

8 § va-lagen

En kommun har inte ansetts kunna ta ut anläggningsavgift såsom för nyanslutning av ny ägare till fastighet trots att överenskommelse träffats med tidigare ägare om att abonnemanget upphört och faktisk anslutning brutits.

P F AB (nedan kallat bolaget) äger sedan år 2001 fastigheten M-E. 2:83 i Åre kommun. Fastigheten ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning. På fastigheten ligger ett bostadshus i två våningar. Anläggningsavgift har erlagts år 1966 och fastigheten har varit inkopplad till ren- och spillvatten.

Bolaget yrkade att dess fastighet skulle få tillgång till vatten och avlopp utan att ny anläggningsavgift behöver erläggas.

Kommunen bestred yrkandet.

Bolaget anförde: I målet föreligger inte sådana speciella förhållanden i va-lagens mening som skulle medföra rätt för kommunen att bryta brukningsförhållandet. Det är inte fråga om ett nytt brukningsförhållande. Kommunen har följaktligen inte rätt att ut ny anläggningsavgift. Det är fråga om en äldre fastighet som bolaget förvärvade i augusti 2001. I köpekontraktet garanterades bl.a. att va-anslutningsavgifter erlagts. Enligt den frågelista som bilades köpekontraktet angavs att va-abonnemanget var uppsagt från våren 2001 och att fastigheten hade kommunalt vatten. Vattnet var dock inte avstängt när fastigheten inköptes, vilket orsakat vatten- och frysskador. Vid förvärvet kontaktades elbolag och vattenverk för erhållande av nya abonnemang. Elen blev inkopplad direkt mot en avgift på 1 250 kr medan kommunen begärde ny anläggningsavgift om 74 405 kr exklusive mervärdesskatt. Det fanns tydligen en separat överenskommelse mellan kommunen och säljaren att abonnemanget skulle sägas upp på grund av obetalda brukningsavgifter och att det skulle medföra kostnader vid en eventuell nyanslutning av fastigheten. Det är oskäligt att kräva en helt ny anläggningsavgift när den ostridigt erlagts redan år 1966. Ledningsnätet är redan framdraget och det enda som krävs är att servisventilen öppnas. För fastigheten och dess ägare föreligger en brukningsrätt till den allmänna va-anläggningen. Rättsförhållandet enligt va-lagen är av offentlighetsrättslig karaktär och av SOU 1967:65 framgår med tydlighet att ett förhållande som en gång etablerats inte kan bringas att upphöra annat än under speciella omständigheter. Sådana omständigheter kan t.ex. vara att fastighetens behov av vattenförsörjning och avlopp upphör genom att byggnaden rivs och att fastigheten inte längre skall användas för bebyggande. Dylika omständigheter föreligger inte i detta mål och den tidigare fastighetsägarens avtal med kommunen fritar inte kommunen från skyldigheten att förse fastigheten med vatten och avlopp. Nuvarande fastighetsägare kan inte heller anses bunden av den tidigare ägarens överenskommelse med kommunen. Ett sådant avtal har inte sakrättslig verkan. I den åberopade utredningen påtalas särskilt att utrymmet för parternas avtalsfrihet är mycket begränsat. Man kan inte säga upp en brukningsrätt med bindande verkan för en ny ägare. Inte heller har det skett någon ändring vad

gäller det verksamhetsområde som fastigheten tillhör. Kommunen har alltså en skyldighet att inom det verksamhetsområdet förse bolagets fastighet med vatten och avlopp.

Kommunen anförde: Fastigheten anslöts till va-anläggningen i mitten av 1960-talet. Från år 1986 och fram till försäljningen år 2001 innehades fastigheten av personer som var notoriskt dåliga betalare. Vattnet stängdes av men resulterade inte i någon betalning. Efter tredje kvartalet 1997 påfördes inte några brukningsavgifter. Dåvarande ägaren ansåg att fastigheten var rivningsfärdig och begärde år 2000 att brukningsförhållandet skulle upphöra. Han förklarade sig därvid införstådd med att ny anläggningsavgift kan komma att tas ut om fastigheten åter gör brukningsrätten till den allmänna anläggningen gällande. Kommunen kom med anledning härav överens med tidigare ägaren att fastigheten skulle kopplas bort från va-anläggningen och att brukningsförhållandet skulle upphöra. Vid denna uppgörelse avskrevs förfallna fordringar avseende brukningsavgifter till ett belopp om 48 600 kr. Det finns inget skriftligt avtal om detta men säljaren kom genom denna uppgörelse ifrån sina skulder genom att brukningsförhållandet upphörde. Kommunen har med anledning härav ansett att brukningsförhållandet upphört, avskrivit de förfallna fordringarna samt brutit fastighetens faktiska anslutning till va-anläggningen. När bolaget förvärvade fastigheten upplystes det om att inkoppling inte medges med mindre än att ny anläggningsavgift för en fastighet om 1 660 kvadratmeter bebyggd med ett bostadshus innehållande en lägenhet erläggs (ca 93 000 kr inklusive mervärdesskatt enligt 2002 års va-taxa). Ett brukningsförhållande bör kunna brytas t.ex. om enskild va-anläggning och brunn anläggs på fastigheten. I sådana fall bör ny anläggningsavgift kunna tas ut om en fastighet där efter åter vill koppla in sig på den allmänna va-anläggningen. Det vitsordas att fastigheten i och för sig har brukningsrätt till den allmänna va-anläggningen. Att fastigheten har rätt att ta den allmänna va-anläggningen i anspråk är otvivelaktigt, enligt kommunens uppfattning emellertid först sedan taxeenlig anläggningsavgift erläggs. Tvisten rör i praktiken frågan huruvida den tidigare erlagda anläggningsavgiften skall tillgodoräknas fastighetsägaren när brukningsförhållandet nu återetableras. Parterna har genom avtal kunnat få det tidigare etablerade brukningsförhållandet att upphöra. Med anledning av vad bolaget anför angående motiven till va-lagen gör kommunen gällande att dessa uttalanden främst rör frågan huruvida endera parten, mot den andre partens vilja, kan bringa ett etablerat brukningsförhållande att upphöra. Om någon sådan situation är nu inte fråga. Den år 2000 träffade överenskommelsen om att brukningsförhållandet skulle upphöra är baserad på en helt frivillig överenskommelse, påkallad av fastighetsägaren och träffad i samband med att den dåvarande fastighetsägaren resterade med mycket stora förfallna brukningsavgifter avseende fastigheten som då, rent faktiskt, inte brukade den allmänna anläggningen.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 8 § lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (va-lagen) är huvudman för sådan anläggning skyldig att låta ägare av fastighet inom anläggningens verksamhetsområde bruka fastigheten, om fastigheten behöver anordningar för vattenförsörjning och avlopp samt behovet inte kan med större fördel tillgodoses på annat sätt.

Det är ostridigt att anläggningsavgift för ifrågavarande fastighet erlades år 1966, att fastigheten förvärvat bruksrätt till den allmänna va-anläggningen och att fastigheten fram till år 2000 var faktiskt ansluten till den allmänna ren- och spillvattenanläggningen. Vidare är det ostridigt att bruksrätt för fastigheten föreligger i dagsläget. Frågan är dock om bruksrätten upphörde i och med den överenskommelse som ingicks år 2000 mellan kommunen och den tidigare fastighetsägaren och att kommunen därför har rätt att ta ut ny anläggningsavgift för fastigheten.

Av i målet ingiven skrivelse från tidigare fastighetsägaren H G L till kommunen framgår att denne sagt upp abonnemanget på vatten och avlopp gällande fastigheten M-E 2:83 och att han är medveten om de kostnader det blir vid en eventuell anslutning.

Den bruksrätt som förvärvats enligt va-lagen kan inte fräntas en fastighet annat än under speciella omständigheter. Sådana omständigheter kan exempelvis vara att en fastighets behov av vattenförsörjning och avlopp upphör genom att byggnad rivs och att fastigheten inte längre skall användas för bebyggande (jfr SOU 1967:65 sid. 48). I sammanhanget kan också erinras om regeln i 11 § va-lagen om att en ny ägare av en fastighet inte gentemot huvudmannen för den allmänna va-anläggningen svarar för va-avgift som förfaller till betalning före tillträdesdagen.

Det är ostridigt att ifrågavarande fastighet fortfarande har behov av vatten och avlopp samt att sådant behov i och för sig har förelegat sedan den faktiska anslutningen till den allmänna va-anläggningen bröts. Med hänsyn härtill kan den överenskommelse som kommunen träffade med den förre fastighetsägaren inte göras gällande gentemot en ny ägare till fastigheten. Kommunen kan därför inte påföra fastigheten anläggningsavgift såsom för nyanslutning. Bolagets talan skall således bifallas.

Va-nämnden fastställde att bruksrätt till Åre kommuns allmänna ren- och spillvattenanläggning förelåg för fastigheten M-E 2:83 och att avgiftsskyldighet såsom för nyanslutning till anläggningen inte förelåg för fastigheten.

Beslut 2004-10-17, BVa 48
Mål nr Va 83/03

SVEA HOVRÄTT

Miljööverdomstolen

Kommunen överklagade beslutet till Miljööverdomstolen som fastställde Va-nämndens beslut.

Dom 2005-04-12
Mål nr M 8277-04