förenlig med principen om fördelning av avgifterna efter fastigheternas faktiska nytta. För fastigheter med byggnader med stora ytor, där behovet av vattentjänster är marginellt eller t.o.m. helt saknas, blir nyttan av en allmän va-anläggning emellertid inte lika påtaglig. Fråga kan då som i detta fall uppkomma om metoden, att beräkna avgiftens storlek per påbörjad 100 m² ekvivalent lägenhetsyta med förutsättningen att nyttan av den allmänna va-anläggningen är likvärdig som för motsvarande antal lägenheter i flerfamiljshus, innebär en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna. Va-nämnden har i flera fall prövat frågan om uttag av avgift beräknat utifrån våningsyta och antal lägenheter. I Va-nämndens beslut 1976-08-02, BVa 25, 1993-12-23, BVa 95, 2009-11-30, BVa 58, 2011-02-11, BVa 11 har det varit fråga om fastigheter där det funnits behov av vattentjänster för delar av bebyggelsen, men där vissa utrymmen (lager- och garageytor, tennishall och ytor för idrottsutövning) har utgjort en inte obetydlig del av den totala våningsytan. Dessa utrymmens yta i relation till fastighetens samlade behov av vattentjänster har emellertid inte ansetts vara så stor att en jämkning av avgiften bedömts befogad.

I Va-nämndens beslut 1996-11-08, BVa 98, var fråga om anläggningsavgift, beräknad utifrån ekvivalenta lägenheter för hela den aktuella ytan, kunde anses skälig och ytan utgöra ett mått på fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen med tanke på de i målet aktuella byggnadernas användning (fiskodlingshallar) med små förändringsmöjligheter, en enkel va-installation och ett fåtal anställda på deltid. Med hänsyn bland annat till de aktuella byggnadernas användning och användningsmöjligheter fann Va-nämnden att det förelåg just ett sådant missförhållande mellan omfattningen av enligt taxan avgiftspliktiga utrymmen och nyttan av va-anslutningen som gav anledning att jämka avgiftsskyldigheten. Även i Va-nämndens beslut 1992-10-29, BVa 69, som gällde bruksavgifter, har avgiften för en industrifastighet beräknats bl.a. utifrån våningsyta omräknat till ekvivalenta lägenheter. Med hänsyn till att våningsytan var stor i förhållande till behovet av vattentjänster har avgiften jämkats.

I nu aktuellt fall är det fråga om en byggnad som är uppförd för ett specifikt ändamål, nämligen förvaring. Någon personal är inte planerad. Den enda sanitetsinstallationen som finns och avses inom fastigheten är en toalett med tillhörande handfat. Belastningen på denna får antas bli ringa. Fastigheten har i övrigt endast behov av bortledning av dagvatten. Utifrån vad som framkommit om byggnaden på fastigheten, dess utformning, användning och användningsmöjligheter finner Va-nämnden att anläggningsavgiften i detta fall, för att motvara en skälig och rättvis fördelning av kostnaderna för va-anläggningen, bör jämkas. Det är ostridigt att kommunens krav på bolaget avseende återstående del av anläggningsavgiften är 225 000 kr inklusive moms., motsvarande 12 överskjutande lägenheter. Va nämnden finner att återstående del av anlägg-

ningsavgiften efter uppförandet av förrådshallen på fastigheten i stället för att motsvara avgift för 12 ekvivalenta lägenheter ska nedsättas till att motsvara avgift för skäligen skattade 8 ekvivalenta lägenheter.

Beslut den 23 november 2012, BVa 82

Mål nr Va 88/11