

Om abonnenten är ett fastighetsbolag som yrkesmässigt bedriver fastighetsförvaltning och som får förutsättas vara väl förtroget med kostnadsbilden för att äga större fastigheter, ställs det högre krav för att god tro ska kunna föreligga om feldebitering skett av kommunen. Även fråga om kommunens avgiftsuttag av lägenhetsavgift stred mot kravet på en skälig och rättvis avgiftsfördelning.

Bakgrund:

WBJ F KB (bolaget) var tidigare namnregistrerad ägare till fastigheten Härryda Hulebäck 1:23, belägen inom verksamhetsområdet för Härryda kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. I fastigheten som är centralt belägen på orten finns förutom 46 stycken bostadslägenheter även affärslokaler på bottenplanet. Affärslokalerna utgörs av två livsmedelsaffärer, Coop och Hemköp samt en modeaffär. Lokalytan uppgår sammanlagt till knappt 5 000 m² medan bostäderna som är hyresrätter har en yta av totalt 2 800 m². Lokalytan motsvarar enligt va-taxan 33 stycken bostadsekvivalenter. Härutöver finns i fastigheten utrymmen i form av förråd m.m. Alltsedan bolaget tillträdde fastigheten år 2002 har fast brukningsavgift erlagts endast för två lägenheter på fastigheten enligt vad som debiterats i utsända fakturor.

Yrkanden m.m.:

Kommunen yrkade förpliktande för bolaget att till kommunen betala fast brukningsavgift avseende dricks- och spillvatten med 432 771 kr inkl. moms. jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 5 juni 2010 tills full betalning sker.

Bolaget bestred betalningsskyldighet för yrkade retroaktiva avgifter men inte ifrågasatt beräkningen av det yrkade beloppet i och för sig. Ränteyrkandet har vidare vitsordats som skäligt i och för sig. Om Va-nämnden skulle finna att retroaktiva avgifter kan uttas av bolaget har bolaget invänt att avgiften endast ska avse lokalytan och i första hand jämkas till hälften av taxeenlig avgift eller annan kvotdel eller modell för nedsättning som nämnden finner skälig.

För egen del yrkade bolaget att Va-nämnden skulle fastställa att bolaget inte är skyldigt att betala mer än hälften av taxeenlig brukningsavgift till den del denna grundar sig på fastighetens bruttoarea (dvs. lokalytan) eller annan kvotdel eller nedsättning som nämnden finner skälig.

Kommunen bestred bolagets yrkande om jämkad avgift för lokalytan.

Under målet handläggning har fastigheten namnregistrerats på KB [REDACTED] Härryda Hulebäck 1:23 med samma organisationsnummer som WBJ F KB. Kommunen har förklarat att talan riktas mot bolaget under dess nya namn.

Kommunen:

Bolaget har med stöd av exploateringsavtal med kommunen år 2002 exploaterat hela fastigheten från början. Härvid har bolaget varit medvetet om att va-avgifter inklusive lägenhetsavgifter ska betalas. Bolaget har känt till att det finns 46 bostadslägenheter. På grund av ett administrativt misstag på kommunens sida har under hela tiden enbart två lägenhetsavgifter debiterats bolaget. Man borde ha debiterat för 79 lägenheter (46 bostadslägenheter och 33 lägenhetsekvivalenter). Det är en mycket stor och uppenbar diskrepans som bolaget

insett eller i vart fall bort inse var felaktig. Det är här fråga om ett Fbolag vars fastigheter förvaltats av ett bolag, Profi, som yrkesmässigt bedriver Fförvaltning. Numera övertaget av [REDACTED]. Det är inte fråga om vilken abonnent som helst i detta fall utan om ett bolag som är vant vid att läsa va-fakturor och va-taxor och som borde ha upptäckt en felaktig debitering av denna storleksordning. Bolaget har haft en skyldighet att kontrollera fakturan. Förhållandet mellan parterna har i detta fall enligt kommunens mening varit jämbördigt. Bolaget har inte kunnat förvänta sig att debiteringen varit slutgiltig och något utrymme för god tro har inte funnits. Om ett dylikt professionellt Fbolag i förevarande fall skulle anses vara i god tro om debiteringen så innebär det att god tro alltid måste anses föreligga vid feldebitering. Detta skulle strida mot gällande rättspraxis om feldebiteringar (NJA 1973 s.315, Göta hovrätts dom 2011-02-18 i mål T 1564-10 och Linköpings tingsrätts dom 2010-05-04 i mål T 4835-08 samt expertkommentar av [REDACTED] ingiven i målet).

I fastigheten finns 4 898 m² som utgörs av i huvudsak livsmedelslokaler. Hemköp disponerar 2 505 m², Coop 2 283 m² och en modeaffär hyr 110 m². I livsmedelsaffärerna finns golvbrunnar i butiksdelen. Det finns personalutrymmen med va-utrustning, diverse tappställen och kylanläggningar. Va-behovet är i stort sett detsamma som för bostadslägenheter. När det gäller nyttan av anslutningen ska fastigheten jämföras med bostadsfastighet. Det framgår även om man beaktar antalet anställda, antal toaletter och tappställen. Antal lägenheter i fastigheten är inte tvistigt i sig och avgift ska utgå per lägenhet. Kommunens va-taxa är utformad enligt Svenskt Vattens normalförslag. Enligt taxan motsvarar en lägenhetsekvivalent för lokalytor 150 m². Snittlägenheten för bostäder i kommunen är emellertid 61 m² varför man med den tillämpade ekvivalenta lägenhetsstorleken redan beaktat att fastigheten har en något mindre nytta av den allmänna va-anläggningen än en bostadsfastighet. Det är inte skäligt att det görs undantag för bolaget i avgiftshänseende när andra liknande abonnenter får betala. Hur lokalerna nyttjas är inte heller något statistiskt förhållande. Den årliga vattenförbrukningen uppskattas för år 2011 till 5 468 m³. Det kan inte anses onormalt i förhållande till normal förbrukning för motsvarande antal lägenheter. Av bolaget åberopad rättspraxis angående lokalytor behandlar typiskt sett en annan sort fastigheter än som nu är fallet. I flera av de åberopade rättsfallen avses stora industrifastigheter med industribyggnader med i huvudsak lagerytor eller ytor med inget eller begränsat va-behov och nytta av va-försörjningen. Detta är inte relevant för fastigheten Härryda Hulebäck 1:23. Här åberopas Va-nämndens beslut BVa 16/09 i mål Va 79/07, vilket beslut fastställdes av Miljööverdomstolen den 7 juni 2010 i mål M 3407-09. Av de i målet åberopade rättsfallen får anses följa att fastigheter med annan verksamhet, såsom livsmedelshandling, normalt har betydande nytta av va-försörjningen. Jämför Va-nämndens beslut BVa 43/02 i mål Va 115/99, fastställt av Miljööverdomstolen den 1 juli 2003, mål M8893-02.

Bolaget:

Bolaget har varit i god tro när det gäller betalning av bruksavgiften och man anser att angivna fakturor betalats slutgiltigt. Det kvarstår därför inte några lägenhetsavgifter att reglera. Hinder föreligger därför att påföra bruksavgifter retroaktivt. Fakturornas utformning stimulerar inte till att kontrollera om de stämmer och man måste specialisera sig ganska mycket för att

kunna förstå fakturor och va-taxor. Det är kommunen som har samtliga uppgifter och den ojämförligt bästa möjligheten att beräkna avgiften korrekt. Det är kommunen som ända från början påfört avgifter och ingenting kan därvid läggas bolaget till last. Det ankommer inte på bolaget att se till att kommunen tillämpar va-taxan på ett riktigt sätt. Det stämmer att kommunen har debiterat bruksavgifter för två lägenheter. Bolaget har ändå bedömt de påförda avgifterna som rimliga. Även om feldebiteringen uppenbart lett till lägre bruksavgifter än taxeenligt påförda avgifter, så har avgifterna inte varit så uppteckande låga att de borde ha fått bolaget att inse felet. Det bestrids att feldebiteringen lätt skulle ha kunnat upptäckas. Lägenhetsavgiften är en av tre delparametrar av bruksavgiften. Den del av bruksavgiften som är rörlig har under hela tiden varit riktigt påförd. Lägenhetsbeloppet på fakturan 958 kr/år har också varit riktigt jämfört med va-taxan. Den uppställning som kommunen valt att göra på fakturan med tre delparametrar av bruksavgiften angiven för bägge mätställena (dvs. lägenhetsavgift påförs varje mätställe) har inget stöd i va-taxan. Lägenhetsavgiften ska beräknas för hela fastigheten. Uppställningen bidrar till att abonnenten har fog för att uppfatta att full lägenhetsavgift påförts. Kommunens val av uppställning i fakturan bidrar i vart fall till att de redan låga krav på kontroll som ställs på abonnenten, måste ställas ännu lägre.

Det finns en etablerad rättspraxis, även ett HD-avgörande, varav det framgår att huvudmannen som utformar taxan har den största möjligheten att tillämpa denna riktigt. Av HD:s beslutsskäl (NJA 1991 s 3) framgår att det inte åvilar abonnenterna någon närmare undersökningsplikt. Det kan också noteras att i de båda fall som prövades av HD år 1991 så var abonnenterna näringsidkare. Va-huvudmannen har inte rätt att retroaktivt påföra i och för sig taxeenligt beräknade avgifter vilket framgår av Va-nämndens beslut BVa 108/94 i mål Va 265/93. - När det gäller totalbeloppet som sådant kan det konstateras att va-avgiften samfaktureras med renhållningsavgiften. Redan detta gör att jämförelser och kontroller försvåras – att upptäcka att en av de delparametrar som ligger till grund för en av fakturans delposter är felaktig bli svårare, och felet kommer att få mindre betydelse sett till totalbeloppet. Med utgångspunkt i en av fakturorna under feldebiteringsperioden, faktureringsdag 2009-02-25 kan man konstatera att de icke påförda lägenhetsavgifterna (77 st. á 958 kr $\cdot$ 4 = 18 441 kr) motsvarar ca 1/3 av vad taxeenligt påförda avgifter skulle ha medfört. Andelsförhållandena är då motsvarande som i NJA 1991 s 1, fall II.

Att jämförelser av nyckeltal mellan fastigheter borde fått bolaget att reagera bestrids. Att Fastighetsägaren anlitat Profi som förvaltare av fastigheten anser bolaget över huvud taget inte ska beaktas vid bedömningen av vad bolaget som Fägare haft fog för att uppfatta angående påförda avgifter. Taxeutfallet mellan i och för sig helt jämförbara fastigheter är över landet väldigt olika och kan för bruksavgift skilja så mycket som 450 % mellan olika kommuner. Att med kännedom om detta förhållande hävda att abonnenten har anledning att särskilt granska fakturorna efter förklaring till skillnaden i avgifter blir närmast absurd – nyckeltalen får i så fall till följd att i princip alla fakturor måste ifrågasättas, såväl höga som låga.

Lägenhetsavgifterna utgör en väldigt stor del av den totala avgiften. För större lokalytor finns det en gräns där nyttorelationen blir så uttunnad att bebyggelsens omfattning inte längre utgör något rättvisande mått på fastighetens nytta av den allmänna va-anläggningen. Nyttan blir då så uttunnad att avgiften skäligen ska jämkas. Det finns rättsfall där man jämkat med kvotdelar, men det finns anledning att fundera på hur en reduktion ska utformas för att den ska bli mer generellt tillämplig. – Den aktuella fastighetens vattenförbrukning mäts i två punkter. Man vet inte vilken förbrukning som sker i vardera delen. Bolaget ifrågasätter inte att förbrukningen ligger vid 5 500 m³ vatten per år. Det blir under 120 m³ per hyreslägenhet och år vilket ligger nära snittförbrukningen för lägenheter. För en lokaldel omfattande 33 lägenhetsekvivalenter blir förbrukningen då nästan försumbar. Att då låta hela lokalytan ligga till grund för beräkning av lägenhetsekvivalenter ger ett oskäligt avgiftsutfall. Lägenheterna i fastigheten är små och fastigheten påförs därmed en större andel lägenhetsavgifter än ett motsvarande hus med större lägenheter. Detta talar också för en jämkning av antalet lägenhetsavgifter. Av rättspraxis framgår att taxeenliga lägenhetsavgifter för fastigheter med stor byggnadsyta och liten vattenförbrukning kan komma i strid med va-lagens huvudregel om avgiftsfördelning efter nytta. Här åberopas Miljööverdomstolens dom 2003-07-01 i mål M 8893-02, Va-nämndens beslut BVa 69/92 i mål Va 73/91 och Va-nämndens beslut BVa 37/98 i mål Va 229/96.

Coop och Hemköp har traditionella affärslokaler. Coop har 16-20 anställda. Det finns där två toaletter, ett kök, två diskmaskiner, en tvättmaskin och två omklädningsrum med dusch. Vid chark- och fiskdiskarna finns åtta tvättställ. Hyresgästen Hemköp har ca 50 anställda. Det finns i deras lokal två omklädningsrum med två duschar, fem toaletter, personalkök med diskmaskiner, en städskrubba, ett beredningsrum med tvätt- och diskmöjligheter, ett returrum med vattenhoar och handfat samt tvätt- och diskbänk i chark-avdelningen. Den tredje hyresgästen, en klädbutik, har en toalett samt ett pentry.

Va-nämnden yttrade:

Va-nämnden har att inledningsvis ta ställning till om bolaget alls ska vara avgiftsskyldigt för retroaktiva lägenhetsavgifter. Avgörande för denna fråga är om bolaget på grund av fakturornas utformning och innehåll, avgiftens storlek eller andra omständigheter haft anledning att misstänka att det betalats för få lägenhetsavgifter under de aktuella åren.

Normalt torde inte några större krav kunna ställas på att en va-abonnent ska kunna eller ens behöva bedöma om en debiterad va-avgift är riktig. Kunskaperna om va-taxan, dess uppbyggnad och de bestämmelser på vilka avgifterna grundas är normalt begränsade och brukarna bör kunna lita på att de påförda avgifterna är korrekt beräknade. Endast om det finns särskild anledning bör kunna krävas att en vanlig fastighetsägare eller nyttjanderättshavare ska behöva reagera och vidta en närmare undersökning beträffande påford va-avgift.

I nu aktuellt mål är abonnenten ett fastighetsbolag som yrkesmässigt bedriver fastighetsförvaltning och som får förutsättas vara väl förtroget med kostnadsbilden för att äga större fastigheter där bl.a. kostnaden för brukandet av allmän va-anläggnings nyttigheter utgör en inte obetydlig del. Inför ett förvärv av, som

i detta fall, en stor hyresfastighet inkluderande bostäder och även näringslokaler görs vid bedrivande av sådan verksamhet normalt en ekonomisk kalkyl där bl.a. va-kostnaderna beaktas. Bolaget får i dessa frågor, på ett helt annat vis än den genomsnittlige abonnenten, betraktas som en med kommunen jämbördig part. Det innebär också att det i ett fall som det nu föreliggande måste ställas högre krav än eljest för att god tro ska kunna antas föreligga på va-abonnentens sida.

Bolaget förvärvade fastigheten i syfte att exploatera denna i enlighet med ett i målet ingivet exploateringsavtal mellan bolaget och kommunen. Av avtalet framgår bl.a. att kvarteret där fastigheten ligger skulle bebyggas i enlighet med upprättade skisser och omfatta om- och tillbyggnader av befintliga affärslokaler samt nybyggnad av bostadslägenheter. Det är således uppenbart att bolaget redan från förvärvet varit väl medvetet om att bebyggelsen skulle innehålla 46 bostadslägenheter och därutöver de ifrågavarande livsmedelslokalerna och mo-debutiken. Av de fakturor som under åren tillställts bolaget har framgått att debitering vid varje tillfälle skett endast för två stycken lägenheter med angivande av årsavgiften per lägenhet. Enligt Va-nämndens mening borde bolaget med sina speciella förutsättningar och om normal uppmärksamhet iakttagits genast ha insett att det i vart fall inte betalade för 44 lägenheter i enlighet med va-taxans föreskrifter vilket medförde ca 41 000 kr inkl. moms i lägre avgift per år. Förhållandet borde alltså ha föranlett att va-taxans bestämmelser närmare studerades varvid även frågan om fast lägenhetsavgift för lokalerna borde ha uppmärksamats. Om föreskriven avgift uttagits även för dessa hade avgiften per år under perioden varit 62 000 - 70 000 kr inkl. moms högre än vad som betalades av bolaget, eller i genomsnitt 16 500 kr vid varje betalningstillfälle. Sammantaget finner Va-nämnden att bolaget, med hänsyn till sin verksamhet och erfarenhet av Fförvaltning, fakturornas tydliga angivelse av att debitering skett endast för två lägenheter och den stora avgiftsdifferensen, borde ha insett att det av misstag påfördes för låg fast lägenhetsavgift och att påstådd god tro inte kan frita bolaget från avgiftsskyldighet i detta fall.

Bolaget har vid denna bedömning – som det får förstås - invänt att retroaktiv betalning endast får avse lokalytan men då jämkas till avgift motsvarande halva lokalytan eller annan jämningsgrund som Va-nämnden finner skälig och vidare yrkat fastställt att sådan jämkning för lokalytan jämväl ska gälla fortsättningsvis.

Va-nämnden gör i denna del följande bedömning.

Parterna torde vara ense om att de ifrågavarande lokalerna som enligt va-taxans regler ska omräknas till ekvivalenta lägenheter upptar en yta av 4 898 m² och att omräkning enligt va-taxan av lokalytan till ekvivalenta lägenheter innebär att antalet sådana lägenheter är 33 stycken.

Utredningen i målet visar att ytan nästan helt upptas av två stora livsmedels-hallar. Det har vidare uppgivits att livsmedelshallarna tillsammans kan ha ett sjuttio-tal anställda och att hallarna med anslutande personal- berednings- och returrum har en fullt utbyggd va-installation för att bl.a. motsvara personliga behov för personal och tillgodose hygienkraven vid den omfattande livsme-

delshanteringen. Utredningen i målet ger inte besked om hur vattenåtgången fördelar sig mellan bostadslägenheterna och lokaldelen i huset. Bostäderna har dock uppgivits vara små vilket kan indikera att deras andel av årsförbrukningen på ca 5 500 m³ vatten inte behöver vara alltför dominerande. Men även om vattenförbrukningen inom lokaldelen skulle vara tämligen liten måste beaktas att kostnaderna för va-verksamheten till övervägande del består av fasta kostnader som i stort sett är oberoende av hur mycket den enskilde abonnenten förbrukar. Den grundläggande nytta en fastighet har av en allmän va-anläggning består i första hand av att anläggningen står till fastighetens förfogande när behov av va-försörjning föreligger. Det är främst för detta som Fastighetsägaren betalar brukningsavgifter. Det behöver därför inte heller innebära någon konflikt mellan lagens regel om avgiftsskyldighetens fördelning efter nytta att avgiftsuttaget i stor utsträckning görs oberoende av fastigheternas verkliga förbrukning.

I kommunens brukningstaxa fördelas avgifterna för fastigheter av nu aktuellt slag på en fast brukningsdel efter mätarkapacitet, en avgift efter förbrukad vattenmängd samt den i detta mål berörda bostads/lägenhetsavgiften. En fördelning av avgiftsskyldigheten på detta vis får anses förenlig med nyttoprincipen. Denna taxekonstruktion brukar medföra att vattenförbrukningen blir den dominerande avgiftsfaktorn. Den del av avgiften som hänför sig till bebyggelsens bruttoarea, ger ett mått på fastighetens nytta av va-anslutningen oberoende av den faktiska förbrukningen. Den speglar väsentligen värdet av va-nyttigheternas tillgänglighet.

Någon gång kan en taxekonstruktion som den nu föreliggande ändå leda till att avgiftsutfallet blir mindre tillfredsställande från fördelningssynpunkt. När den bruttoarea som omräknas till ekvivalenta lägenheter är mycket stor och omfattar ytor vars faktiska behov av va-försörjning får anses begränsad som fallet kan vara med t.ex. stora lager- och garageutrymmen kan, som framgår av rättspraxis, nyttoreslationen mellan aktuell yta och fastighetens tillgång till vatten och avlopp ibland bli så uttunnad att ytan inte längre kan anses utgöra ett mått på nyttan av den allmänna va-anläggningen.

Lokalerna är i detta fall såvitt framkommit i sin helhet varmbonade och används aktivt vid utförandet av den bedrivna verksamheten. De kan därför antas utgöra ett mått på hur pass omfattande och personalkrävande verksamhet som kan bedrivas inom fastigheten och därmed vilken nytta denna kan ha av tillgången till va-nyttigheterna. Vad som framkommit om lokalernas utförande och personaltätheten ger enligt Va-nämndens mening således inte anledning att anse lokalernas area så stor att dessa inte kan utgöra ett mått på behovet av va-försörjningen. Att antalet ekvivalenta lägenheter beräknas först efter varje påbörjat 150 m² medför enligt vad kommunen obesträtt påstått vidare att nyttoreslationen för dessa lokalytor blir något svagare än för normalbostaden i kommunen. Kommunens avgiftsuttag av lägenhetsavgift kan därför inte i detta fall anses strida mot kravet på en skälig och rättvis avgiftsfördelning.

Skäl för att undanta bostadslägenheterna från retroaktivt uttag av lägenhetsavgifter har inte framkommit.

På grund av nu gjord bedömning och då tvist inte föreligger om yrkade belopp eller ränta i och för sig ska kommunens talan vinna bifall i sin helhet medan bolagets genstämningsvis anhängiggjorda talan ska ogillas.

Beslut den 13 november 2013, BVa 75

Mål nr Va 232/10