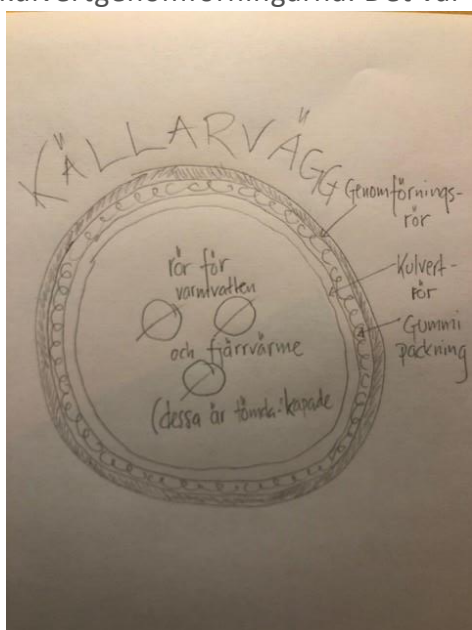


Sammanställning av Styrelsens kommunikation med jurister på Villaägarnas avdelning för samfälligheter, med anledning av vattenläckage i ett antal fastigheter i Lundby södra

Bakgrund

När den gemensamma fjärrvärmeuppvärmningen i området avvecklades, diskuterades riskerna för framtida läckage i anslutning till kulvertgenomföringen i fastigheterna. Eftersom samfälligheten ansvarar för anläggningen som ligger kvar i marken var dåvarande styrelse medveten om riskerna för framtida läckage och kostnader för dessa. Den lösning som då antogs, innebar att alla fastighetsägare med genomgående rör i källaren erbjöds att få dessa nedmonterade och samtidigt gjordes en ganska enkel igensättning av ingångshålen (kulvertröret) på insidan av källarväggen (Ett mindre antal fastighetsägare avböjde erbjudandet om sanering av värmeledningarna). Det säkraste hade naturligtvis varit att gräva på utsidan och kapa rören en bit från källarväggen och därefter mura igen ingångshålen i källarväggen och täta utsidan av källarväggen. Denna lösning hade dock blivit mångfaldigt dyrare än den som valdes. Fram till sommaren 2023 har det förekommit endast enstaka vattenläckage via kulvertröret och dessa har åtgärdats på styrelsens bekostnad. När det sedan under en vecka i augusti i år regnade ca 100 mm hörde flera fastighetsägare som fått in vatten i källaren av sig till styrelsen. Representanter från styrelsen var ute och tittade i dessa fastigheter och i tre av fastigheterna konstaterades att vattnet trängt in i anslutning till en av kulvertgenomföringarna. Det var däremot svårt att avgöra exakt var vattnet trängt in.



Skiss som visar en genomföring

Den tidigare styrelsen antog en policy som sa skador som beror på att vatten som tränger in inifrån kulvertröret, eller mellan kulvertröret och genomföringsröret (hylsa) ska ersättas av samfälligheten. Det fanns invändningar mot detta redan när beslutet fattades. Av de vattenskadorna som uppstod i somras bedömdes en fastighet definitivt som kvalificerad till ersättning. Två fastigheter bedömdes ha fått in vatten mellan genomföringsrör och källarvägg och nekades därför ersättning vid det tillfället. Ytterligare tre fastigheter hade fått in vatten på flera ställen eller via bottenplattan, sannolikt beroende på dålig dränering.

Med anledning av svårigheten att bedöma var vattnet trängt in, samt den tveksamhet kring gränsdragningen för samfällighetens ansvar som råder, valde styrelsen att kontakta villaägarnas juristavdelning för samfälligheter.

Frågeställningen var: Har vi rätt att dra en gräns mellan genomföringsröret och kulvertröret eller ej?

Svaret vi fick (från villaägarnas jurist (som även konsulterade byggnadsteknisk rådgivare), var att vi inte kan göra så (se hela svaret nedan).

Efter detta utlåtande beslutade styrelsen att ta ansvar även för de två "tveksamma fastigheterna".

En av de fastighetsägare som drabbats av läckage p g a bristande dränering beslöt att gräva för att dränera om sin grund. Eftersom kulvertrören då blir frilagda, beslutade styrelsen att bekosta saneringen av kulvertrör och igensättning av källarväggen, medan fastighetsägaren själv bekostar övrigt arbete.

Här följer en sammanställning av den konversation vi haft med Villaägarnas jurist:

Fråga angående gränsdragningen, ställd 20/8 2023

Hej! Jag har varit i kontakt med en av era jurister (Sofie Belin) och har kort beskrivit vårt ärende. Hon bad mig skicka in underlag för att ni ev ska kunna avgöra vårt ansvar..

Lundby södra för värme samfällighet (331 fastigheter) bildades i början av 1970-talet och var fram till 2016-17 aktiv och husen värmdes upp genom fjärrvärme.

Efter detta har fjärrvärmerna avvecklats och de flesta husen har numera bergvärme. Vårt gamla kulvertsystem tömdes och i de allra flesta hus togs de genomgående fjärrvärmerörerna bort. (Några enstaka valde att behålla dem, eftersom de hade "byggt in dem" i de

aktuella källarutrymmena. Samfälligheten har gjort en friskrivning som antogs 2018 av stämman, där de som behöll rören själva får bekosta eventuell borttagning i senare skede.)

Kulvertrören ligger kvar i marken mellan och i fastigheterernas tomtmark och kulverten kapades på insidan av källarväggen i husen. Därefter gjordes en enkel igensättning av de hål på ca 3-4 dm som fanns i källarväggen. De flesta hus har två hål, men några enstaka har tre. Genomföringen genom källarväggen (som består av lättbetongelement) består av ett genomförningsrör (hylsa) ca 4 dm i diameter som är "integrerat" i källarväggen (limmat eller cementerat). I detta rör finns ett kulvertrör med något mindre diameter. Detta är tätat med någon form av gummiring/packning för att hålla tätt mot vatten på utsidan av källarväggen. Inuti kulvertröret finns sedan de rör som fjärrvärme och varmvatten flödade i. Sedan avvecklingen av fjärrvärmens har några hus drabbats av att vatten kommit in i källaren i anslutning till kulvertröret och dess genomföring. Särskilt de senaste två veckorna efter skyfallslignande regn, har 5-6 fastigheter anmält att de har vatten i källaren. Husen är 50 år gamla och de absolut flesta har INTE bytt dränering under dessa år. Naturligtvis blir marken utanför mättad och vatten söker sig lättaste vägen in i källaren. Här kommer vår fråga: **Vem avgör vad som är fastighetsägarens ansvar respektive samfällighetens ansvar när detta händer?** Hittills har samfälligheten haft principen att OM det konstateras att vatten läcker in i kulvertröret och rinner vidare in i källaren, eller om vattnet tränger in mellan kulvertrör och genomförningsröret pga ev skadad gummipackning då har samfälligheten bekostat uppgrävning utanför huset, kapning av kulvertröret en bit från källarväggen och en igensättning av hålet med åtföljande tätning på utsidan. Om vattnet däremot konstaterats komma mellan källarväggen och genomförningsröret har det bedömts som fastighetsägarens ansvar. Rätt eller Fel?

Som underlag till er, bifogar jag ett anläggningsbeslut från 1972 (scannad till en PDF) och där texten från sidan 7-12 kan vara intressanta. Dessutom bifogas stämmoprotokoll från 2018 där sidan 4 är aktuell. Även styrelsens förslag till själva friskrivningsbeslutet. Dessutom bifogas några bilder från några olika källare, samt en skiss som förklarar hur genomföringen ser ut. Bild 1-3 är exempel på skador där vi ännu inte beviljat ersättning från samfälligheten (på bild2-3 ser man sprickor i källarväggen i anslutning till kulvertröret.) Bild 4 är beviljad eftersom det tydligt syns att vatten trängt in via kulvertröret alt genom packningen. Bild 5 visar en källare där väggen är fuktig under kulvertröret, men där fastighetsägaren är medveten om att dräneringen är dålig och

vatten kan ha sugits upp från bottenplattan. I detta hus fanns vattensador även på andra ställen i källaren. Med hopp om hjälp från er!

Svar från Villaägarna 15/9 2023

Hej, och tack för kompletterande uppgifter!

Jag har gått igenom det material du skickade med en byggnadsteknisk rådgivare då det var rätt många tekniska frågor att ta hänsyn till.

Vad vi kommer fram till (en blandning av juridiska och byggtekniska bedömningar) är att samfälligheten sannolikt bör bära ansvaret för vatteninträngningar i anslutning till rören - oavsett om vattnet kommer genom eller bredvid rör. Då anläggningsbeslutet anger att samfällighetsföreningen är ansvarig för kulvertar/rör ser vi inte att detta är något man kan avskriva sig ansvaret för av den anledningen att man slutat nyttja anläggningen. När man stänger ned en sådan här anläggning måste ansvaret för att detta görs på ett korrekt och fackmässigt sätt anses ligga på den ansvarige för anläggningen - alltså samfällighetsföreningen. Det framstår för oss inte som en rimlig bedömning att fastighetsägare ska ta ansvar för skador hänförliga till anläggningen bara för att den inte längre nyttjas - anledningen till att vatten tränger in i fastigheterna är ju fortfarande att rören går fram till/in i huskroppen.

En fråga ni i föreningen kanske bör fundera på är om kapningen/plomberingen av rören - och nedstängningen av anläggningen i stort, utförts korrekt/på bästa sätt. Om allt är plomberat som det ska borde vatten rimligtvis inte längre kunna ta sig in i rören (har rören kanske rostade med åren; eller annan förklaring). Rören kanske borde grävs bort helt och hållet för att säkerställa att skador av den typ du beskriver inte skulle kunna drabba fastigheterna. Det kan vara så att man gjort bedömningen att det skulle bli omotiverat dyrt att gräva bort rören, och att man därför valt att lämna dem i marken. Följden av detta borde då i min mening vara att föreningen tagit på sig risken för eventuella skador som kvarlämnandet av rören kan leda till (i vilket fall man återigen kommer till slutsatsen att föreningen borde ta kostnaderna för vattensador som uppkommer i anslutning till rören).

Det du skriver om att skadorna i vissa fall borde kunna härledas till bristande dränering på fastigheterna bör kunna ifrågasättas i det fall fuktskador endast påvisas i anslutning till platsen där rören dragits in. Hade skadorna primärt berott på bristande dränering torde skador framträtt även på andra ställen i grunden. Du har rätt i att vatten letar sig till den

enklaste vägen in - men då är vi tillbaka på ruta ett igen - hade rören plockats bort hade det sannolikt inte funnits en lika "enkel" väg in för vattnet.

Vidare kan jag notera att jag inte är säker på att de friskrivningar som gjorts vid tidigare stämman skulle bedömas giltiga i domstol (i det fall enskild fastighetsägare skulle vända sig till tingsrätten för att få ansvarsfrågan prövad). Även här skulle frågan sannolikt lyftas huruvida man överhuvudtaget kan friskriva sig från ansvar hänförligt till anläggning man har/har haft ansvar för. Ska man kunna friskriva sig från ansvar i ett sådant här fall måste man sannolikt ha gjort allt i sin makt för att skador inte ska kunna uppkomma pga. kvarlämnade delar av anläggningen. För att vara säker på att skador inte skulle kunna uppkomma pga. gamla rördragningar borde man kanske ha grävt bort alla rör i marken (åtminstone grävt bort rör i anslutning till huskropp och en bit bort ifrån huset) och reparerat husgrunderna där rören gått in - i det läget hade man uppnått så gott som full återställning av fastigheternas skick som de var innan rören monterades in, och därmed borde då föreningen gjort vad de kunnat för att minimera risker för framtida skador. Det ska dock poängteras att detta är en bedömningsfråga; i en domstolsprocess skulle hänsyn självklart tas till alla tillgängliga omständigheter i fallet – man skulle då ha möjlighet (och skyldighet) att göra en långt mer omfattande utredning än vad vi har möjlighet att göra inom ramen för rådgivningstjänsten.

Med allt detta sagt är detta bedömningar vi gjort efter de bilder och dokument du delat med oss. Vi är båda överens om att föreningen borde överväga att anlita en VVS-besiktningsman (eller annan jämförbart sakkunnig) som kommer ut och gör en bedömning av ärendet på plats. Det skulle sannolikt hjälpa er att få flera kunniga utlåtanden i frågan. Gör man bedömningen att man för att minimera risken för den här typen av skador som uppstått borde ha plockat bort rören helt ur marken, blir det en fråga för föreningen att ta ställning till nu. Här behöver ni kanske göra en kostnadsavvägning; är det mer ekonomiskt fördelaktigt att ta bort rören helt och återställa husgrunderna där rören gått in, eller blir det "billigare" att stå för kostnaderna för att åtgärda skador i varje enskilt hus när vatten tränger in i anslutning till de plomberade rören. Dessa frågor bör ni ta med en expert som gör bedömningar på plats. Med tanke på de stora kostnader det rör sig om med alla dessa skador som drabbar fastighetsägarna i föreningen - samt föreningen själv - torde kostnaden för att anlita experter för att reda ut frågan anses motiverad.

Vidare ska återigen poängteras att ovan gjorda juridiska bedömningar är just det – bedömningar. Vill ni ha ett juridiskt bindande beslut i frågan kan ni vända er till Lantmäteriet

och ansöka om fastighetsbestämning. Här upprättar Lantmäteriet då gränser för samfällighetens samt enskilda fastighetsägares mark – vart var och ens ansvarsgräns går rörande kulvert och rördragning. Detta förfarande är dock förenat med inte helt obetydliga kostnader, så även ett sådant beslut bör noggrant övervägas. Ni kan givetvis även kontakta en advokat specialiserad på området för att den vägen få frågan utredd mer grundligt.

Jag önskar er lycka till med ärendet framåt.

Ny fråga till villaägarna angående ekonomi 25/9 2023

Nu har vi en ny fråga i anslutning till denna.. I vårt område har vi två samfälligheter, en för värme och en för grönytor o centralantenn. Den förstnämnda var aktiv fram tills dess vi avvecklade det gemensamma fjärrvämesystemet. Numera har alla en individuell lösning när det gäller värme o varmvatten. Värmesamfälligheten har inte avvecklats just med tanke på eventuella problem med kulvertsystemet som ligger kvar i marken. I kassan finns drygt 100.000:- , vilket inte kommer att räcka för att åtgärda de skador som nu uppstått. I den andra samfälligheten är däremot ekonomin väldigt god för närvarande. Alla 331 fastigheter i området är anslutna till båda samfälligheterna och betalar idag 400:-/månad till samfälligheten för grönytor o centralantenn och ingenting till värmesamfälligheten. Hur ser ni på möjligheterna att föra över pengar från den ena samfälligheten till den andra, alternativt låna från den ena till den andra? Kan vi vid nästa samfällighetsstämma föreslå att fördela debiteringen, så att t ex 100:- av månadsavgiften går till värmesamfälligheten, för att på så sätt bygga en buffert för ev kommande problem? Det skulle innebära en intäkt på ca 400.000:-/år Det har inkommit motioner till årsstämman varje år de senaste fem åren som har menat att värmesamfälligheten borde avvecklas, men styrelsen har argumenterat för att vi måste ha den kvar pga risken för skador. Styrelsens argument har hittills vunnit gehör varje år. Men, nu saknas alltså medel för de skador som ska åtgärdas i nuläget. Inte mycket, men 100.000:- räcker inte. Vad ser ni för lösningar? Tacksam för snabbt svar! vh//Arne Salomonsson för Lundby södra samfällighet tfn 076-1101683

Svar på följdfråga 25/9 2023

Vad gäller frågan om att täcka kostnaderna för de fel som visat/visar sig till följd av avvecklingen av fjärrvämesystemet kan vi inte rekommendera att ni lånar pengar från den ena verksamhetsgrenen till den andra. Lagstiftaren har valt uttaxering som lösning i de här

fallen, och det är därmed så man ska bekosta sådant här. Det är generellt sett inte tillrådligt att blanda ihop verksamheterna.

Med detta sagt har denna fråga oss veterligen inte prövats i domstol, så det går inte med säkerhet att säga hur en bedömning i frågan skulle falla ut. Vill ni få till någon lösning på det sett du föreslår kan måste jag råda dig att anlita en jurist eller advokat som kan hjälpa er att mer grundligt utreda vilka konsekvenser detta kan tänkas få. Vi kan som sagt enbart hänvisa till de lagregler som finns; och dessa stadgar att uttaxering är den rätta vägen att gå.

Utöver detta bör ni kanske överväga att - som nämnt i tidigare svar - ta ut besiktningsman eller annan expert som kan gå igenom hela arbetet med stängningen av kulvertarna ordentligt. Kanske är det värt att lägga ned pengar på att plocka bort rörsystemen helt och hållet för att därmed slippa framtida kostnader i form av skadestånd för vattenskador. Detta är som sagt en avvägning ni måste göra själva.

Lycka till med ärendet framåt!