

Fråga om samfällighetsförening var att anse som fastighetsägare i va-lagens mening vid påförande av bruksavgifter.

Samfällighetsföreningen bildades år 1990. I föreningen ingår 78 stycken fastigheter, huvudsakligen bebyggda med parhus. De utgör avstyckningar från fastigheten Karby 3:1. Föreningen ansvarar förutom för va-nätet även för kabel-TV, grönytor och lekplatser. De enskilda fastigheterna har en tomtyta om ca 300 – 450 kvm vardera och är bebyggda med tvåvånings parhus utan källare. Några av fastigheterna är bebyggda med souterränghus. Fastigheterna är anslutna till den allmänna va-anläggningen vad avser ren- och spillvatten medan dagvatten omhändertas lokalt inom området. För samfälligheten finns en gemensam förbindelsepunkt för renvatten. Spillvattnet leds från fastigheterna till en pumpstation som kommunen ansvarar för och vidare till den allmänna spillvattenanläggningen. Samfälligheten debiteras årligen för va-avgifterna. Föreningen debiterar i sin tur avgifterna efter varje fastighets andelstal. Ren-, spill- och dagvattenledningar ligger samlade i gemensamma rörgravar. Ledningsnätet byggdes av SMÅA och består av plastledningar. Nätet är dimensionerat så att det skall vara självrensande samt att vatten inte skall bli stående i ledningarna. Hitintills har det inte varit några problem med ledningsnätet. Anläggningsavgiftens erläggande reglerades genom exploateringsavtalet.

Samfällighetsföreningen yrkade att Va-nämnden skulle fastställa att föreningen inte skulle anses vara brukare av den allmänna va-anläggningen utan att varje fastighet för sig skulle vara brukare. Grunden för yrkandet var att varje fastighetsägare enligt va-lagen har rätt att vara brukare i förhållande till huvudmannen.

Kommunen bestred yrkandena.

Föreningen anförde: Problemet är den gemensamt debiterade vattenförbrukningen. Som föreningen ser det kan de inte ta ut mer än 1/78-del av den totala förbrukningen av varje fastighetsägare enligt bestämmelserna i anläggningsförrättningen. Det främjar inte grannsämjan när vissa medlemmar kan vattna sina gräsmattor, tvätta bilar och fylla pooler, medan merkostnaden för detta slås ut på alla i föreningen. Undersökningar har visat att vattenförbrukningen minskar med 20 – 30 procent när vattenmätare för varje hushåll installeras. Det har också varit de flesta medlemmars önskemål sedan mitten av 1990-talet att de enskilda fastigheterna skall vara abonnenter i förhållande till huvudmannen och att vattenmätare skall installeras på varje fastighet. Föreningen anser inte att medlemmarna överlämnat sin bruksrätt av den allmänna va-anläggningen till föreningen och föreningen har inte heller avtalat med kommunen om att vara brukare i stället för fastighetsägarna. Föreningen anser inte att ett avtal mellan exploatören och kommunen kan binda tredje man, dvs. fastighetsägarna. Det finns inget angivet i köpehandlingarna från den tid då de första fastighetsägarna förvärvade sina

fastigheter att va-debiteringen skulle ske gemensamt. Föreningen menar vidare att det inte finns någon bestämmelse som begränsar en servisledning till 50 meter. Ett läckage kan inträffa på en meter lång ledning likaväl som på en 100 meter lång ledning. Om föreningen inte befinns vara brukare i förhållande till huvudmannen måste ju någon annan vara det.

Kommunen har anfört: I kommunen finns ett stort antal bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar. Kommunen betraktar varje sådan förening som en fastighet och således som en abonnent. Att respektive förening betraktas som en abonnent regleras i exploateringsavtalen. Föreningens gemensamma förbindelsepunkt utgör ansvarsgränsen till det allmänna nätet. I anslutning till förbindelsepunkten är en mätarbrunn upprättad och den mätning som sker där utgör grunden för debiteringen till föreningen. Ledningsnätet inom samfällighetens område ligger till stora delar på de enskilda fastigheterna och går under husen vilket gör att de inte går att besiktiga. Kommunen bygger aldrig det allmänna ledningsnätet på det viset eftersom man behöver kunna kontrollera ledningarnas skick, hitta eventuella läckor samt kunna stänga av vattentillförseln för en fastighetsägare som inte betalar sina räkningar. Kommunens inställning är att samfälligheten är abonnent i förhållande till kommunen och att föreningens interna ledningsnät är att jämföra med installationer inom en fastighet. Beträffande föreningens påstående att det inte skulle föreligga något avtal om att föreningen är brukare, hänvisas till exploateringsavtalet. Genom detta avtalas på ett tidigt stadium hur ansvaret fördelar sig. Enligt detta skall föreningen ansvara för det interna nätet och den förbrukning som sker inom samfälligheten. Det är inte orimligt om föreningen i sin tur har undermätare i respektive fastighet för att fördela förbrukningen sinsemellan föreningens medlemmar. Genom att ledningsnätet är utfört på det sätt det är, har föreningen och fastighetsägarna sparat kostnader. Till exempel blir det billigare schaktning när ledningarna inte behöver läggas på frostfritt djup eftersom de ligger under husen. Detta har medfört lägre kostnader som kommit fastighetsägarna till del när de förvärvade fastigheterna.

Va-nämnden yttrade:

Den avgiftsskyldighet som åvilar en ansluten fastighet skall enligt 9 § va-lagen som regel fullgöras av fastighetens ägare. Huvudmannen kan dock enligt 3 § samma lag träffa avtal med annan än fastighetsägaren om brukande av den allmänna va-anläggningen varvid lagens regler för fastighetsägare i stället gäller brukaren. Härigenom ger lagen möjlighet för t.ex. en samfällighetsförening att uppträda som brukare för de i föreningen ingående fastighetsägarnas räkning. För avtalet finns inte något formkrav.

I utredningen i målet framgår att bebyggelseområdet tillkommit genom ett exploateringsavtal mellan en exploatör och kommunen. I avtalet förutsattes att det för bl.a. ledningsnät inom området skulle bildas en gemensamhetsanläggning och att denna anläggning skulle förvaltas av en samfällighetsförening i vilken fastigheterna inom området skulle ingå. I köpeavtalen förbinder sig köparna att ingå i gemensamhetsanläggningen. Det är vidare utrett att mätarbrunn och förbindelsepunkt alltifrån att samfälligheten inrättats varit gemensam för samtliga i föreningen ingående fastigheter och att föreningen

påförts och erlagt bruksavgifter för vatten och avlopp. Det har mot föreningens bestridande emellertid inte ens påståtts att något avtal ingåtts mellan denna och kommunen om att den förra skulle vara abonnent i va-förhållandet i stället för fastighetsägarna. Inte heller har framkommit att förrättningshandlingarna vid anläggningsförrättningen givit föreningen möjlighet att ingå ett sådant avtal eller att detta ändå skulle ha varit förutsatt. Arrangemanget med föreningen som mottagare av va-fakturan har kunnat vara en praktisk lösning och åtminstone inledningsvis också tydligen accepterats av fastighetsägarna. Detta arrangemang kan emellertid inte innebära att föreningen utan eget medgivande övertagit fastighetsägarnas rättigheter och skyldigheter i va-förhållandet. En passivitet från föreningens sida de första åren kan inte heller – med hänsyn till huvudregeln i va-lagen om fastighetsägarens betalningsplikt och till va-förhållandets offent-ligrättsliga karaktär – tillmätas samma betydelse som i andra sammanhang. Det har också framkommit att många av fastighetsägarna ganska snart invänt mot arrangemanget och begärt att kommunen skulle tillämpa individuell mätning med varje fastighet som brukare. En sådan ordning kan från flera synpunkter vara opraktisk när föreningen bibehåller det egna nätet inom området och förbindelsepunkten förblir gemensam för samfälligheten. Mätning av förbrukningen i varje fastighet förutsätter anordnande av mätplatser som kan godtas av va-huvudmannen vilken också får antas vilja ha möjlighet att utta avgift för eventuellt läckagevatten inom området. Vilka lösningar som kommer att tillämpas i detta fall måste fastighetsägarna och kommunen närmare komma överens om. Som kommunen framfört ger ABVA härvid i flera avseenden kommunen som huvudman för den allmänna va-anläggningen en slutlig bestämmanderätt. Det är för att på ett enkelt och mera samlat sätt kunna hantera hithörande frågor som va-lagen lämnat möjlighet för fastighetsägare att låta en av dem bildad samfällighet också vara abonnent i va-förhållandet. Lagen innebär dock inte något tvång för en sådan lösning och i detta fall saknas den nödvändiga överenskommelsen mellan parterna. Föreningens talan skall därför i denna del bifallas på så sätt att den skall vinna förklaring att vad som föreskrivs i va-lagen om fastighetsägare som brukare av allmän va-anläggning inte äger tillämpning på föreningen.

Va-nämnden fastställde att vad som föreskrivs om fastighetsägare som brukare av allmän va-anläggning i va-lagen inte skall äga tillämpning på samfällighetsföreningen.

Beslut: 2003-10-03, BVa 58

Mål nr: Va 206/02