

16 §

Fråga om stamfastighet, som stått oanvänd under längre tid och genom servitutsavtal låtit avstyckning använda, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar till stamfastighetens förbindelsepunkt, kunde påföras anläggningsavgift som för nyanslutning när anslutning till punkten åter aktualiserats.

Norrköpings Kakelugnsmakeri HB (handelsbolaget) äger sedan april 2006 fastigheten Brännkärr 1:45 som ligger inom verksamhetsområdet för Norrköping Vatten AB:s (NVAB:s) allmänna va-anläggning. I september 1975 betalade dåvarande fastighetsägaren för Brännkärr 1:45 anläggningsavgift för både vatten och avlopp för fastigheten. År 1994 avstyckades Brännkärr 1:76 från Brännkärr 1:45 och såldes till annan. Anslutningspunkten kom då att ligga kvar vid tomtgränsen till Brännkärr 1:45 mot Listvägen. Genom förrättning år 1995 upprättades ett servitut avseende bl.a. va-ledningar till förmån för Brännkärr 1:76 och till belastande för Brännkärr 1:45. När handelsbolaget förvärvade Brännkärr 1:45 år 2006 fick det besked från NVAB att anläggningsavgift var betald för fastigheten och att 1:45 hade rätt till den befintliga anslutningspunkten samtidigt som ny anläggningsavgift (förbindelsepunktsavgift och bostadsenhetsavgift) måste betalas av Brännkärr 1:76. I samband med att handelsbolaget lade ny servis på Brännkärr 1:45 för anslutning till punkten fakturerade NVAB emellertid handelsbolaget för anläggningsavgiften. – Området är inte planlagt och det finns idag inga direkta planer på utbyggnad.

Handelsbolaget yrkade fastställt att det inte skulle vara betalningsskyldigt för anläggningsavgift på Brännkärr 1:45. – Om bolaget ansågs avgiftsskyldigt skulle det i vart fall inte betala lokalyteavgiften eftersom sådan måste anses erlagd sedan tidigare.

NVAB bestred sökandens talan.

Handelsbolaget anförde: Innan avstyckningen hade Brännkärr 1:45 en areal på 17 639 m². Idag är arealen efter avstyckningen ca 14 000 m² och mer än halva tomten utgörs av skog. På Brännkärr 1:45 finns en större lagerbyggnad, ett par lador, en gammal expeditionsbyggnad och ett gammalt, rivningsmässigt bostadshus. Lagerbyggnaden har en byggnadsyta av upp emot 500 m² varav hälften utgör lagerutrymme och hälften kontor, personalutrymmen med en köksdel, toalett och två duschar samt ett utställningsrum. Personalutrymmena har byggts om men proportionerna mellan lagerutrymme och övrigt utrymme har inte ändrats. Den gamla expeditionsbyggnaden användes förr i den sågningsverksamhet som höll till på fastigheten och det har funnits vatten och avlopp där för länge sedan. Det gamla bostadshuset var bebott till 1998. Nu har taket rasat och dörrar och fönster är borta. Huset är inte anslutet till vatten eller avlopp.

I september 1975 betalade Brännkärr 1:45 anläggningsavgift för både vatten och avlopp som betjänade hela Brännkärr 1:45. Då låg fastigheten inom Kolmårdens kommuns verksamhetsområde. Betalningen avsåg en byggnadsyta på 400 m², vilket innebär att den kan ha avsett lagerbyggnaden på nuvarande

Brännkärr 1:45. Vattenmätaren satt ursprungligen på lagerbyggnaden som mäter ca 48×10 m. Lagerbyggnaden byggdes troligen under sent 1960-tal eller tidigt 1970-tal och hade indraget vatten före 1978. Möjligen kan också det gamla bostadshuset på nuvarande Brännkärr 1:45 ha varit medräknat i avgiften. Huset var då bebott och bör ha behövt vatten, men man vet inte om det var anslutet. Till huset hörde ett utedass som står kvar idag. Bostadshuset som idag ligger på Brännkärr 1:76 är mindre än 150 m² och byggdes troligen först 1978. Det byggdes som ett kontor åt LB Hus som ägde hela dåvarande Brännkärr 1:45, dvs. även nuvarande Brännkärr 1:76. Då bostadshuset på Brännkärr 1:76 byggdes gjordes en avgrening dit från ledningen till lagerbyggnaden på nuvarande Brännkärr 1:45. Från 1978 till 1994 var alltså ledningarna gemensamma för bostadsbyggnaden på Brännkärr 1:76 och lagerbyggnaden på Brännkärr 1:45, troligen genom en Y-ledning. Ledningen till lagerbyggnaden grävdes dock av 1994/95 och lagerbyggnaden stod tom mellan 1993 och 2006 då LB Hus gått i konkurs. Då avstyckningen gjordes 1994 bodde ingen i bostadshuset. Det är okänt när vattenmätaren flyttades från lagerbyggnaden på Brännkärr 1:45 till bostadshuset på Brännkärr 1:76.

NVAB visste om servitutet när man skrev beslutet om tvångsanslutning till Brännkärr 1:76. Båda fastigheterna har haft vatten och avlopp ända sedan avstyckningen och NVAB har inte reagerat på att någon anläggningsavgift inte betalats av Brännkärr 1:76.

Anledningen till servitutet var att säkerställa tillgången till vatten och avlopp på Brännkärr 1:76. Servitutet skrevs inte för att överlåta befintliga ledningar till Brännkärr 1:76. Det står inte i servitutet att det gäller för befintliga ledningar utan bara att Brännkärr 1:76 har rätt att använda ledningar på Brännkärr 1:45. Om man hade för avsikt att låta Brännkärr 1:76 överta befintliga ledningar borde det ha skrivits någon form av överlåtelsehandling istället. Det är ingen ovanlig situation att en avstyckad fastighet tillförsäkras vissa rättigheter i samband med avstyckningen. Ofta är detta en förutsättning för avstyckningen men det innebär inte att anslutningspunkter, vägar m.m. övergår till den avstyckade fastigheten. Det står inget i servitutet om varifrån vattnet skall komma. Hur kan man då hävda att anslutningspunkten skall ha överflyttats från stamfastigheten vid avstyckningen? En sådan åtgärd måste göras skriftligen och efter en uttrycklig begäran med tillhörande yttrande från berörda fastighetsägare och ett sådant dokument har inte NVAB kunnat presentera. Som servitutet nu är skrivet är rätten att ta vatten från befintlig anslutningspunkt underförstådd. Servitutet ger Brännkärr 1:76 rätt att använda, underhålla och förnya ledningar på Brännkärr 1:45. Det ger Brännkärr 1:76 rätt att använda de gamla ledningarna eller att lägga nya ledningar den vägen. Servitutet ger båda fastigheterna en användarrätt och innebär inte att Brännkärr 1:45 fräntas rätten att använda ledningarna för lagerbyggnaden. Servitutet ger även Brännkärr 1:76 rätt att få vatten från befintlig anslutningspunkt. Anslutningspunkten hör dock fortfarande till stamfastigheten. En ny anslutningspunkt, parallell med den gamla, måste naturligtvis kopplas till den avstyckade fastigheten som ej tidigare haft någon anslutningspunkt utan bara rätten att använda den.

Sommaren 2006 grävde handelsbolaget från anslutningspunkten till lagerbyggnaden för att lägga separata ledningar till lagerbyggnaden på Brännkärr 1:45 så att fastigheten inte längre har samma ledningar som Brännkärr 1:76 till anslutningspunkten. Detta gjordes efter att handelsbolaget fick ett positivt besked i fråga om anslutningen från NVAB och på NVAB:s inrådan. NVAB fattade då beslut om att Brännkärr 1:45 hade rätt till den befintliga anslutningspunkten. Idag har alltså Brännkärr 1:45 egen anslutning i den gamla anslutningspunkten och Brännkärr 1:76 har fått en ny anslutningspunkt. Först debiterades Brännkärr 1:76 en ny anläggningsavgift. Efter att fastighetsägaren invänt mot detta debiterade NVAB istället handelsbolaget med hänvisning till 18 § i köpekontraktet. Den debiterade avgiften är 93 600 kr. Handelsbolaget vet inte vilken lokalyta som avgiften beräknats för och inte heller vilken typ av fastighet som det debiterats för.

NVAB uppgav i huvudsak följande: Enligt den situationsplan som tillhör servisanmälan från år 1975 för Brännkärr 1:45 är det väldigt tydligt att det är byggnaden på den idag avstyckade fastigheten som avgiften avser. Det är också tydligt att ingen annan byggnad skulle påkopplas i det skedet. Enligt ritningen är huset 10×20 m vilket ger en basyta på 200 m². Läger man sedan till att byggnaden är i två plan får man en total byggyta på 400 m². Det kan inte tolkas på annat sätt än att det har betalats för endast en byggnad. Dåvarande fastighetsägaren debiterades för en våningsyta om 400 m² och en form av grundavgift. I gällande taxa skulle det motsvara bostadsenhetsavgift. NVAB har rätt att kräva både bostadsenhetsavgift och förbindelsepunktsavgift i det fall Va-nämnden anser att Brännkärr 1:45 är betalningsskyldiga för den nya anslutningen. Enligt servisanmälan så har inga andra byggnader än den på den idag avstyckade fastigheten varit anslutna till va-ledningarna på Listvägen. Om så har skett har det inte varit i samförstånd med huvudmannen och därför kan heller ingen brukningsrätt hävdas.

Efter avstyckningen hamnade den byggnad som betalat för va-anslutning på den nybildade fastigheten och anslutningspunkten för vatten och spillvatten var kvar på stamfastigheten. Enligt det köpekontrakt som upprättades mellan dåvarande ägare till Brännkärr 1:45, S-Fors Förvaltnings AB, och nyblivna ägaren till Brännkärr 1:76, [REDACTED], så avsåg S-Fors Förvaltnings AB att låta rätten till alla ledningar övergå till den nye ägaren vilket framgår av köpebrevet 18 §. I början av 1995 reglerades därför användandet av den befintliga vatten- och spillvattenanslutningen i ett servitut där Brännkärr 1:76 var förmånstagare och Brännkärr 1:45 var fastigheten som belastades. Syftet med servitutet var således att den nya fastigheten skulle få brukningsrätt till vatten- och spillvattenanslutningen. Detta är något som handelsbolaget borde ha vetat om vid köpet av Brännkärr 1:45. Enligt NVAB:s uppfattning finns det inget annat sätt att överlåta ledningarna till en annan fastighet än på det sätt som har skett vid avstyckningstillfället. Det var säljarens avsikt att köparen skulle få de ledningar som redan fanns. Om säljaren inte hade velat att anslutningspunkten skulle ingå i köpet hade köparen inte fått servitut. Ledningarna på Brännkärr 1:45 är avsedda för stadigvarande bruk av Brännkärr 1:76 såsom det anges i jordabalken 2 kap. 1 §. Det finns ingen anledning att tro att servitutet skulle gälla för ledningar som inte fanns. Om inte ägarna till stamfastigheten hade velat att den

avstyckade fastigheten skulle få använda befintliga ledningar så borde ägaren till den avstyckade fastigheten blivit ombedd att snarast skaffa en egen anslutningspunkt. Så skedde aldrig. Att syftet med servitutet var att tillförsäkra den avstyckade fastigheten bruksrätt för vatten och spillvatten bekräftas den 20 juni 2007 vid ett samtal med PR, den första köparen av den avstyckade fastigheten.

Då det är tydligt att det var den nybyggda byggnaden på nuvarande Brännkärr 1:76 som anslutningsavgiften avsåg kan servitutet inte tolkas på annat sätt än att det tillkom för att Brännkärr 1:76 skulle få bruksrätten till anslutningen. Därmed har ägaren till Brännkärr 1:45 av sagt sig rätten till anslutningen. Det kan jämföras med att en fastighet som avstyckas där anslutningspunkten, efter avstyckning, kommer att ligga utanför den avstyckade fastighetsgräns. Stamfastigheten ger bort sin rätt till anslutning genom avstyckningen och då får också stamfastigheten betala en ny anslutningsavgift. Det är inte ovanligt att en förbindelsepunkt inte ligger vid fastighetsgränsen. Många avstyckade tomter har sin förbindelsepunkt vid stamfastighetsgräns. I och med att Brännkärr 1:76 fick servitut på ledningarna så ansågs anslutningspunkten tillhöra Brännkärr 1:76 trots att anslutningspunkten inte ligger vid dess fastighetsgräns. NVAB har sedan avstyckningen haft fastighetsägarna till Brännkärr 1:76 som kunder och det styrker syftet med servitutet.

Eftersom det är upp till huvudmannen att bevilja gemensam anslutning så måste utgångspunkten vara att endast en fastighet kan ha rätt till de befintliga ledningarna och i detta fall måste Brännkärr 1:76 vara den fastigheten. Har en gemensam anslutning funnits så har den inte varit godkänd av huvudmannen och då kan fastighetsägaren till stamfastigheten inte heller hävda bruksrätt. Dokument som styrker gemensam bruksrätt saknas.

När fastighetsägaren till Brännkärr 1:45 tog kontakt med NVAB våren 2006 gjordes endast en kontroll av servisanmälanregistret. Där fanns uppgifter om vilka fastigheter som har beställt serviser och om de har debiterats anslutningsavgift. Det konstaterades att Brännkärr 1:45 hade betalat anslutningsavgift och det meddelandet fick kunden. Någon djupare undersökning än så gjordes inte. I juli 2006 meddelade fastighetsägaren till Brännkärr 1:45 att det skulle ske en omläggning av rör och att befintlig servis skulle användas. Det behövdes en ny servis för att båda fastigheterna skulle kunna få ren- och spillvatten, och utan vidare eftertanke eller undersökning fakturerades Brännkärr 1:76 för anslutningsavgift. Att sökanden fått motstridiga uppgifter från NVAB är beklagligt men förändrar inte rättsläget. Det var först sedan fastighetsägaren till Brännkärr 1:76 kontaktade NVAB som hela händelseförloppet blev känt för NVAB. Beslutet om tvångsanslutning av Brännkärr 1:76 togs tillbaka så fort NVAB fick full klarhet i hur fastigheternas inbördes förhållande var.

Va-nämnden yttrade: I målet är fråga om rätt till uttag av anslutningsavgift som för nyanslutning av stamfastigheten Brännkärr 1:45 från vilken Brännkärr 1:76 avstyckades år 1994. NVAB har, som man slutligt bestämt sig, påfört stamfastigheten dels bostadsenhetsavgift (lokalyteavgift), vilket visar att man bedömt fastigheten som med bostadsfastighet jämförad fastighet enligt va-

taxan, dels taxeenlig förbindelsepunktsavgift för anslutningen. För ursprungsfastigheten har ostridigt erlagts anläggningsavgift år 1975 varvid denna, 1:45, därmed också förvärvade bruksrätt till den allmänna va-anläggningen. NVAB:s talan får förstås innebära påstående om att den bruksrätt som tillkommit stamfastigheten 1:45 upphört i och med avstyckningen av Brännkärr 1:76 och att full, ny anläggningsavgift därför kan uttagas nu.

Va-nämnden gör i fråga om bruksrätten följande bedömning.

Avstyckningen fick genom redovisat förrättningsservitut rätt att bibehålla va-försörjningen via servisledningarna över 1:45 till stamfastighetens förbindelsepunkt. Servitutet till förmån för Brännkärr 1:76 ger ”rätt att inom område a använda, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar samt dräneringsledning och rätt till utfartsväg”. Ingenting visar att för stamfastigheten därmed skulle ha avsakts en rätt att utnyttja punkten för anslutning och att avsikten varit att bruksrätten för 1:45 skulle upphöra. Då stamfastigheten inte avstått från den eller begärt förflyttning av punkten och annat inte framkommit än att anslutningen av avstyckningen till samma punkt skett med huvudmannens goda minne, får förbindelsepunkten anses ha blivit gemensam för fastigheterna. Handelsbolaget har uppgivit att servisledningen till förbindelsepunkten mellan åren 1975 – 1994 betjänade både kontorsbyggnaden på nuvarande 1:76 och en kombinerad lager/kontorsbyggnad med personalutrymmen och toaletter som nu renoverats och är belägen på 1:45. Uppgiften har vare sig kunnat bekräftas eller tillbakavisas av NVAB. LB-hus bedrev efter vad som framkommit sin verksamhet före konkursen på hela fastigheten inkluderande den aktuella lager/kontorsbyggnaden. De uppgifter som lämnats av handelsbolaget om bl.a. nu företagen renovering av de gamla personalutrymmena och toaletterna i lagerbyggnaden och om förekomsten av vattenmätare där får, enligt Va-nämndens mening, bedömas som tillförlitliga och tyder på att byggnaden före år 1994 haft en anslutning till det kommunala va-nätet. Av den bilagda ritningen till servisansmälan som LB-Byggnads i Östergötland ingav till kommunen den 8 september 1975 framgår visserligen inte att servisen på tomtmark skulle grena sig för att även förse lagerbyggnaden med vatten och avlopp. Orsaken härtil kan vara osäker men närmast till hands ligger, mot bakgrund av handelsbolagets uppgifter, att avgreningen till lagerbyggnaden skedde något senare. Handelsbolaget har uppgivit att lagerbyggnaden i vart fall hade tillgång till kommunalt vatten före år 1978. Oavsett hur härmed förhåller sig har stamfastigheten vid avstyckningstillfället uppenbart inte varit en fastighet av den karaktären att den på grund av avstyckningen skall anses ha förlorat sin bruksrätt. Den bruksrätt som förvärvats 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 en byggnad rivs och att fastigheten inte längre skall användas för bebyggande (jfr. SOU 1967:65 s. 48) På Brännkärr 1:45, som betecknats som industrifastighet i köpekontraktet vid försäljningen av Brännkärr 1:76, fanns all bebyggelse kvar låt vara att verksamheten därefter legat nere på grund av konkurs. Vare sig servitutet eller övriga omständigheter ger heller stöd för att stamfastigheten avstått från bruksrätten i samband med avstyckningen. Det finns inte något avtal mellan fastighetsägarna eller mellan dessa och kommunen som visar på en sådan av-

sikt. Även om en sådan överenskommelse skulle anses föreligga torde den för övrigt inte kunna göras gällande mot ny ägare av fastigheten när denna uppenbarligen har behov av vattentjänster. Brukningsrätten följer fastigheten och kvarstår så länge ett behov av vattentjänster finns. Brännkärr 1:45 kan därför inte nu påföras ny anläggningsavgift på grund av förlorad brukningsrätt.

Fråga uppkommer då om skäl föreligger att ändå påföra stamfastigheten anläggningsavgift på grund av nu aktuell inkoppling på va-nätet.

En fastighet som redan erlagt anläggningsavgift kan normalt inte åläggas att senare betala ytterligare full anläggningsavgift. När anläggningsavgift senare påförs är detta vanligen orsakat av att fastighetens nytta av anslutningen till den allmänna va-anläggningen kan anses ha ökat genom att t.ex. fastighetens yta har utvidgats, tillbyggnad skett eller genom att åtgärd avseende fastigheten vidtagits som medfört kostnad för va-kollektivet och stöd för ytterligare avgiftsuttag (tilläggsavgift) då finns i tillämplig va-taxa. Vid avstyckning då befintlig bebyggelse rivs och båda fastighetsdelarna bebyggs kan t.ex. fråga uppkomma om stamfastigheten eller avstyckningen skall tillgodoräknas en för ursprungsfastigheten redan erlagd anläggningsavgift avseende bebyggelsen på denna. Brukningsrätten till allmän va-anläggning kan uppkomma utan att särskild avgift erläggs för fastigheten. Det saknar därför betydelse för målets bedömning om - som NVAB anført - anläggningsavgift erlagts bara för viss bebyggelse på stamfastigheten. Stamfastigheten Brännkärr 1:45 måste, oavsett vilken avgift som faktiskt må ha utgått, anses ansluten på de villkor och enligt den avgiftsfördelning som framgår av gällande va-taxa. Handelsbolaget har oemotsagt uppgivit att lager/kontorsbyggnaden på 1:45 uppförts i slutet av 1960-talet eller tidigt 1970-tal. På grund härav och då NVAB inte har gjort gällande att någon ny bebyggelse tillkommit eller till/ombyggnad företagits på Brännkärr 1:45 som skulle kunna föranleda tilläggsavgift, kan 1:45 inte nu påföras lokalyteavgift av denna anledning. Då fastigheten vidare ostridigt anslöts till både vatten och avlopp måste förbindelsepunktsavgift likaledes anses erlagd för stamfastigheten. Som framgått får förbindelsepunkten emellertid anses ha varit gemensam för 1:45 och 1:76 sedan avstyckningen även om faktiskt nyttjande därefter, såvitt framkommit, inte förekommit med avseende på 1:45. Eftersom för Brännkärr 1:45 nu byggts separata serviser till förbindelsepunkten för att fastigheten inte längre skulle ha gemensam servis med Brännkärr 1:76 till denna, har NVAB upprättat ytterligare en förbindelsepunkt för att möjliggöra för fastigheterna att separat tillgodogöra sig va-nyttigheterna. För denna nya, separata förbindelsepunkt har NVAB rätt att uttaga ny förbindelsepunktsavgift. Stamfastighetens förbindelsepunkt har alltsedan avstyckningen använts endast av Brännkärr 1:76 och när nu ytterligare förbindelsepunkt måste upprättas på grund av faktisk anslutning av Brännkärr 1:45 skall tidigare erlagd förbindelsepunktsavgift därför tillgodoräknas 1:76. Handelsbolaget kan då, som ägare av Brännkärr 1:45, inte undgå betalningsskyldighet för ny förbindelsepunktsavgift enligt gällande taxa. Denna bedömning gäller oavsett om NVAB vid förfrågan om engångsavgiftens erläggande inledningsvis lämnat Handelsbolaget ett missvisande svar.

Va-nämnden biföll Handelsbolagets talan endast på så sätt att nämnden fastställde att bolaget inte var avgiftsskyldigt för den del av påförd anläggningsavgift som avsåg bostadsenhetsavgift (lokalyteavgift).

Beslut 2008-02-06, BVa 9

Mål nr Va 62/07