

Anläggningsavgift vid avstyckning

En exploatör förvärvade en fastighet under 2006, rev befintlig villabebyggelse och styckade av fastigheten. Vid lantmäteriförrättningen fick avstyckningslotten en ny fastighetsbeteckning, stamfastigheten behöll den ursprungliga. Ursprunglig villabebyggelse med servisledningar kom att ligga på den del av ursprungsfastigheten som blev avstyckningslott. Ett fastighetsägarpar äger sedan 1 juni 2006 stamfastigheten. Idag är båda tomterna bebyggda med nya villor.

Fastighetsägarna till stamfastigheten yrkade hos VA-nämnden fastställelse om att de endast skulle betala en anläggningsavgift baserad på tillkommande våningsyta enligt gällande VA-taxa. Som grund för detta anfördes att kommunens byggnadsnämnd hade godkänt lantmäteriförrättningen och på så sätt hade deras fastighet fått ursprungsfastighetens rättighet till att använda den allmänna VA-anläggningen eftersom den tidigare hade varit bebyggd och ansluten till kommunens VA-nät. Sedan paret hade byggt ett nytt hus på stamfastigheten under hösten 2006 och anslutit den nya bostaden till det kommunala VA-nätet, så beslutade kommunen trots detta att ge avstyckningslotten ursprungsfastighetens gamla användningsrätt för kommunalt VA och debitera stamfastigheten för ny anläggningsavgift. Efter fastighetsägarnas muntliga och skriftliga påpekanden upphävde kommunen sitt tidigare beslut och började istället betrakta stamfastigheten som en avstyckningslott, som skulle få tillgodogöra sig vad ursprungsfastigheten tidigare erlagt, dvs tidigare krävd tomtyteavgift utgick. Fakturan betalades i juni 2007 men med invändningen att paret tänkte föra ärendet till Statens VA-nämnd för prövning. De menade att deras stamfastighet borde få tillgodogöra sig ursprungsfastighetens tidigare VA-rättighet och erlagda avgifter och endast behöva debiteras för tillkommande våningsyta i enlighet med VA-taxan.

Kommunen bestred yrkandet. Enligt kommunens uppfattning borde den delen av ursprungsfastigheten som var bebyggd med anslutning till kommunalt VA rätteligen ha fått ursprungsfastighetens beteckning och den avstyckade obebyggda delen utan VA-anslutning rätteligen ny fastighetsbeteckning. Lantmäteriförrättningen har dock vunnit laga kraft. Vid kommunens bedömning om avgiften ska reduceras eller inte ansåg kommunen att det är de faktiska förhållandena, dvs var den tidigare VA-anslutna bebyggelsen faktiskt var belägen, som ska vara avgörande och inte fastighetsbeteckningarna.

VA-nämnden konstaterade att avgiftsberäkningen efter avstyckning måste ta hänsyn till att beräkningsfaktorerna i gällande VA-taxa kan vara beaktade redan vid ursprungsfastighetens anslutning. Taxans beräkningsfaktorer för uttag av anläggningsavgift i nu aktuellt ärende får således anses beaktade för stamfastigheten men behöver inte vara beaktade för avstyckningslotten. Frågan blir då vilken av fastigheterna som ska tillgodoräknas redan av ursprungsfastigheten erlagda avgifter? Kommunen har debiterat paret, som ägare av stamfastigheten, avgifter som för nyanslutning exklusive tomtyteavgift. Även om stamfastigheten ursprungligen har varit den faktiskt anslutna till kommunalt VA, så kan det ibland anses skäligt att låta avstyckningslotten tillgodogöra sig tidigare av ursprungsfastigheten erlagda avgifter om bebyggelsen finns på avstyckningen och är avsedd att bevaras där. I nuläget har bebyggelsen rivits och nya bostäder uppförts både på stamfastigheten och på avstyckningslotten. Var den ursprungliga byggnaden låg har inte sådan betydelse att den skulle frånta stamfastigheten rätten att tillgodogöra sig



anläggningsavgift kopplad till ursprungsfastighetens anslutning. Detta synsätt följer en huvudregel inom fastighetsrätten som innebär att vid en ombildning av en fastighet, stamfastigheten förblir bärare av de rättigheter som varit knutna till ursprungsfastigheten. Denna regel kan också tillämpas när fråga är om hur den rätt, som en betald anläggningsavgift för VA-anslutning medför, ska tillgodoräknas vid avstyckning.

VA-nämnden bedömde att kommunen saknade utrymme i gällande VA-taxa att nu ta ut ytterligare avgift av stamfastigheten som för *nyanslutning*. Endast i den mån någon förändring skett med avseende på stamfastigheten som kan anses ha ökat nyttan av rätten att bruka den allmänna anläggningen kan ytterligare avgiftsuttag nu ske av denna. Stamfastigheten ska då endast vara avgiftsskyldig för taxeenlig *tilläggsavgift* för sådan tillkommande våningsyta som inte tidigare beaktats vid anslutning av ursprungsfastigheten och som därmed enligt VA-taxan innebär en nyttoökning.

BVa 17, Va 128/07

Rita Lord