

27B:1

Markexploatörs yrkande om fördelning av engångsavgift på årliga inbetalningar har ogillats enär särskilda skäl för sådan fördelning inte befunnits föreligga.

A.N. ägde en fastighet i Harplinge kommun. Länsstyrelsen fastställde 31.12.1964 byggnadsplan för bl a nämnda fastighet samt förordnade med stöd av 110 § andra stycket byggnadslagen att nybyggnad inom planområdet inte fick företas utan länsstyrelsens tillstånd intill dess vägar, vattenförsörjning och avlopp för området anordnats i erforderlig mån. Planen upptar inom fastigheten 27 tomter, avsedda för fritidsändamål. Under år 1971 utförde kommunen vatten- och avloppsledningar för planområdet. Tomterna erhöll samma år förbindelsepunkter för anslutning till nämnda ledningar. Genom beslut 30.10.1972 återkallade länsstyrelsen byggnadsförbudet beträffande fem av tomterna. En av dessa utarrenderades av A.N. Arrendatorn erlade till kommunen anläggningsavgift om 5.600 kr för vatten och avlopp. Kommunen påförde A.N. anläggningsavgift för anslutning av övriga 26 tomter till kommunens spillvattenledning med sammanlagt 116.480 kr. A.N. betalade en tredjedel därav. För resterande 77.760 kr ställde hon viss säkerhet. En av Harplinge kommun fullmäktige 30.6.1971 antagen va-taxa innehåller bl. a. följande bestämmelser: "Likvid av anläggningsavgift skall erläggas alternativt med hela beloppet inom 3 (tre) månader från fakturadatum eller med tre lika delbetalningar inom 3, 15 och 27 månader. Ränta utgår på den del av avgiften som icke är betald inom 3 månader med en ränta som med 1 % överstiger högsta inlåningsränta i bank. Räntan skall erläggas halvårsvis i efterskott."

Med åberopande av 27 § va-lagen yrkade A.N. i ansökan till Va-nämnden att nämnden måtte förklara henne berättigad att - mot redan ställd säkerhet och mot i taxan föreskriven ränta - erlägga anläggningsavgiften om 116.480 kr genom lika stora årliga inbetalningar under en period av tio år. A.N. gjorde gällande att hon saknade ekonomiska möjligheter att fullgöra betalningsskyldigheten inom den tid som taxan anger. Hon hänvisade därvid till att fastigheten inte lämnar någon ekonomisk avkastning och till att hon var hemmafru utan egen inkomst. Hon anförde vidare bl a: Kommunens bristande aktivitet och långa dröjsmål med va-anordningar har varit grundorsaken till att tomtområdet ej kunnat bebyggas efter det att byggnadsplanen fastställdes i början av 1960-talet. Tillgången på tomter utmed Hallandskusten är mycket stor. Det kan därför inte bli fråga om bebyggelse av området inom en nära framtid. Tomterna har bjudits ut genom annonsering och på annat sätt. Någon efterfrågan har dock inte kunnat förmärkas. Hon räknar därför inte med att försäljning eller utarrendering kan ske i sådan omfattning att hon kan betala anläggningsavgiften på den av kommunen begärda tiden. Hittills har hon endast en tomt utarrenderad.

Kommunen bestred A.N:s talan samt anförde: Påford anläggningsavgift kan ej anses betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft. Detta särskilt inte som taxan ger möjlighet att dela upp avgiftsbeloppet på tre inbetalningar. Den av A.N. ställda säkerheten för kvarstående oguldet belopp, 77.760 kr, har godtagits av kommunen. Tvist föreligger således endast om den tid inom vilken betalningsskyldigheten skall fullgöras. Fastigheten har ett taxe-

ringsvärde av 100.000 kr. Kvarvarande nybyggnadsförbud vilar endast på avsaknaden av vägar. Vägfrågorna är praktiskt taget lösta inom området. Även kvarvarande byggnadsförbud kan därför lätt bringas att upphöra. I och för sig hindrar inte heller detta förbud försäljning av tomterna. Det går nämligen att få dispens från förbudet. En av tomterna har utarrenderats mot en årlig, indexreglerad arrendeavgift av 1.500 kr. En utarrendering av samtliga tomter på sådana villkor, skulle ge en årlig arrendeinkomst av drygt 40.000 kr. Vid eventuell försäljning torde varje tomt kunna inbringa 25.000 - 30.000 kr. Denna beräkning grundas på en jämförelse med närliggande exploateringsområden.

Va-nämnden yttrade:

A.N:s talan avser uteslutande fråga om rätt för henne att få den påförda engångsavgiften fördelad på flera årliga inbetalningar än som medgivits i kommunens va-taxa.

Såsom förutsättning för avgiftsuppdelning - avseende en tid av högst tio år - gäller enligt 27 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, förutom att fastighetens ägare begär avgiftsfördelning, att avgiften uppgår till belopp som är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter.

När, såsom i förevarande fall, fråga är om markexploatering för tätbebyggelse, ingår förekommande va-avgifter såsom en delpost bland övriga exploateringskostnader. Hänsyn till avgifterna bör alltså tagas redan när kostnads kalkylen för exploateringsföretaget upprättas. Markägaren-exploatören får normalt räkna med att avgifterna skall finansieras på samma sätt som exploateringskostnaderna i övrigt. Endast under särskilda betingelser - såsom att avgiften på grund av företagen taxehöjning kommit att avsevärt överskrida kalkylerad kostnad eller att faktiskt eller rättsligt hinder föreligger att inom rimlig tid fullfölja exploateringen - kan i en dylik situation de i nyssnämnda lagrum angivna förutsättningarna för finansiering genom avgiftsuppdelning anses uppfyllda.

Den engångsavgift som nu är i fråga har påförts A.N. i enlighet med av kommunen antagen va-taxa. Avgiften är - per tomtplats räknat av måttlig storlek. Vad som förekommit i målet ger ej anledning antaga annat än att möjlighet föreligger för A.N. att inom rimlig tid finna avsättning för tomtmarken och därvid bereda sig gottgörelse för erlagda avgiftsbelopp. Med hänsyn härtill och då ej heller i övrigt förebragts skäl som skall föranleda avgiftsuppdelning i vidare omfattning än kommunens va-taxa anger, finner Va-nämnden att A.N:s talan ej kan bifallas.

Va-nämnden lämnade A.N:s talan utan bifall.

Beslut: 1973-07-26, BVA 17

Mål nr: VA 52/72

A.N. värdade mot beslutet och yrkade i Vattenöverdomstolen bifall till sin vid Va-nämnden förda talan. - Kommunen bestred ändring.

Vattenöverdomstolen yttrade:

Vattenöverdomstolen har intet att invända mot den av Va-nämnden uttalade uppfattningen att va-avgift vid markexploatering för tätbebyggelse bör av exploatören behandlas som övriga exploateringskostnader. Detta innebär å ena

sidan att exploatören måste kalkylera med att erlagga avgiften utan fördelning enligt 27 § 2 st 2 p va-lagen. Å andra sidan torde - i den mån avgiften inte täcks av medel som inflyter vid utarrendering eller försäljning av tomtplatser eller eljest finns tillgängliga - företrädesvis ifrågakomma att anskaffa medel till avgiftens betalning genom upplåning mot panträtt i exploateringsfastigheten. Frågan om fastighetsägaren skall medges att fördela engångsavgift på årliga inbetalningar är emellertid att pröva på grundval av fastighetens ekonomiska bärkraft och övriga omständigheter vid tiden för prövningen och oberoende av om kostnadskalkylen för exploateringsföretaget förutsätter sådan fördelning eller ej. Såsom Va-nämnden funnit fordras dock därvid i fall av nu förevarande art särskilda skäl för att fördelning skall medges.

A.N. har ej ens påstått att möjlighet till upplåning mot panträtt i fastigheten skulle vara utesluten. Vad hon anfört rörande den avkastning som är att förvänta vid utarrendering av tomtplatser samt rörande den inkomst som kan påräknas vid fortgående försäljning av tomter ger ej heller vid handen att fastighetens ekonomiska bärkraft med fog kan anses så låg att avgiftsbeloppet framstår som betungande. Av A.N. anförda omständigheter i övrigt föranleder ej till fördelning av avgifterna.

Vattenöverdomstolen fastställde det slut vartill Va-nämnden kommit.

Två ledamöter var skiljaktiga och fann ej skäl till ändring i Va-nämndens beslut.

Dom: 1974-01-30, avd. 1, DT 6

Mål nr: T 51/73

Litteratur: Bouvin-Hedman s. 154

Körlof s. 85