

Proposition om byte av dag- och spillvattenledningar i Långsätra

Bakgrund

Ledningarna för dagvatten (regn, smältvatten) och spillvatten (avlopp) som går längs S203 – S229 har skadats av sättningar i marken, i samband med bygget av Förbifart Stockholm. På grund av förbifartens påverkan har Trafikverket erbjudit samfälligheten ekonomisk ersättning. Ersättningen baseras på en uppskattning av kostnaderna, utförd av konsultbolaget Afry på Trafikverkets uppdrag. Ersättningen är uppdelad i olika delar, dels själva byggprojektet (grävning, nya rör, etc), dels sådant som rör enskilda trädgårdar (rivning/demontering av ytskikt, fällning av träd, återställning).

Till ordinarie stämman, den 8 april 2024, lämnade styrelsen förslag på hantering av skadorna samt fördelning av den Trafikverkets ersättning. På grund av oklarheter i det juridiska läget drogs propositionen tillbaka av styrelsen.

Under tiden efter stämman har styrelsen sökt juridisk vägledning dels hos Villaägarna, dels hos Kriström Advokatbyrå. Baserat på denna rådgivning lämnar styrelsen ett nytt förslag. Detta inkluderar att budgeten som antogs på stämman i april ändras för att möjliggöra bytet av ledningarna. De två PM som Kriström har upprättat i frågan bifogas som bilaga till denna proposition.

Styrelsens förslag

I korthet visar Kriströms utredning att samfälligheten behöver balansera mellan två tydliga problem. Å ena sidan får samfälligheten inte göra otillbörlig vinst på den uppkomna situationen, genom att lägga beslag på den del av Trafikverkets ersättning som tydligt avser enskilda boendes trädgårdar. I den frågan spelar det ingen roll om trädgården innehåller träd, buskar, trädäck eller annat som strider mot samfällighetens anläggningsbeslut. Trafikverket har avsatt pengarna till återställning av trädgårdarna och därmed har samfälligheten inte rätt till dem. Den juridiska rådgivningen till styrelsen bedömer att om boende nekades denna del av ersättningen öppnar vi för en juridisk strid där samfälligheten tvingas betala ut pengarna genom domstolsbeslut.

Å andra sidan får samfälligheten heller inte ägna sig åt ”främmande verksamhet” – det vill säga att använda medlemmarnas pengar till sådant som inte står i anläggningsbeslutet. Det betyder att vi inte kan ansvara för återställning av trädgårdarna, eller använda samfällighetens pengar till att stå för de kostnaderna.

Sammantaget visar detta på en smal men tydlig väg framåt, där båda dessa krav uppfylls. Styrelsens förslag är att samfälligheten genomför rivning/demontering av allting i trädgårdarna (då detta inte går att skilja från hur entreprenaden genomförs) samt själva grävprojektet. Detta finansieras delvis av ersättning från Trafikverket, delvis från underhållsfonden för Ga1. Till de boende utbetalas den del av Trafikverkets ersättning som avser återställning av enskilda trädgårdar. Beräkningen av det beloppet har utförts av konsultfirman Afry, på uppdrag av Trafikverket.

Med trädgårdarnas del av pengarna borträknat återstår ca 1 650 000 av Trafikverkets ersättning. Den beräknade kostnaden för att utföra rörbytet är ca 2 500 000 kr. I det ingår konsultkostnader på 300 000 kr för projektledning och juridisk rådgivning. Resultatet kommer leda till en budgeterad förlust, som efter årets slut balanseras mot underhållsfonden.

Implikationer för övriga området

Även om skadorna uppkommit i samband med sättningar i marken, är rören gamla och det finns uppenbara risker för skador i resten av området. Styrelsen har avsatt pengar för en noggrann inspektion av rören i hela området i budget och underhållsplan för 2024, i syfte att inför årsmötet 2025 återkomma med en plan för hela området. Skadorna i Långsätra är dock av sådan art att vi behöver åtgärda dem redan nu. Detta beslutsunderlag gäller endast rören utanför S203 – S229.

Det bör noteras att samfälligheten har både rätt och skyldighet att underhålla de gemensamma rören, och att varje boende har skyldighet att hålla dem lätt åtkomliga. Kostnader för att riva/demontera och återställa trädgårdar ligger normalt sett på den boende – detta gäller oavsett om trädgården anlagts före eller efter 2011, och oberoende av formuleringar i samfällighetens stadgar. Att pengar betalas ut i detta fall beror endast på att Trafikverket erbjuder ersättning, och sätter inte något prejudikat inför det underhållsarbete som kommer behöva genomföras i stort sett i hela området under de kommande 5-10 åren.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar:

- Att justera budgeten för 2024 genom att lägga till följande rader:

Ersättning till boende

Intäkter 1 347 418 kr

Utgifter 1 347 418 kr

Resultat 0 kr

Byte av rör

Intäkter 1 652 582 kr

Utgifter 2 500 000 kr

Resultat –847 418 kr

- Att i underhållsplan för 2024 lägga till projekt *Rörbyte, Långsätra*.