



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2025-12-23
Stockholm

Mål nr
M 7274-25

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2025-04-29 i mål nr M 1093-24, se bilaga A

PARTER

Klagande

Järnfast Stora Höga AB

Ombud: N.C och R.W

Motpart

Stenungsunds kommun

Ombud: C.B och P.N

SAKEN

Anläggningsavgifter för vattentjänster för fastigheten A i Stenungsunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom under punkten 1 på så sätt att Järnfast Stora Höga AB förpliktas att till Stenungsunds kommun betala 232 500 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från den 14 juni 2023 till dess betalning sker, samt befriar Järnfast Stora Höga AB från skyldigheten att

Dok.Id 2274273

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

betala ränta enligt 6 § räntelagen på 300 000 kr från den 14 juni 2023 till och med den 1 februari 2024.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Järnfast Stora Höga AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska jämka bolagets betalningsskyldighet *i första hand* med 60 procent och *i andra hand* med ett belopp som domstolen finner skäligt. Bolaget har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria bolaget från att betala ränta på 300 000 kr från den 14 juni 2023 till och med den 1 februari 2024.

Stenungsunds kommun (kommunen) har medgett att mark- och miljödomstolens dom ändras på så vis att bolaget befrias från att betala ränta på 300 000 kr från den 14 juni 2023 till och med den 1 februari 2024, men i övrigt motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har fört sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

Kommunen har fört sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen och åberopat samma bevisning som där. Kommunen har tillagt att kommunen i mark- och miljödomstolen frånfallit yrkandet om att bolaget ska förpliktas att betala ränta på 300 000 kr från den 14 juni 2023 till och med den 1 februari 2024.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har med stöd av 50 kap. 13 § andra stycket rättegångsbalken avgjort målet utan huvudförhandling.

Frågan om ränta på redan erlagt belopp

Av handlingarna i målet framgår att kommunen under handläggningen i mark- och miljödomstolen frånfallit yrkandet om att bolaget ska betala ränta på ett belopp om

300 000 kr från den 14 juni 2023. Till följd härav och parternas inställning i frågan, ska mark- och miljödomstolens dom under punkten 1 ändras så att bolaget befrias från skyldigheten att betala nämnda ränta.

Frågan om skälig och rättvis va-avgift

Va-avgiften avser anläggningsavgift (bostadsenhetsavgift) för dricks-, spill- och dagvatten. Bostadsenhetsavgiften enligt taxan är tänkt att avspegla nyttan för en fastighet att ha tillgång till vatten och avlopp och beräkningen sker enligt en schablon. Fastigheten, som är bebyggd med två byggnader för uthyrning av förrådsutrymme, likställs i kommunens va-taxa med en bostadsfastighet och avgiften beräknas enbart utifrån byggnadernas bruttoarea där varje påbörjad 150 m² bruttoarea utgör en bostadsenhet. Till skillnad från tidigare års va-taxa finns det i va-taxan för 2023 inte någon möjlighet att reducera bostadsenhetsavgiften.

Frågan i målet är om en tillämpning av taxan avseende den byggnad om 2 400 m² bruttoarea som uppförts med stöd av bygglovet från den 24 januari 2023 är förenlig med kravet i 31 § första stycket lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster att kostnaderna ska fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist.

Det är ostridigt att den aktuella byggnaden helt saknar va-installation. Bolaget har gjort gällande att byggnaden uppförts i syfte att bedriva uthyrningsverksamhet av förråd och att ingen annan verksamhet kommer att bedrivas där. Kommunen har inte ifrågasatt detta.

Mot bakgrund av att byggnadens användningsområde är förrådsutrymme och att byggnaden saknar va-installation, kan nyttan av va-anläggningen för fastigheten i denna del inte anses stå i proportion till den nytta som andra fastigheter inom samma kategori i va-taxan har, exempelvis andra typer av kommersiella fastigheter eller fastigheter bebyggda med lägenhetshus. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är nyttorelationen i detta fall så uttunnad att enbart den aktuella byggnadens omfattning inte längre kan anses utgöra något rättvisande mått på nyttan av va-anläggningen. För en skälig och rättvis avgiftsfördelning kan avgiften inte enbart utgå från bruttoarean på

det sätt som skett. Anläggningsavgiften hänförlig till byggnaden bör därför jämkas. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att en reduktion med en fjärdedel av de beräkningsgrundande bostadsenheterna framstår som skälig. Det innebär att anläggningsavgiften såvitt avser den byggnad som tillkommit med anledning av bygglovets från januari 2023 ska beräknas utifrån tolv bostadsenheter. Det belopp som bolaget ska betala till kommunen uppgår således i stället till 232 500 kr (12 x 44 375 kr inklusive mervärdesskatt med avdrag för redan inbetalat belopp om 300 000 kr). Mark- och miljödomstolens dom under punkten 1 ska ändras i enlighet med detta.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2026-01-20

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Katarina Welin, referent, och Johanna Fernlund samt tf. hovrättsassessorn Elin Jansson Holmberg.

Föredragande har varit Fatima Roula.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2025-04-29
meddelad i
Vänerns borg

PARTER

Kärande

Stenungsunds kommun

Ombud: C.B och P.N

Svarande

Järnfast Stora Höga AB

Ombud: N.C och R.W

SAKEN

Anläggningsavgifter för vattentjänster för fastigheten A i Stenungsunds kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen förpliktar Järnfast Stora Höga AB att till Stenungsunds kommun betala 410 000 kr, jämte ränta på beloppet beräknad enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 14 juni 2023 tills dess betalning sker och ränta på 300 000 kr beräknad enligt samma bestämmelser från den 14 juni 2023 till och med den 1 februari 2024.
2. Järnfast Stora Höga AB ska ersätta Stenungsunds kommun för ansökningsavgift vid domstolen om 2 800 kr, jämte ränta på beloppet beräknad enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Dok.Id 711358

Postadress
Box 1070
462 28 Vänerns borg

Besöksadress
Hamngatan 6

Telefon
0521-27 02 00
E-post: mm.d.vanersborg@dom.se
www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

BAKGRUND

Fastigheten A i Stenungsunds kommun är belägen inom det av Kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun inrättade verksamhetsområdet för dricks-, spill- och dagvatten, enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (nedan "LAV"). Fastigheten ägs av Järnfast Stora Höga AB.

Förbindelsepunkt upprättades och anvisades bolaget. Betalningsskyldighet för VA-tjänster enligt LAV inträdde därmed för bolaget. Bolaget fakturerades VA-avgifter för nybyggnation utifrån beviljat bygglov och gällande taxa.

De debiterade VA-avgifterna avser anläggningsavgift (bostadsenhetsavgift) för dricks-, spill- och dagvatten. Bostadsenhetsavgiften enligt taxan är tänkt att avspegla nyttan för en fastighet att ha tillgång till vatten och avlopp. Ju fler bostadsenheter som finns på en fastighet, desto större anses nyttan av VA-tillgången vara. Beräkningen sker schablonmässigt och den aktuella fastighetens nytta motsvarar enligt taxans sätt att räkna 32 bostadsenheter baserat på bruttoarean om 4 800 kvadratmeter hos de byggnader som finns på fastigheten.

Fordran förföll till betalning den 14 juni 2023. Del av det fakturerade beloppet, 300 000 kr, betalades den 1 februari 2024.

YRKANDEN M.M.

Stenungsunds kommun har yrkat enligt domslutet.

Järnfast Stora Höga AB har medgett betalningsskyldighet avseende anläggningsavgift för dricks-, spill-och dagvatten, men bestritt betalningsskyldighet i den omfattning kommunen har yrkat. Sättet att beräkna ränta har vitsordats som skäligt i sig.

GRUNDER

Stenungsunds kommun har gjort gällande att det fakturerade beloppet inte ska jämkas och att det inte heller i övrigt finns grund för bolaget att erhålla en lägre VA-avgift än det som fakturerats.

Järnfast Stora Höga AB har gjort gällande i första hand att samtliga bostadsenhetsavgifter ska jämkas med 60 procent, i andra hand att dessa jämkas till belopp som domstolen finner skäligt och har därvid anfört i huvudsak följande.

Bolaget bedriver verksamhet på fastigheten i form av uthyrning av mindre förrådsutrymmen inrymda i två fristående byggnader om 2 400 kvadratmeter vardera. Inom ramen för bolagets uthyrning av förrådsutrymmen ingår det inte tillgång till vatten. Den senast uppförda byggnaden ("byggnad 2") saknar de byggnadstekniska förutsättningarna för att tillhandahålla vatten och är inte heller ansluten till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. I den först uppförda byggnaden ("byggnad 1") finns vattenanslutning installerad endast för en toalett, vattenutkast och ett pentry. Vad gäller dagvatten, vilket avser regn- och smältvatten från ytor som hustak och fasader, rinner detta delvis ned i den befintliga kommunala brunnen på platsen.

Det handlar således inte om ett konventionellt lägenhetshus, utan om två byggnader vars huvudsakliga syfte är att erbjuda förrådsutrymmen. Dessa byggnader har tillstånd enbart för denna särskilda verksamhet – uthyrning av förråd för förvaring, inget annat. Det är orimligt att förrådsbyggnaderna belastas med motsvarande anläggningsavgift som för ett lägenhetshus. Detta särskilt med tanke på att lägenheter vanligtvis är utrustade med minst en WC per enhet och andra faciliteter såsom tvätt- och diskmaskiner.

Vad gäller den byggnad som bolaget senast har uppfört ("byggnad 2") består den av två våningsplan om vardera 1 200 kvadratmeter. Byggnadens ovanvåning har dock inte tagits i bruk av Bolaget, då de ännu inte har valt att färdigställa denna våning

och de har därmed inte heller erhållit slutbesked inom ramen för bolagets ansökan om bygglov i denna del. Ett slutbesked är ett formellt godkännande från kommunen som krävs för att en byggnad eller delar av den ska få tas i bruk. Byggnadens ovanvåning är således inte heller inredd i enlighet med bolagets verksamhet, tillhandahållande av förrådsutrymmen, och ingår därför inte i bolagets verksamhet.

Sammanfattningsvis, jämfört med att det finns utrymme för särskilda överenskommelser inom ramen för kommunens egna föreskrifter, är det bolagets inställning och mening att en jämkning av kommunens uttag av anläggningsavgift ska ske.

DOMSKÄL

Målet har, med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken, avgjorts utan huvudförhandling.

Anläggningsavgift ska bestämmas efter den huvudsakliga nytta som varje särskild fastighet har av va-anläggningen (nyttoprincipen eller den sociala kostnadsfördelningsregeln) och med bortseende från huvudmannens individuella kostnader för fastigheten i fråga, se NJA 1981 s. 640 I och II. Att bestämma anläggningsavgiften för en bostadsfastighet med hänsyn till – utöver grundavgiften – enbart fastighetens areal, och inte därjämte annan faktor såsom våningsyta eller antal lägenheter, har ansetts innebära att kravet på fördelning efter nytta inte tillräckligt beaktats. Tilläggsavgift (ytterligare anläggningsavgift) får i princip bara tas ut för vad som kan motiveras av särskild anläggningskostnad eller ökad nytta av den allmänna va-anläggningen, alltså i stort sett bara för genom nybebyggelsen utökad våningsyta eller nytillkomna lägenheter, se NJA 1978 s. 596 och NJA 1983 s. 843.

Avgiftsfördelningen ska så långt möjligt ske med generella regler i taxan och inte genom undantagsregler med individuell prövning, se RÅ 82 2:20.

Branschorganisationen Svenskt Vatten har utformat basförslag till va-taxa med

olika alternativ beroende på vilken särskild inriktning för avgiftsfördelningen som kommunen väljer.

Den av Stenungsunds kommun debiterade avgiften har skett i enlighet med gällande taxa. Taxan innehåller ett schabloniserat sätt att beräkna fastighetens nytta av va-anläggningen baserat i huvudsak på bruttoarean hos de byggnader som finns på fastigheten. Taxans konstruktion får därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i lagen om allmänna vattentjänster.

Den av järnfast Stora Höga AB ägda fastigheten är försedd med lokaler för näringsverksamhet bestående av stora byggnader med bruttoarea om sammanlagt 4 800 kvadratmeter. Byggnad på fastigheten är försedd med toalett, vattenutkast och pentry och fastigheten betjänas av den kommunala dagvattenhanteringen. Fastigheten får således anses ha betydande nytta av anslutningen till den kommunala va-anläggningen. De omständigheter som bolaget har åberopat är under dessa förhållanden inte tillräckliga för att det ska finnas skäl att jämka va-avgiften. Inte heller i övrigt finns skäl att sätta ned de fakturerade beloppen.

Stenungsunds kommuns talan ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-01)

Överklagande senast den 20 maj 2025.

Linus Martinson

Marianne Larsson Carlbring

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Linus Martinson, ordförande, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring.