

Fastighetsägare eller hyresgäst avgiftsskyldig?

En kommun bedömde att en fastighetsägare var betalningsansvarig för förfallna brukningsavgifter och förde talan i Statens VA-nämnd om att denne skulle förpliktas betala. Fastighetsägaren bestred betalningsskyldighet och menade att fordran skulle riktas mot hyresgästen.

Kommunen ansåg att fastighetsägaren var avgiftsskyldig enligt taxa såsom lagfaren ägare av den aktuella fastigheten och något avtal ansågs inte finnas mellan kommunen och hyresgästen som ändrade detta. Hyresgästen hade tidigare av misstag registrerats i abonnentregistret pga hyresgästens felaktiga uppgifter till kommunen. Det fanns ingen anledning för kommunen att misstänka felaktigheter i abonnemangsanmälan. Sedan kommunen uppmärksammats på att hyresgästen felaktigt registrerat sig som abonnent hade man korrigerat uppgiften i abonnentregistret. Kommunen förnekade att avtal hade kommit till stånd med hyresgästen genom den felaktiga registreringen. Det var i samband med att hyresgästen ansökte om företagsrekonstruktion som kommunen fick klart för sig att hyresgästen inte var fastighetsägare. Innan dess kände kommunen inte till att hyresgästen inte var fastighetsägare.

Fastighetsägaren menade att hyresgästen var registrerad som VA-abonnent hos kommunen i 9 år och hyresgästen debiterades brukningsavgifter som denne löpande betalade. Hyresgästen var alltså abonnent redan innan den aktuella fastighetsägaren förvärvade fastigheten och hyresgästen fortsatte på samma sätt som tidigare att betala fakturor även efter ägarbytet. I kommunens blankett för abonnemangsanmälan har hyresgästen inte angetts vara fastighetsägare, så några felaktiga uppgifter har inte lämnats medvetet. Fastighetsägaren hävdade att kommunen visste att hyresgästen inte var fastighetsägare. Annars framgår det av offentliga register och får anses vara allmänt känt.

VA-nämnden ansåg att trots att det saknades ett formellt ingånget avtal med en tydlig partsavsikt i detta ärende så fanns det flera omständigheter som gav stöd för att ett avtalsförhållande om brukningsavgifter uppkommit mellan kommunen och annan än fastighetsägaren, dvs hyresgästen. Vattentjänstlagens 5§ föreskriver heller inte någon särskild form för ett sådant avtal. Följande omständigheter ansågs peka på ett avtalsförhållande:

- Hyresgästen var under 9 år registrerad som VA-abonnent.
- Kommunens förtryckta anmälningsblankett rörande VA är inte avfattad så att det förutsätts att det är fastighetsägaren som ska ansöka. För blankettens utformning torde kommunen vara ansvarig och därmed också följderna av missförstånd och oklarheter som kan härledas till blanketten.
- Kommunen har hela tiden ställt fakturorna till hyresgästen och denne har betalat dessa.

VA-nämnden bedömde därför att omständigheterna i ärendet tyder på att avtal får anses ha förelegat mellan kommunen och hyresgästen och därmed kan kommunen inte rikta betalningskrav mot fastighetsägaren.

BVa 32, Va 47/08

Rita Lord