

2022-10-24

## Ang. anläggningssamfälligheten Krusboda

### *Bakgrund*

Anläggningssamfälligheten Krusboda i Tyresö kommun ligger inom verksamhetsområdet för den allmänna va-anläggningen i kommunen och har allmän va-försörjning. Trots att det är en samfällighetsförening med delägande fastigheter och samfälld mark, så har Tyresö kommun, såsom huvudman för den allmänna va-anläggningen, tagit på sig ansvar inom föreningsområdet gentemot fastighetsägare sedan början av 1970-talet. Därutöver har också va-huvudmannen åtagit sig ansvaret för drift och underhåll av samfällighetsföreningens va-anläggning utan ersättning sedan början av 1970-talet. Det finns inget skriftligt avtal mellan va-huvudmannen och samfällighetsföreningen gällande dessa åtaganden för den allmänna va-anläggningen, trots att samfällighetsföreningen funnits sedan anläggningsbeslut 1970.

### *Gällande rätt*

Nuvarande lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) har historiska rötter i både 1955 års va-lag och 1970 års va-lag. Från 1970 års va-lag, så blev det mycket tydligt att va-huvudmannen inte behövde ha ansvar inne på tomtmark och kunde flytta ut det att ligga strax utanför fastighetsgräns. Detta gäller även i nuvarande 12§ lag (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV). Samma bedömning görs om det är en GA-anslutning med samfällighetsförening, va-huvudmannens ansvar stannar utanför föreningsområdet vid den fp som läggs strax utanför föreningsområdet.

Va-huvudmannen har således ingen juridisk skyldighet att ta på sig ansvar inne på fastighet eller inne på föreningsområde, på den privata sidan om förbindelsepunkten.

En allmän va-anläggning regleras av självkostnadsprincip med ramen nödvändiga kostnader enligt 30§ LAV, vilket innebär att avgiftsuttaget från va-kollektivet endast får ske för att täcka va-verksamhetens nödvändiga kostnader men det innebär också att va-kollektivet inte får finansiera sådant som inte är nödvändiga kostnader. Det befintliga förhållandet, att resten va-kollektivet i Tyresö kommun finansierar drift och underhåll av samfällighetsföreningen i Krusbodas enskilda va-anläggning utan ersättning, kan konstateras strida mot regleringen i 30§ LAV och har gjort det ända sedan 1970. Vad som anges i de gamla exploateringsavtalen från 1968, 1969 och 1971 i den frågan strider således mot lag men har heller aldrig egentligen varit bindande för va-huvudmannen.

### *Giltigheten av gamla avtal*

Gamla avtal från 1968 och 1969, vilka främst är exploateringsavtal med andra parter, är sedan länge uttjänta för sitt syfte och har ingen juridisk betydelse för samfällighetsföreningens va-anslutning.

Ett annat gammalt avtal från 1971 mellan Tyresö kommun och Stiftelsen Tyresö Bostäder kan heller inte anses ha någon betydelse för samfällighetsföreningens va-anslutning, eftersom dess huvudsyfte är att reglera något annat, dvs marköverlåtelse och exploatering. Sannolikt är det också så att det inte är Tyresö kommun såsom huvudman för den allmänna va-anläggningen som är avtalspart, utan Tyresö kommun i en annan roll.

Sammantaget har dessa avtal ingen betydelse för själva va-anslutningen av samfällighetens område, va-förhållandet är oreglerat mellan förening och va-huvudman med otydliga ansvarsgränser.

### *Möjlighet att flytta ut det allmännas ansvar*

Normalt sett har va-huvudmannen inget direkt ansvar gentemot varje fastighetsägare inom ett föreningsområde med bildad GA för va enligt anläggningslagen. Va-förhållandet brukar då endast föreligga mellan va-huvudman och förening, där föreningen är ensam avgiftsskyldig och mottagare av totalfaktura med en förbindelsepunkt per tjänst strax utanför föreningsområdet samt en ingående huvudmätare för vattenleverans. Va-huvudmannen bör inte gå in i föreningsområdet överhuvudtaget.

Eftersom det sedan 1970 har varit ett sådant förhållande inom Krusboda-området, där va-huvudmannen har haft enskilda fastighetsägare tillika föreningsmedlemmar som direkta va-abonnenter med egen vattenmätare och fakturering så kan det vara svårt att nu flytta ut va-huvudmannens ansvar att stanna utanför föreningsområdet i detta avseende. Självklart är det möjligt att formellt flytta ut förbindelsepunktens läge, dvs den juridiska ansvarsgränsen mellan den allmänna va-anläggningen och föreningsområdet, att ligga strax utanför föreningsområdets gräns men det kan vara svårt att i övrigt ändra va-huvudmannens befintliga ansvarsförhållande gällande fakturering till och mätning hos enskilda fastighetsägare inom föreningsområdet.

För övrigt konstateras att va-huvudmannen i kommunen under lång tid har ansvarat för drift och underhåll av föreningens va-anläggning, utan ersättning från föreningen. Detta har pågått sedan 1970 och får konstateras ha varit lagstridigt redan då enligt 1970 års va-lag. I nuvarande 30§ LAV regleras om självkostnadsprincipen med ramen nödvändiga kostnader för en allmän va-anläggning, vilken princip även gällde i 1970 års va-lag. Va-huvudmannens ansvar utan ersättning för drift och underhåll av en förenings va-anläggning är inte nödvändiga kostnader för en allmän va-anläggning och strider därmed mot LAV.

### *Behov av skriftligt anslutningsavtal*

Även om va-huvudmannen inte helt kan backa ur med ansvar från föreningsområdet gällande va-förhållandet direkt med fastighetsägare i föreningsområdet, så finns det behov av att reglera va-anslutningen av föreningsområdet med samfällighetsföreningen i ett skriftligt avtal och tydliggöra ansvarsgränserna i övrigt. Ett sådant avtal tydliggör då också att va-

huvudmannen inte längre kan fortsätta med kostnadsfritt drift- och underhåll av föreningens va-anläggning.

*Inlösen enligt 39§ LAV*

En alternativ åtgärd kan vara att va-huvudmannen genomför inlösen av föreningens va-anläggning enligt 39§ LAV och således införlivar föreningens va-anläggning in i den allmänna va-anläggningen. Genom detta förfarande kan då va-huvudmannen fortsätta med det befintliga ansvaret sedan 1970 gentemot enskilda fastighetsägare och drift/underhåll av va-anläggningen, som då genom inlösen blivit allmän va-anläggning. Samfällighetsföreningen i sin tur behöver då ansöka om omförrättning av GA hos lantmätaren, eftersom va inte ska ingå i GA efter inlösen.

Rita Lord  
Advokat