

## 9 §

**Att stamfastighet delvis låg utanför verksamhetsområdet när allmän va-anläggning byggdes ut efter avtal med tidigare ägare har inte ansetts utgöra hinder för Va-nämnden att pröva huvudmannens avgiftskrav mot ny ägare till avstyckningar därifrån.**

Under år 1981 fastställde Gotlands kommun (kommunen) verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen på så sätt att fastigheten Västerhejde Lunds 1:48 delvis kom att ingå i området. En mindre fyrkant vid ett hörn av fastigheten låg enligt områdeskartan utanför verksamhetsområdet. Genom avstyckning år 2001 uppdelades fastigheten i nio registerfastigheter av vilka tre stycken, Västerhejde Lunds 1:61, 1:62 och 1:64, köptes av Murum Home Building Technology AB (Murum). Murum tillträdde fastigheterna den 1 december 2004. I samband med bygglovsansökningar för de nya fastigheterna påkallade tidigare ägare TG m.fl. bruksrätt till va-anläggningen under hösten 2004. Anläggningen byggdes därför ut. Kommunen skickade den 9 november 2004 underrättelse om förbindelsepunkt för fastigheterna till TG m.fl. Faktura på anläggningsavgift skickas till TG den 1 december 2004 med angiven förfallodag den 31 december 2004. Sedan kommunen fått kännedom om att TG m.fl. sålt fastigheterna makulerades fakturan den 15 december 2004 och ny underrättelse och faktura skickades ut till Murum med förfallodag den 31 januari 2005. Murum bestred betalningsskyldighet och fakturan makulerades. Den 25 april 2005 reviderades verksamhetsområdet så att samtliga fastigheter helt kom att ingå i detta. Ny underrättelse och faktura skickades ut till Murum den 2 augusti 2005 med förfallodag den 16 september 2005.

Kommunen yrkade att Statens va-nämnd skulle förplikta Murum att till kommunen betala 281 250 kr (93 750 kr för respektive fastighet) jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 16 september 2005 tills betalning sker.

Murum bestred kommunens yrkanden.

Kommunen anförde: Samtliga tre fastigheter är rättsligt sett att anse som liggandes innanför 1981 års verksamhetsområde. Vid sådant förhållande är det Murum som skall betala anläggningsavgiften som förföll till betalning första gången efter det att Murum tillträtt fastigheterna (jfr NJA 1982 s. 768). Kommunen och Murum har en offentlighetsrättslig relation och kommunen kan inte avtala om anslutning inom verksamhetsområdet. Frågan om va-lagens tillämpningsområde är inte partsdispositiv. Föreligger av kommunfullmäktige fastställt verksamhetsområde är kommunen och berörda fastighetsägare bundna av va-lagen. Enligt 28 § va-lagen kan kommunen träffa avtal med fastighetsägare om sådan va-fråga som inte regleras i taxa eller av kommunen utfärdade allmänna bestämmelser för brukande av anläggningen. Av stadgandet följer fortsättningsvis att kommunen inte kan träffa avtal med fastighetsägare om sådan va-fråga som regleras i taxan.

Kommunen vet inte varför det var en fyrkant av stamfastigheten som inte inrymdes i verksamhetsområdet. TG var lagfaren ägare och den som stod i kom-

munens abonnentregister då han fakturerades. När kommunen fick kännedom om att ny ägare tillträtt makulerades fakturan som om det fanns ett va-rättsligt förhållande, eftersom fakturan förföll till betalning efter det att Murum tillträtt fastigheterna. Det var en tillfällig villfarelse om huruvida fastigheterna ingick i 1981 års verksamhetsområde som, efter det att Murum vägrat betala, medförde att fakturan med förfallodag den 31 januari 2005 också makulerades.

Kommunen anser det klarlagt att hela fastigheten Västerhejde Lunds 1:61 rymdes inom 1981 års verksamhetsområde. Västerhejde Lunds 1:62 låg däremot endast till en del inom 1981 års verksamhetsområde när förre ägaren påkallade bruksrätt. Innebörden av påkallandet skulle därför kunna innehålla en of-fentligrättslig del och en civilrättslig del.

Enligt de mätningar som kommunen gjort av undantaget område i 1981 års verksamhetsområde på av Murum ingiven situationsplan i bygglovärendena ger en proportionering, efter verksamhetsområdets täckning av fastighetens yta vid handen att 50 % av Västerhejde Lunds 1:62 kan hänföras till va-rättslig re-glering. Vid en proportionering efter bostadshuset kan 100 % hänföras till en va-rättslig reglering. En huvudsaklighetsbedömning resulterar också i att fas-tigheten i va-rättsligt hänseende skall anses vara avgiftsskyldig till fullo enligt 1981 års område. Samma argumentation som anförts angående Västerhejde Lunds 1:62 är tillämplig för Västerhejde Lunds 1:64, med den skillnaden att 1981 års verksamhetsområde täckte 96 % av den fastighetens yta.

Avgifterna förföll till betalning första gången efter det att Murum tillträtt fas-tigheten. Skulle det kvarstå något som eventuellt kunde anses innefatta en civil-rättslig relation mellan kommunen och förre fastighetsägaren, är det inte av motparten visat att skulle föreligga något avtal mellan kommunen och fastig-hetsägaren och inte heller, om avtal skulle anses föreligga, att avtalsinnehållet är något annat än anslutning på de villkor som regelmässigt gäller för den all-männa va-anläggningen.

Även om det togs för gott att någon form av civilrättslig relation uppstått mel-lan kommunen och förre fastighetsägaren, skulle detta rättsligt sett vara fråga om en enskild va-anläggning. Genom va-lagstiftningens syfte och offentlig-rättsliga karaktär vore det främmande att låta tidigare enskilda va-lösningar in-verka bestämmande på innehållet i den offentligrättsliga regleringen mellan den allmänna anläggningens huvudman och fastighetsägaren när fastigheten tagits in i ett verksamhetsområde. Som andrahandsgrund anför kommunen därför att avgiftsskyldighet har inträtt genom att kommunen justerade verksamhetsområ-det den 25 april 2005 och skickade underrättelse om nyanslutning av fastighe-terna samt faktura, den 2 augusti 2005, med förfallodag den 16 september 2005. Eftersom kommunen inte erhållit någon annan ersättning för berörda fastigheters anslutning, är det inte heller oskäligt att Murum betalar anlägg-ningsavgifterna. Hade ersättning för anslutning till fastigheten erlagts till kom-munen tidigare för en frivillig va-lösning, vore det givetvis en omständighet som jämkningsvis kunnat beaktas. Så är dock inte fallet. Skäl saknas därför att

jämka avgifterna.

Murum anförde: Va-lagen är inte tillämplig på de ifrågavarande fastigheterna. Kommunens framdragning av anslutningspunkter till fastigheterna grundar sig på ett rent civilrättsligt avtal från 2004 mellan kommunen och tidigare fastighetsägare. Såväl beställarna som kommunens representanter levde i uppfattningen att något verksamhetsområde inte fanns fastställt för området och att således förutsättningar för tillämpning av va-lagen inte var för handen. Saken hanterades således som en rent civilrättslig beställning. Det är TG m.fl. som är beställare och betalningsskyldiga. TG har inte agerat på uppdrag av Murum. Faktura sändes från kommunen till TG m.fl. trots att TG redan (i november 2004 enligt kommunens egen uppgift) hade underrättat kommunen om överlåtelser. Förhållandet ger stöd åt att va-lagen inte tillämpades.

När parterna ingick avtalet fanns inget fastställt verksamhetsområde där hela fastigheterna ingick, vilket gör att va-lagen inte är tillämplig. Ett sådant verksamhetsområde fastställdes först i april 2005. Så sent som i augusti 2005 har kommunen i en skrivelse till Murum gett uttryck för att parterna inte tillämpade va-lagen och har uppgett att området byggdes ut innan verksamhetsområdet fastställdes 2005. Handläggningen vittnar om att kommunen, liksom dåvarande fastighetsägare, inte avsett någon tillämpning av va-lagen före dessa nya beslut. Kommunen kan inte i efterhand ändra karaktären av arbetena och beställningen från ett vanligt civilrättsligt uppdragsavtal till en offentligrättslig åtgärd och debitering. Först senare har kommunen uppgivit att fastigheterna legat inom 1981 års verksamhetsområde. Även om fastigheterna anses ingå i 1981 års verksamhetsområde så kan parterna inte anses ha tillämpat va-lagen, även om va-taxan användes.

Finner Va-nämnden att fastigheterna inte ligger inom 1981 års verksamhetsområde saknar Murum under alla omständigheter avgiftsskyldighet för anslutning. Murum kan inte vitsorda att hela fastigheten Västerhejde Lunds 1:61 legat inom verksamhetsområdet. Murum kan inte heller vitsorda att Västerhejde Lunds 1:62 till 50 % legat inom verksamhetsområdet och att Västerhejde Lunds 1:64 legat inom verksamhetsområdet till 96 %.

Ingenstans i lagstiftningen eller praxis står det att finna någon reglering som talar för en proportionering av avgiftsskyldigheten. Tvärtom är syftet med verksamhetsområdet att klart avgränsa vilka som har bruksrätt och avgiftsskyldighet. Särskilt med tanke på bruksrätten vore det en olämplig lösning att använda en proportionering.

Det förefaller otänkbart att anse att en fastighet som till 1 % ligger inom verksamhetsområdet skall anses ligga inom detsamma. Vid en tolkning av lagtexten framstår det tvärtom som klart att en tolkning innebärande att hela fastigheten måste ligga inom verksamhetsområdet för att den skall anses ligga "inom verksamhetsområdet" är mer förenlig med lagtexten än en motsatt tolkning.

Sammanfattningsvis gör Murum gällande att va-lagen inte är tillämplig på de ifrågavarande fastigheterna. Ett avtal har däremot träffats mellan kommunen och tidigare fastighetsägare, en uppfattning som delats av kommunens repre-

sentanter fram till dess 1981 års verksamhetsområde upptäcktes. Att kommunen efter att avgiften förfallit till betalning antagit ett nytt verksamhetsområde, i vilket de i målet aktuella fastigheterna ligger inom, kan inte medföra avgiftsskyldighet för Murum. En fastighets vara eller icke vara inom ett verksamhetsområde bör bestämmas enligt en absolut distinktion och ordalydelsen ger vid handen att en fastighet som till någon del ligger utanför ett verksamhetsområde inte ligger inom detta område. Murum är således inte avgiftsskyldigt gentemot kommunen för anläggningsavgifterna.

**Va-nämnden yttrade:** Av 1 § va-lagen framgår att den allmänna va-anläggningens ändamål är att förse bostadshus eller annan bebyggelse med vattenförsörjning och avlopp. Enligt 4 § va-lagen är allmän va-anläggnings verksamhetsområde det område inom vilket vattenförsörjning och avlopp har ordnats eller skall ordnas genom anläggningen. Med hänsyn till de rättsverkningar som sålunda är förenade med verksamhetsområdets avgränsning har i 4 § andra stycket föreskrivits att detta område skall vara fastställt till sina gränser. Det är också huvudmannens skyldighet att, där så erfordras, utvidga verksamhetsområdet. Va-lagens bestämmelser i 8 § om huvudmannens skyldighet att låta ägare av fastighet bruka den allmänna va-anläggningen och fastighetsägarens skyldighet att enligt 9 § under vissa förutsättningar betala avgifter till huvudmannen gäller som tvingande rätt endast för fastigheter inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen. Likaså är va-lagens regler om avgifter och taxor tvingande endast inom verksamhetsområdet.

Enligt 11 § va-lagen svarar ny ägare av fastighet inte gentemot huvudmannen för avgift som förfallit till betalning före tillträdesdagen. Motsatsvis är ny ägare, om annan ordning inte särskilt avtalats med huvudmannen, avgiftsskyldig gentemot denne för avgifter som förfallit till betalning efter den nye ägarens tillträde.

Murums invändningar har sin grund i uppfattningen att eftersom stamfastigheten Västerhejde Lunds 1:48 inte helt omfattades av 1981 års verksamhetsområde så skulle inte va-lagens föreskrifter ha kunnat tillämpas vid en anslutning av denna fastighet till kommunens va-nät och då kan inte heller avstyckningar från fastigheten omfattas av va-lagens regler. Murums talan torde vidare innebära att kommunen, ovetande om 1981 års verksamhetsområde, ingick ett anslutningsavtal med tidigare fastighetsägare där ingendera parten avsåg att va-lagen skulle reglera avtalsförhållandet vilket skulle medföra att Murum, som inte var avtalspart, nu inte kan vara avgiftsskyldig gentemot kommunen enligt va-lagens regler.

Va-nämnden gör följande bedömning.

Enligt vad som framkommit i målet fanns ett fastställt verksamhetsområde från år 1981 vilket ostridigt omfattade största delen av, men inte hela, stamfastigheten Västerhejde Lunds 1:48. Nu aktuella fastigheter avstyckades från Västerhejde Lunds 1:48 år 2001. Utredningen i målet ger stöd för kommunens uppgifter att hela Västerhejde Lunds 1:61 därefter varit belägen inom kommunens verksamhetsområde. När TG år 2004 begärde anslutning av denna fastighet till kommunens allmänna va-anläggning var kommunen, som

huvudman för va-anläggningen, enligt va-lagens regler därför skyldig att låta fastigheten bruka anläggningen. Kommunen har därvid varit bunden av va-lagens tvingande regler och har inte i frågor som regleras i lagen, i allmänna bestämmelser eller taxa kunnat ingå ett däremot stridande avtal. Ett sådant hade blivit utan verkan. Ingenting visar heller att kommunen ingått något sådant avtal med fastighetsägarna när den allmänna va-anläggningen utbyggdes till avstyckningarna utan såvitt framkommit har samma taxe- och andra bestämmelser tillämpats som inom verksamhetsområdet i övrigt. Kommunens och dåvarande fastighetsägares uppfattning vid den tiden om huruvida va-lagen var tillämplig eller ej saknar härvid betydelse.

Enligt av kommunen företedda handlingar tycks Västerhejde Lunds 1:62 och 1:64 ha omfattats av 1981 års verksamhetsområde i olika grad; 1:64 till större delen och 1:62 till ca hälften eller något mindre. Dessa registerfastigheter låg då anslutning begärdes för dem år 2004 således i och till delar intill ett område som var avsett att få vatten och avlopp genom allmän va-anläggning och på begäran byggdes va-anläggningen ut och förbindelsepunkter upprättades. Av ingivna handlingar framgår att bygglov söktes för Västerhejde Lunds 1:62 och bostadshuset skulle såvitt framgår väsentligen komma att ligga inom verksamhetsområdet medan merparten av en garagebyggnad tycks komma att ligga utanför. Kommunen har härvid haft en på va-lagen grundad skyldighet att förse bebyggelsen med vatten och avlopp och skyldigheten får även anses innefatta till denna direkt hörande markområden dvs. villatomterna. Kommunen har anfört att den saknar kännedom om anledningen till att verksamhetsområdet inte täckte hela stamfastigheten men att, sedan förhållandet uppmärksammats, verksamhetsområdet justerats så att de nu aktuella fastigheterna sedan april 2005 helt omfattas av detta.

Som framgått är ändamålet med den allmänna va-anläggningen att förse bebyggelse med anslutande markområden med vatten och avlopp. I normalfallet betyder detta också att verksamhetsområdet kommer att omfatta hela fastigheterna. För t.ex. stora fastigheter kan bebyggelsen emellertid ibland vara koncentrerad till en liten del utan att det finns planer på att bebygga återstoden. Ändamålet med allmän va-anläggning är inte att förse större jordarealer med bevattningsmöjligheter. Något hinder att i sådana fall låta verksamhetsområdet begränsas till den del av fastigheten som är bebyggd jämte kringliggande mark torde inte föreligga. Skulle fastighetsägaren i ett sådant fall ändå bebygga fastigheten utanför verksamhetsområdet har i rättspraxis ansetts att Va-nämnden kan pröva en tvist mellan fastighetsägare och huvudmannen och att den senare har rätt att utta tilläggsavgift med tillämpning av va-lagen. (Beslut 1989-06-29, BVa 51, Vattenöverdomstolens dom 1989-11-30, DTVa 22). I äldre va-lagstiftning kunde va-huvudmannen avstå från att fastställa gränserna för verksamhetsområdet. Detta område ansågs då omfatta de fastigheter som faktiskt hade anslutits till den allmänna anläggningen. Körlof kommenterar områdets utsträckning sålunda: "Den omständigheten att en viss fastighet anslutits, behöver däremot inte innebära, att hela fastighetens ägovälde anses ingå i verksamhetsområdet". (Körlof: Vattenförsörjning och avlopp, 1955 s.55). 1970 års va-lag torde inte ha inneburit någon förändrad syn

på möjligheten att lämna sådan del av en fastighet utanför verksamhetsområdet som den allmänna va-anläggningen inte är avsedd att betjäna.

Frågan om kommunens rätt till va-rättsliga avgiftsuttag för fastighet belägen helt eller delvis utanför verksamhetsområdet har prövats i tidigare avgöranden.

I Va-nämndens ovan nämnda mål (Va 90/88, BVa 51) var halva fastigheten belägen utanför verksamhetsområdet. Den del som låg inom verksamhetsområdet var bebyggd och ansluten till den allmänna va-anläggningen.

Fastighetsägaren, ett bolag, bestred betalningsskyldighet med hänvisning till att tillbyggnaden låg på en del av fastigheten som inte omfattades av verksamhetsområdet och att kommunen därmed saknade rätt att påföra bolaget avgift enligt taxa. Va-nämnden redogjorde i sitt beslut för två tidigare avgöranden, NJA 1982 C 103 och RH 1986:139, där tvisten mellan fastighetsägarna och kommunen ansetts ligga under Va-nämndens prövning trots att fastigheterna låg utanför fastställt verksamhetsområde. Nämnden konstaterade att dessa avgöranden visade att verksamhetsområdets utsträckning inte har den va-rättsliga betydelse som väl ursprungligen var avsett, men att praktiska skäl kunde tala för den lösning domstolarna valt. Vid en jämförelse mellan omständigheterna i de tre målen, och särskilt med beaktande av att vad som låg utanför verksamhetsområdet var del av en och samma registerfastighet, fann Va-nämnden i beslutet BVa 51 att rättsförhållandet skulle prövas av nämnden och biföll kommunens talan om utfående av taxeenlig avgift.

Den omständigheten att ett litet hörn av stamfastigheten Västerhejde Lunds 1:48 av okänd anledning inte omfattades av 1981 års verksamhetsområde betyder inte att det förelegat hinder att ansluta bebyggelse på andra delar av den fastigheten med tillämpning av va-lagens regler. Kommunen har också, sedan avstyckningarna ägt rum och va-utbyggnaden aktualiserats, omgående utvidgat verksamhetsområdet till att omfatta hela fastigheterna. Då samtliga tre fastigheter nu således ligger inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning råder ingen tvekan om Va-nämndens behörighet att pröva tvisten.

Med hänsyn till det anförda finner Va-nämnden vidare att det krav som kommunen i december 2004 riktade mot Murum som nytillträdd ägare av fastigheterna var va-rättsligt grundat med avseende på alla tre avstyckningarna. Eftersom kommunen därefter återkallade avgiftskravet genom att makulera fakturan är det fakturan daterad den 2 augusti 2005 som nu ligger till grund för kommunens avgiftskrav i målet. Kravet avser taxeenlig anläggningsavgift som till sitt belopp vitsordats av Murum. Något skäl att proportionera eller jämka avgiften föreligger inte. Kommunen är vidare berättigad till ränta på sin fordran.

Va-nämnden förpliktade Murum att betala avgift jämte ränta enligt kommunens yrkande.

*Beslut 2007-06-18, BVa 28/07*

*Mål nr Va 160-162/05*

Murum överklagade till Miljööverdomstolen och Gotlands kommun bestred ändring av beslutet. Parterna återopade och vidareutvecklade vad de anförte vid Va-nämnden.

**Miljööverdomstolen** fastställde Va-nämndens beslut.

*Dom 2008-02-25, Mål nr M 5351-07*

Murum överklagade men Högsta domstolen lämnade inte prövningstillstånd