

## PM

**Till:** Kåringöns samfällighetsförening

**Från:** Advokatfirman Lindahl KB, advokat Reid Lindell

**Datum:** 10 maj 2026

**Ang:** Fördelar och nackdelar för fastighetsägarna vid inlösen av enskilda servisledningarna enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV)

---

### 1 ORIENTERING

- 1.1 Orust kommun har, på föreläggande av Länsstyrelsen i Västra Götalands län, skyldighet att inrätta en allmän va-anläggning för fastigheterna på Kåringön. Som en del i detta arbete avser kommunen att överta enskilda servisledningarna med tillhörande anordningar från fastighetsägare på Kåringön. Fråga har uppkommit huruvida inlösen av de enskilda ledningarna är fördelaktigt för fastighetsägarna eller inte.
- 1.2 Advokatfirman Lindahl KB har fått i uppdrag att redogöra för de fördelar respektive nackdelar som inlösen av de enskilda ledningarna innebär för fastighetsägarna, samt att bedöma huruvida Orust kommun har rätt att ta ut extra avgifter av de fastighetsägare som löser in sina ledningar.

### 2 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

- 2.1 Inlösen av enskilda ledningar är generellt fördelaktigt för fastighetsägarna. Genom inlösen befrias fastighetsägaren från ansvaret för drift och underhåll av ledningarna, samt från risken att ansvara för skador (ett ansvar som kan vara strikt) som kan uppkomma till följd av en enskild lednings skick, samt från behovet av att vidmakthålla servitut och nyttjanderätter för ledningar på annans mark. Inlösen skapar därutöver en tydlig ansvarsfördelning mellan fastighetsägaren och kommunen, och fastighetsägaren har rätt till ersättning för de övertagna ledningarna.
- 2.2 För fastighetsägaren är det generellt sett positivt att förbindelsepunkten placeras i fastighetens omedelbara närhet (cirka 0,5 m utanför fastighetsgränsen). I de fall fastighetsägaren accepterar en förbindelsepunkt på längre avstånd från fastigheten innebär detta att fastighetsägaren är fortsatt ansvarig för ledningar på kommunens mark, som denne utan egen nytta får bära ansvaret för.
- 2.3 Kommunen har inte rätt att debitera ytterligare avgifter med anledning av att enskilda servisledningarna löses in och inkorporeras i det allmänna nätet. De avgifter som kommunen får ta ut är reglerade i taxan och begränsas till anläggningsavgift (förbindelsepunktsavgift) och bruksavgift.

### 3 BEDÖMNING

#### 3.1 Fördelar för fastighetsägaren med inlösen av enskilda ledningar

##### 3.1.1 *Befrielse från drift- och underhållsansvar*

- 3.1.1.1 När kommunen tar över en befintlig ledning och inkorporerar den i det allmänna nätet övergår ansvaret för framtida underhåll, reparationer och renoveringar av ledningarna till kommunen. Fastighetsägaren befrias därmed från oförutsedda kostnader som kan uppstå om ledningen behöver åtgärdas.

### 3.1.2 *Minskat rättsligt ansvar*

- 3.1.2.1 Genom inlösen befrias fastighetsägaren från risken för plötsliga kostnader och skadeståndsansvar till följd av skador orsakade av enskilda ledningar utanför den egna fastigheten.
- 3.1.2.2 Den rättsliga utgångspunkten för skadeståndsansvar enligt svensk rätt bygger på vållande, vilket innebär att den som genom vårdslöshet eller försummelse orsakar skada är skyldig att ersätta denna. Högsta domstolen har emellertid beträffande va-frågor gått längre än detta och har i flera avgöranden bedömt att strikt ansvar kan gälla för skador orsakade av va-anläggningar. Strikt ansvar innebär att en fastighetsägare kan bli skadeståndsskyldig för skador orsakade av brister i ledningar som denne ansvarar för, oavsett om fastighetsägaren har agerat oaktsamt eller inte.
- 3.1.2.3 Rättspraxis rörande strikt ansvar för vattenledningar är skiftande.
- 3.1.2.4 I NJA 1997 s. 468 fastställde Högsta domstolen att en kommun bär strikt skadeståndsansvar för skador orsakade av utströmmande vatten från en brusten renvattenledning. Ansvaret gällde oberoende av om kommunen hade agerat vårdslöst i samband med driften av anläggningen.
- 3.1.2.5 I NJA 2001 s. 368 ålades en samfällighetsförening, som drev en va-anläggning inom vilken spillvattenledningen ingick, strikt skadeståndsansvar för en vattenskada i en villafastighet som uppstått till följd av att en spillvattenledning i anläggningen varit blockerad på grund av rottillväxt. Högsta domstolen framhöll särskilt att varken en anläggnings enskilda karaktär eller dess begränsade storlek utgör hinder mot tillämpning av strikt ansvar. Att det rörde sig om en samfällighetsförening, snarare än en stor kommunal eller kommersiell anläggning, ansåg Högsta domstolen sakna betydelse för ansvarsbedömningen.
- 3.1.2.6 I NJA 2021 s. 473 bedömde Högsta domstolen däremot att en bostadsrättsförening *inte* bär strikt ansvar för fukt- och vattenskador i en källare orsakade av en dagvattenanläggning.
- 3.1.2.7 Det är osäkert om en fastighetsägare som äger en enskild servisledning bär strikt ansvar för brister i denna ledning. Genom kommunalt övertagande av fastighetsägarens enskilda ledning skingras under alla omständigheter denna risk. Desto kortare ledningssträcka som befinner sig utanför fastighetsägarens fastighet, desto mindre exponerad är fastighetsägaren för sådant ansvar.
- 3.1.2.8 Om fastighetsägaren, efter överenskommelse med kommunen, väljer att placera förbindelsepunkten på längre avstånd från fastigheten kvarstår ansvaret för den mellanliggande ledningssträckan.

### 3.1.3 *Ersättning till fastighetsägaren*

- 3.1.3.1 Vid inlösen av befintliga enskilda servisledningar har fastighetsägaren rätt till inlösenersättning.

### 3.1.4 *Tydlig ansvarsfördelning*

- 3.1.4.1 Inlösen skapar en tydlig och förutsebar ansvarsfördelning. Kommunen ansvarar för allt från förbindelsepunkten och ut i det allmänna nätet, medan fastighetsägaren endast ansvarar för va-installationen innanför förbindelsepunkten.

### 3.1.5 *Befrielse från hantering av servitut och nyttjanderätter*

- 3.1.5.1 För att ha ledningar på annans mark krävs normalt servitut eller nyttjanderätt. Vi förutsätter att erforderliga rättigheter finns idag, men har inte gjort någon närmare undersökning av detta. Om ledningarna löses in och förbindelsepunkten placeras i nära anslutning till fastighetsgränsen bortfaller behovet av sådana rättigheter, vilket innebär att fastighetsägaren inte ansvarar för att vidmakthålla servitut e.d. utanför den egna fastigheten.

## 3.2 Eventuella nackdelar med inlösen

### 3.2.1 Förutsättningarna för avvikelser från va-taxan

3.2.1.1 Som utgångspunkt ska fastighetsägare inom verksamhetsområdet för kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggningar betala avgifter enligt Orust kommuns va-taxa ("taxan"). Avgifterna ska täcka nödvändiga kostnader för anläggningen.

3.2.1.2 Avgifterna ska bestämmas så att kostnaderna fördelas på de avgiftsskyldiga enligt vad som är skäligt och rättvist. Som huvudregel gäller kollektiv kostnadsfördelning på hela verksamhetsområdet (nyttoprincipen), vilket innebär att kostnaderna slås ut på samtliga fastigheter inom verksamhetsområdet. Anläggningsavgiften är inte avsedd att täcka kostnader för anläggningens drift och underhåll och får därför inte sättas högre än att den svarar mot fastighetens andel i kostnaden för den allmänna va-anläggningens utförande.<sup>1</sup>

3.2.1.3 Avgiftsuttaget begränsas av självkostnadsprincipen, vilken innebär att det totala uttaget inte får överskrida summan av nödvändiga kostnader för hela va-verksamheten.<sup>2</sup> Som nödvändiga betraktas kostnader som skäligen påkallats för va-anläggningens utförande, drift, underhåll och förnyelse. Självkostnadsprincipen och kravet på skälig och rättvis kostnadsfördelning utgör grunden för en skälighetsprövning av anläggningsavgiftens storlek.

3.2.1.4 Taxan tillämpas kollektivt och inte individuellt per anslutning. Det innebär att kommunens kostnader för att ta över enskilda servisledningar, oavsett om dessa varierar mellan fastigheter, vid en skälighetsprövning ska bedömas utifrån kommunens totala kostnader fördelade på samtliga fastigheter inom verksamhetsområdet – inte isolerat fastighet för fastighet. Om kostnaden för att ansluta en viss fastighet exempelvis är hög på grund av en lång ledningssträcka, bärs den kostnaden som utgångspunkt av hela kollektivet.

3.2.1.5 Kommunen kan inte debitera fastighetsägare extra eller tillkommande avgifter endast av skälet att enskilda servisledningar löses in och inkorporeras i det allmänna nätet. Däremot utgör kommunens kostnader för att ta över och inkorporera enskilda servisledningar en del av de faktiska kostnader kommunen har för att etablera den allmänna va-anläggningen på Karingön. De kan därför beaktas vid en skälighetsprövning av anläggningsavgiftens storlek.

3.2.2 Om vattentjänsterna för en viss fastighet på grund av särskilda omständigheter medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fastigheter, kan avgifterna undantagsvis bestämmas med hänsyn till dessa skillnader (särtaxa). Särtaxa förutsätter att kommunen kan bevisa att kostnadsskillnaden beror på särskilda omständigheter och att skillnaden är beaktansvärd.

3.2.3 *Kan kostnaden för inlösen få betydelse vid en skälighetsprövning, även om kostnaden inte är beaktansvärd?*

3.2.3.1 Om en fastighetsägare på Karingön i en tvist med Orust kommun anför att anläggningsavgiften är oskäligt hög kan Orust kommun genmäla att kostnaden för att lösa in de enskilda ledningarna ska beaktas i skälighetsbedömningen. En skälighetsbedömning är i regel tänkt att fungera som en säkerhetsventil i syfte att åstadkomma ett skäligt och rättvist resultat, vilket talar för att samtliga relevanta omständigheter – inklusive kommunens kostnad för inlösen av enskilda ledningar – får vägas in i bedömningen.

3.2.3.2 Den inlösenersättning som fastighetsägare erhåller kan uppgå till betydande belopp för längre ledningssträckor. En fastighetsägare som erhåller hög ersättning har således viss exponering för argumentation från kommunen om högre anslutningskostnader. Mot detta ska vägas fördelen av att fastighetsägaren faktiskt erhåller inlösenersättning. Sammantaget bedöms det vara övervägande fördelaktigt även för dessa fastighetsägare att låta ledningarna lösas in.

<sup>1</sup> SOU 2004:56 s. 348.

<sup>2</sup> 30 § första stycket lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.