



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2023-03-24
Stockholm

Mål nr
M 620-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-12-14 i mål nr M 649-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Gotlands kommun

Motpart

M.L.P.

Ombud: T.P.

SAKEN

Inlösen enligt 39 § lagen om allmänna vattentjänster

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1861324

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

BAKGRUND

M.L.P. äger fastigheten A i Gotlands kommun.

I december 2007 antog kommunen en detaljplan för ett område i närheten av den fastigheten i syfte att möjliggöra byggande av 20 villor för permanentboende. Av planbeskrivningen framgår bland annat att området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planarbetet baserades på ett exploateringsavtal, enligt vilket kommunen åtog sig att inom exploateringsområdet projektera, utföra och bekosta anläggande av vatten- och avloppsledningar inklusive förbindelsepunkter till samtliga nya tomter. Av genomförandebeskrivningen för detaljplanen anges att kommunen, som intäcker för utbyggandet av vatten- och avloppsnetet, även räknar med anslutningsavgifter från ett tiotal fastigheter i direkt anslutning till planområdet som tillsammans med de blivande fastigheterna inom planområdet, kommer att hamna inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Under 2012 fick fastighetsägaren till A tillstånd för enskild avlopps-anläggning (sluten tank för spillvatten) fram till 2017. I juni 2017 informerades M.L.P. om att hennes fastighet, som sedan tidigare varit ansluten till dricksvattenområdet, kunde anslutas till verksamhetsområdet för spillvatten under förutsättning att fastighetsägaren ansvarade helt för inköp, installation och drift/underhåll av en s.k. LTA, pumpstation.

I februari 2019 förelade länsstyrelsen kommunen att tillgodose behovet av vattentjänster för fastigheter i nära anslutning till ovan nämnda detaljplan genom att införliva området i verksamhetsområde för allmänt spillvatten senast år 2023. Enligt länsstyrelsens föreläggande skulle verksamhetsområdets utbredning minst omfatta de fastigheter i området med sluten tank till spillvatten samt de fastigheter som var anslutna genom avtal till det allmänna spillvattennätet i området kring detaljplanen. Länsstyrelsen bedömde att fastigheterna i nära anslutning till den aktuella detaljplanen var helt beroende av den kommunala vattentjänsten för hantering av spillvatten och såg inget skäl till att dessa fastigheter skulle omfattas av andra va-rättsliga förhållanden än de fastigheter som hamnat inom detaljplanen och det då planerade verksamhetsområdet.

I maj 2019 beslutade kommunen om ett verksamhetsområde för spillvatten i området, som inte omfattade A och inte heller flertalet av övriga fastigheter utanför detaljplaneområdet. I juni 2019 installerade M.L.P. en LTA-pump på sin fastighet som anslöts till den kommunala va-anläggningen. Den 15 juni 2020 beslutade kommunen att utöka verksamhetsområdet för spillvatten så att även bland annat A omfattades. Kommunen löste därefter in M.L.P.s LTA-pump mot en ersättning om 27 539 kr, avseende anskaffningsvärdet för själva pumpstationen med ett visst åldersavdrag. Ersättning för grävkostnader m.m. medgavs inte.

M.L.P. ansökte om stämning av Gotlands kommun och yrkade att kommunen skulle förpliktigas att till henne betala full ersättning för införskaffande, installation, nedgrävning och driftsättning av pumpanläggning på hennes fastighet. Till stöd för sin talan anförde hon bland annat att huvudmannen tagit hela kostnaden för nedgrävning och driftsättning av pumpanläggningar för några av fastigheterna inom verksamhetsområdet, medan ett femtontal andra ersatts med mindre än hälften av beloppet.

Kommunen svarade därvid bland annat att fastighetsägare inom verksamhetsområdet har behandlats lika och att fastighetsägare utanför verksamhetsområdet har behandlats lika. Kommunen medgav dock att kommunen vid nyanslutning av fastighet inom verksamhetsområde utan avgift har grävt pumpgrop och installerat pumpen cirka tre meter in på fastigheten räknat från förbindelsepunkten trots att fastighetsägare inom verksamhetsområde, enligt praxis, inte har rätt till ersättning för kostnader avseende grävning av grop för installation av LTA-pump och för tillhörande elarbeten och andra merkostnader. Några andra installationer på fastigheterna, såsom rördragning till husliv, bekostades emellertid inte av kommunen.

Mark- och miljödomstolen förpliktade Gotlands kommun att till M.L.P. betala ytterligare 28 793 kr avseende skälig ersättning för inlösen.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Gotlands kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå M.L.P.s talan.

M.L.P. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Gotlands kommun har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Den aktuella fastigheten A har varit ansluten till den allmänna va-anläggningen genom avtal. Enligt avtalet ska fastighetsägaren M.L.P. bekosta såväl LTA-pump som anläggningsarbeten. Att verksamhetsområdet har utökats och numera omfattar M.L.P.s fastighet innebär inte att det tidigare avtalet är en nullitet. Skälig ersättning för inlösen av LTA-pumpen kan inte innebära ett högre belopp än marknadspriset eller bruksvärdet. Det går inte att likställa en frivillig anslutning utanför verksamhetsområdet med en obligatorisk anslutning inom verksamhetsområdet. I detta fall har mark- och miljödomstolen övervärderat pumpen för att fastighetsägaren – i strid med ingånget avtal – ska bli kompenserad för sådana utgifter som hon enligt lag, praxis och avtal saknar rätt till vid anslutningen.

M.L.P. har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Det framgår visserligen inte av lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, vattentjänstlagen, att huvudmannen ska stå för nedgrävning och installationskostnader vid en inlösesituation. Men eftersom Gotlands kommun har stått för denna kostnad för andra fastigheter inom verksamhetsområdet måste kommunen även stå för denna kostnad vad gäller fastigheten A.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har med stöd av 53 a § vattentjänstlagen förelagt Gotlands kommun att yttra sig över ett antal frågeställningar. Kommunen har därvid anfört bland annat följande.

Enligt exploateringsavtal för det aktuella området åtog sig kommunen att bygga ut vatten- och avloppsanläggningen inom planområdet när exploitören erlagt betalning motsvarande tio anläggningsavgifter enligt gällande va-taxa. När förbindelsepunkt upprättats och meddelats exploitören skulle denne till kommunen erlægga ytterligare en summa motsvarande de resterande tio anläggningsavgifterna. I juli 2017 var anläggningen färdig för anslutning. Det första beslutet om verksamhetsområdet för vatten och spillvatten omfattade 20 fastigheter och motsvarade detaljplanen, tillika exploateringsområdet enligt exploateringsavtalet. Av tekniska skäl för att få stommen i LTA-systemet att fungera och mot bakgrund av tidigare erfarenheter av felinstallationer av LTA grävde kommunen brunn och installerade LTA-pumpen i samband med att va-anläggningen byggdes ut inom exploateringsområdet.

För senare anslutningar, efter det att verksamhetsområdet fastställts, har kommunen också tillhandahållit pump och bekostat skäliga kostnader för grävning av brunn och installation av LTA. Om M.L.P. hade avvaktat med att ansluta sin fastighet till spillvatten efter det att fastigheten beslutats ingå i verksamhetsområdet i juni 2020 hade hon kompenserats för skäliga pumpgravs- och installationskostnader på samma sätt. Avtalskunder som önskat ansluta en fastighet utanför verksamhetsområdet eller exploateringsområdet, har dock fått ansluta på villkor att de själva bekostat grävning, pump och installation.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga förutsättningar m.m.

Enligt 6 § vattentjänstlagen ska kommunen, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större

sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänst behöver ordnas och se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning. Av 2 § samma lag framgår att med verksamhetsområde avses det geografiska område inom vilket en eller flera vattentjänster har ordnats eller ska ordnas genom en allmän va-anläggning.

Av 19 § vattentjänstlagen framgår att huvudmannen ska ordna de pumpar och andra särskilda anordningar som på grund av den allmänna va-anläggningens konstruktion eller utförande behövs på en fastighet för att fastighetsägaren ska kunna använda va-anläggningen. Fastighetsägaren är å sin sida enligt 20 § vattentjänstlagen skyldig att upplåta nödvändigt utrymme för en sådan anordning. Av tidigare avgöranden från Statens va-nämnd framgår att grävkostnaderna för pumpgropen är en sådan kostnad som fastighetsägaren ansvarar för enligt 20 § vattentjänstlagen (se Statens va-nämnds beslut den 8 maj 2013, BVa 28, och beslut den 27 juni 2014, BVa 60).

Enligt 39 § vattentjänstlagen har huvudmannen rätt att, mot skälig ersättning, lösa in en enskild anläggning på en fastighet inom verksamhetsområdet om anläggningen kan användas i den allmänna va-anläggningen.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Frågan i målet är vad som är att betrakta som skälig ersättning för inlösen av den enskilda anläggningen som finns på M.L.P.s fastighet A.

Som kommunen har anfört kan en ägare till en fastighet som tidigare legat utanför ett verksamhetsområde inte räkna med att få full kompensation för alla kostnader avseende anordnande av en enskild anläggning i samband med inlösen av anläggningen. Det är också, som kommunen har framhållit, skillnad mellan fastighetsägare inom respektive utom ett verksamhetsområde eftersom det finns en offentligrättslig

reglering av förhållandet mellan huvudmannen och fastighetsägare inom verksamhetsområdet i vattentjänstlagen, medan avtal utanför verksamhetsområdet upprättas på civilrättslig grund.

Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning bör skälig ersättning vid inlösen enligt 39 § vattentjänstlagen som utgångspunkt beräknas utifrån den uppdelning av kostnadsansvaret mellan huvudmannen och fastighetsägaren som görs i 19 och 20 § vattentjänstlagen. En skälig ersättning kan därför som regel anses motsvara kostnaden för pumpar och andra särskilda anordningar som på grund av den allmänna va-anläggningens konstruktion eller utförande behövs på fastigheten för att fastighetsägaren ska kunna använda va-anläggningen. Det är därvid rimligt att i första hand beakta den faktiska kostnad som fastighetsägaren har haft för anläggningen, under förutsättning att kostnaden i sig är skälig, liksom ett skäligt åldersavdrag. Därutöver kan hänsyn behöva tas till den kostnad kommunen hade haft för att uppfylla sitt ansvar enligt 19 § vattentjänstlagen, om det inte funnits en enskild anläggning att lösa in.

I detta fall har länsstyrelsen, som ovan nämnts, uttalat att det inte fanns något skäl till att fastigheterna i nära anslutning till detaljplanen skulle omfattas av andra va-rättsliga förhållanden än de fastigheter som hamnade inom detaljplanen. Av detaljplanens genomförandebeskrivning framgår vidare att kommunen, som intäkter för utbyggandet av vatten- och avloppsnätet, räknat med anslutningsavgifter från fastigheter utanför detaljplanen. M.L.P. har därvid obestritt uppgett att hon betalat full anslutningsavgift. Kommunen har också själv angett att fastigheter som anslutits till det kommunala vatenätet inom verksamhetsområdet har fått grävd pumpgrop och installation av pumpen cirka tre meter in på fastigheten utan avgift. Även när det gäller senare anslutningar, efter det att verksamhetsområdet utökats, har kommunen tillhandahållit pump och bekostat skäliga kostnader för grävning av brunn och installation av LTA. För det fall att M.L.P. hade avvaktat med att ansluta sin fastighet till spillvatten efter det att fastigheten beslutats ingå i verksamhetsområdet hade alltså kommunen – oaktat tidigare avgöranden från Statens va-nämnd och utöver kostnaden för själva LTA-pumpen – även bekostat skäliga pumpgravs- och installationskostnader för hennes fastighet.

Mot bakgrund av de speciella omständigheterna i detta fall anser Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen, att det är skäligt att låta kommunen ersätta M.L.P. för hennes kostnader avseende grävning av brunn och installation av LTA-pumpen. Kommunen har i mark- och miljödomstolen angett att en kostnad om ca 25 000 kr skulle kunna tjäna som vägledning vad gäller skäliga kostnader för nödvändiga installationer. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning får den ersättning som mark- och miljödomstolen beslutat om anses falla inom ramen för vad som är att betrakta som en skälig ersättning enligt 39 § vattentjänstlagen i detta fall. Det har inte heller i övrigt framkommit något skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom. Gotlands kommuns överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2023-04-21

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Marianne Wikman Ahlberg och Petra Bergman, referent, samt tekniska rådet Ingrid Johansson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-12-14
meddelad i
Nacka

PARTER

Kärande
M.L.P.

Ombud: T.P.

Svarande
Region Gotland

Ombud: Chefsjurist P.P.

SAKEN

Inlösen enligt 39 § lagen om allmänna vattentjänster

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen förpliktar Region Gotland att till M.L.P. betala 28
793 kr.

YRKANDEN

M.L.P. (i fortsättningen fastighetsägaren) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska förplikta Region Gotland att till henne betala 35 848 kr.

Region Gotland (i fortsättningen kommun) har bestritt bifall till käromålet.

Ingen av parterna har gjort förbehåll om ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

M.L.P.

Bakgrund

Länsstyrelsen i Gotlands län har genom beslut den 28 februari 2019 förelagt Region Gotland (kommunen) att tillgodose behovet av vattentjänster för fastigheter i nära anslutning till detaljplan B genom att införliva området i verksamhetsområdet för allmänt spillvatten senast år 2023. I beslutet angavs att verksamhetsområdets utbredning ska minst omfatta de fastigheter i området som har sluten tank till allt spillvatten samt de fastigheter som i dagsläget är anslutna genom avtal till det allmänna spillvattennätet i området kring detaljplanen för B.

Den 15 juni 2020 beslutade Regionfullmäktige om att utöka det befintliga verksamhetsområdet i Öja till att omfatta även spillvatten.

Den 19 november beslutade Teknikförvaltningen att ersättning för inlösen av LTA-pumpen på fastigheten A ska betalas med 27 539 kr.

Gynnande beslut

Detaljplanen för Öja Olovs antogs 2007-12-17 och vann laga kraft 2008-05-13. I planbeskrivningen sägs att samtliga befintliga fastigheter ska ingå i verksamhetsområdet för kommunalt VA. I genomförandebeskrivningen anges bl.a. följande. "Till detta kommer anslutningsavgifter från ett tiotal fastigheter i direkt anslutning till planområdet som tillsammans med de blivande fastigheterna inom planområdet, kommer att hamna inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp." Uttalandena i planhandlingarna är otvetydliga. Med hänvisning till detaljplanen för Öja Olovs hävdar därför M.L.P. att hennes fastighet A ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. Enligt henne är skrivningen i detaljplanen att betrakta som ett gynnande beslut enligt 37 § förvaltningslagen, som kommunen försökt kringgå i va-ärendet.

Genom länsstyrelsens föreläggande fick huvudmannen tid på sig till 2023 för att tillgodose behovet av vattentjänster. Berörda fastigheter hade därtills varit hänvisade till tillfälliga enskilda lösningar i form av sluten tank för spillvatten. För de flesta

fastighetsägarna hade tillstånden för sluten tank gått ut redan 2017 och skulle (enligt besked från miljö- och hälsoskyddsnämnden) inte förlängas. Av de skälen och då huvudmannen upprättat förbindelsepunkter för spillvatten (för avtalskunder, som huvudmannen uttryckte det), valde merparten av berörda fastighetsägarna under våren och försommaren 2019 att ansluta sina fastigheter. Fastighetsägarna (däribland M.L.P.) köpte in pumpanläggningar och bekostade nedgrävning samt anslutning till det kommunala avloppet till sina respektive fastigheter. Detta gjordes under bestridande och i avvaktan på att huvudmannen skulle fullgöra sina skyldigheter. Men huvudmannens fortsatte att hävda att det var fastighetsägarnas ansvar att införskaffa och installera pumpanläggningar.

Likställighetsprincipen

I realiteten hamnade ett antal fastighetsägarna utanför planområdet (däribland M.L.P.) i ett moment 22 då miljö- och hälsoskyddsnämnden vägrade förlängda tillstånd för sluten tank samtidigt som huvudmannen endast erbjöd anslutning på "frivillig" väg.

Enligt en handläggare på Tekniska förvaltningen (mail den 12 november 2020) har huvudmannen bekostat "nedgrävning av avloppspumpstation samt driftsättning av pump" för nya och sedan tidigare befintliga fastigheter inom detaljplaneområdet. Dessutom har huvudmannen på senhösten 2020 bekostat införskaffande, nedgrävning och installation av en pumpanläggning på fastigheten C, som ligger utanför detaljplaneområdet.

Förfarandet strider mot den kommunala likställighetsprincipen då kommunen samtidigt beslutar om en betydligt lägre ersättningsnivå för de fastighetsägare som själv bekostat inköp och installation av LTA-pump.

Åldersavdrag

Länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområdets utbredning innebar i praktiken att fastighetsägarna fick ta på sig huvudmannens skyldigheter och bekosta nödvändiga anordningar för att deras fastigheter skulle kunna anslutas. För fastigheten A (M.L.P.) skedde detta den 12 juni 2019. Anläggningen på hennes fastighet var alltså drygt ett år gammal när huvudmannen beslutade om inlösen och ersättning.

Fastighetsägarna har betalat full anslutningsavgift till huvudmannen. Samtidigt har kommunen beslutat att skriva ned ersättningen med 1/20 per år. Det är inte rimligt. Huvudmannen har ju i realiteten tvingat på oss en anslutning via avtal och att själva bekosta material och arbete. Ett agerande som också kritiserats i länsstyrelsens föreläggande från 2019. Tidpunkten för bedömningen av värdet för den inlösta anläggningen borde rimligen vara anslutningstillfället, eller den senare tidpunkt då kommunen bestämmer att anläggningen ska lösas in.

Det kan också ifrågasätta om samma avskrivningstakt ska gälla för anläggningar i fritidsfastigheter som utnyttjas ett par månader om året jämfört med motsvarande anläggningar i permanentbostäder.

Sammanfattning

Den uppkomna situationen beror uteslutande på huvudmannens agerande under perioden 2017-2020 och att man frångått det gynnande beslutet om verksamhetsområde för VA, som redovisats i detaljplanen för Öja Olovs. Kommunens beslut om ersättning strider mot den kommunala likställighetsprincipen. Det rätta och rimliga i att göra ett åldersavdrag ifrågasätts också, särskilt som inlösen gäller i princip nya pumpanläggningar på fastigheter för fritidsboende.

M.L.P. gör gällande att hon ska ersättas med det fulla värdet av införskaffande, installation, nedgrävning och driftsättning av pumpanläggningar på hennes fastighet, som uppgår till 63 387 kr. Kommunen har redan betalat ut 27 539 kr. Kommunen ska därför förpliktas att utge mellanskillnaden, som uppgår till 35 848 kr.

Region Gotland

Det yrkade beloppet synes omfatta även andra va-installationer än pumpen. Begärt belopp synes även överskrida fastighetsägarens utgifter. Fastigheter i samma situation har behandlats lika. Att det finns skillnader mellan fastigheter inom verksamhetsområde och fastigheter utanför följer av LAV. I annat fall skulle alla fastigheter i en kommun behandlas lika vad gäller anslutning till den allmänna va-anläggningen. Yrkad ersättning är därför inte skälig.

Vilka fastigheter som ingår i ett verksamhetsområde kan varken ökas eller minskas genom en detaljplan.

Den i målet aktuella fastigheten Gotland A var genom betalning i november 2017 på frivillig grund ansluten till regionens spillvatten. Därefter har fastighetsägaren utfört och bekostat de installationer som enligt avtalet krävdes för anslutningen, bl.a. pump för lätttrycksavlopp (LTA).

Sedan regionfullmäktiges beslut den 15 juni 2020, § 101 ingår fastigheten i den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde även för spillvatten. Fastighetsägaren påkallade i skrivelse den 30 augusti 2020 inlösen och ersättning med 63 387 kr och åberopade som stöd för detta en faktura om 57 800 kr, varav pumpen utgjorde 29 375 kr inklusive mervärdesskatt. Efter viss komplettering beslutade regionen den 19 november 2020 att bevilja 27 539 kr i ersättning för pumpen. Nedsättningen med 1 836 (29 375 - 27 539) kronor för pumpen motsvarade ålderavdrag för femton månaders användning av tillgängliga 240 månader (dvs. utefter 20 års avskrivningstid för pumpen motsvarande regionens interna värdeminskningssavdrag). Regionen bemötte i beslutet inte uttryckligen övriga poster i fakturan såsom anspråken på ersättning för grävarbeten och el med mera.

Om det för en fastighet inom en allmän va-anläggnings verksamhetsområde finns en enskild anläggning som kan användas i den allmänna va-anläggningen, är den som äger den enskilda anläggningen skyldig enligt 39 § LAV att, om huvudmannen begär det, mot skälig ersättning låta den enskilda anläggningen ingå i den allmänna va-anläggningen.

Enligt regionens mening är det endast pumpen som är en anläggning som regionen såsom huvudman tar över ansvaret för. Det är således endast pumpen som omfattas av rätten till en skälig ersättning. Beviljat belopp som är något högre än för regionens egen utgift för motsvarande pump är skäligt. Det är inte troligt att den använda pumpen på en andrahandsmarknad skulle betinga ett högre pris. Vidare följer av 19 § LAV att regionen ska ordna de pumpar och andra särskilda anordningar som på grund av den allmänna va-anläggningens konstruktion eller utförande behövs på en fastighet för att fastighetsägaren ska kunna använda va-anläggningen.

Fastighetsägaren å sin sida är skyldig enligt 20 § LAV att upplåta nödvändigt utrymme för en sådan anordning som avses i 19 §. Av praxis t.ex. Statens va-nämnds beslut den 8 maj 2013 BVa 28 och beslut den 27 juni 2014 BVa 60 framgår att fastighetsägare inom verksamhetsområde inte har rätt till ersättning för kostnader avseende grävning av grop för installation av LTA-pump och för tillhörande el-arbeten och andra merkostnader.

Fastigheter inom verksamhetsområdet har behandlats sinsemellan lika och likaså har fastigheter utanför verksamhetsområdet sinsemellan lika. Fastigheter som tidigare endast varit avtalskunder har behandlats lika, även efter det att de tagits in verksamhetsområdet. Det är dock så att regionen vid nyanslutning av fastighet inom beslutat verksamhetsområde med LTA utan avgift har grävt pumpgrop och installerat pumpen cirka tre meter in på fastigheten räknat från förbindelsepunkten. Så även på fastighet som ingår i verksamhetsområdet Öja Olovs. Däremot har inte regionen utfört andra installationer på fastigheten såsom rördragning till husliv. I nu föreliggande mål har installationsutgifterna uppkommit innan fastigheten ens ingick i verksamhetsområdet.

Region har med utökning av området övertagit ansvaret enligt 19 § LAV för att ordna pumpen med mera och erbjudit skälig ersättning för det. Tidigare avtal mellan parterna har därmed i dessa delar ändrats till fördel för fastighetsägaren. Övriga villkor rörande anslutningen gäller dock fortfarande, till exempel fastighetsägarens ansvar för utgiften för att ordna fastighetens va-installation. Det bestrids därför att avtalsanslutna fastigheter som senare beslutats ingå i verksamhetsområde retroaktivt ska likställas med fastigheter som redan från början ingick i ett verksamhetsområde. I annat fall blir det oförutsebart vad som ska gälla, inte minst i taxehänseende. Utgångspunkten för likabehandling gäller således på omständigheter som inträffar efter det att fullmäktige beslutat att en fastighet ska ingå i ett verksamhetsområde.

Regionen får korrigera sin uppgift i svaromålet rörande pumpinstallation på fastigheten C. Sedan fastighetsägaren inkommit med ansökan om anslutning den 1 oktober 2020, dvs. anslutning efter det att fastigheten tagits in i beslutat verksamhetsområde, har det framkommit att regionen bekostat utförandet av installationen. Hanteringen har därmed skett enligt den rutin som gällt för fastigheter som ansluts inom verksamhetsområde (se svaromålet). Region vidhåller således sin inställning i målet.

Det bestrids att den detaljplanen för B ger de rättsverkningar som käranden påstår, bl.a. eftersom A inte ingår i planområdet.

Vad länsstyrelsen i dess föreläggande må tolkas ha anfört, och i så fall utan behörighet därtill, om eventuella installationskostnader för fastighetsägare saknar betydelse för detta mål. Inte heller kan den fastigheten grunda någon rätt på länsstyrelsens beslut om föreläggande, bl.a. eftersom länsstyrelsen i beslutet lämnat frågan om avgränsning av verksamhetsområdet till regionen. Det är således först när regionfullmäktiges beslut om utökad verksamhetsområde föreligger som fastigheten inkläds rättigheter och skyldigheter enligt LAV.

Regionen bestrider vidare att det förelegat tvång enligt LAV att ansluta sig *före* fullmäktiges beslut om verksamhetsområde. Det handlar om en frivillig anslutning, ett avtal, vars villkor tydliggjorts av regionen i upprepade skrivelser. Under arbetet med sagda detaljplan beslutade dåvarande kommunfullmäktige den 15 oktober 2007, § 233 även om att ingå ett exploateringsavtal med fastighetsägaren till B. Av avtalet framgår att regionen mot förskott åtog sig att bygga ut VA inom planområdet. På grund av vattenbrist stod dock exploateringen och utbyggnadsarbetet stilla under flera år.

Regionen har sålunda i följd av exploateringsavtalet, utöver pumpen, bekostat vissa va-installationer från förbindelsepunkten till och med pumpgropen på avtalet berörda fastigheter. Senare har regionen bekostat sådana installationer på fastigheter inom det utökade verksamhetsområdet som anslutits efter fullmäktiges beslut härom. Regionen menar att denna rutin ryms inom ABVA p. 29.

Regionen kan förstå att det må upplevas som orättvist att så att säga ansluta sig "vid fel tillfälle". Och A är inte den enda fastigheten i samma situation. Men verksamhetsområdet är en formell gräns och inte heller har något annat avtal för fastigheten A om rätt till anslutning förelegat än det som ingåtts på de villkor regionen uppställt i sina skrivelser till käranden.

Det är både lagligen möjligt och avsett att fastigheter innanför verksamhetsområdet ska särbehandlas i förhållande till fastigheter utanför. Innanför verksamhetsområdet gäller rättigheter eller skyldigheter enligt LAV, men inte utanför. Att retroaktivt påföra rättigheter och skyldigheter enligt LAV och ABVA på redan inträffade dispositioner och därmed åsidosätta ingångna avtal mellan parterna skulle vara orätt. Det måste även vara möjligt att i ett större sammanhang såsom vid en exploatering kunna avtala med en exploatör om hanteringen av utbyggnaden av VA, utan att grannar kan per automatik ensidigt kan åberopa samma avtalsrättigheter. A kan därför inte heller åberopa exploateringsavtalet för B till stöd för sina anspråk.

Vad gäller kärandens verkliga och nödvändiga kostnader för åtgärden råder alltså oklarhet. Utöver pumpköpet, skulle möjligen fakturan om 24 764 kr, aktbil. 50, i och för sig kunna tjäna som skälig vägledning om kostnaden för nödvändiga installationer.

UTREDNING

M.L.P. har åberopat

- Detaljplan för B
- Länsstyrelsens föreläggande
- Tekniska nämndens yttrande
- Regionfullmäktiges beslut 2019-05-13, § 152
- Regionfullmäktiges kallelse
- Regionens Miljö- och hälsoskyddsnämnd
- Mailkorrespondens den 2-6 september 2021
- Mail från Region Gotland
- Fakturor m.m.
- Beslut 2020-11-19 om inlösen
- Faktura avseende sluten tank

Region Gotland har åberopat

- Regionfullmäktiges beslut 2020-06-15, § 101 om utökning av verksamhetsområdet i Öja (aktbil. 2)
- Teknikförvaltningens yttrande 2017-06-15 (aktbil. 3)
- Teknikförvaltningens information 2017-10-25 (aktbil. 3)
- Faktura (aktbil. 20)
- Exploateringsavtal (aktbil. 62)

DOMSKÄL

Inledning

Målet har avgjorts utan huvudförhandling med stöd av 42 kap. 18 § första stycket 5 rättegångsbalken. Parterna har slutfört sin talan.

Om det för en fastighet inom en allmän va-anläggnings verksamhetsområde finns en enskild anläggning som kan användas i den allmänna va-anläggningen, är den som äger den enskilda anläggningen skyldig att, om huvudmannen begär det, mot *skälig ersättning* låta den enskilda anläggningen ingå i den allmänna va-anläggningen (39 § lagen om allmänna vattentjänster, LAV).

I Allmänna bestämmelser för brukande av Gotlands kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning, ABVA (som Region Gotland gett in) anges bl.a. följande.

Vid anslutning till allmänt tryckavloppssystem tillhandahåller huvudmannen LTA-pumpenhet eller annan aktuell pumpenhet som förblir dennes egendom. Huvudmannen bestämmer antalet pumpenheter och vilket slag av pumpenhet som ska användas samt *svarar för installationen*. Fastighetsägaren bekostar erforderliga anordningar för att sammankoppla enheten med installationen i övrigt (punkten 15).

I juni 2019 lät M.L.P. installera en LTA-pump på sin fastighet A samt anslöt (genom avtal med va-huvudmannen) fastigheten till den allmänna va-anläggningen för spillvatten, delvis på grund av att det inte fanns utsikter att få förnyat tillstånd för en enskild avloppsanläggning (sluten tank).

Året därpå beslutade Regionfullmäktige Region Gotland att utöka det befintliga verksamhetsområdet i Öja till att omfatta även spillvatten. För Mariann Lindskog Perssons del innebär beslutet att hennes fastighet (som dittills ingått i verksamhetsområde för dricksvatten) nu även ingick i den allmänna va-anläggningens verksamhetsområde för spillvatten.

I oktober 2020 begärde va-huvudmannen att LTA-pumpen på fastigheten A ska ingå i den allmänna va-anläggningen. M.L.P. har aldrig motsatt sig detta. Tvisten i det här målet rör istället storleken på den ersättning som hon har rätt till enligt 39 § LAV.

Beslutet om ersättning: M.L.P.s talan

Genom ett beslut om inlösen den 19 november 2020 har va-huvudmannen tillerkänt M.L.P. ersättning med 27 539 kr. Beloppet avser kostnaden för LTA-pumpen efter åldersavdrag med 1 836 kr (huvudmannen har räknat med en avskrivningstid på 20 år, och i detta fall räknat av ett belopp som motsvarar 15 månader.) Ersättning inkluderar inte kostnader för installation o.likn.

I detta mål har M.L.P. yrkat att ersättningen ska bestämmas till totalt 63 387 kr minus det belopp som redan betalats ut, dvs. att mark- och miljö-domstolen ska förplikta Region Gotland att till henne betala ytterligare 35 848 kr.

M.L.P. har gjort följande uppställning (jfr aktbil. 58)

Yrkat belopp, när kravet riktades till kommunen (jfr aktbil. 18)	63 387	
varav kostnad för pump		29 375
varav kostnad för installation m.m.		34 012
Utbetalt belopp	-27 539	
Yrkat belopp, totalt	35 848	
varav kostnad för installation m.m.		34 012
varav "återföring" av åldersavdrag		1836

M.L.P. har åberopat en faktura daterad den 18 juni 2019. Den fakturan (som lyder på 57 800 kr inklusive mervärdesskatt) är utställd av T.B. Alltjänst AB och avser arbete och materialkostnad för en LTA-pump på fastigheten A. Övriga fakturor m.m. som hon åberopat avser inte arbeten med installation av LTA-pump på hennes fastighet.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning

Bestämmelsen i 39 § LAV säger inte annat än att ersättningen till en fastighetsägare ska bestämmas till *skäligt* belopp.

När ersättning bestäms ska avdrag göras för ålder och slitage på den enskilda anläggning som omfattas av va-huvudmannens begäran om inlösen. I det här fallet är en avskrivningstid om 20 år rimlig. Ersättningen enligt 39 § LAV ska också (med skäligt belopp) avse kostnad för installation m.m. I annat fall blir resultatet obilligt i jämförelse med den fastighetsägare som väntar tills va-huvudmannen fattat beslut om verksamhetsområde för spillvatten och därmed – enligt punkten 15 i gällande ABVA – inte har någon kostnad för vare sig LTA-pump eller installation av densamma. När ersättning bestäms ska hänsyn också tas till om den anslutningsavgift som fastighetsägaren betalat satts ned på grund av att det finns en enskild anläggning som kan användas i den allmänna va-anläggningen och som huvudmannen avser att lösa in.

Det ligger på fastighetsägaren att styrka de kostnader som denne vill få ersatta.

M.L.P. har åberopat en faktura utställd av T.B. Alltjänst AB. Fakturan lyder på totalt 57 800 kr inklusive mervärdesskatt, varav 29 375 kr avser LTA-pumpen och resterande belopp avser installationskostnader.

Som angetts ovan ska avdrag göras för ålder och slitage på LTA-pumpen med en tjugondel, eller ett avrundat belopp om 1 468 (29 375/20) kr. Det betyder att ersättning för LTA-pumpen ska betalas med 27 907 kr. Eftersom den åberopade fakturan lyder på totalt 57 800 kr kan ersättning för installation m.m. inte bestämmas till högre belopp än 28 425 (57800-29375) kr. Annat har inte påståtts än att M.L.P. betalat full anslutningsavgift. Någon ytterligare hänsyn behöver alltså inte tas när ersättningen beräknas.

Vi en sammantagen bedömning kommer mark- och miljödomstolen fram till att ersättningen enligt 39 § LAV skäligen kan bestämmas till 56 332 (27907+28425) kr. Från detta belopp ska avräknas de 27 539 kr som redan betalats ut.

Käromålet ska alltså bifallas på så sätt att Region Gotland förpliktas att till Marianne Lindskog betala 28 793 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-01)
Överklagande senast den 4 januari 2022.

Inge Karlström

Ulrika Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Ulrika Haapaniemi.



Hur man överklagar

Dom i mark- och miljödomstol som första instans

MMD-01

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se