

Eidsivating lagmannsrett - LE-2014-14782 - LE-2014-23176

Instans	Eidsivating lagmannsrett - Dom
Dato	2014-11-10
Publisert	LE-2014-14782 - LE-2014-23176
Stikkord	Tilknytningsavgift for vann og avløp.
Sammendrag	Lagmannsretten kom, som tingretten, til at kommunen kunne pålegge en eiendom, hvor det var oppført to bygg som i det alt vesentlige består av små boenheter som blir leid ut, tilknytningsgebyr som for bolig og ikke som for næringsvirksomhet. Lagmannsretten la til grunn at det i hht. forskriftens formål, oppbygging og ordlyd, var den konkrete bruken av eiendommen som bolig som måtte være avgjørende for hva slags tilknytningsgebyr som skulle betales.
Saksgang	Sør-Østerdal tingrett TSOST-2013-115035 - Eidsivating lagmannsrett LE-2014-14782 og LE-2014-23176 (14-014782ASD-ELAG/ og 14-023176ASD-ELAG/).
Parter	Trysilfjellet Leilighetshotell AS (advokat Gorm Sølve Gaare Lyng) mot Trysil kommune (advokat Christen Sverdrup Dahl).
Forfatter	Lagdommer Bernt Krohg, førstelagmann Sverre Nyhus, ekstraordinær lagdommer Bernt Fredrik Moe.

Saken består av opprinnelig to tvister som er forenet til felles behandling og avgjørelse. Den ene saken gjelder spørsmålet om vilkårene for å fremme tvangssalg av en fast eiendom er tilstede. Det påberopte tvangsgrunnlaget er legalpanterett for kommunale vann- og avløpsgebyrer. Den andre saken gjelder krav om betaling av andre vann- og avløpsgebyrer for samme eiendom. Dette er gebyrer som kommunen har fakturert, men som den ikke lenger har legalpanterett for. Hovedproblemstillingen i begge sakene er om Trysil kommunes forskrift om vann- og avløpsgebyrer gir grunnlag for å beregne gebyr for hver enkelt av de enhetene som er til utleie på eiendommen. Samlet gjelder tvisten gebyrer for nærmere 4 millioner kroner pluss renter.

Bakgrunnen for saken

Trysilfjellet Leilighetshotell AS eier eiendommen gnr. 58 bnr. 280 i Trysil kommune. På eiendommen har Trysilfjellet Leilighetshotell oppført tre bygninger, to med leiligheter/ hybler beregnet på innkvartering av sesongarbeidere (bygg A og B) og ett såkalt «servicebygg» med blant annet lagerrom og fellesarealer for beboerne.

I bygg A er det 36 små leiligheter/hybler, hver på ca. 23 m². Hver enhet består av to rom. Mellom de to rommene er det i tillegg et bad/toalett og en kjøkkenkrok. Kjøkkenkroken danner også en slags gang mellom de to rommene. I bygg B er det 40 små leiligheter/hybler, noenlunde tilsvarende de i bygg A, pluss 4 større leiligheter.

Byggesøknad for bygg A og B ble sendt 31. oktober 2008. På den tida kommunen behandlet søknaden, mente kommunen at det kommunale renseanlegget, som var under utvidelse, ikke hadde kapasitet til å ta imot avløp fra en så stor utbygging som den søknaden gjaldt. I utbyggingsavtalen inngått mellom utbyggeren og kommunen 17. februar 2009 ble det av den grunn avtalt at det for det første byggetrinn, bygg A, skulle etableres et privat, midlertidig avløpsanlegg. Videre ble det avtalt at utbygger pliktet å koble bygg A til det kommunale vann- og avløpsanlegget når kommunen senere krevde det, jf. plan- og bygningsloven § 66 annet ledd. For bygg B ble det forutsatt direkte tilkobling til det kommunale anlegget når dette sto ferdig.

Midlertidig utslippstillatelse for det private avløpsanlegget for bygg A ble gitt i mai 2009.

Høsten 2010 var kommunens renseanlegg ferdig utvidet, og kommunen ga Trysilfjellet leilighetshotell beskjed om at byggene måtte knyttes til det kommunale avløpsnett. Trysilfjellet Leilighetshotell fylte derfor ut skjema «Søknad om sanitærabonnement» og sendte dette til kommunen 4. november 2010.

Kommunen beregnet og sendte faktura for tilknytningsavgift for eiendommen i to omganger. Først ble det sendt faktura for tilknytningsgebyrer for bygg B 6. mars 2011. Beregningen av gebyrbeløpet var foretatt med

utgangspunkt i Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Trysil kommune, Hedmark, vedtatt av kommunestyret 16. desember 2008. I forskriftens pkt. 2.2 «Engangsgebyr for tilknytning» heter det, i annet ledd, at «tilknytningsgebyr ilegges alle eiendommer, seksjoner av eiendommer og boenheter som tilknyttes vann- og/eller avløpstjenesten».

Siden kommunen mente at hver av leilighetene/hyblene falt innenfor forskriftens definisjon av «boenhet», ble det fakturert for 46 boenheter. Gebyrene pr. boenhet var i følge fakturaene på 16 000 kroner, både for vann og avløp. Totalbeløpet ble dermed, inkludert merverdiavgift, 1 840 000 kroner. Tilsvarende ble det for bygg A fakturert tilknytningsgebyrer med til sammen 1 440 000 kroner. Denne fakturaen ble utstedt 31. januar 2012.

Trysilfjellet Leilighetshotell mente det ikke var grunnlag for å kreve tilknytningsgebyr for hver enkelt leilighet/hybel og innbetalte bare 40 000 kroner for hver av de to fakturaene. Selskapet var også uenig i beregningen av den årlige abonnementsavgiften som kommunen fakturerte.

Saksgangen for tingretten

Den 21. juni 2013 begjærte Trysil kommune tvangssalg av eiendommen gnr. 58 bnr. 280. Grunnlaget var utestående kommunale avgifter, blant annet for vann og avløp, på til sammen 1 099 380 kroner pluss renter og omkostninger. Det var dette kommunen mente fortsatt var sikret med legalpant. Dessuten gikk Trysil kommune 2. juli 2013 til søksmål mot Trysilfjellet Leilighetshotell ved Sør-Østerdal tingrett med krav om betaling av tilknytningsavgift og abonnementsgebyr på til sammen 3 305 946 kroner fordelt på ulike fakturaer. Dette var de deler av kommunens krav, blant annet i form av vann- og avløpsgebyrer, som ikke (lenger) var sikret med legalpant.

Trysilfjellet Leilighetshotell tok til motmæle i begge sakene. Som innvending mot at tvangssaken ble fremmet, gjorde selskapet gjeldende at det ikke var grunnlag for noe krav. I søksmålet la selskapet ned påstand om frifinnelse.

Sør-Østerdal tingrett besluttet 16. oktober 2013 at tvisten i tvangssaken skulle behandles ved allmennprosess, og at denne skulle forenes til felles behandling med søksmålet.

Fram til tingrettens behandling 5. november 2013 betalte Trysilfjellet Leilighetshotell inn noe mer til kommunen, og i følge tingrettens beregning utgjorde kommunens krav i søksmålet pr. 5. november 3 167 361 kroner. I tvangssaken utgjorde kravet 794 652 kroner, begge deler før renter mv.

For tingretten var partene, etter det lagmannsretten kan se, enige om at utfallet av begge sakene i realiteten var avhengig av hvordan spørsmålet om tilknytningsavgift for vann og avløp ble løst, idet svaret her også ville gi svar på det andre hovedspørsmålet om hvor mange enheter det skulle betales årlig abonnementsavgift for.

Sør-Østerdal tingrett avsa 26. november 2013 dom i begge sakene med slik slutning:

1. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale kroner 45 617,38 til Trysil kommune for fakturanummer 71021168 m.fl. med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall 20.09.2010 til betaling skjer.
2. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale kroner 1 500 til Trysil kommune for fakturanummer 71006867 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall 20.04.2010 til betaling skjer.
3. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale kroner 1 720 000 til Trysil kommune for fakturanummer 71105512 samt forsinkelsesrente fra forfall 20.03.2011 til betaling skjer.
4. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale kroner 61 til Trysil kommune for fakturanummer 41101564 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall 03.11.2011 til betaling skjer.
5. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale kroner 1 400 000 Trysil kommune for fakturanummer 71129017 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall 14.02.2012 til betaling skjer.
6. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale kroner 183,38 til Trysil kommune for fakturanummer 41101489 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall 03.10.2011 til betaling skjer.
7. Begjæring om tvangssalg av gnr. 58 bnr. 280 i Trysil kommune tas til følge. Tvangssalget gjennomføres som medhjelpersalg.

8. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter, innen fjorten dager fra dommens forkynnelse, å betale sakskostnader til Trysil kommune med 182 656,50 kroner.

Tingretten bygget sin avgjørelse på at kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer ga grunnlag for å kreve ett tilkoblingsgebyr for vann og ett for avløp pr. leilighet/hybel i de to byggene A og B, idet hver av disse var dekket av definisjonen «boenhet» i forskriften. Dermed var det også grunnlag for krav om årlige abonnementsgebyrer for hver enhet.

Trysilfjellet Leilighetshotell har anket til lagmannsretten. Anken gjelder rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen.

Ankeforhandlingen ble holdt på Hamar 3. september 2014. I tillegg til forklaringer fra partenes representanter hørte retten ett vitne. Om bevisførselen for øvrig vises til rettsboka. Bevismessig står saken i samme stilling som for tingretten, bortsett fra at det nå er på det rene at et beløp på 181 249 kroner, som tingretten ikke kunne se at var innbetalt dagen før hovedforhandlingen, faktisk var innbetalt denne dagen. Når det gjelder Trysilfjellet Leilighetshotells rettslige anførsler mot kravene, er disse likevel vesentlig innskrenket, jf. nedenfor.

Den ankende part, Trysilfjellet Leilighetshotell, har i hovedsak gjort gjeldende:

Tingretten tar feil når den legger til grunn at Trysil kommunes forskrift om vann- og avløpsgebyrer gir hjemmel til å kreve 82 tilknytningsgebyrer og 82 årlige abonnementsavgifter for Trysilfjellet Leilighetshotells bygninger på den aktuelle eiendommen.

Det er ikke grunnlag for å beregne gebyr som for bolig. I søknaden om sanitærabonnement ble det krysset av for «næring» og i tillegg opplyst om at det var tale om «hotell». Dette ble gjort for å være korrekt, ikke for å tilpasse seg gebyrreglementet, slik tingretten har lagt til grunn. De som innlosjeres i de aktuelle byggene, tilbys vanlig hotellservice, vask av rom, vask av klær osv. Det er flere som bare bor der kort tid. Langtidsleie er heller ikke ukjent innenfor vanlig hotellvirksomhet. Få eller ingen melder flytting til folkeregisteret. De få som gjør det, gjør det antagelig av hensyn til ytelser fra NAV. I realiteten har beboerne fast bosted andre steder.

Det er næring og hotell som er den korrekte betegnelsen på virksomheten som drives på eiendommen. Utleievirksomhet av et visst omfang er «næring». Det er den faktiske virksomheten, ikke reguleringsformålet, som er avgjørende. Selv om reguleringsformålet formelt er «bolig», opererer reguleringsbestemmelsene pkt. 2.1.6 med en begrensning av antall sengeplasser. Hvis det reelle formålet hadde vært bolig, ville det vært mer naturlig å angi begrensningen i antall boenheter. I forslaget til reguleringsbestemmelser i Områdeplan Trysilfjellet Arena er «bolig/sesongutleie» benyttet.

Under enhver omstendighet tilfredsstillende leilighetene/hyblene på eiendommen forskriftens definisjon av boenhet. I bygg A har hver enhet bare én inngang. Når disse benyttes av to personer som bruker hver sin del, har ikke hver del «separat inngang». I bygg B har hver del separat inngang, men beboerne deler kjøkken og bad, slik at vilkåret om «eget bad/WC» ikke er oppfylt.

Ved vurderingen av hvordan någjeldende forskrift skal tolkes og anvendes, er det nødvendig å se hen til hvordan kommunen tidligere har vurdert et sammenlignbart prosjekt tilhørende Trysil Fageråsen Eiendom AS. Tingretten tar feil når den ser bort fra dette under henvisning til at informasjonen til Trysil Fageråsen Eiendom ble gitt før den nye forskriften ble vedtatt. Etter ankende parts mening innebærer ikke den nye forskriften fra desember 2008 noe tidsskille som gir grunnlag for forskjellsbehandling. Også forskriften fra 2003 har de samme definisjonene, blant annet av «boenhet» og «næringsvirksomhet», og gir grunnlag for å ilegge de samme gebyrtypene. Den gamle forskriftens bestemmelse om tilknytningsgebyr knytter ikke dette til «boenhet» eller «bolig», men selve avgiftsvedtaket opererer med ulike satser for henholdsvis «bolig (inkl. fritidseiendom)» og «næringsbygg/borettslag».

Dette må ses i sammenheng med den nye forskriftens bestemmelser i pkt. 2.2 om vilkår for ileggelse av tilknytningsgebyr og pkt. 2.3.1 om abonnementsavgift. Terminologien som brukes her, bryter med definisjonene i pkt. 1.3. Verken «boliger» eller «boligbebyggelse» er definert, og «næringsvirksomhet» og «næringsbygg» brukes om hverandre på en uklar måte.

Manglende klarhet i regelverket må tillegges vekt ved tolkingen av forskriften. Hjemmelen for å beregne gebyr for hver enhet er uklar. Forskriften må forstås slik at den bare gir grunnlag for å beregne avgift som for «næringsvirksomhet», som i dette tilfellet er det minst inngripende. Dette samsvarer med at Trysilfjellet

Leilighetshotell av kommunen er ilagt eiendomsskatt for den aktuelle eiendommen, idet den er ansett som næringseiendom.

For tingretten ble det også gjort gjeldende at kommunen på avtalemessig grunnlag var avskåret fra å kreve avgifter for de enkelte enhetene. Videre ble det anført at avgiftsvedtakene var ugyldige som følge av uklar hjemmel, usaklig forskjellsbehandling og manglende oppfyllelse av kommunens veiledningsplikt. Selv om dette ikke lenger opprettholdes som selvstendige grunnlag for frifinnelse, anføres det at disse forholdene må tas i betraktning som støtteargument ved tolkingen og anvendelsen av den kommunale forskriften. Når det spesielt gjelder forskjellsbehandling, viser ankende part blant annet til at Trysilfjellet Leilighetshotell ble pålagt relativt sett langt mer tyngende forpliktelser i utbyggingsavtalen enn det Trysil Fageråsen Eiendom i sin tid ble pålagt for sitt prosjekt i Fageråsen.

Ved gjennomgang av kommunens fakturaer sett opp mot innbetalingene fra selskapet fram til ankeforhandlingen er det, slik selskapet ser det, kun 1 500 kroner som fortsatt står ubetalt.

Trysilfjellet Leilighetshotell AS har på denne bakgrunn lagt ned slik påstand:

1. Trysilfjellet Leilighetshotell AS v/styrets formann frifinnes mot å betale 1 500 kroner til Trysil kommune.
2. Trysil kommune v/ordføreren tilpliktet å erstatte Trysilfjellet Leilighetshotell AS deres omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Ankemotparten, Trysil kommune, har i hovedsak gjort gjeldende:

Tingrettens dom er riktig, både når det gjelder resultatet og begrunnelsen.

Saken reiser to spørsmål: Gir forskriften grunnlag for å kreve tilknytningsavgift mv. pr. «boenhet», og tilfredsstillende de ulike enhetene i bygg A og B forskriftens definisjon av «boenhet»?

Når det gjelder engangsgebyr for tilknytning, følger det av forskriften pkt. 2.2 annet ledd at «alle eiendommer, seksjoner av eiendommer og boenheter» skal ilegges slikt gebyr. Når det gjelder årlig abonnementsgebyr, følger det samme av pkt. 2.3.1, som riktignok skiller mellom «boenhet for boligbebyggelse» og «boenhet for fritidsbebyggelse». At gebyrplikten knytter seg til «boenhet», er dermed på det rene.

«Boenhet» er definert i forskriften pkt. 1.3 slik: «Bolig/leilighet med ett eller flere rom, eget bad/WC, kjøkkendel og med separat inngang, enten direkte fra det fri eller via felles inngang/korridor.» Slik de enkelte enhetene i bygg A og bygg B er utformet, er det ingen tvil om at hver og en av disse faller inn under definisjonen. Alle har minst en separat inngang direkte fra det fri (svalgang), alle har kjøkkendel, og alle har bad/WC. At det har vært nødvendig å bygge et servicebygg i tillegg, blant annet for å oppfylle kravene til lagringsplass m.v., er uten betydning for dette spørsmålet. Det er også uten betydning om enkelte av enhetene blir brukt av flere personer som i utgangspunktet ikke er i familie/samboere.

Dermed er det grunnlag for de kravene som kommunen har fakturert.

Trysil kommune har lagt ned slik påstand:

1. Trysilfjellet Leilighetshotell AS' anke forkastes.
2. Trysilfjellet Leilighetshotell AS dømmes til å betale sakskostnader for lagmannsretten til Trysil kommune.

Lagmannsretten har følgende merknader:

Spørsmålet i saken er om Trysilfjellet Leilighetshotell plikter å betale tilknytningsgebyr for vann- og avløp på den aktuelle eiendommen, beregnet ut fra de satser som gjelder per boenhet.

Lovgrunnlaget for pålegg om tilknytningsavgift var frem til 1. juli 2012 lov om kommunale vass- og kloakkavgifter av 31. mai 1974 nr. 17. Da trådte en ny lov, lov om kommunale vass- og avløpsanlegg av 16. mars 2012, i kraft. Den nye loven viderefører i all hovedsak tidligere rettstilstand.

Det følger av § 1 i loven fra 1974 at eier av fast eiendom, som er tilknyttet kommunal vann- og/eller kloakkledning, plikter å betale vann- og kloakkavgift til kommunen. Gebyret består i hht. § 2 av et engangsgebyr for selve tilknytningen og et årlig gebyr. Videre fremgår det av § 2 at «Kongen fastset i forskrift råma for avgiftene og hovedreglane om utrekning og innkreving». Etter § 3 skal kommunen i forskrift fastsette

«storleiken på avgiftene» og gi «nærare regler om gjennomføring av avgiftsvedtaket og innkreving av avgiftene».

Sentrale rammer for gebyrberegningen er gitt av Miljøverndepartementet i forurensningsforskriften av 1. juli 2004, FOR-2004-06-01-931.

Det følger av § 16-1 i forskriften at vann- og avløpsgebyrene i en kommune ikke skal overstige kommunens nødvendige kostnader innen vann- og avløpssektoren (selvkostprinsippet). Videre gir § 16-1 annet ledd, i tråd med lovens § 3, den enkelte kommune hjemmel til i forskrift å fastsette «regler for beregning og innkreving av vann- og avløpsgebyrene, samt gebyrenes størrelse». Det følger av dette at de lokale forskriftene må holde seg innenfor de rammene som følger av loven og forurensningsforskriften.

Det sentrale regelverket, det vil si loven og forurensningsforskriften, legger i utgangspunktet opp til at det er eiendommen som sådan som er avgiftsobjektet, og ikke de enkelte bygninger på eiendommen. Når det gjelder utformingen av reglene for hvordan gebyrene skal beregnes, er dette likevel i stor grad overlatt til den enkelte kommune. Av forarbeidene til loven går det riktignok fram at det er en målsetting at gebyrene i størst mulig grad skal fastsettes slik at de representerer en rettferdig fordeling av kommunens kostnader. Det er likevel på det rene at kommunene, for eksempel for å lette praktiseringen, kan utforme sjablonmessige regler for beregningen. Blant annet kan beregningen knyttes til antall boenheter på eiendommen. Dette går uttrykkelig fram av forurensningsforskriften § 16-2.

Den lokale forskriften som er lagt til grunn for beregningen av tilknytningsavgiftene i dette tilfellet, er Forskrift om vann- og avløpsgebyrer, Trysil kommune, Hedmark, vedtatt av Trysil kommunestyre 16. desember 2008. Hvilket, eller hvilke, av Trysil kommunes årlige gebyrvedtak som i tillegg er lagt til grunn for gebyrberegningen i saken, er ikke fremlagt og heller ikke opplyst.

Det partene reelt sett er uenige om er hvorvidt den lokale forskriften av 2008 gir hjemmel for pålegget om at Trysilfjellet Leilighetshotell plikter å betale tilknytningsavgift for alle boenheter på eiendommen, eller om gebyret skal beregnes ut fra satsene for næringsvirksomhet.

Det avgjørende for spørsmålet blir en tolkning av forskriften. Det er ikke anført at forskriften er ugyldig eller skal ha tilblivelsesmangler. Det er heller ikke anført at det er noe galt med de årlige gebyrvedtakene.

Forskriften omhandler både tilknytningsgebyr og årsgebyr. Årsgebyret er delt i to, et abonnementsgebyr og et forbruksgebyr.

Det fremgår av pkt. 2.2 fjerde avsnitt at «Tilknytningsgebyr for boliger/fritidsboliger er fast», mens det i fjerde avsnitt heter at «Tilknytningsgebyr for næringsvirksomhet og offentlig virksomhet fastsettes etter bebyggelsens areal målt som bruksareal (BRA)». Det viser at tilknytningsavgiften er forskjellig for boliger/fritidsboliger og næringsvirksomhet. I femte avsnitt fremgår det at størrelsen av gebyret fastsettes av kommunestyret.

Reglene for årsgebyr i pkt. 2.3 i forskriften viser også at det er forskjellige satser når det gjelder abonnementsgebyret for næringsbygg og andre bygg. Det viser her til tredje avsnitt hvor det fremgår at «Abonnementsgebyret differensieres etter brukerkategori i forsyningsområdet, hhv. boligbebyggelse, fritidsbebyggelse (hytter og leilighetsbygg) og næring».

I det tredje strekpunktet i dette avsnittet fremgår det at «Abonnementsgebyr pr. abonnent for næringsbygg (eiendommer hvor det drives ordinær næringsvirksomhet, som for eksempel forretninger, industri og off. virksomhet)».

I siste avsnitt under pkt. 2.3.1 om årsgebyr fremgår det at også dette gebyret fastsettes av kommunestyret.

Det fremgår klart av ovennevnte at det er egen sats for tilknytningsavgiften for eiendommer hvor det drives næringsvirksomhet.

Forskriften pkt. 1.3 inneholder definisjoner. Næringsvirksomhet er definert som «Ervervsmessig virksomhet». Det er klart at Trysilfjellet leilighetshotell i utgangspunktet driver ervervsmessig virksomhet på eiendommen, ved at de leier ut små boenheter til i hovedsak ansatte i turistnæringen i Trysil.

Når lagmannsretten likevel, som tingretten, finner det klart at tilknytningsavgiften ikke skal beregnes som for næringsvirksomhet, skyldes det at det følger av forskriften at det er selve den konkrete bruken av eiendommen som er avgjørende for hvilke gebyrsatser som skal legges til grunn.

Det vises her først til at formålet med regelverket er å sikre at kommunen får dekket sine utgifter til vann- og avløpstjenesten, dvs. det såkalte selvkostprinsippet, og at det skjer på en mest mulig rettferdig måte knyttet til de utgifter kommunen har for ulike type eiendommer.

Trysilfjellet Leilighetshotell har ikke anført at det regelverket kommunen har, er i strid med selvkostprinsippet for ulike type eiendommer eller til at kommunen av praktiske grunner ikke har adgang til å lage sjablonmessige regler for beregningen.

Lagmannsretten legger videre til grunn at kommunen har saklig grunn for å skille mellom ulike typer eiendommer, og at det må være den konkrete bruken, og ikke hensikten med bruken eller eierforholdet, som er avgjørende for om et bygg skal betale tilknytningsavgift som for næringsbygg. Det vises her til at utgiftene både til inntaks- og avløpsledninger og annet teknisk utstyr først og fremst vil være avhengig av den faktiske bruk av eiendommen, og ikke eierforholdet.

Trysilfjellet Leilighetshotell driver med langtidsutleie av små boenheter. Den konkrete bruken av de to bygningene saken gjelder, er med andre ord å tjene som bolig. Det er det som er bruken av eiendommen, og ikke det at eieren driver næringsvirksomhet gjennom utleie. Det at boenhetene leies har antagelig lite eller ingenting å si for de utgifter som kommunen har med det vann- og avløpstekniske anlegget som er tilknyttet eiendommen.

Det at det er den konkrete bruken som må være avgjørende, støttes også av ordlyden i pkt. 2.3 om Årsgebyr. Det vises her til at det under pkt. 2.3.1 er presisert i tredje avsnitt, at gebyret differensieres etter brukerkategori, og at det i samme avsnitt strekpunkt tre, fremheves ved eksemplene at det er den konkrete bruken, og ikke eierforholdet, som er avgjørende, jf. henvisningen til eksemplene «forretninger, industri og off. virksomhet».

I tillegg kommer at det alternativet tilknytningsgebyret er knyttet opp mot «boliger/fritidsboliger» i pkt.2.2. om engangsgebyr for tilknytning, og at det alternativet abonnementsgebyret i pkt. 2.3 er knyttet opp mot boenhet for hhv. boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Boenhet er for øvrig definert i pkt. 1.3 som: «Bolig/leilighet med ett eller flere rom, eget bad/WC, kjøkkendel og med separat inngang, enten direkte fra det fri eller via inngang/ korridor».

Lagmannsretten mener det er klart at boenhetene i de to byggene, er boenheter slik begrepet er definert i forskriften. Enhetene inneholder de minimumsfasiliteter som er nevnt i definisjonen, og det har ingen betydning for definisjonen om det bor en eller flere personer i enheten. Det at de aller fleste som bor på eiendommen, bor der midlertidig og har annet hjem, spiller heller ingen rolle. Det gjør heller ikke det forhold at leietakerne tilbys en service som ligner på det man får, når man bor på hotell o.l. Det avgjørende er at enhetene brukes til beboelse i kortere eller lengre tid, og er innredet for dette.

Eiendommen er for øvrig regulert til boligformål, og Trysilfjellet Leilighetshotell har selv, i noen av saksdokumentene, karakterisert enhetene i bygget som boliger. Det vises her bl.a. til Permobys søknad om rammetillatelse for eiendommen av 30. april 2009 der det i overskriften står «Personalboliger» og i nest siste avsnitt henvises til «leilighetsbygget». De fremlagte plantegninger, som er datert 30. november 2010, tyder også visuelt på at byggene inneholder små boenheter slik boenhet er definert i forskriften.

Lagmannsretten konkluderer etter dette at både forskriftens formål, oppbygging og ordlyd tilsier at leilighetshotell plikter å betale tilknytningsavgift som for bolig.

Trysilfjellet Leilighetshotell har i sin søknad om sanitærabonnement av 4. november 2010 krysset av i rubrikken «Forretning/kontorbygg» og selv tilføyd «Hotell». Det kan åpenbart ikke ha noen betydning for tolkningen av forskriften og hvilken tilknytningsavgift eiendommen skal betale. Det gjelder selv om kommunen ikke har uttrykt innsigelser om Trysilfjellet Leilighetshotells egen kategorisering av bygningen. Regelverket følger av en forskrift, og da kan ikke den enkelte søker selv ved utfylling av skjemaet, binde kommunen til å kreve et annet tilknytningsgebyr enn det som følger av forskriften.

Endelig nevner lagmannsretten at det i relasjon til tolkning av forskriften, er uten betydning om kommunen i forhold til tidligere gjeldende forskrift fra 2003 har vurdert et annet sammenlignbart prosjekt. Lagmannsretten understreker i den sammenheng at det ikke er anført at vedtaket eller forskriften som hjemler vedtaket er ugyldig f.eks. pga. usaklig forskjellsbehandling.

Anken blir etter dette å forkaste.

Lagmannsretten har ikke vært i tvil om resultatet, og ankemotparten tilkjennes derfor i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 annet ledd, sakskostnader for lagmannsretten siden det heller ikke er andre grunner til ikke å tilkjenne ankende part sakskostnader.

Advokat Christen S. Dahl har i hht. omkostningsoppgave krevd salær med 105 000 kroner. Det har ikke vært fremsatt innvendinger mot oppgaven som legges til grunn.

Ut fra det resultat lagmannsretten har kommet til, gjøres det ingen endringer i tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Dommen er enstemmig.

Dommen er pga. stort arbeidspress ikke blitt avsagt innen den frist som tvisteloven § 19-4 femte ledd fastsetter.

Domsslutning

- 1. Anken forkastes.*
- 2. Trysilfjellet Leilighetshotell AS plikter å betale Trysil kommune sakskostnader for lagmannsretten med 105 000 - etthundreogfemtusen - kroner innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.*