

Nedsättning av lägenhetsavgift

Ett bolag, såsom fastighetsägare, yrkade hos VA-nämnden att det inte skulle behöva betala en högre avgift för lokalyta än vad som motsvarade en lägenhet i kommunens VA-taxa. Bolaget hade förvärvat en fastighet, som tidigare hade använts som livsmedelshall men som nu fungerade som uppställningshall för veteranbilar och var inte öppen för besökare. Med tanke på den låga vattenförbrukningen och att det fanns VA-installationer i ca en fjärdedel av byggnaden, så kunde det inte vara i enlighet med principen om en skälig och rättvis avgiftsfördelning att bolaget skulle behöva betala för mer än en lägenhetsavgift.

Kommunen bestred yrkandet och menade att bolaget fakturerats taxeenligt. Fastigheten hade en stor lokalbyggnad om ca 580 kvm. Enligt gällande detaljplan var fastigheten avsedd för handelsändamål. Bolaget hade beviljats bygglov för vissa ändringar på fastigheten men bygglov för ändrad användning av byggnaden hade varken sökts eller meddelats. Eftersom fastigheten var avsedd för affärsändamål var den enligt gällande taxa att anse som en med bostadsfastighet jämförd fastighet. Den verksamhet som faktiskt bedrevs på fastigheten motiverade ingen annan bedömning. Enligt taxan räknades varje påbörjat 150-tal kvm bruttoarea som en lägenhet när det gällde sådana utrymmen i bostadsfastighet eller därmed jämförd fastighet som användes för tex butik, utställningslokaler etc. Med en byggnad på 580 kvm togs följaktligen ut fyra lägenhetsavgifter.

VA-nämnden konstaterade att kravet på en rättvis och skälig avgiftsfördelning innebär att fördelningen i princip ska 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. De fasta kostnaderna är i stort sett oberoende av vilken omfattning den enskilde abonnenten faktiskt utnyttjar anläggningen. 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-försörjningen ligger.

VA-nämnden konstaterade vidare att kommunen hade behandlat bolagets fastighet som en med bostadsfastighet jämförd fastighet enligt taxa. I bruksavgiften ingick en fast avgift/år och vattenmätare, en avgift per kubikmeter levererat vatten och en avgift/år och lägenhet. I och med att taxan angav att varje påbörjat 150-tal kvm bruttoarea räknades som en lägenhet, fick taxan därvid antas bygga på förutsättningen att bebyggelsens yta var ett mått på fastighetens nytta av den allmänna anläggningen, likvärdigt med lägenheter på bostadsfastigheter. Detta var oberoende av den faktiska förbrukningen.

Bolagets fastighet hade en lokalyta på 580 kvm. Bygglov för ändrad användning av byggnaden hade inte sökts eller meddelats. Den beräknade årsförbrukningen hade enligt faktura varit 8 kubikmeter/år. En sådan förbrukning motsvarade ungefär en tjugondel av vad ett normalhushåll kunde antas förbruka. Lokalytan motsvarade i taxehänseende fyra bostadslägenheter. Att förhållandet mellan lokalytan och förbrukningen var så stor berodde dock inte på att lokalytan, i förhållande till andra affärs- och utställningslokaler, kunde antas vara särskilt stor utan på att bolaget idag förbrukade extremt lite vatten på fastigheten.

VA-nämnden bedömde att lokalen i förevarande fall inte kunde sägas ha en sådan särskilt stor bruttoarea i förhållande till fastighetens nytta av den allmänna anläggningen att det skulle

finnas grund för en nedsättning av lägenhetsavgiften och lämnade därmed bolagets talan utan bifall.

BVa 19, Va 176/07

Rita Lord