

37 §

Sedan ett fastighetsbolag låtit bebygga två fastigheter och överlåtit dessa har förvärvarna ansetts betalningsskyldiga för anläggningsavgifter enligt fakturor som förföll till betalning efter att fastigheterna tillträtts. Att fastighetsägarna tidigare hade betalat fastighetsbolaget för anläggningsavgifter har inte inverkat på bedömningen. Även fråga om ränta. (37 § 2007 års lag)

MP och JR äger tillsammans fastigheten Malung Östra Sälen 8:108 och MR och OR äger tillsammans fastigheten Malung Östra Sälen 8:94. Båda fastigheterna som är bebyggda med enfamiljsvillor är belägna inom verksamhetsområdet för Malung-Sälens kommuns allmänna va-anläggning och anslutna till denna vad gäller dricks- och spillvatten. Båda fastigheterna förvärvades under år 2006 av företaget Bostadsinvent Skandinavia AB (Bostadsinvent) som i sin tur förvärvat dem av kommunen. Bostadsinvent sålde enligt vad som förutsatts fastigheterna vidare till sökandena. I maj 2007 gick Bostadsinvent i konkurs. Kommunen, som inte fått betalt av Bostadsinvent för anläggningsavgiften, har förklarat att man inte är skyldig att hålla fastigheterna inkopplade till va-nyttigheterna och har nu även krävt de nya fastighetsägarna på anläggningsavgifterna.

Sökandena yrkade fastställt att de inte är betalningsskyldiga för anläggningsavgifter för sina respektive fastigheter och att de skall äga fortsatt rätt att använda den allmänna va-anläggningen.

Kommunen bestred yrkandena och yrkade för sin del i första hand förpliktande dels för MP och JR att solidariskt betala 71 739 kr jämte viss ränta, dels för MR och OR att solidariskt betala 71 739 kr jämte viss ränta. I andra hand yrkade kommunen, för det fall avgiftsskyldighet inte skulle anses föreligga, fastställt att den som huvudman för den allmänna va-anläggningen inte har skyldighet att låta sökandenas fastigheter vara kopplade till den allmänna va-anläggningen innan anläggningsavgifterna erlagts.

Sökandena bestred kommunens yrkanden.

MP och JR anförde:

Deras hus är en villa i 1,5 plan. Enligt ett köpebrev upprättat mellan Malung-Sälens kommun och Bostadsinvent, daterat 30 oktober 2006, skulle Bostadsinvent betala anläggningsavgift och överlåta fastigheten vidare till dem. Själva skrev de kontrakt med Bostadsinvent den 26 oktober 2006 och däri anges att de tillträder fastigheten den 30 oktober samma år. Det anges också att affären skulle bli gällande förutsatt att Bostadsinvents förvärv av kommunen gick i lås. Kommunen var medveten om avtalet mellan Bostadsinvent och dem och att Bostadsinvent skulle betala anläggningsavgiften. Kommunen var också medveten om att det kunde finnas en affärsmässig risk med att Bostadsinvent skulle betala anläggningsavgiften. Bostadsinvent ansökte den 26 oktober 2006 om anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Deras ansökan beviljades och kommunen skickade den 9 januari 2007 faktura beträffande anläggningsavgiften till Bostadsinvent helt enligt kontraktet med Bostadsinvent. Kommunen har inte skickat någon faktura till dem. De har betalat anslutningsavgift till Bostadsinvent med 71 739 kr. Mot bakgrund av befintliga avtal borde kommunen inte kunna stänga av vattnet.

Kommunen hävdar nu att de var avgiftsskyldiga redan när fakturan till Bostadsinvent ställdes ut i januari 2007. I så fall borde kommunen ha ställt fakturan till dem och inte till Bostadsinvent. Det borde ha ålegat kommunen att i avtalet med Bostadsinvent se till att anslutningsavgiften erlades innan köpeskillingskvittens utfärdades och överlåtelse av fastigheten kunde ske eller att kommunen som säkerhet för sin fordran tog pantbrev i fastigheten intill 71 739 kr. Eftersom kommunen har fordran på Bostadsinvent fortsätter kommunen ännu att bevaka sin fordran i konkursen och avvaktar besked om utdelning i denna. Tredje part skall inte drabbas av konkurs.

De har haft vatten sedan år 2006. Kommunen lät vattnet vara påkopplat efter tryck från media, inte av humanitära skäl. I början skulle de inte få vatten överhuvudtaget men arbetsutskottet i kommunen beslutade 11 december 2007 att låta vattnet vara påkopplat. De trodde då att vattenåtkomsten var tryggad för deras del. Kommunen har inte velat skicka faktura. Därför har det varit svårt att få lån. De kan inte heller betala utan faktura och kommunen ville ha ränta fast de inte har erhållit någon faktura vilket är konstigt. Kommunen har godtagit att de betalar beloppet utan moms eftersom kommunen redan en gång redovisat moms på det aktuella beloppet. – Det är fel av kommunen att påstå att de först nu fått kännedom om att det är de som är fastighetens ägare. Redan i oktober 2007 måste kommunen ha förstått detta då det skedde korrespondens med advokaten Mörtberg.

och OR anförde:

Rätta registerbeteckningen på deras fastighet med uppförd enplansvilla är 8:94 inte 8:97 som det står i köpekontraktet mellan dem och Bostadsinvent den 14 juli 2006. Bostadsinvent köpte fastigheten av kommunen och skulle enligt kontraktet betala anslutningsavgiften för vatten och avlopp. Det framgår vidare att Bostadsinvent skulle sälja fastigheten vidare till dem. I deras kontrakt med Bostadsinvent anges att de skulle tillträda fastigheten den 15 augusti 2006. De skulle flytta in omkring den 17 september 2006. Det satt en lapp på dörren där det stod att kommunen tvingats stänga av vattnet på grund av obetald avgift. Efter att media kopplats in sade kommunen i november 2006 att de skulle låta vattnet vara påkopplat så länge men att betalningsfrågan måste redas ut. De fick så en faktura men kommunen ställde om denna eftersom den felaktigt utställdes på dem. Kommunen insåg att Bostadsinvent skulle betala. För egen del anser de att de uppfyllt sin del av avtalet.

Kommunen anförde:

Det är beklagligt att fastighetsägarna kommit i kläm i den här affären. Bostadsinvent har inte fullgjort sina åtaganden. Nuvarande ägare till fastigheterna har emellertid köpt och tillträtt sina fastigheter redan innan fakturor skickades ut från kommunen. Vid faktureringen trodde kommunen att Bostadsinvent var fastighetsägare men det visade sig senare att sökandena i dessa mål då redan hade tillträtt fastigheterna. Den korrespondens i oktober 2007 som advokaten Mörtberg hade med annan advokat på sökandesidan som finns ingiven i målet styrker att kommunen då fortfarande hade uppfattningen att Bostadsinvent var fastighetsägare. Där står angivet att Bostadsinvent i konkurs är fastighetsägare. Det var först i samband med målet i Va-nämnden som kommunen fick kunskap om vem som är fastighetsägare. Tillgängliga register

släpar efter och på va-sidan i kommunen hade man inte kännedom om att fastigheterna tillträtts av nya ägare.

De ansökningar som gjorts om anslutning till kommunens va-anläggning är för både 8:108 och 8:94 ingivna och undertecknade av Bostadsinvent och för 1:108 anges också Bostadsinvent som fastighetsägare trots att bolaget inte var ägare då. För 8:94 anges OR som fastighetsägare. Fakturorna utställdes för 1:108 på Bostadsinvent och för 8:94 först på OR och sedan, efter protester från [REDACTED] på Bostadsinvent. I båda fallen är emellertid fastighetsägaren betalningsskyldig för anläggningsavgiften beräknad enligt 2006 års va-taxa. Kommunen har inte träffat avtal med Bostadsinvent om att det bolaget skall betala va-avgifterna. Köpekontrakten dem emellan är endast avtal om markinnehav. Det är kommunens markavdelning som överlåtit markområden och innebär således inte något avtal med huvudmannen om att Bostadsinvent skall svara för va-avgifterna. Kommunen kände till att fastigheterna skulle säljas vidare av Bostadsinvent. Sökandena har haft en uppgörelse med kommunens markenhet vid fastighetsförvärven. Den uppgörelsen har inte Va-avdelningen någon kännedom om utan va-sidan hanterar va-frågorna i enlighet med för dessa gällande bestämmelser. Om Bostadsinvent hade blivit ägare av fastigheterna skulle bolaget ha fått betala va-avgifterna. Det är riktigt att kommunen förlikningsvis erbjudit fastighetsägarna att betala avgifterna utan moms. De har emellertid valt att inte betala och det har nu i stället blivit prövning i Va-nämnden. Eftersom kommunen hela tiden ansett Bostadsinvent betalningsskyldigt har avgifter tidigare inte krävts av sökandena utan dessa har endast upplysts om att fastigheterna inte kan fortsätta att vara inkopplade om avgift inte erläggs. Det är först nu som det av presenterade köpehandlingar klargjorts att sökandena hade tillträtt fastigheterna när fakturering skedde och detta medför att kommunen nu i första hand gör kravet på avgiftsskyldighet gällande.

Kommunens andrahandsyrkande, om avgiftsskyldighet inte skulle anses föreligga, är en konsekvens av föreskriften i 18 § vattentjänstlagen att huvudmannen inte är skyldig att låta en fastighet vara påkopplad innan anläggningsavgiften har betalats. Avgiften måste erläggas av någon. Att fastigheterna redan är inkopplade förändrar inte detta. Kommunen har låtit fastigheterna vara inkopplade av humanitära skäl i avvaktan på målens avgörande.

Va-nämnden yttrade:

Enligt 37 § första stycket Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, gäller med avseende på anläggningsavgifter att när en fastighet byter ägare så är den nye ägaren betalningsansvarig för avgifter som förfaller till betalning på tillträdesdagen eller senare. Innebörden beträffande denna avgiftstyp överensstämmer med vad som gällde enligt lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar, där det föreskrevs i 11 § att ny ägare inte svarade gentemot huvudmannen för avgift som förfaller till betalning före tillträdesdagen. Detta innebär att den nye ägaren i fastlagd praxis ansågs betalningsskyldig för avgifter som förföll till betalning efter tillträdesdagen.

I nu aktuella mål är ostridigt att MP och JR tillträdde Malung Östra Sälen 8:108 den 30 oktober 2006 och att Maria och OR tillträdde Malung Östra Sälen 8:94 den 15 augusti 2006 allt i enlighet med köpekontrakt med säljaren Bostadsinvent Skandinavia AB. Av utredningen i målen framgår vidare att kommunen

första gången krävde betalt för anslutningen av 8:108 genom faktura utställd den 9 januari 2007 och för 8:94 genom faktura utställd den 6 november 2006 vilken dock makulerades och senare utställdes den 22 november 2006. Enligt såväl äldre som gällande bestämmelser skall avgiften betalas vid anfordran (begäran) och när kommunen framställde sådan begäran hade såväl MP och JR som [REDACTED] och OR således tillträtt sina respektive fastigheter. Kommunen kan inte anses ha väntat oskäligt länge med att debitera avgifterna och att fakturorna kom att ställas till Bostadsinvent som först förvärvat fastigheterna av kommunen hindrar inte att kommunen nu kan göra gällande avgiftsskyldigheten gentemot de som faktiskt var ägare när betalning begärdes för avgifterna (NJA 1982:111). Det förhållandet att i köpekontrakten intagits en bestämmelse att säljaren Bostadsinvent skulle svara för anslutningskostnaderna för vatten och avlopp gäller mellan parterna i fastighetsköpet men hindrar inte kommunen, i egenskap av huvudman för den allmänna va-anläggningen, att enligt va-lagstiftningen kräva betalning av de som äger fastigheterna när avgiftskravet förfaller till betalning. Att kommunens markavdelning känt till att fastigheterna skulle säljas vidare och att Bostadsinvent enligt köpeavtalen med kommunen skulle svara för anslutningsavgifterna förändrar inte denna bedömning.

Sökandena är således avgiftsskyldiga för anläggningsavgifterna. Av 43 § vattentjänstlagen framgår att huvudmannen vid sådant förhållande också kan ha rätt att stänga av vattentillförseln om avgiftsskyldigheten åsidosätts. Sökandenas talan skall på grund av vad som nu anförts ogillas medan kommunens i första hand framställda fullgörelsetalan om betalning av avgifterna, vilka i och för sig inte ifrågasatts till beloppen, skall bifallas.

I fråga om räntan har kommunen yrkat sådan från de tidpunkter då kraven riktade till Bostadsinvent förföll till betalning. Enligt vad kommunen själv uppgivit har avgiftskrav mot sökandena emellertid framställts först i och med målets handläggning i Va-nämnden då kommunen fått klart för sig att de var ägare till fastigheterna. Enligt 4 § räntelagen är gäldenär inte skyldig att betala ränta för tid innan kravet kommit honom till handa och vidare föreskrivs i fjärde stycket av samma paragraf att, oavsett vad som föreskrivits i tidigare stycken, så skall ränta på förfallen fordran senast utgå från dagen för stämning i mål om utgivande av betalning. Eftersom sökandena i nu aktuella mål delgavs kommunens avgiftskrav först den 22 februari (MP och JR) respektive den 25 februari 2009 ([REDACTED] och OR) skall ränta utgå först från dessa datum.

Va-nämnden ogillade sökandenas talan under p. 1 och 2 ovan och förpliktade dels MP och JR att till kommunen solidariskt betala anläggningsavgift avseende fastigheten Malung Östra Sälen 8:108 med 71 739 kr jämte viss ränta, dels [REDACTED] och OR att till kommunen solidariskt betala anläggningsavgift avseende fastigheten Malung Östra Sälen 8:94 med 71 739 kr jämte viss ränta.

*Beslut 2010-06-30, BVa 41
Mål nr Va 172/08 och 177/08*