

Sedan en bostadsrättsförening, som ursprungligen haft ett va-förhållande med huvudmannen för den allmänna va-anläggningen, sålt de fastigheter på vilka föreningens medlemmars hus uppförts har uppkommit frågor om föreningens rätt till återbetalning av avgifter och ansvar för tillkommande avgifter.

Bakgrund:

Brf E (föreningen), som numera är försatt i likvidation, har tidigare ägt fastigheterna Borgholm Högsrum 5:113 och 5:121–132, vilka samtliga är belägna inom verksamhetsområdet för Borgholm Energi AB:s (bolaget) allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Det rör sig ursprungligen om sex fastighetsindivider, Borgholm Högsrum 5:102–5:107, för vilka den dåvarande ägaren betalade anslutningsavgift i två omgångar: dels den 12 november 1987 för Högsrum 5:102, 5:103 och 5:104 (etapp I om fyra bostadshus), dels den 1 oktober 1987 för Högsrum 5:105, 5:106 och 5:107 (etapp II om nio bostadshus). Avgifterna erlades enligt 1987 års anläggningstaxa. Den 30 november 1987 lades de sex fastigheterna samman till en enda registerfastighet med beteckningen Högsrum 5:113. I maj 2010 styckades tolv nya registerfastigheter av från Högsrum 5:113, nämligen Högsrum 5:121–5:132. Föreningen sålde samtliga fastigheter under perioden mars-april 2011. Mellan nyttjanderättshavarna till de tretton bostadshusen och va-huvudmannen har det funnits individuella abonnemang sedan någon gång år 1994. Parterna har förklarat att det är ostridigt att det efter 1994 och fram till 2010 års avstyckningar och 2011 års försäljningar varit nyttjanderättshavarna och därefter ägarna av respektive styckningslott/fastighet som erlagt brukningsavgifter.

De nya fastigheterna är enligt parterna ännu inte anvisade förbindelsepunkter för anslutning till den allmänna va-anläggningen och bolaget har ännu inte påfört någon av dem anläggningsavgift.

Yrkanden:

Föreningen yrkade i första hand att Va-nämnden skulle fastställa att bolagets anspråk på tillkommande anläggningsavgifter är preskriberade, och i andra hand att nämnden fastställde att bolaget under inga förhållanden äger rätt att utta tillkommande anläggningsavgift i form av tomtYTEavgift. Dessutom har föreningen yrkat att nämnden ska fastställa att bolaget beträffande hittills erlagda brukningsavgifter från 1994 endast hade rätt att utta två grundavgifter och elva lägenhetsavgifter.

Bolaget bestred samtliga yrkanden. Bolaget yrkade att Va-nämnden skulle avvisa föreningens talan i de delar föreningen saknar talerätt, särskilt vad gäller brukningsavgifterna.

(...)

Parternas utveckling av talan:

Hittillsvarande antal förbindelsepunkter, hittills erlagda anläggningsavgifter

Föreningen:

Föreningens uppfattning är att det funnits i vart fall två förbindelsepunkter (för vardera nyttigheten dricks- och spillvatten) som betjänat de ursprungliga sex fastigheterna och senare den nybildade Högsby 5:113. Den ena i det läge som bolaget vitsordar, nämligen i Mosippevägen, mitt emellan Vårlöksvägen och Backsippevägen, och den andra i korsningen Vårlöksvägen/Mosippevägen.

Senast under år 1994, när kommunen gick föreningen till mötes och upprättade individuella abonnemang med nyttjarna inom etapp I, får även den andra förbindelsepunkten i Vårlöksvägen/ Backsippevägen, för etapp II, anses vara upprättad, eftersom samtliga brukare inom föreningen sedan dess har stått i var sitt individuellt brukningsförhållande till va-huvudmannen. Att det under alla förhållanden varit fråga om mer än en förbindelsepunkt framgår av fastighetsbeskrivningen, avsnitt B, sid 3, i den ekonomiska plan som upprättades i samband med föreningens bildande. Att det talas om "förbindelsepunkt" i singularis i 1987 års avtal mellan kommunen och föreningen om övertagandet av vissa ledningar, beror på att frågan där endast rört förbindelsepunkten för den övertagna ledningssträckan i Backsippevägen, inte övriga förbindelsepunkter som legat på den ledningssträcka som hela tiden varit allmän och betjänat husen inom etapp II.

Bolaget:

Fastighetsägarens avgiftsskyldighet inträder när huvudmannen upprättat förbindelsepunkt och underrättat fastighetsägaren om dess läge (jfr Va-nämndens av Miljööverdomstolen den 14 april 2008 i mål nr M 1028-07 fastställda avgörande). Avgiften ska enligt 25 § vattentjänstlagen erläggas i enlighet med den taxa som gäller vid den tidpunkt då avgiftsskyldigheten inträder. Även nybildade fastigheter har huvudmannen rätt att anvisa förbindelsepunkter och därefter debitera anläggningsavgift, vari även innefattas tomtYTEavgift om taxan innehåller ett sådant moment. När man diskuterar begreppet förbindelsepunkt måste man ha distinktionen klar för sig mellan förbindelsepunkt i va-rättslig respektive mer teknisk-allmänspråkliga mening. I förevarande fall står klart att de "förbindelsepunkter" det talas om i den av föreningen åberopade ekonomiska planen inte syftar på annat än de rent fysiska anslutningspunkterna. Det råder i praxis höga krav på formaliteterna runt anvisningen av förbindelsepunkter. Skulle förbindelsepunkt ha anvisats på det sätt föreningen gör gällande, hade det med säkerhet funnits dokumenterat i bolagets eller kommunens arkiv men någon sådan dokumentation har inte återfunnits. Tillräckligt stöd för att det rör sig om en förbindelsepunkt finns dock genom 1987 års avtal om övertagande av vissa ledningar i anslutning till husen i etapp I (aktbil 12, bilaga 1), där det av § 1 klart framgår att det rör sig om en förbindelsepunkt.

Oavsett antalet fysiska förbindelsepunkter som kan ha funnits mellan den allmänna anläggningen och föreningens fastigheter, har det aldrig funnits mer än en enda rättslig förbindelsepunkt, låt vara att bolaget inte lyckats återfinna någon närmare dokumentation om formaliteterna runt förbindelsepunktens anvisning.

Det går inte att i dag svara på varför 1987 års anläggningsavgift har tagits ut på det sätt som varit fallet, men bolaget kan vitsorda att de tre fastigheterna i etapp I påförts en grundavgift och tre lägenhetsavgifter (med taxeenligt avdrag för den första lägenheten), och de tre fastigheterna i etapp II en grundavgift och åtta lägenhetsavgifter (med avdrag för en lägenhet).

När bolaget nåddes av föreningens begäran om individuell mätning och debitering för hushållen inom etapp I, gjordes inte längre någon åtskillnad mellan husen i etapperna I och II utan samtliga hushåll i föreningen kom häfter att debiteras individuellt. Någon särskild dokumentation eller överenskommelse beträffande etapp II har inte kunnat återfinnas i kommunens arkiv.

Tillkommande anläggningsavgift, allmänt

Föreningen: Föreningen gör gällande att va-huvudmannen, genom att inte senast i samband med 1994 års överenskommelse om separat debitering formellt upprätta separata förbindelsepunkter för var och en av brukarfastigheterna, nu försuttit möjligheten att göra nya krav gällande och att kommande anspråk på ytterligare anläggningsavgift därmed är preskriberade. Föreningen bestrider inte att bolagets beräkningar av den tillkommande avgiften i och för sig svarar mot föreskrifterna i taxan. Men om kommunen av någon anledning, när frågan om nya förbindelsepunkter var aktuell, försummat att ta ut de tillkommande anläggningsavgifter som man kan haft rätt till, är inte det en brist som kan läkas hur sent i efterhand som helst. Eventuella oklarheter i fråga om brukningsrätten till anläggningen med anledning av 1994 års överenskommelse kan därmed inte nu läggas föreningen till last. Alla eventuella anspråk på tillkommande anläggningsavgifter har dessutom preskriberats med hänsyn till att mer än tio år förflutit sedan de nya förbindelsepunkterna upprättades. Under alla förhållanden är de tillkommande avgifter som bolaget nu utkräver oskäligen med hänsyn till vad som erlagts sedan tidigare, tidigare överenskommelser och att inga fysiska förändringar ägt rum av ledningsnätet.

Bolaget: Förekomsten av individuella brukningsavtal saknar betydelse för frågan om eventuella förbindelsepunkter liksom för frågan i vilken mån en fastighetsägare är skyldig att betala anläggningsavgift för tillgången till allmänna vattentjänster. Således kan de enskilda medlemmarna i bostadsrättsföreningen mycket väl ha givits rätt att utnyttja den allmänna va-anläggningen utan att huvudmannen avskurits möjligheten att kräva fastighetsägaren på anläggningsavgift; särskilt inte när det som här är fråga om avgiftsuttag för nybildade fastigheter. Bolagets avsikt är att rikta de framtida kraven på tillkommande anläggningsavgifter mot ägarna av de avstyckade fastigheterna. Genom Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 18 maj 2011 i målet nr M 815-11 står klart att en av de rättsliga följderna av att huvudman underrättar fastighetsägaren om en upprättad förbindelsepunkt och dess läge, är att det blir huvudmannen som disponerar frågan om avgiftsskyldighetens inträde. Således inträder betalningsskyldighet i förevarande fall således inte förrän bolaget upprättat förbindelsepunkter och underrättat fastighetsägaren om deras läge. Eftersom några förbindelsepunkter ännu formellt inte är anvisade har preskriptionsfristen ännu inte börjat löpa.

Tillkommande anläggningsavgift, tomtYTEavgift

Föreningen: Det saknas förutsättningar för uttagande av en avgift kopplad till tomtytan för de nybildade fastigheterna, eftersom stamfastigheten sedan tidigare åtnjutit full bruksrätt till den allmänna anläggningen. Föreningens fastighet anslöts till va-nätet år 1987. Vid den tidpunkten fanns inte begreppet tomtYTEavgift i taxan. Fastighetens ursprungliga yta har inte förändrats genom fastighetsregleringen inför likvidationen. TomtYTEavgiften får därmed anses beaktad vid tillämpningen av den taxa som förelåg år 1987. Enligt föreningens förmenande ska tomtYTEavgift, oavsett om preskription anses ha inträtt eller inte, inte utgå eftersom ingen förändring av ytan av ansluten fastighet ägt rum och att tomtYTEfaktorn beaktats vid den ursprungliga anslutningen, jämför Vänämndens avgörande BVa 11/09.

Bolaget: Vid den ursprungliga anslutningen var fråga om en anslutning via en gemensamhetsanläggning, efter vilket förhållande anläggningsavgiften har beräknats och debiterats. Bolaget vitsordar visserligen att begreppet tomtYTEavgift inte förekom i 1987 års taxa, men eftersom bruksrätten ursprungligen tillkom den samfällighet som då var kommunens motpart i va-förhållandet, kan de nya ägarna inte utan vidare tillgodoräkna sig värdet av den sedermera införda tomtYTEavgiften. Rättsläget är förvisso inte helt klart, men uttalandena i den rättsliga litteraturen (Qviström, Vattentjänstlagen – en handbok) motsäger inte bolagets tolkning. Att nya parametrar tillkommer i en taxa är emellertid inget märkligt. När avstyckningar och andra fastighetsbildningar genomförs, som innebär att nya fastigheter tillskapas, ska avgiftsskyldigheten för varje ny fastighet bedömas med utgångspunkt från taxan vid nybildningstidpunkten. Det är den avgift och de avgiftsparametrar som gäller vid den nya avgiftsskyldighetens inträde som ska läggas till grund för avgiftsuttaget, även om fastighetsägaren har rätt att tillgodoräkna sig de avgiftsslag för vilka avgift sedan tidigare har erlagts.

Brukningsavgifter

Föreningen: Förbrukningen för husen inom etapp I debiterades fram till år 1994 gemensamt med utgångspunkt från avläsningar av en enda mätare, medan förbrukningen i husen i etapp II alltsedan år 1987 har lästs av och debiterats separat. Skrivningen i avsnitt F, punkten 4, i den ekonomiska plan som upprättades inför bildandet av föreningen år 1987 (aktbil 28), illustrerar förhållandena: "Avgifter för ... vattenförbrukning ... debiteras bostadsrättshavaren direkt av respektive myndighet. Detta gäller också för vattenförbrukning till lägenheterna i etapp II. Kostnaderna för vattenförbrukning för lägenheterna i etapp I erlagges däremot av bostadsrättsföreningen samt fördelas i förhållande till bostadsrättshavarens förbrukning enligt mätare i respektive lägenhet." – Föreningen anser att bolagets debiteringar har inneburit att brukarna påförts för höga avgifter. Beträffande frågan om bruksavgifternas storlek gäller att bolaget tagit ut en grundavgift och en bruksavgift per bostadsenhet, när rätteligen endast två grundavgifter och elva lägenhetsavgifter totalt borde ha utgått. Bolaget har därmed debiterat nyttjanderättshavarna/fastighetsägarna för höga bruksavgifter genom att tretton grundavgifter utgått i stället för en grundavgift och tretton lägenhetsavgifter. För det fall att föreningen i sak skulle få rätt i fråga om bruksavgifterna vitsordas att fordringar äldre än tio år är preskriberade.

Bolaget: Gemensamhetsanläggningar i förhållande till övriga brukarkategorier enligt 1987 års anläggningstaxa hanterades principiellt på samma sätt som sker i dag, det vill säga att anläggningsavgift jämte antal lägenhetsavgifter togs ut. Brukningstaxan för enskilda brukare har genom åren tillämpats på samma sätt, det vill säga att avgiften har knutits till antalet mätare och storleken på dessa. Sedan år 1994 har va-huvudmannen debiterat var och en av nyttjanderättshavarna brukningsavgifter i enlighet med gällande småhustaxa. Under en kortare del av den period som nu är omtvistad – från och med år 2002 – har grundavgiften i taxan baserats på vattenmätarens storlek och inte antalet mätare. År 2005 infördes en ny grundtaxa, med grundavgiften kopplad till antalet mätare. Att nyttjanderättshavarna påförts en grundavgift och en lägenhetsavgift per hus, anser bolaget inte vara orättvist eller oskäligt. Eftersom bolaget tillhandahållit individuell mätning för varje hus och dessutom tagit ett större ansvar för ledningsnätet än vad som ålegat dem enligt lag, har fastighetsägaren haft ett större mått av nytta av vattentjänsterna, vilket bör återspeglas i avgiftsuttaget. Bolaget vidhåller att föreningen debiterats brukningsavgifter per hushåll i överensstämmelse med vattentjänstlagen eftersom bolaget respektive Borgolms kommun haft administrativt ansvar för vattenmätning och debitering. Föreningen har också vitsordat att varje hushåll haft enskild avläsning och debitering. Det har således inte varit förenligt med vare sig va-taxan eller vattentjänstlagen att debitera föreningen som om den utgjort en flerbostadsfastighet. Föreningen har inte heller kunnat visa varför avgifterna borde ha tagits ut efter en sådan princip. Under inga omständigheter kan dock bolaget bli skyldigt att återbetala brukningsavgifter som är äldre än tio år eftersom sådana anspråk är preskriberade enligt preskriptionslagen.

Va-nämnden yttrade:

Enbart föreningen är sökande i målet. Detta sätter en ram för den prövning som Va-nämnden kan göra.

Enligt 5 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen (som trädde i kraft den 1 januari 2007) ska, om någon annan än en fastighetsägare har ingått avtal med huvudmannen om att få använda dennes va-anläggning, det som i lagen gäller en fastighetsägare också gälla användaren. Motsvarande gällde före år 2007 enligt 3 § andra stycket lagen (1970:244) om allmänna va-anläggningar, VAL 1970. Innebörden av regleringen är att t.ex. en nyttjanderättshavare kan ersätta fastighetsägaren i va-förhållandet. Av bestämmelsernas lydelse framgår dock att nyttjanderättshavare och andra inte kan träda i fastighetsägares ställe när det gäller frågor om användningsrätt och avgiftsskyldighet (numera reglerade i 16 och 24 §§ vattentjänstlagen). (Jfr Vattentjänstlagen, En handbok, Jörgen Qviström s. 93-94.)

När en fastighet byter ägare är den nya ägaren betalningsansvarig för avgifter som förfaller till betalning på tillträdesdagen eller senare. Den tidigare ägaren är sedan vattentjänstlagens i kraftträdande år 2007 betalningsansvarig för *brukningsavgifter* som är hänförliga till tiden före nya ägarens tillträde. (Se 37 § vattentjänstlagen och jfr 11 § VAL 70.)

Det är ostridigt att föreningen har haft ett va-förhållande med bolaget. Sedan den 30 november 1987 grundade sig relationen på innehavet av fastigheten Borgholm Högsrum 5:113.

Från fastigheten Borgholm Högsrum 5:113 avstyckades i maj 2010 tolv nya registerfastigheter (Borgholm Högsrum 5:121–5:132).

Ansökan i målet gavs in till Va-nämnden i augusti 2010.

Föreningen har under målets handläggning i Va-nämnden (närmare bestämt under perioden mars-april 2011) sålt samtliga tretton fastigheter.

Parterna har uppgett att det redan någon gång under år 1994 slöts individuella abonnemangsavtal mellan va-huvudmannen och de dåvarande nyttjanderättshavarna till de tretton bostadshus som ligger på varsin av de tretton fastigheterna. Avtalen har såvitt framkommit inte sagts upp. Däremot har det förekommit succession på brukarsidan.

Utredningen ger vid handen att de individuella abonnemangsavtalen innebar att nyttjanderättshavarna (med tidigare redovisade undantag avseende bl.a. avgiftsskyldighet) ersatte fastighetsägaren i va-förhållandet och att föreningen därför inte varit betalningsskyldig för va-avgifter så länge som dessa avtal gällde. Det har inte heller påståtts att föreningen trots detta svarat för brukningsavgifter som debiterats därefter. Såvitt utredningen visar har detta i stället ankommit på de enskilda brukarna.

Parterna har förklarat sig ense om att eventuella fordringar som är äldre än tio år är preskriberade.

Brukningsavgifter

Föreningens talan avser fordringar på återbetalning av för mycket uttagna brukningsavgifter. Som framgått är utgångspunkten för bedömningen att det är de enskilda brukarna som efter att de tecknat individuella abonnemang år 1994 svarat för betalning av brukningsavgifterna.

De eventuella fordringarna skulle ha uppkommit efter att nämnda avtal tecknades och grunda sig på betalningar som nyttjanderättshavarna ostridigt har varit ansvariga för. Fordringarna kan därför inte vara hänförliga till va-förhållandet mellan föreningen och huvudmannen. De kan emellertid ha uppkommit i förhållandet mellan respektive nyttjanderättshavare och huvudmannen.

Föreningen kan varken med stöd av vad som har upplysts om de faktiska förhållandena (t.ex. abonnemangsavtalen) eller med stöd av 11 § VAL, 37 § vattentjänstlagen, eller grunderna för dessa bestämmelser, med framgång hävda bättre rätt än brukarna till deras eventuella fordringar på brukningsavgift. Föreningen har inte heller gjort gällande att den skulle ha sådan rätt.

Eftersom nämnden funnit att det inte kan vara fråga om fordringar som föreningen kan ha på bolaget så kan nämnden alltså inte bifalla föreningens begäran om fastställelse av att bolaget beträffande hittills erlagda brukningsavgifter från 1994 endast hade rätt att utta två grundavgifter och elva lägenhetsavgifter. Ansökan därom bör avvisas.

Anläggningsavgifter

Föreningen vill i första hand ha fastställt att anspråk på ytterligare anläggningsavgift är preskriberade eftersom va-huvudmannen inte, senast i samband med 1994 års överenskommelse om separat debitering, har formellt upprättat separata förbindelsepunkter för var och en av brukarfastigheterna. I andra hand har föreningen yrkat fastställt att bolaget under inga förhållanden äger rätt att utta tillkommande anläggningsavgift i form av tomtYTEavgift.

Va-nämnden kan nu endast ta ställning till yrkandena i relationen mellan parterna i detta mål, dvs. mellan föreningen och bolaget.

Som redovisats ovan utgjorde under perioden den 30 november 1987 till maj 2010 de nu tretton fastigheterna en fastighet (Borgholm Högsrum 5:113). Vid detta datum avstäckades tolv fastigheter från denna varefter det har varit fråga om tretton fastigheter. Föreningen sålde samtliga fastigheter i mars/april 2011.

För va-avgifter gäller allmänna preskriptionsregler. Det innebär bl.a. att det antingen är tre eller tio års preskriptionstid som gäller. Den fråga som nu är aktuell är huruvida bolaget efter avstyckningarna och försäljningarna äger debitera föreningen ytterligare anläggningsavgift.

Föreningens talan är beroende av bl.a. två faktorer. Förstahandsyrkandet hänger ihop med när preskriptionstiden börjar löpa. Frågan är reglerad i vattentjänstlagens 25 §. Avgiftsskyldigheten för vattentjänster som tillhandahålls fastigheten genom en förbindelsepunkt inträder när huvudmannen har ordnat förbindelsepunkten och informerat fastighetsägaren enligt 12 § vattentjänstlagen. Preskriptionstiden börjar löpa vid avgiftsskyldighetens inträde. (Jfr Vattentjänstlagen, En handbok, Jörgen Qviström s. 139 f.).

Andrahandsyrkandet gäller möjligheten att debitera tomtYTEavgift efter avstyckning. Möjligheten är avhängig av om faktorn tomtYTE redan är beaktad. Vattenöverdomstolen uttalade på sin tid att frågan huruvida tomtYTEfaktorn kan anses beaktad även för en avstyckad fastighet ska prövas enligt bestämmelserna i den vid avstyckningstillfället gällande taxan och de i va-lagen upptagna grunderna för avgiftsfördelningen (se VÖD dom DTVa 1/89). Frågeställningen har också behandlats i Vattentjänstlagen, En handbok, Jörgen Qviström s. 189.

Hur det närmare förhåller sig med de enskilda abonnenternas och de nuvarande fastighetsägarnas skyldighet att betala ankommer det inte på Va-nämnden att *nu* ta ställning till. Här kan dock noteras att föreningens förstahandsyrkande grundar sig på att preskription skulle ha inträtt eftersom förbindelsepunkter *för var och en av brukarfastigheterna* inte hade upprättats senast i samband med att de separata avtalen ingicks 1994. De s.k. brukarfastigheterna hade emellertid inte bildats vid denna tidpunkt. Som har redovisats ovan kan nyttjanderätts-havare och andra inte heller träda i fastighetsägares ställe när det gäller frågor om användningsrätt och avgiftsskyldighet (nu i 16 och 24 §§ vattentjänstlagen). Detta hänger ihop med att eventuella avtal utesluter tillämpning av nämnda bestämmelser.

Parterna är ense om att bolaget inte har debiterat föreningen ytterligare anläggningsavgift. För frågan om bolaget med framgång skulle kunna göra detta är 37 § vattentjänstlagen av avgörande betydelse. Redan på grund av att föreningen numera har sålt fastigheterna så kan föreningen inte göras betalningsansvarig för ytterligare anläggningsavgift.

Föreningens förstahandsyrkande går dock ut på att det ska fastställas att en eventuell fordran är preskriberad. Eftersom debitering inte har skett och inte heller med framgång kan ske så kan preskription inte inträda. Yrkandet kan således inte bifallas.

Annorlunda förhåller det sig med andrahandsyrkandet om fastställelse av att bolaget *under inga förhållanden* äger rätt att (av föreningen) utta tillkommande anläggningsavgift i form av tomtYTEavgift. Det yrkandet bör bifallas eftersom föreningen efter försäljningen av fastigheterna inte kan göras betalningsansvarig för tillkommande avgift belöpande på dessa fastigheter.

Beslut den 20 november 2012, BVa 78

Mål nr Va 218/10