

## 13 §

**Av två fastighetsägare som inte ansåg sig betalningsskyldiga för kommunens spolning i gemensam avloppsbrunn har den enas talan ogillats medan den andres bifallits då spolningen i det senare fallet inte bedömdes utförd i en punkt i fastighetens omedelbara närhet.**

PW äger fastigheten Strängnäs Söderbergh 8 (med tidigare beteckning Åkers styckebruk 1:281). TD äger fastigheten Strängnäs Söderbergh 9 (med tidigare beteckning Åkers styckebruk 1:282). Båda fastigheterna är belägna inom verksamhetsområdet för Strängnäs kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Fastigheterna är belägna i Åkers styckebruk och utgör del av ett större småhusområde som i slutet av 1960-talet uppfördes på kommunal mark av Aktiebolaget Fribohus. Köparna av respektive hus köpte sina tomter av kommunen, medan byggnaden förvärvades genom avtal med Fribohus.

I ett avtal mellan kommunen och Fribohus reglerades villkoren för själva byggnationen och vidareförsäljningen av husen till tredje man.

Fastigheterna Söderbergh 8 och 9 försåldes genom köpekontrakt och köpebrev, de senare daterade den 21 oktober 1970, efter det fastigheterna rättsligen bildats genom avstyckning den 8 oktober samma år.

Twisten i målet rör betalningsansvaret för hävandet av en dämning i juni månad 2007 i anslutning till en brunn belägen inne på fastigheten Söderbergh 8.

PW och TD yrkade att va-nämnden skulle fastställa att de inte är betalningsskyldiga för den avloppsspolning som kommunen lät genomföra i anslutning till deras fastigheter under juni månad år 2007.

Strängnäs kommun (kommunen) bestred yrkandet.

PW och TD anförde som rättslig grund i första hand anført att den aktuella brunnen ägdes av kommunen och alltid har gjort, varför det ålåg kommunen att underhålla den, och i andra hand att kommunen genom konkludent handlande, på civilrättslig grund, åtagit sig underhållsansvaret genom att utan invändningar ha skött brunnen under 37 år.

Kommunen anförde som grund för sitt bestridande att brunnen ingick i den enskilda avloppsanläggningen och således inte omfattades av va-huvudmannens ansvar samt att kommunen aldrig påtagit sig något ansvar för de enskilda servisledningarna.

PW och TD anförde vidare i huvudsak följande. Det är ostridigt att det emellanåt uppkommer stopp i den avloppsbrunn som är belägen på PWs fastighet men avloppsanordningen som löper till brunnen betjänar även TDs intilliggande fastighet. Stoppen i den berörda brunnen uppkommer med ungefär fyra

års mellanrum, något oftare på senare tid, efter uppförandet av det näraliggande vårdhemmet Riagården. En trolig orsak är de många tunga transporter som under byggnadstiden förekom längs vägen, med troliga sättningsskador på avloppsledningen till följd. Hittills har kommunen, som varit medveten om problemen, i över 37 års tid tagit hand om underhållsspolningarna. Det blir därför orimligt att kommunen nu, utan att några förändringar i sak inträtt, inte längre vill kännas vid sitt ansvar. – Det var aldrig från början tänkt att brunnen skulle förläggas innanför fastighetsgränsen. Det faktiska utförandet skiljer sig på en rad punkter från hur det var planerat från kommunens sida. Således lämnar olika kartor olika besked om förbindelsepunktens läge. På installationskartan från år 1968 finns inga uppgifter alls om några förbindelsepunkter. På situationsplanen från år 1969 har brunnarna lagts utanför tomtgränserna. Antagligen var den ursprungliga avsikten att lägga brunnarna på kommunens mark, men någon gränsjustering aldrig kommit till stånd. Att brunnen fått den fysiska placering den fått beror troligen på fallförhållandena. Det finns vidare ingen rimlig förklaring till att det inte, som brukligt, finns en brunn eller ventil på kommunens sida anläggningsgränsen. Dock saknar det betydelse var brunnen rent fysiskt är belägen, eftersom den under alla förhållanden omfattas av kommunens ansvar. Vidare är att märka att det ingenstans i den ursprungliga anbudshandling som föregick exploateringsavtalet framgår annat än att det är dagvattenledningen (med vilket sannolikt avses "vattenledningen") som skall förläggas 0,5 m utanför fastighetsgränsen där en avstängningsventil skall vara placerad. Någon avloppsledning finns inte beskriven annat än på kartor från åren 1994 och 2006 på vilka den omtvistade avloppsbrunnen är markerad som förbindelsepunkt för avloppsledningen. Det finns inte heller några brunnar eller ventiler utanför tomtgränsen på Söderbergh 8 som visar att kommunens ansvar för avlopps- och dagvattenanläggningen skulle upphöra 0,5 m utanför tomtgränsen. – Om de inte skulle få gehör för sin uppfattning att ledningarna tillhör kommunen, vill de under alla förhållanden att kommunen skall fortsätta att spola dem vid behov. Om det av utredningen skulle framgå att brunnarna tillhör fastigheterna, bör de ändå flyttas över till kommunens sida gränsen. – PW har för sin del tillagt att han anser att stoppen beror på att brunnen är felaktigt utförd. – Köpekontraktet beträffande själva byggnaden på TDs fastighet undertecknades av hennes mors, HDs, make, MD, den 12 januari 1970 och makarna flyttade in den 3 april 1970, alltså före dess att fastigheten ens var formellt bildad eller köpebrevet underskrivet. Köpebrevet beträffande själva fastigheten undertecknades den 21 oktober 1970, samma dag som kommunen i sitt fastighetsarkiv antecknat fastigheten som såld. Samtliga handlingar beträffande huset skrevs under i oktober 1970 sedan Fribohus genomfört vissa smärre justeringar inne i husen. Först därefter lyftes byggnadskreditiven. Inga uppgifter finns vare sig i köpekontraktet eller i andra handlingar om att köparna av de nyckelfärdiga husen skulle ha någon del av ansvaret för brunnen. – De har förvärvat nyckelfärdiga hus av Fribohus. Ansvaret för att planera avloppsanläggningen har åvilat Fribohus tillsammans med kommunen. Därav följer att kommunen åtagit sig ansvaret för brunnen. Köpeavtalet som upprättades mellan MD och Aktiebolaget Fribohus har innefattat både hus och tomt. Vid inflyttningen i april 1970 var tomten redan både avstyckad och slutgranskad och motsvarande förfarande tillämpades för samtliga fastigheter i området. Vid lantmäteriförrättningen kontrollerades enbart råmärkenas placering. Härav följer att det är principerna

enligt 1955 års va-lag som skall tillämpas på va-förhållandet. – Den tidigare ägaren av Söderbergh 8 levde under hela sin tid i fastigheten i förvissningen att kommunens ansvar tog vid i anslutning till nedstigningsbrunnen, en uppfattning som vinner stöd i förhållandet att han inte behövde betala för en enda brunnsspolning från tillträdet och framåt.

Kommunen anförde: 2007 års stopp var beläget alldeles innanför brunnen, som alltså är belägen på fastigheternas sida förbindelsepunkten. Kommunen har gjort en omfattande genomgång av arkivet utan att hitta några uppgifter av direkt betydelse för frågan om anläggningsgränsens placering. Däremot går det att hitta en del historisk dokumentation om områdets tillkomst: en byggnadsplan från den 18 juni 1969, en renritad förslagsskiss, upprättad av stadsarkitekten ED den 12 juni 1968, en anbudshandling från dåvarande Åkers kommun, daterad den 20 juni 1968, i vilken kommunen erbjuder ett antal entreprenadbolag att inkomma med anbud på nybyggnad av 31 stycken småhus att uppföras på avstyckningar från en av kommunens fastigheter i enlighet med planförslaget, en överenskommelse, daterad den 27 maj 1969, mellan Åkers kommun och Aktiebolaget Fribohus, om upplåtelse av 31 tomter till bolaget för uppförande av lika många bostadshus, att förvärvas av enskilda köpare enligt ett särskilt kontraktsformulär. Ett sådant avtal – som i huvudsak överensstämde med formuläret – kom sedermera att ingås mellan entreprenören och köparen av nuvarande Söderbergh 9. En va-plan, upprättad av Radiator i Norrköping Aktiebolag, den 7 maj 1969, en promemoria "komplettering av yttre ledningar", upprättad av Radiator i Norrköping AB, ett protokoll över lantmäteriförrättning, daterat den 26 augusti 1970, samt två fastighetskort avseende kommunens försäljning av de aktuella fastigheterna. – Central är anbudshandlingen, av vilken det i första stycket klart framgår att det åligger byggherren att ombesörja "servisledningar för vatten och avlopp samt dräneringsledningar med anslutning till kommunens ledningar för vatten, avlopp och dagvatten", och i tredje stycket, att "tomterna är försedda med kommunala vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar till en punkt, belägen 0,5 m utanför tomtgräns, där avstängningsventil för vatten är anordnad." Här framgår således tydligt att kommunens avsikt aldrig varit annat än att det kommunala ansvaret skulle stanna 0,5 m utanför respektive (blivande) fastighetsgräns. Således kan det konstateras att brunnarna placerades innanför respektive tomtgräns, även i de fall där två fastigheter delade på samma brunn, och att en ledning drogs till den anvisade punkten, 0,5 m från tomtgränsen, där det också i vart fall vid slutbesiktningen, funnits ventiler. Kommunen har aldrig byggt några ledningar inne på de blivande fastigheterna. Det är riktigt att det faktiska utförandet på tomterna inte kommit att ske helt enligt den ursprungliga va-planen. Det beror troligen på att byggherren funnit skäl att göra vissa justeringar när det gäller dispositionen av tomtmarken. När det gäller de aktuella va-anordningarna är avvikelserna inte stora. Skillnaden är närmast att avloppsbrunnen inte är belägen i gränsen mellan tomterna och gatumarken utan att den ligger på fastigheten Söderbergh 8, omkring en m från gränsen mot gatumarken och några m från gränsen till Söderbergh 9. Det råder dock ingen tvekan om att den ursprunglige byggherren förutom servisledningarna från husen till nedstigningsbrunnen även anlagt såväl nedstigningsbrunnen som servisledningen från nedstigningsbrunnen till den av kommunens upprättade anslutningspunkten i gatan. Det finns

enligt kommunen inget fog för påståendet att den aktuella avloppsbrunnen skulle vara en gammal kommunal avloppsbrunn som i samband med exploateringen "råkat hamna" på fastigheten. Kommunen har heller inte förvärvat äganderätten till ledningar eller andra va-anordningar på tomterna. Som kommunen ser det är det därför uppenbart att kommunen inte såsom ägare kan vara ansvarig för skötsel och underhåll av aktuella avloppsbrunnen. – Lantmäteriverkets protokoll är uppsatt den 26 augusti 1970, vilket innebär att fastigheterna både är avstyckade – och därmed bildade – och att äganderätten genom köpebrev, den 21 oktober 1970, övergått till köparna sedan 1970 års va-lag trätt i kraft den 1 juli samma år. – Enligt kommunen ligger anläggningsgränsen vid den för Aktiebolaget Fribohus anvisade förbindelsepunkten, 0,5 m utanför fastighetsgränsen. Därmed är det klart var kommunens rättsliga ansvar upphör och det är det enda som är relevant. Det råder ingen tvekan om att kommunen och byggherren genom exploateringsavtalet varit ense om var gränsen mellan de enskilda och kommunens anläggningar var avsedd att förläggas. Samma sak framgår av det ursprungliga anbudsunderlaget. Således är förbindelsepunkterna visst anvisade. Att man valt en lösning med delade brunnar på vissa fastigheter är troligen motiverat av kostnadsskäl och behovet av ett rationellt utnyttjande av tomtmarken. Att det finns vissa andra lösningar i den av PW ingivna situationsplanen, exempelvis i fråga om tomtgränserna och brunnarnas placering, har inte någon självständig betydelse, eftersom planen endast utgjorde ett förslag. Brunnen är dessutom tillkommen uteslutande i fastighetsägarnas intresse och fyller inte någon funktion för den allmänna anläggningen. – PWs och TDs uppfattning att kommunen undantagslöst bistått fastighetsägarna med spolning är inte riktig: kommunen är noga med att dokumentera på vems anläggning olika hinder uppstår. Uppgifterna får de av spolbilsförarna och vid minsta tvekan tar kommunen alltid kostnaden själv, men vid 2007 års stopp fanns inga sådana tveksamheter. I söderberghområdet är det relativt sällsynt med stopp, vanligtvis uppkommer de inte oftare än vartannat eller vart fjärde år. – Både från allmän kommunal kompetenssynpunkt och med hänsyn till den offentlighetsrättsliga regleringen av va-förhållandet kan det ifrågasättas om det finns något utrymme för civilrättsliga avtal av innebörd att kommunen "tar på sig skötseln" av va-installationer som ligger inom fastighetsägares ansvarsområde. I linje med vad som uttalats i andra va-rättsliga sammanhang anser kommunen att det under alla förhållanden måste ställas särskilda krav för att anse att avtal har slutits som avvikelser från de vanliga bestämmelserna när uttryckliga viljeförklaringar på ömse sidor saknas. Kommunens inställning är för övrigt att kommunen inte har agerat på ett sätt som skulle kunna medföra ett framtida fortlöpande ansvar för enskilda va-installationer. Det har från kommunens sida aldrig handlat om övertagande av fastighetsägarnas ansvar när spolning utförts, vare sig det gällt Söderbergh 8 och 9 eller andra fastigheter. – Kommunen kan inte bedöma orsaken till de uppkomna stoppen.

**Va-nämnden yttrade:** Mot bakgrund av hur parterna lagt fram sin talan i målet har va-nämnden att ta ställning till vilket va-rättsligt regelverk, 1955 (nr 314) eller 1970 års va-lag (nr 244), som ursprungligen reglerat va-förhållandet mellan parterna samt därefter det va-rättsliga kostnadsansvaret för den aktuella spolningsinsatsen. Slutligen, om denna prövning utfaller till nackdel för sökan-

dena eller någon av dem, om kommunen ändå på annan grund vederlagsfritt skall svara för underhållet av den berörda brunnen.

### *Tillämplig lag*

Vad först beträffar frågan om tillämplig lag kan konstateras att fastigheterna såväl projekterats, bebyggts och faktiskt tillträtts av köparna av de nyckelfärdiga småhusen under den tid då 1955 års va-lag (VAL 55) reglerat anslutningsförhållandena, vilket inte minst kommer till tydligt uttryck i anbudsunderlaget från år 1968, där begreppet "förbindelsepunkt", som infördes i lag först i samband med ikraftträdandet av 1970 års va-lag den 1 juli 1970 (VAL 70), helt lyser med sin frånvaro. Av den tillgängliga dokumentationen måste man således dra slutsatsen att va-förhållandet avsetts att regleras enligt det regelverk som gällde fram till den 1 juli 1970. På grundval av tillgängliga uppgifter ur fastighetsregistret står emellertid klart att både Söderbergh 8 och 9 är bildade genom avstyckningsbeslut från den 8 oktober 1970.

Genom det tidigare avgörandet i va-nämnden, BVa 63/83, står klart att huvudmannen innan dess att en fastighet är rättsligen bildad och beslutet infört i fastighetsregistret inte äger anvisa fastighetsägaren någon förbindelsepunkt eller göra någon va-rättsligt grundad avgiftsskyldighet gällande.

I målet är således klarlagt något va-rättsligt förhållande mellan parterna inte kan ha förelegat före den 8 oktober 1970. Frågan om ansvarsgränsen mellan de enskilda fastigheterna och kommunen måste därmed vara att bedöma efter principerna i VAL 70.

### *Kostnadsansvaret*

Genom tillkomsten av VAL 70 infördes föreskrifter enligt vilka det åligger huvudmannen för allmän va-anläggning att för varje fastighet som betjänas av anläggningen bestämma en förbindelsepunkt. Bestämmelserna om förbindelsepunkt tjänade bland annat syftet att skapa klarhet om var gränsen går mellan den allmänna va-anläggningens ledningsnät och ledningar som hör till de enskilda fastigheterna. I överensstämmelse härmed framgår av 14 § VAL 70 att i allmän va-anläggning ingår sådana ledningar och andra anordningar fram till förbindelsepunkten som tillhör huvudmannen. Om inte särskilda skäl föranleder annat skall enligt 13 § VAL 70 förbindelsepunkt vara belägen i fastighetens omedelbara närhet.

I förevarande fall är kommunens uppfattning att de två berörda fastigheterna anvisats en gemensam förbindelsepunkt, belägen 0,5 m utanför Söderbergh 9:s gräns mot Sockenströms väg. Kommunen stöder sig på första stycket punkten 5 i de allmänna bestämmelserna för va-anläggningen (ABVA), som i 1988 års utgåva har följande lydelse:

"För fastigheter som är inkopplade till den allmänna anläggningen är förbindelsepunkterna belägna på befintliga ledningar, vanligtvis 0,5 m utanför fastighetens gräns. Huvudmannen kan dock ha meddelat annat läge."

Va-nämnden med överinstanser har tidigare i flera avgöranden (se exempelvis Vattenöverdomstolens avgörande DT 46/81 och va-nämndens beslut BVa 107/95) konstaterat att det inte föreligger något lagligt hinder mot en sådan anvisning av förbindelsepunkt. En förutsättning för att fastighetsägaren skall behöva godta anvisningen är emellertid att den nya förbindelsepunkten motsvarar de allmänna förutsättningarna som enligt 13 § VAL 70.

Va-nämnden gör följande bedömning beträffande fastigheten Söderbergh 8.

Stoppet i avloppsanläggningen har inträffat inne på fastigheten. Förbindelsepunkten är belägen på andra sidan den nedstigningsbrunn där stoppet varit beläget och förbindelsepunkten uppfyller uppenbarligen närhetskravet. Kostnadsansvaret för den aktuella spolningsinsatsen i brunnen åligger därmed ägaren av Söderbergh 8, PW.

Vad så gäller fastigheten Söderbergh 9 gör nämnden följande bedömning.

Fastigheten har en annan fastighet mellan sig och den av kommunen hävdade förbindelsepunkten. Avståndet är omkring fyra eller fem m och ett sådant avstånd från förbindelsepunkten kan inte anses svara upp mot närhetskravet. Frågan är därmed om det föreligger några särskilda skäl att förlägga förbindelsepunkten för den senare fastigheten till den av huvudmannen anvisade platsen.

I bedömningen måste särskilt beaktas det ansvar för underhåll och förnyelse av den del av ledningen som löper mellan fastigheten och den befintliga förbindelsepunkten över tredje mans mark. Genom att förlägga förbindelsepunkten på sätt som här skett påbörjas ägaren till fastigheten Söderbergh 9 i praktiken ett oregrerat ansvar för en avloppsledning som löper över annans mark. Härtill kommer att det inte framkommit några omständigheter i målet som tyder på att det skulle erbjuda kommunen några särskilda svårigheter att anvisa fastigheten Söderbergh 9 en egen förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet. Tillräckliga skäl att frångå närhetskravet i fråga om förbindelsepunkt har således inte visats föreligga beträffande här aktuella fastighet.

Sammanfattningsvis finner alltså va-nämnden i nu berörda delar att TD, men inte PW, skall vinna bifall för sin talan på den grunden att skadan inträffat bortom den punkt för vilken fastighetsägaren svarat för ledningen.

#### *Civilrättsligt grundat ansvar*

Slutligen återstår frågan – för Paws del – om kommunen på civilrättslig grund förbundit sig att för all framtid svara för underhållet av de aktuella anläggningsdelarna genom att man hittills emellanåt låtit underhållsspola dem. Något stöd i lag för ståndpunkten, att någon som, utan att utkräva ersättning, regelmässigt utför en viss åtgärd därigenom blir avtalsrättsligt bunden att fortsätta med samma åtgärd, föreligger inte. PW kan således inte vinna bifall för sin talan heller på den grunden.

Va-nämnden lämnade PWs yrkande utan bifall och förklarade att TD inte var betalningsskyldig för den avloppsspolning som Strängnäs kommun lät genomföra i anslutning till hennes fastighet Strängnäs Söderbergh 9 under juni månad år 2007. Tre ledamöter var skiljaktiga och ville lämna PW och TD fullt bifall till sin talan.

*Beslut 2008-11-06 BVa 59*

*Mål nr Va 101-102/07*

PW överklagade Va-nämndens beslut till Miljööverdomstolen som avslog överklagandet.

*Dom 2009-12-28*

*Mål nr M 10168-08*