

5 §

Fråga om kommun ingått avtal med annan än fastighetsägaren om användande av den allmänna va-anläggningen

Nilug Förvaltnings Aktiebolag (Nilug) äger fastigheten Mölndal Tingshuset 5, som är belägen inom verksamhetsområdet för Mölndals kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. I målet är fråga om det är Nilug som, i egen- skap av fastighetsägare, skall betala förfallna bruksavgifter eller om det är Nilugs Hyresgäst på fastigheten, Texotan AB (Texotan), som skall betala nämnda avgifter.

Kommunen yrkade att Nilug skulle förpliktas betala 43 622 kr avseende va- avgifter för perioden den 1 oktober 2007 till och med den 20 november 2007 jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från den 15 mars 2008, fakturans förfallodag, till dess full betalning sker. Därutöver yrkade kommunen ersättning för rättegångskostnader.

Nilug bestred betalningsskyldighet. Beloppet 43 622 kr liksom räntan vitsordades i och för sig.

Kommunen anförde i huvudsak följande. Kommunen har fakturerat Nilug avseende upplupna bruksavgifter för vatten och avlopp. Beloppet har beräknats enligt taxa. Nilug är lagfaren ägare av den aktuella fastigheten sedan den 26 oktober 2005. Såsom ägare av fastigheten är Nilug betalningsskyldigt enligt 24 § lagen om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen.

Kommunen bestrider att avtal träffats mellan kommunen och Texotan. För att avtal skall kunna ingås mellan huvudman och nyttjanderättshavare till fast egendom krävs ett uttryckligt avtal, dvs. det skall grunda sig på en direkt och ömsesidig partsavsikt att ingå avtal. Från kommunens sida finns det inte någon sådan.

Kommunen har ett abonnentregister som ligger till grund för debiteringarna. Registreringen av Texotan som abonnent har skett på grund av Texotans felaktiga uppgifter. När kommunen har registrerat någon som abonnent ifrågasätter inte kommunen ett bolags uppgifter om det inte finns tydliga skäl för det, vilket det inte fanns i förevarande fall. Uppgifterna kontrolleras således endast i särpräglade situationer. Sedan kommunen uppmärksamats på att Texotan felaktigt registrerat sig som abonnent har den korrigerat uppgiften i abonnentregistret. Nilug har för övrigt betalat fakturan för förbrukningen under perioden den 21 november 2007 t.o.m. den 31 december 2007, dvs. den bruksperiod som inföll närmast efter den nu omstridda perioden. Abonnemangsansökan från Texotan undertecknades den 10 mars 1999 och kom in till kommunen den 23 mars samma år. Abonnemanget uppges gälla från och med den 1 januari 1999. Det är den kontakt som varit mellan Texotan och kommunen, och mellan åren 1999 och 2008 har detta "löpt på". Kommunen förnekar att avtal kommit till stånd genom den felaktiga registreringen med Texotan som abonnent. Nilugs påstående att kommunen känt till att Texotan inte var fastighetens ägare är felaktigt. Kommunen har uppfattat Texotan som fastighetsägare och utgick därför från att det var så. På den blankett som tillämpas för anmälan om abonnemang står det inte något om fastighetsägare. På blanketten kan man bland annat kryssa i va/renhållning, fylla i uppgifter om anmälan om inflyttning, namn, person- och organisationsnummer, adress, fastighetsbeteckning, abonnent och mätarställning. Va-förhållandet vilar inte på avtalsrättslig grund. Kommunen har således inte ändrat något avtalsförhållande. Det är tillika missvisande att Nilug "under hot från kommunen om att stänga av vattenförsörjningen gick med på att registreras som va-abbonent".

Det brev som Nilug åberopat där Texotan förklaras inte längre godtas som abonnent har inte den innebörd som Nilug påstår. Brevet skrevs för att Nilug

skulle upplysas om att den felaktiga uppgiften som förts in i abonnentregistret skulle korrigeras. När det korrekta förhållandet uppdagats gjordes en korriger- ing. Fastighetsägaren är betalningsansvarig. Det saknar i va-sammanhanget betydelse huruvida fastighetsägaren har avtal med sin hyresgäst. Om fastighets- ägaren kan inhämta avgifter från hyresgästen är det en fråga dem emellan.

I nyare praxis än den Nilug stöder sig på har fastslagits att omständigheten att huvudmannen under kortare eller längre tid debiterat nyttjanderättshavare bruksavgifter och att denne också betalat sådana inte innebär att ett avtal i va-rättslig mening kommit till stånd, jfr Va-nämndens beslut 1985-03-06, BVa 30, fastställt av Vattenöverdomstolen i dom 1985-09-05, DTVA 13. Motsatsvis kan samma slutsats även utläsas av Va-nämndens beslut 1985-05-23, BVa 47. Vad Nilug i övrigt anført om Texotans agerande saknar således betydelse för frågan om Nilugs betalningsansvar.

I samband med att Texotan ansökte om företagsrekonstruktion fick kommunen klart för sig att Texotan inte var fastighetens ägare. Informationen erhöles av rekonstruktören. Kommunen uppfattade Texotan som betalningsskyldigt ända fram till dess det uppdagades att bolaget inte var fastighetsägaren, dvs. när ack- ordsförhandlingen hade startats. Såvitt kommunen vet har rekonstruktören tagit upp inneliggande fordringar. Kommunen hade inte anmält någon fordran. Inte heller omständigheten att rekonstruktören i Texotans ackord må ha upptagit kommunens fordran i redogörelsen över Texotans skulder har betydelse för giltigheten av kommunens fordran mot Nilug. Kommunen har inte godtagit ut- delningen.

Texotans rekonstruktör betalade 16 576 kr till kommunens konto den 16 maj 2008. Eftersom betalningen gjordes med en sedan länge makulerad faktura kunde betalningen då inte identifieras och betalningen togs sålunda inte emot. I enlighet med de rutiner som gäller för sådana fall betraktades betalningen som en misstagsbetalning varför pengarna den 22 maj 2008 återbetalades via ett ut- betalningskort på inbetalt belopp. Därför har kommunen svårt att se hur Nilug nu kan vitsorda att kommunen återbetalat ackordlikviden den 2 juli 2008 då detta aldrig ens påståtts av kommunen.

Vid den muntliga förhandlingen som hölls den 15 oktober 2008 påstod Nilug felaktigt att kommunen mottagit ackordslikvid från företagsrekonstruktören. Nilug har vidare i skrift till Va-nämnden den 15 december 2008 felaktigt påstått att Texotan inte mottagit den automatiska återbetalningen av beloppet som skett från kommunen. Allvaret i dessa felaktiga påståenden understryks av att Nilug säger sig ha kontrollerat uppgiften med såväl rekonstruktören som företrädare för Texotan, något som i så fall inte kan ha skett med erforderlig nit och omsorg. Nilug har genom sina påståenden tyngt processen och härigenom påtvingat kommunen tämligen tidskrävande och onödiga undersökningar och utredningar. Nilugs sätt att förhålla sig till processen utgör särskilda skäl för att ådöma Nilug rättegångskostnadsansvar. Kommunens rättegångskostnad uppgick den 23 januari 2009 till 29 255 kr, varav 22 815 kr ombudsarvode och 6 440 kr eget arbete. Härav utgjorde arbetet, hänförligt till arbetet med att utreda och bemöta de felaktiga påståendena 6 200 kr. Härefter har ytterligare kostnader uppkommit för att utreda och bemöta Nilugs felaktiga påståenden. För dessa ytterligare kostnader yrkas också ersättning. Kostnaderna uppgår således till sammanlagt 13 700 kr, varav 12 500 kr avser ombudsarvode. I egenkap av part ansvarar Nilug för riktigheten av de uppgifter Nilug lämnar i målet. Att uppgifterna har sitt ursprung hos tredje man påverkar inte ansvaret, särskilt inte som ombudet i såväl skrift som vid den muntliga förhandlingen uppgivit att han kontrollerat uppgiftens riktighet och åberopat uppgiften i målet. Kommunen delar inte Nilugs uppfattning om bevisbördefrågan. Nilug har påstått att betalning av delar av kommunens fordran skett, om än via tredje man. För det påståendet har Nilug enligt allmänna principer bevisbördan. Det är således inte korrekt att påstå att kommunen skulle ha något slags omvänd bevisbörda för att betalning inte skett. Kommunen ser därför inget skäl att frångå yrkandet om rättegångskostnader.

Nilug anförde i huvudsak följande. Den befintliga hyresgästen Texotan har förekommit på fastigheten sedan år 1983. Dellner Fastighets AB (Dellner) ägde fastigheten sedan 1998 och Nilug förvärvade fastigheten den 1 september 2005 av Dellner. Vid tidpunkten för överlåtelsen förelåg ett mellan Dellner och Texotan ingånget lokalhyresavtal avseende den på fastigheten befintliga

byggnaden. Avtalet som Texotan hade med Dellner övertogs sedan av Nilug. Genom fastighetsförvärvet blev Nilug således hyresvärd i förhållande till Texotan. Texotan och kommunen har haft ett avtal om brukande av den allmänna va-anläggningen. Kommunens betalningsyrkande avser va-avgifter hänförliga till en period under vilken nämnda parter varit bundna av detta avtal, vilket innebär att Texotan är ensamt betalningsskyldigt för avgifterna. Vidare har det ingåtts ett avtal om bruksavgifter mellan Nilug och Texotan, innebärande att Texotan skall svara för bruksavgifterna. Med all sannolikhet framgår detta av ett lokalhyresavtal.

Kommunen hade inte någon kontakt med Nilug i abonnentfrågan. Vidare har Nilug inte haft närmare kännedom om vilka kontakter som skedde mellan Texotan och kommunen 1998 eftersom det hela tiden varit en sak mellan Texotan och kommunen. Sedan år 1998 är Texotan den enda nyttjanderättshavaren på fastigheten liksom den faktiska brukaren av va-anläggningen. Dessutom var Texotan registrerad va-abonnent hos kommunen i nio år, under åren 1998-2007, och kommunen har löpande ställt ut samtliga fakturor på Texotan, som det bolaget alltid har betalat. Texotan var alltså abonnent redan innan Nilug förvärvade fastigheten och fortsatte på samma sätt som tidigare att betala fakturor. Det görs inte gällande att Texotan var va-abonnent före 1998. Därtill har kommunen inte följt den av kommunen tillhandahållna blanketten för ändringsanmälan avseende abonnemang för va-anläggningen. Av blanketten framgår att kommunen håller tidigare abonnent betalningsskyldig för va-avgifter intill dess att ny abonnent övertar betalningsansvaret genom att ge in en undertecknad ändringsanmälan till kommunen. Någon anmälan av ändring av Texotan som va-abonnent för fastigheten har inte skett, vilket innebär att kommunen även av denna anledning får anses ha accepterat Texotan som avtalspart. I abonnemangsanmälan har inte angivits att Texotan är fastighetsägare. Kommunen visste att Texotan inte var fastighetens ägare. I vart fall framgår det av offentliga register och får anses vara allmänt känt. Vid den förberedande förhandlingen inför Va-nämnden uppgav kommunen att den har bruksavtal även med andra användare av vattentjänster vilka, liksom Texotan, inte äger de fastigheter som är föremål för tjänsterna.

Vattentjänstlagen uppställer inga formkrav för ingående av bruksavtal. Av rättspraxis framgår tvärtom att sådana avtalsförhållanden i ett flertal fall har ansetts föreligga utan att något formligt eller uttryckligt avtal upprättats mellan parterna (se t.ex. Vattenöverdomstolens dom, 1976-11-17, DT 39, och Vannämndens beslut 1975-06-12, BVa 33). Omständigheter som domstolarna i dessa rättsfall har lagt särskild vikt vid är bl.a. att brukaren varit upptagen som va-abonnent i kommunens register, att kommunen utställt fakturor för va-avgifterna på brukaren samt att kommunen ansökt om betalningsföreläggande mot brukaren.

Den 20 november 2007 fattade Mölndals tingsrätt beslut om företagsrekonstruktion beträffande Texotan. Beslutet har vunnit laga kraft.

Kommunen ändrade sedermera i abonnemangsregistret på eget bevåg när Texotans företagsrekonstruktion uppdagades. Kommunen införde Nilug som abonnent och ändrade således ensidigt avtalsförhållandet rörande va-abonnemanget. Under hot från kommunen om att stänga av vattenförsörjningen till fastigheten gick Nilug med på att registreras som abonnent för va-anläggningen för tiden efter den 20 november 2007. Fakturor hade tidigare ställts till Texotan och kommunen framställde ursprungligen betalningskrav mot Texotan för de i målet aktuella avgifterna, enligt faktura daterad den 18 december 2007. Kommunens fordran omfattas därför av tvångsackordet i Texotans företagsrekonstruktion. Mölndals kommun är enligt lagen om företagsrekonstruktion förhindrad att kräva betalt av Nilug eftersom den fordran kommunen gör gällande omfattas av det offentliga ackordet avseende Texotan.

Kommunen har inom ramen för pågående rekonstruktionsärendet accepterat att stå som borgenär avseende fordran för va-avgifter gentemot Texotan. Först när kommunen fått kännedom om företagsrekonstruktionen valde den att i stället kräva Nilug på beloppet. När kommunen informerats om företagsrekonstruktionen skrev den i bilaga 4 till svaromålet att "Den hittillsvarande ordningen där Texotan AB anmält sig som VA-abonnent kan således inte längre godtas". Bilaga 4 till svaromålet bekräftar att kommunen tidigare accepterat Texotan som abonnent och avtalspart. Kommunen har inte gjort någon anmärkning mot fordringarna som anmälts hos rekonstruktören, vilket torde betyda att kommu-

nen i vart fall också anser sig ha en fordran gentemot Texotan. I Texotans företagsrekonstruktion fastställde Mölndals tingsrätt ett offentligt ackord om 38 % av fordringarna i företagsrekonstruktionen. Detta innebar att kommunen genom ackordet skulle erhålla ett belopp om 16 576 kr av det i detta mål yrkade beloppet om 43 622 kr. Nilug vitsordar numera att kommunen den 2 juli 2008 återbetalat den av Texotan erhållna ackordslikviden om 16 576 kr till Texotan.

Va-nämnden yttrade: Av 24 § första stycket lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, framgår att en fastighetsägare skall betala avgifter för en allmän va-anläggning om fastigheten finns inom va-anläggningens verksamhetsområde och den med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver en vattentjänst och behovet inte kan tillgodoses bättre på annat sätt. Enligt 5 § vattentjänstlagen skall, för det fall någon annan än en fastighetsägare har ingått avtal med huvudmannen om att få använda huvudmannens va-anläggning, det som i nämnda lag gäller en fastighetsägare också gälla användaren.

Av handlingarna i målet framgår att Texotan köpte fastigheten Mölndal Tingshuset 5 år 1983 och har förekommit där sedan dess. Efter år 1983 ägde fusionerum med nya ägare till fastigheten och därefter förvärvades fastigheten av Dellner Fastighets AB år 1998 och av Nilug Förvaltnings AB år 2005. Nilug har således varit ägare av fastigheten under den tid som omfattas av kommunens krav.

Förhållandet mellan huvudman och brukare är offentligrättsligt präglat. Detta har i praxis bl.a. ansetts innebära att det måste ställas särskilda krav för att anse att avtal – när uttrycklig viljeförklaring på ömse sidor saknas – har slutits. Som ovan nämnts är det enligt huvudregeln fastighetsägaren som skall betala avgifter för allmän va-anläggning, såvitt inte annat avtalats. Lagen föreskriver inte någon särskild form för ett sådant avtal.

Den möjlighet lagen således öppnar för avtal med annan skulle givetvis bli betydelselös om huvudmannen alltid kunde räkna med att fastighetsägare, trots

avtal med annan, ändå skulle bli slutligt betalningsansvarig. När någon tydlig partsavsikt inte framgår måste omständigheterna i det enskilda fallet liksom den stödbevisning som parterna åberopar på ömse sidor bli avgörande för vem som är motpart i va-förhållandet och som skall vara betalningsskyldig. Härvid torde som framgått dock krävas att det tydligt framgår att annat avsetts för att huvudregeln om fastighetsägarens betalningsansvar skall kunna frångås.

Enligt Va-nämndens mening finns det i detta fall flera omständigheter som ger stöd för att ett avtalsförhållande om brukande av den allmänna va-anläggningen uppkommit mellan kommunen och annan än fastighetsägaren.

Kommunen har bekräftat att man ansett Texotan som betalningsskyldig men har gjort gällande att Texotan i sin abonnentanmälan lämnat felaktiga uppgifter och att kommunen därför inte förrän vid företagsrekonstruktionen förstått att Texotan inte hade ställning av fastighetsägare. Att kommunen skulle ha tillmätt frågan om Texotan hade ställning av fastighetsägare någon betydelse vid anmälan eller under den långa brukningstiden eller misstagit sig rörande denna fråga framgår dock inte av någon förebragt bevisning eller av nedan upptagna omständigheter som i stället pekar på att just Texotan var avsedd avtalspart.

Mellan åren 1999 och 2007 var Texotan ostridigt registrerad som va-abonnent i kommunens abonnentregister, således redan innan Nilug förvärvat fastigheten. Texotan hade, genom av kommunen tillhandahållen anmälningsblankett, skriftligen anmält sig som abonnent beträffande vattenförsörjning och avlopp samt renhållning (beslutsbilaga 1). Den förtryckta anmälningsblanketten rörande vatten och avlopp är inte avfattad så att det förutsätts att det är fastighetsägaren som ska ansöka vilket inte heller i fråga om renhållningsdelen följer av någon lagregel. Som framgått förutsätts avtal även i fråga om vatten- och avloppsanslutning kunna ingås med annan än fastighetsägare och det ställs härvid inte några speciella formkrav. Att sådana avtal stundom också ingås mellan kommunen i detta fall och brukare har inte ifrågasatts. Det är mot den bakgrunden oklart vad kommunen avser när den uppger att Texotan lämnat felaktiga uppgifter vid sin abonnentanmälan. Att det skulle vara fråga om något medvetet vilseledande från Texotans sida har inte påståtts. Av den ifyllda blanketten i

detta fall framgår bland annat Texotans namn, adress och organisationsnummer, men det står ingenting om fastighetsägare på blanketten eller att anmälan skulle göras för någon annans räkning. Den inflyttande abonnenten erinras på blanketten om att för alla leveranser och tjänster så gäller ABVA/Renhållningsordning och gällande taxor och under denna erinran har anmälan ostridigt påtecknats för Texotan. Detta är helt i enlighet med va-lagstiftningen eftersom en nyttjanderättshavare som avtalar med kommunen har att svara som fastighetsägare för att bestämmelser och taxor iakttages. För blankettens utformning torde kommunen vara ansvarig vilket enligt allmänna avtalsrättsliga regler leder till att följderna av missförstånd och oklarheter som kan härledas till blankettens innehåll eller brist på sådant i detta fall närmast skulle få bäras av kommunen.

Texotan har således påtecknat en anmälan som ny abonnent med bl.a. skyldighet att iakttaga gällande bestämmelser och taxor för vatten och renhållning och varit ensam brukare av va-anläggningen på fastigheten under ca 9 års tid. I kommunens abonnentregister har också Texotan registrerats som abonnent utan reservation. Kommunen har också hela tiden efter anmälan ställt fakturorna rörande va-avgifter till Texotan som också har betalat dessa. Texotan har uppenbarligen och ostridigt godtagits som avgiftsskyldig brukare av den allmänna va-anläggningen. Först i samband med Texotans företagsrekonstruktion där kommunens fordran utan anmärkning från kommunen upptagits, vände sig kommunen också mot Nilug. Omständigheterna kan anses tydligt peka på att Texotan var avtalspart i förhållande till kommunen. Det måste enligt Va-nämndens mening vid dessa förhållanden åtminstone göras sannolikt att kommunen *ändå* inte avsett ett avtal med Texotan för att Nilug skall kunna hållas ansvarig. Att kommunen skulle ha misstagit sig vid abonnemangsanmälan och under alla efterföljande år i fråga om ägandet till fastigheten saknar varje stöd i utredningen och blotta påståendet därom kan knappast godtas då avtal med annan i så fall regelmässigt skulle kunna bli utan verkan och fastighetsägaren ändå stå som betalningsansvarig. Krav på att avtal med annan än fastighetsägaren måste uttryckligt ange att va-huvudmannens avtalspart inträder som betalningsskyldig i fastighetsägarens ställe, vore naturligtvis önskvärt ur klarhetssynpunkt men har inte uppställas vid denna typ

av överenskommelser som i praktiken även kan ingås muntligen. Att någon sådan uttrycklig viljeförklaring måste visas föreligga för att fastighetsägaren skall undgå betalningsansvar kan inte heller utläsas ur praxis (se t.ex. Va-nämndens beslut 1975-06-12, BVa 33, Vattenöverdomstolens dom 1976-11-17, DT 39, Va-nämndens beslut 1981-01-15, BVa 3 och 1985-05-23, BVa 47).

En samlad bedömning av omständigheterna i målet och särskilt det förhållandet att Texotan såvitt framkommit utan varje reservation och efter skriftlig anmälan under lång tid var registrerad som abonnent, leder i detta fall till att det under den aktuella tiden får anses ha förelegat ett avtal – inte mellan huvudman och fastighetsägare enligt huvudregeln – utan mellan huvudmannen och hyresgästen. Kommunens yrkande om att utfå förfallna va-avgifter av Nilug skall därför ogillas.

Va-nämnden lämnade kommunens yrkande om va-avgifter utan bifall.

Beslut: 2009-06-08, BVa 32

Mål nr: Va 47/08

Kommunen överklagade till **Miljööverdomstolen**, som i här refererad del i domskälen anförde: Frågan i målet är om kommunen ingått avtal med Texotan om avsteg från huvudregeln i va-lagstiftningen att fastighetsägaren är brukare av allmän va-anläggning. Parterna har i huvudsak åberopat de omständigheter de åberopat vid Va-nämnden. Kommunen har dock i Miljööverdomstolen också åberopat att sådana förhållanden inte förelegat att det funnits förutsättningar att ingå avtal om avsteg och att avtal därför inte kan anses ingånget mellan kommunen och Texotan.

Med hänsyn till va-lagstiftningens offentlighetsrättsliga karaktär får anses att den lagstadgade möjligheten att ingå avtal om undantag ska användas med försiktighet. Det uppställs dock varken i lagtext, förarbeten eller praxis några krav på att särskilda förhållanden ska föreligga för att avtal ska kunna träffas. Miljööverdomstolen instämmer därför i Va-nämndens bedömning att kommunen kunnat ingå ett avtal med Texotan om avsteg från huvudprincipen, och att omständigheterna är sådana att ett avtalsförhållande uppkommit mellan

dem. Kommunens överklagande ska därför avslås och Va-nämndens beslut fastställas. Miljööverdomstolen fastställde Va-nämndens beslut.

Dom: 2010-06-15 Mål nr: M 5343-09