

ADVOKAT UNO JAKOBSSON

ADVOKAT HÅKAN WEBERYD

Geddebergsvägens Lednings-
samfällighetsförening
Styrelsen

Angående ansvar för ledningar ingående i Lidingö ga:9

Efter genomgång av förrättningshandlingarna för inrättandet av rubricerad gemensamhetsanläggning antecknas följande:

1. I anläggningsbeslutet, bilaga 1, anges i
 - a. punkten 1 vilka anläggningar som ingår och hur anläggningen är utförd med hänvisning till förrättningskartan **KA** samt beskrivning **B**,
 - b. punkten 3 det utrymme som upplåts för anläggningen i respektive i punkten uppräknade fastigheter
2. Som bilaga 2 och 3 bifogas dels utdrag ur förrättningskartan **KA**, dels beskrivning **B**. Förrättningskartan är inte så lättläst, men min tolkning är att de av mig grönmarkerade delarna av bilaga 2 (som är ett förstorat utsnitt av förrättningskartan) visar på ledningar för kallvatten, regnvatten och spillvatten. På kartan har markerats (med svarta kryss i grön ring) var de förmodade anslutningspunkterna till kommunens va-anläggning finns för de fastigheter som omfattas av kartutsnittet. På motsvarande sätt kan hela områdets anslutningspunkter noteras på förrättningskartan, som för tydlighetens skull kan läsas tillsammans med kommunens karta över den kommunala va-anläggningen med förbindelsepunkterna angivna.
3. Föreningens ansvar för ledningarna anslutna till kommunens va-anläggning börjar vid respektive förbindelsepunkt och omfattar ledningarna från denna punkt fram till det att enskild fastighetsägares ansvar inträder.

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

Nedan redogörs översiktligt om regelverket för gemensamhetsanläggningen och hur ansvaret bör kunna fördelas mellan föreningen och enskild fastighetsägare för kallvattenledning och spillvattenledning och vad som gäller vid reparationsåtgärd avseende föreningens ledningar.

Genom anläggningsbeslutet att upplåta utrymme för ledningar i de respektive deltagande fastighet, har utrymmet för ledningarna gjorts samfällt för de i anläggningen deltagande fastigheterna, vilket följer av 14 § anläggningslagen (1973:1148). För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild anläggningssamfällighet, vilken förvaltas av Geddebergsvägens Ledningssamfällighetsförening, se § 2 i föreningens stadgar (utdrag bifogas som bilaga 4). Förutom för föreningen gällande stadgar och ovannämnda förrättningsbeslut, har föreningen i sin förvaltning att följa lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150), som föreskriver (19 §) att föreningen i förvaltningen skall tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa och att varje enskild medlems intresse även skall beaktas i skälig omfattning.

När driftåtgärd, t.ex. en reparation av en ledning, behöver vidtas på del en del ingående i gemensamhetsanläggningen är det därmed samfällighetsföreningens ansvar och skyldighet att genomföra åtgärden. Den enskilde fastighetsägaren, vars fastighet såvitt avser ledningen är upplåten för denna, åligger det att möjliggöra för föreningen att genomföra reparationsåtgärden. I detta åtagande ingår såväl att ge föreningens företrädare eller av föreningen anlita entreprenör tillträde till fastighet och byggnad som att hålla rensluckor och spolbrunnar tillgängliga för åtkomst för underhålls- eller reparationsarbete. Föreningen uttaxerar driftskostnaderna av medlemmarna i enlighet med gällande andelstalsfördelning, som i förevarande fall är 1/112, det vill säga samtliga fastigheter deltar med lika andel i anläggningen och dess driftskostnader.

Om det vid föreningens reparationsåtgärder uppstår behov av ingrepp i enskild fastighetsägares byggnad eller mark, så får de skador som inträffar till följd av ingreppet återställas i görligaste mån. Det saknas uttryckliga regler om hur sådana ingrepp skall ersättas i anläggningslagen eller i lagen om förvaltning av samfälligheter, men i näraliggande lagstiftning, bostadsrättslagen (1991:614) finns det en del bestämmelser härom, t.ex. 7 kap 12 § som föreskriver att bostadsrättsinnehavaren ej svarar för reparationer av t.ex. ledningar för vatten och avlopp som tjänar fler än en lägenhet. Rådande praxis för bostadsrättsföreningens återställande av det ytskikt i lägenhet som det annars ankommer på bostadsrätthavaren att underhålla, är att detta görs till normal och gängse standard. Ett stambyte i ett flerfamiljshus betraktas som ett sedvanligt underhåll och när en

OPTIMUS ADVOKATBYRÅ AB

bostadsrättsförening är fastighetsägare är praxis att enskild bostadsrättshavare ej är berättigad till någon särskild kompensation i övrigt vid utförandet av arbetet.

I analogi med gällande praxis för bostadsrättsföreningar vid stambyten i flerfamiljshus och den lagreglering som finns om bostadsrättsföreningens underhållsansvar och återställandeskyldighet av ytskikt, är min rekommendation till er att planera för ett genomförande som liknar detta förhållande. Dock bör föreningen ej påta sig ansvaret för att utföra ytskiktsåterställandet utan i stället betala ut en rimlig ersättning som betalning/bidrag till fastighetsägaren för dennes eget återställande. Anledning till den sistnämnda rekommendationen är att det blir betydligt enklare om fastighetsägaren själv både upphandlar och låter utföra detta arbete i sin egen fastighet, efter att föreningen återställt bottenplatta, eller annan del av fastigheten för åtkomst av det till föreningen upplåtna ledningsutrymmet. På så vis styr fastighetsägaren helt själv över processen och valet av såväl utförare som utförande, med en ersättning från föreningen som baseras på en kostnadskompensation för ett standardutförande.

Eftersom det inte finns någon i anläggningsbeslutet utpekad förbindelsepunkt för när ledningarna för kallvatten och spillvatten övergår från föreningens ansvar till den enskilde fastighetsägarens, är min rekommendation att fortsätta hävda den princip som följer av föreningens egna ordningsregler, [bilaga 5](#). Avgränsningarna som där framgår, rörmuffen i bottenplattan för spillvattenledningen och avstängningsventilen i respektive fastighet för kallvattenledningen framstår som praktiska och väl avvägda.

Stockholm som ovan

Uno Jakobsson