

**STATENS VA-NÄMND**

**BESLUT**

2013-08-09  
Stockholm

**BVa 52**

**Va 565/12**

**SÖKANDE** Kingsport AB (556553-7619)

Ombud 1: advokaten E S

Ombud 2: advokaten C S

**MOTPART** Sotenäs kommun

Ombud: advokaten T W

**SAKEN** Vattenavstängning m.m.

---

**VA-NÄMNDENS AVGÖRANDE**

1. Sotenäs kommun förpliktas att omgående häva vattenavstängningen på Kingsports fastighet Sotenäs Gravarne 3:43 så att va-installationen även kan förse på fastigheten uppförda elva sjöbodar, handikapptoalett och båthall med vattentjänster. Kommunens yrkande om ersättning för återställningskostnader avskrivs.
2. Kingsports yrkande om fastställd bruksrätt för varje sjöbod till den allmänna va-anläggningen lämnas utan bifall.
3. Kingsports yrkande om ersättning för rättegångskostnaderna lämnas utan bifall.

**BAKGRUND, YRKANDEN M. M.**

Kingsport AB (Kingsport) är ägare av fastigheten Sotenäs Gravarne 3:43, vilken är belägen inom verksamhetsområdet för Sotenäs kommuns (kommunen) allmänna va-anläggning. Fastigheten är en industrifastighet på vilken det bedrivs bl.a. båtförvarings- och marinaverksamhet. På fastigheten finns en båthall om 450 m<sup>2</sup> med en handikapptoilet samt en servicebyggnad innehållande dusch och tvättstuga. På fastigheten är även uppfört elva sjöbodas/industribodas (bod). Fastigheten är sedan tidigare ansluten till den allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningen. Anslutningen till den allmänna va-anläggningen såvitt avser marinan, handikapptoiletten och de på fastigheten belägna bodarna är sedan sommaren 2011 avstängd och plomberad.

Kingsport har yrkat dels att Va-nämnden ska förplikta Sotenäs kommun att omgående återställa av kommunen plomberade och fränkopplade va-ledningar på fastigheten Sotenäs Gravarne 3:43, dels att Va-nämnden ska fastställa att de elva bodarna på Kingsports fastighet har bruksrätt till kommunens allmänna va-anläggning. Kingsport har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 170 660 kr exklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode.

Kommunen har bestritt samtliga Kingsports yrkanden. Kommunen har därvid bestritt att talerätt för Kingsport föreligger beträffande de bodar som inte ägs av Kingsport. Kommunen har bestritt att det föreligger särskilda skäl för ersättning för rättegångskostnader och har inte vitsordat yrkad ersättning för rättegångskostnader som skälig i och för sig.

Ett yrkande om ersättning för återställningskostnaden av va-anslutningen på fastigheten har återkallats av kommunen och ska avskrivas.

## **PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN**

Kingsport har till utveckling av sin talan uppgivit i huvudsak följande:

### *Talerätt*

Kingsport har talerätt för samtliga bodar. Kingsport är fastighetsägare och användare av kommunens va-anläggning. Bodarna står på Kingsports mark. Att bodarna ansluts till va-anläggningen föranleder inte att någon annan än Kingsport är användare. En bod med beteckningen B 12 ägs dessutom av Kingsport. Kingsport har upplåtit arrende till ägarna av övriga bodar. Av arrendeavtalets § 11 framgår att arrendatorn faktureras en fast årlig avgift avseende förbrukning av vatten. Arrendatorn har således ingen självständig brukningsrätt av vatten utan nyttjandet av jordägarens brukningsrätt av den allmänna va-anläggningen följer av arrendeavtalet. Talerätt för Kingsport utesluts inte heller genom bestämmelserna i 4 och 5 §§ vattentjänstlagen. Syftet med bestämmelserna är inte att begränsa talerätten utan bör vara att om nödvändigt utvidga talerätten till att avse annan än fastighetsägaren och som då kan få samma rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare. Ett sådant förhållande bör dock normalt regleras genom avtal med kommunen. Talerätt för Kingsport följer även naturligen av att frågorna i målet är av betydelse för förhållandena på fastigheten ur hälso- och miljöskyddssynpunkt.

### *Återställande av vattenavstängningen*

Kingsport förvärvade den aktuella fastigheten den 28 mars 2002. Under åren 2007 och 2008 uppfördes elva bodar av annan än fastighetsägaren, för vilka kommunen beviljade bygglov den 15 mars 2007. Av handlingarna framgår bl.a. att bodarna inte får inredas och/eller i någon form användas för bostadsändamål. I samband med nybyggnationen nedgrävdes va-ledningar fram till respektive sjöbod. Representanter från kommunen närvarade vid slutbesiktning av nybyggnationen som då godkändes. I februari 2011 förvärvade bolaget Stenhaga Fastigheter AB åtta av de elva sjöbodarna samt aktierna i Kingsport och kom således att indirekt bli ägare av fastigheten. Vid Stenhaga Fastigheter AB:s förvärv var resterande tre bodar redan sålda till annan ägare. Idag är

samtliga bodar utom en, vilken ägs av Kingsport, sålda till andra ägare. Det finns arrendeavtal mellan Kingsport och varje bodägare beträffande bodarna belägna på fastigheten. Det är fråga om lägenhetsarrende och samtliga avtal har samma utformning (beslutsbilaga 1). Båt- och marinaverksamheten arrenderas av annan.

Den 14 juli 2011 stängde kommunen av samtliga vattenleveranser vid förbindelsepunkten för den kommunala va-anläggningen till fastigheten. Avstängningen föregicks inte av någon uppmaning, förvarning eller annat meddelande från kommunen. Under två dagar var vattentillförseln till fastigheten helt avstängd. Den 16 juli 2011 kopplade kommunen på vattentillförseln från förbindelsepunkten, men kopplade samtidigt ur de befintliga va-ledningarna inne på fastigheten vilka försörjde bodarna, båthallen och handikapptoaletten och lät plombera ledningarna. Kingsport har inte lämnat medgivande till de av kommunen vidtagna åtgärderna. Det är okänt för Kingsport om åtgärderna föregåtts av ett formellt beslut från kommunen. Först senare fick Kingsport besked från kommunen att vattentillförseln stängts av på grund av att fastighetsägaren, enligt kommunen, olovligen och utan medgivande från kommunen, anslutit de elva bodarna till den allmänna va-anläggningen. Efter detta besked gav Kingsport på kommunens begäran in en servisanmälan den 18 april 2012. Kommunstyrelsen beslutade den 12 september 2012, i enlighet med ett förslag från kommunstyrelsens arbetsutskott att avslå servisanmälan, med motiveringen att kommunen inte anser att verksamheten är att jämföras med småindustriell verksamhet och saknar behov av va-anslutning.

Kommunens avstängningsåtgärd saknar stöd i lag. Enligt 43 § vattentjänstlagen har huvudmannen rätt att stänga av vattentillförseln till en fastighet om fastighetsägaren har åsidosatt sin skyldighet att betala en avgift eller i övrigt försummat sina skyldigheter enligt vattentjänstlagen. En avstängning från huvudmannens sida förutsätter emellertid att fastighetsägarens försummelse är väsentlig. En avstängning av vattenförsörjningen får inte heller medföra olägenheter för människors hälsa. Därtill krävs det att huvudmannen, innan avstängningen, skriftligen har uppmanat fastighetsägaren att vidta rättelse och givit fastighetsägaren skälig tid att vidta rättelsen samt att fastighetsägaren trots sådan uppmaning inte har vidtagit rättelse inom den skäliga tiden. Båthallen, ser-

vicebyggnaden, handikapptoaletten och de tre bodar som inte förvärvades av Stenhaga Fastigheter AB var sedan tidigare inkopplade till den allmänna va-anläggningen och försörjdes med vatten från kommunen. Vid Stenhaga Fastigheter AB:s förvärv fick ställföreståndaren [REDACTED] besked om att vatten och avlopp var indraget, vilket även mäklaren informerade om. Av bygglovsansökan framgår specifikt att det är fråga om "sjöbodarna". Kommunen har även tagit del av Skanskas underlag där avsikten att ansluta bodarna till vatten och avlopp framgår och har inte begränsat bygglovets vad gäller anslutning till va-anläggning. Utifrån de uppgifter som Stenhaga Fastigheter AB erhöll vid tidpunkten för förvärvet av aktierna i Kingsport och bodarna på Kingsports fastighet samt utifrån rådande förhållanden på fastigheten var det Stenhaga Fastigheter AB:s och efter förvärvet även Kingsports, uppfattning att det inte skulle råda några som helst hinder mot att ansluta bodarna till de va-ledningar som nedgrävts på Kingsports fastighet. Kingsport har varken åsidosatt sin skyldighet att betala avgifter eller i övrigt försummat sina skyldigheter enligt vattentjänstlagen. Anslutningsavgifter är betalda sedan tidigare. I den mån nybyggnationen av bodarna skulle medföra tillkommande avgifter har kommunen, sedan Stenhaga Fastigheter AB:s förvärv av Kingsport, inte framställt krav på sådana avgifter. Det finns inte heller i övrigt några obetalda förfallna avgifter för användningen av va-anläggningen för tiden dessförinnan.

År 2012 fick Kingsport besked från kommunen att de skulle inkomma med en servisanmälan. Kingsport har aldrig tidigare fått sådan uppgift. Det finns ingen föreskrift om att man måste inkomma med servis-anmälan, varken i vattentjänstlagen eller i ABVA. För det fall Kingsport skulle ha brustit i något avseende har den eventuella försummelsen inte varit väsentlig, varför kommunen ändå inte haft rätt att stänga av vattentillförseln. Frånkopplingen av förbindelsepunkten den 14 juli 2011 föregicks inte av någon förvarning från kommunens sida. Kingsport har inte blivit aviserade eller fått möjlighet att vidta rättelse. Avstängningen har skett under rådande semestertid då behov av vattentjänster föreligger. Kingsport har alltså idag inte tagit del av något beslut om avstängningen. Sedan den 16 juli 2011 är det endast servicebyggnaden som har påkopplat vatten. Kingsport har orsakats en väsentlig skada. Avstängningen har medfört fara för människors hälsa samt utgör en säkerhetsrisk vid en eventuell

brand. Kommunen är därför skyldig att återställa det som rubbats genom att bryta plomberingen av vattenledningarna och återkoppla ledningarna till kommunens va-anläggning.

#### *Brukningsrätt*

Fastigheten som är belägen inom detaljplanelagt område för småindustri, är sedan lång tid tillbaka ansluten till den allmänna va-anläggningen och har behov av att utnyttja va-anläggningen. Fastighetens va-installation har inga väsentliga brister. Det är fråga om ”industribodar” och det kan vara fråga om verksamhet för konstnärer, studioverksamhet eller verksamhet som har samband med båtlivet. Dessa har behov av vattentjänster. Det finns vidare behov av vattentjänster för att man ska kunna använda den övriga verksamheten på ett ändamålsenligt sätt; fylla på vatten i båtar m.m. Begränsning av möjligheten till boende i bodarna sker genom bygglovet, inte genom begränsning av tillgången till vattentjänster. Tillsyn över att förutsättningarna i bygglovet efterlevs får ske på annat sätt.

Kommunens beslut att inte medge anslutning av bodarna till den allmänna va-anläggningen är inte förenligt med vattentjänstlagen. Bedömningen har inte skett på objektiva grunder. Varken fastighetsägarens eller huvudmannens egna uppfattningar om behovet har därför någon självständig betydelse, jfr Va-nämndens avgörande BVa 18/90. Mot denna bakgrund finns enligt Kingsport ingen anledning för kommunen att skilja bodarnas behov av vattentjänster från fastighetens och övriga byggnaders på denna behov av vattentjänster. Kommunen har velat göra en politisk fråga av det hela och agerat utan rättslig grund.

#### *Rättegångskostnader*

Kommunens agerande överensstämmer inte med lag, vilket medför att Kingsport har orsakats väsentlig skada. Kommunen har velat göra en politisk fråga av det hela och agerat utan rättslig grund. Av samma skäl föreligger särskilda skäl som ger rätt till ersättning för rättegångskostnader.

Kommunen har anfört:

#### *Talerätt*

Av 4 och 5 §§ vattentjänstlagen följer att en fastighetsägare endast har rätt att föra talan för en fastighet som denne äger. Primärt är det den som har faktiskt rådighet över bodarna som ska betala anläggningsavgift och föra talan om bruksrätt. I den delen bodarna arrenderas av annan kan den talan inte prövas inom ramen för detta mål. Kingsport har således inte rätt att föra talan om anslutnings-/bruksrätt för arrendatorerna utan endast såvitt avser den av Kingsport ägda boden. Vad Kingsport har anfört om hälso- och miljöskyddshänsyn saknar relevans för prövningen i Statens va-nämnd.

#### *Bruksrätt/Återställande*

Anslutning till och användningsrätt av den allmänna va-anläggningen förutsätter medgivande från kommunen. Kommunen bestrider inte att det, bortsett från bodarna, föreligger bruksrätt för fastigheten i och för sig. Kommunen har endast medgivit va-anlutning till den allmänna va-anläggningen för båthallen och servicebyggnaden. Kommunen har inte tidigare medgivit anslutning av någon av bodarna. Kommunstyrelsens arbetsutskott har i beslut den 13 juni 2012 avslagit Kingsports servisanmälan och kommunstyrelsen har den 12 september 2012 fastställt avslagsbeslutet och således sagt nej till anslutning av bodarna. Medgivande sker genom en servisanmälan från bodägarens sida varefter huvudmannen för va-anläggningen, kommunen, ska bekräfta bodägarens ställning som användare. Kommunen ska också ha en möjlighet att besiktiga va-installationen, bl.a. för att kunna konstatera att denna inte har några väsentliga brister. Kommunen måste kunna säkerställa att anslutningen uppfyller krav på säkerhet och att inget främmande tillförs systemet. Kommunen avgör således när faktisk inkoppling får ske av en va-servis till den allmänna va-anläggningen, jfr Qviström, *Vattentjänstlagen – en handbok*, 2008, s. 109. Anslutning till va-anläggningen får inte ske på eget bevåg. I förevarande fall är samtliga bodar inkopplade utan lov. Kingsport har i vart fall kopplat in en del av bodarna. Servisanmälan har skett först år 2012. Kommunen har först då kunnat bedöma rätten att använda va-anläggningen. Enligt 18 § vattentjänstlagen är huvudmannen inte skyldig att låta fastighetsägaren koppla sig till den allmänna va-

anläggningen innan denne betalat avgifter. Bodar ska betala tillkommande anläggningsavgift. Av 24 § 2 p. ABVA, antagen av kommunfullmäktige 2002-11-28 framgår att fastighetsägaren är skyldig att, utan anmodan, anmäla förändringar i va-installationen som kan påverka avgiftsberäkningen. Kommunen kan inte bevaka alla förändringar i va-installationer. Enligt § 5.7 i va-taxan ska fastighetsägare betala lägenhetsavgift som fastställs för det fall bruksrätt medges. Då anslutningen av bodarna inte är tillkommen i behörig ordning får dessa enligt 47 § vattentjänstlagen samt 26 § sista stycket ABVA inte vara kopplade till va-anläggningen och va-anslutningarna ska kopplas från den samma.

Kommunen vitsordar att den vidtagit frångöringsåtgärder, men har dessförinnan haft en kontakt med fastighetsägaren. Efter avstängningen har man diskuterat hur övriga delar av fastigheten ska försörjas med vattentjänster. Kommunen och Kingsport har emellertid inte kunnat komma överens om en lösning. Servicebyggnaden är idag ansluten till vatten och avlopp. Det finns även möjlighet att omedelbart koppla in vatten till båthallen och kommunen är beredd att koppla in vatten till båthallen. Den som bedriver verksamhet i båthallen har dock uppgivit att man inte behöver vatten och Kingsport har inte heller efterfrågat inkoppling. Kommunen kan inte godta en lösning som innebär inkoppling av bodarna. Av denna anledning är det inte aktuellt att koppla på vatten till handikaptoaletten då ledningarna till denna är kopplad via bodarna. Kommunen kopplar dock in handikaptoaletten om fastighetsägaren drar en anslutande ledning från båthallen.

43 § vattentjänstlagen är inte relevant för prövningen i målet eftersom det förutsätter att en legitim bruksrätt/anslutning uppkommit för bodarna, d.v.s. att Kingsport, innan den faktiska anslutningen, ingivit en servisanmälan, att kommunen medgivit anslutningen samt att Kingsport erlagt den tillkommande anläggningsavgiften. Vid ansökan om bygglov den 7 februari 2007 har fastighetsägaren inte angivit att anslutning ska ske av bodarna till kommunalt va. I en skrivelse från entreprenören den 27 februari 2008 har denne till kommunen uttryckligen förklarat att bodarna inte kommer att anslutas till den kommunala va-anläggningen, samt att varje bodägare har att ansöka om va-anslutning.



Fastighetsägaren och bodägarna bör således ha varit väl medvetna om vad som gäller för att få ansluta bodarna till den kommunala va-anläggningen. Kommunen har inte heller tagit del av några tekniska dokument som anger inkoppling av allmänt vatten och avlopp, vare sig i samband med ansökan om bygglov eller servisanmälan. Kommunen har inte uppmärksammat uppgifterna om vatten och avlopp i underlaget från Skanska. Vid andra kontakter mellan parterna har inte rätt del av kommunen varit inkopplad. Vad gäller de faktiska åtgärderna med fränkopplingen har dessa beslutats av dåvarande gatu- och renhållningschefen. Ställföreträdare för fastighetsägaren har av kommunen meddelats innan den faktiska fränkopplingen utfördes. Fränkopplingen utfördes därefter av personal från kommunens va-avdelning. Beträffande faktura avseende anläggningsavgift till den förre fastighetsägaren finns inte någon sådan eftersom det förutsätter att det har gjorts en servisanmälan, vilket ostridigt inte gjordes.

Bodarna saknar på objektiva grunder ett faktiskt behov av vattentjänster. Vid behovsprövningen enligt 16 § vattentjänstlagen ska endast behovet utifrån det lagliga möjliga användningssättet för bodarna ligga till grund för bedömningen. Det aktuella området är detaljplanlagt för industri. De enskilda bodarna, som inte är enskilda fastigheter, är enligt beviljat bygglov att betrakta som komplement till industri och är således närmast att jämföras med förråd. Boende är en presumtion för behov av vattentjänster. Boende är inte tillåtet i bodarna och har aldrig varit förutsatt. Kommunen gör därför gällande att det vid ett lag- och planenligt nyttjande inte föreligger något behov av vatten och avlopp till förrådsbyggnaderna. Någon bruks- eller anslutningsrätt av bodarna till den allmänna va-anläggningen finns då inte. Till stöd för kommunens uppfattning åberopas även Va-nämndens avgörande BVa 24/77 gällde en lada, där behov av vattentjänster inte ansetts föreligga. Vidare kan servicebyggnaden nyttjas även av bodägarna. Rätten att bruka servicebyggnaden och dess va-försörjning är även säkerställd i gällande arrendeavtal mellan Kingsport och respektive bodägare, jfr § 11 i arrendeavtal. Härigenom har bodarna inte heller ett faktiskt behov av va-anslutning till den allmänna va-anläggningen.

### *Rättegångskostnader*

Ersättning för rättegångskostnader ska inte utgå enligt 14 § andra stycket lagen (1976:839) om Statens va-nämnd samt fast praxis. Kommunen bestrider att det föreligger särskilda skäl som ger rätt till rättegångskostnader. Det är inte fråga om ett pilotmål eller liknande. Fastighetsägaren har anslutit byggnader i strid med vattentjänstlagen.

### **VA-NÄMNDENS SKÄL**

Enligt 4 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, ska det som enligt lagen gäller för en fastighet också tillämpas i fråga om en byggnad eller annan anläggning som inte tillhör fastighetens ägare om detta behövs för att tillgodose syftet med lagens bestämmelser. När så är fallet ska enligt bestämmelsen det som i lagen sägs om fastighetsägaren tillämpas på byggnadens eller anläggningens ägare.

I 5 § vattentjänstlagen stadgas att om annan än fastighetsägaren ingått avtal med huvudmannen om att få använda va-anläggningen ska vad som i lagen gäller fastighetsägare också gälla användaren.

I 16 § vattentjänstlagen föreskrivs fastighetsägarens bruksrätt till allmän va-anläggning om dennes fastighet ligger inom va-anläggningens verksamhetsområde och fastigheten behöver vattentjänst och behovet inte kan bättre tillgodoses på annat sätt.

Trots vad som föreskrivs i 16 § vattentjänstlagen finns bestämmelse i 18 § samma lag varav framgår att huvudmannen inte är skyldig att låta en fastighet kopplas eller vara kopplad till va-anläggningen innan anläggningsavgift betalas eller om fastighetens va-installation har väsentliga brister.

Slutligen finns föreskrifter i 43 § vattentjänstlagen under vilka förutsättningar som huvudmannen får stänga av vattenförsörjningen till en fastighet.

Va-nämnden gör följande bedömning av de olika delarna i målet.

### *Talerätten*

Frågorna i målet gäller om kommunen haft rätt att stänga av vattentillförseln år 2011 så som skett och brukningsrätten för bodarna. Att Kingsport härvid äger föra talan för Sotenäs Gravarne 3:43 i de delar avstängningen drabbat installationerna på denna dvs. för båthall, handikaptoalett och en sjöbod är inte tvistigt.

Kommunen har emellertid gjort gällande att Kingsport i egenskap av fastighetsägare inte skulle äga rätt föra talan för i vart fall tio av de totalt elva sjöbodarnas va-förhållanden eftersom dessa bodar ägs av andra än Kingsport och åberopat 4 och 5 §§ vattentjänstlagen.

Bestämmelsen i 4 § vattentjänstlagen har, när omständigheterna föranlett därtill, tillämpats vid bostads- och gårdsarrenden och i viss utsträckning på anläggningsarrenden för längre tid (jfr prop. 2005/06:78 s. 135). De arrendeupplåtelser som gjorts i nu aktuellt mål till sjöbodsägarna har i avtalen angivits som lägenhetsarrende med avsedd användning som sjöbodstomt med rätt för arrendatorn att uppföra och bibehålla sjöbod. Förvärvsverksamhet eller annan verksamhet som strider mot ändamålet får inte bedrivas utan skriftlig överenskommelse med Kingsport. Upplåtelsetiden synes satt tämligen lång, 25 år enligt företedda kontrakt, men arrendatorerna har inte något besittningsskydd som arrendelagstiftningen i olika grad ger de andra arrendeformerna; för jordbruks- och bostadsarrenden till och med rätt att under vissa förutsättningar förvärva arrendestället med äganderätt.

De nu aktuella elva sjöbodarna, varav tio ägs av andra än markägaren som upplåtit marken för dessa tio med lägenhetsarrendeavtal, är belägna på Kingsports fastighet Sotenäs Gravarne 3:43 i nära samband med övrig bebyggelse på fastigheten och med en va-installation som dragits fram och anslutits till varje sjöbod. Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna va-anläggning och har sedan länge brukningsrätt till denna med

ett etablerat brukningsförhållande till va-huvudmannen. Vattentjänstlagens uttalade syfte, nämligen att om det behövs säkerställa bebyggelsens tillgång till vatten och avlopp, torde således vara tillgodosett för fastigheten genom dennas gamla anslutning till kommunens va-nät. Fastigheten har uppenbarligen behov av va-anslutning och arrendeavtalen anger under § 11 att arrendatorns förbrukning av vatten särskilt ska faktureras denne av markägaren. Något avtal enligt 5 § vattentjänstlagen mellan kommunen och arrendatorerna som nyttjanderätts-havare om va-förhållandena och eventuella avgifter har inte ingåtts. Tillkomsten av sjöbodarna kan, med hänsyn härtill och valet av arrendeform, inte anses innebära något behov av att i detta fall, för att tillgodose vattentjänstlagens syfte, likställa dessa med fastighet i lagens mening och dessas ägare med fastighetsägare enligt 4 eller 5 §§ i lagen.

Vid nu gjord bedömning har Kingsport i egenskap av fastighetsägare rätt att föra talan i målet på sätt denna framställts.

#### *Avstängning och återställande*

Det är ostridigt i målet att kommunen i juli 2011 vidtagit avstängningsåtgärder avseende vattentillförsel på fastigheten vilka inledningsvis omfattat hela fastigheten och därefter begränsats genom att koppla ifrån delar av fastighetens interna nät. Resultatet är att endast den på fastigheten belägna servicebyggnaden nu förses med vatten från den allmänna vattenledningen. Den fråga som Varnämnden har att pröva är huruvida kommunens åtgärder varit tillåtna eller ej. Kingsport har till stöd för sitt yrkande om återställande gjort gällande att kommunens agerande strider mot bestämmelserna i 43 § vattentjänstlagen och att bolaget inte heller i övrigt har medgivit förfarandet. Kommunen har uppgivit att rätt förelegat att stänga av vattentillförseln eftersom Kingsport olovligen anslutit de elva bodarna till den allmänna va-anläggningen. Kommunen har inte medgivit anslutning och Kingsport har inte heller erlagt tillkommande anläggningsavgift. Eftersom det är fråga om en olovlig inkoppling är bestämmelserna i 43 § vattentjänstlagen inte tillämpliga. Kommunen har även åberopat att entreprenören i skrivelse förklarat att bodarna inte skulle komma att anslutas

till kommunens va-anläggning och att varje bodägare hade att ansöka om va-anlutning.

Va-nämnden konstaterar att det sedan länge föreligger ett va-rättsligt grundat förhållande mellan kommunen och Kingsport som ägare till Sotenäs Gravarne 3:43. De elva bodarna påverkar inte detta förhållande utan ska bedömas som en tillkommande bebyggelse på den redan anslutna fastigheten som försetts med va-installation. Ingen av sjöbodarna är heller såvitt upplysts direkt ansluten till kommunens ledningsnät, utan har fått sin anlutning via ”fastighetens avloppsledning” i enlighet med entreprenörens skrivelse 27 februari 2008. Va-nämnden finner därför att kommunens avstängningsåtgärder och Kingsports eventuella åsidosättande eller försummelse av skyldigheter ska bedömas inom ramen för det befintliga va-förhållandet och att 43 § vattentjänstlagen därmed är tillämplig.

Enligt 43 § vattentjänstlagen får huvudmannen stänga av vattentillförseln till en fastighet om fastighetsägaren har åsidosatt sin skyldighet att betala en avgift eller i övrigt försummat sina skyldigheter enligt denna lag. Möjligheten att stänga av vattentillförseln är ett ingripande påtryckningsmedel som kommunen kan använda endast under de i bestämmelsen angivna förutsättningarna. Detta innebär att fastighetsägarens försummelse ska vara väsentlig, avstängningen får inte medföra olägenhet för människors hälsa samt att huvudmannen före avstängningen skriftligen ska ha uppmanat fastighetsägaren att vidta rättelse och gett fastighetsägaren skälig tid att vidta rättelsen om fastighetsägaren trots denna uppmaning inte har vidtagit rättelse inom den skäliga tiden. Kommunen har gjort gällande att Kingsport inte betalat tillkommande anläggningsavgift för tillkomsten av sjöbodarna och dessas inkoppling till det kommunala va-nätet. Va-nämnden konstaterar emellertid att kommunen i målet inte har gjort gällande några obetalda, förfallna fordringar som skulle kunna utgöra grund för vattenavstängning. Vad gäller inkopplingen av de elva bodarna får det dock anses som ett sådant ändrat förhållande på fastigheten som bort föranleda Kingsport som fastighetsägare att enligt 24 § i 2002 års ABVA omedelbart anmäla förändringen till kommunen i takt med att inkoppling av bodarna skedde. Kommunen synes härvid krävt att servisanmälan skulle inges för den

nya bebyggelsen vilket knappast har stöd vare sig i kommunens egen ABVA (§ 5) eller 16 och 18 §§ vattentjänstlagen. Utgångspunkten i dessa bestämmelser är användningsrätten för en fastighet som ska nyanslutas via upprättad förbindelsepunkt till huvudmannens va-nät och gäller normalt inte för tillkommande bebyggelse på redan ansluten fastighet vid användning av samma förbindelsepunkt. Kingsport har emellertid senare fyllt i och givit in den begärda servicenmälan till kommunen som dock vägrat häva avstängningen på grund av att bodarna inte ansetts ha behov av tillgång till vatten. Det har inte närmare kunnat klarläggas vilka kontakter som förevarit mellan kommunen och Kingsport inför den av kommunen vidtagna vattenavstängningsåtgärden. Det är emellertid ostridigt att Kingsport inte erhållit någon skriftlig uppmaning att vidta rättelse från kommunen på det sätt som föreskrivs i den aktuella bestämmelsen. Att som i detta fall stänga av vattentillförseln för delar av en fastighet genom ensidigt vidtagna åtgärder inom, vad som oemotsagt uppgivits, dennas va-installation måste starkt ifrågasättas. Inte heller kan vattenavstängning godtas för en redan ansluten fastighet för att denna skulle sakna behov. Av det sagda följer att kommunens agerande strider mot vattentjänstlagens bestämmelser. Kommunen är således skyldig att häva vattenavstängningen till fastigheten genom att återställa de av kommunen plomberade och fränkopplade va-ledningarna på fastigheten i fungerande skick. Va-nämnden finner således att Kingsports yrkande i denna del ska vinna bifall.

### *Sjöbodarnas bruksrätt*

Av vad som tidigare angivits vid behandling av frågan om talerätten torde framgå att sjöbodarna i detta fall har sin bruksrätt från den rätt som Sotenäs Gravarne 3:43 har. Denna är en följd av fastighetens belägenhet inom fastställt verksamhetsområde och dennas anslutning till den kommunala va-anläggningen. Att bruksrätten skulle vara begränsad till någon viss del av fastigheten och inte kunna göras gällande för viss tillkommen bebyggelse på denna, vare sig tillbyggnad sker på befintlig bebyggelse eller som enskilda byggnader, saknar stöd i va-lagstiftningen och kommunens utfärdade bestämmelser. Genom sin anslutning till kommunens va-tjänster har fastigheten vidare

ansetts ha behov av dessa; ett behov som knappast kan minska genom tillkomsten av ytterligare bebyggelse för uppgiven verksamhet. Det torde vid dessa förhållanden i vart fall åligga kommunen att visa att sjöbodarna skulle sakna det behov av va-anslutning som medgivits fastigheten i övrigt. – Någon självständig bruksrätt för varje sjöbod, som om var och en av dessa vore en fastighet i vattentjänstlagens mening, kan däremot inte fastställas mot bakgrund av den bedömning av va-förhållandet mellan kommunen och Kingsport som gjorts. Kingsports yrkande i denna del ska därför lämnas utan bifall.

Va-nämnden vill i denna del framhålla att va-lagstiftningen inte är något lämpligt instrument för att styra över vilken verksamhet som ska kunna bedrivas på en fastighet. För att få en eftersträvd verksamhet inom ett område eller en fastighet finns planinstrumentet, bygglovgivningen och i samband därmed meddelade villkor över vilket kommunen styr.

#### *Rättegångskostnaderna*

Kingsport har yrkat ersättning för sina kostnader i målet och som skäl härför anfört att kommunen utfört vattenavstängning utan stöd av lag. Kommunens agerande får emellertid förstås bero på uppfattningen att sjöbodarna utgör fastigheter i vattentjänstlagens mening och därför enligt 18 § vattentjänstlagen inte behöver godtas av huvudmannen som inkopplade på va-nätet så länge anläggningsavgifter inte erlagts. De avstängningsåtgärder som kommunen vidtagit gällande sjöbodarna torde därför, med kommunens synsätt, inte vara en avstängningsåtgärd enligt 43 § vattentjänstlagen gällande redan behörigen inkopplad fastighet. På grund av ledningsnätets dragning på Sotenäs Gravarne 3:43 kom urkopplingen emellertid även att beröra vissa andra byggnader och lokaler vilka ostridigt omfattas av den bruksrätt som tillkommer Sotenäs Gravarne 3:43. Även om kommunen såg sin åtgärd som ett stoppande av olovlig inkoppling av bodarna på kommunens va-nät måste det anses ha ålegat kommunen att, innan avstängningsåtgärderna vidtogs, informera sig om fler kunde komma att beröras av åtgärderna och underrätta enligt kraven i 43 §. I detta fall blev även båthallen och handikapptoaletten och den av Kingsport ägda sjöboden bortkopplade genom åtgärden mot sjöbodarna något som

Kingsport haft rätt att få information om. Kommunen har emellertid beträffande båthallen uppgivit att man fått uppgift att vatten inte behövdes där och att Kingsport inte heller efterfrågat inkoppling för hallen.

Sammantaget finner Va-nämnden ändå att kommunens åtgärder vad gäller huvudfrågan, om rätten att stänga vattnet till bodarna, inte varit sådana att de uppenbart strider mot lag, utan beror på en annan bedömning av rättsläget och bl.a. på grund av ledningsdragningen på 3:43 oundvikligen påverkat även andra byggnader på fastigheten. Kommunen har inte fört en helt oberättigad talan eller på annat vis genom försumlighet förorsakat Kingsport kostnader i processen.

På grund av det anförda och då det inte heller i övrigt framkommit sådana särskilda skäl som enligt 14 § andra stycket lagen (1976:839) om Statens va-nämnd kan föranleda skyldighet för kommunen att ersätta Kingsports rättegångskostnader, ska yrkandet härom lämnas utan bifall.

## **HUR MAN ÖVERKLAGAR**

Se bilaga 2

På Va-nämndens vägnar

Kurt Ståhl

Va-nämnden: Ordföranden Kurt Ståhl samt ledamöterna Jörgen Hanaeus, Inger Hansson, Sture Bergström, Krister Nilsson och Britt Sahleström (enhälligt).