



## PROMEMORIA

**Till:** Settra samfällighetsförening  
**Från:** Advokaterna Frank Reijbrandt och Johan Olsson

### 1 Bakgrund

- 1.1 Settra samfällighetsförening ("Föreningen") har 187 delägarfastigheter. Hösten 2022 uppkom skador på vissa delägares (medlemmars) fastigheter i samband med byggandet av Förbifart Stockholm. Trafikverket har åtagit sig att med befriande verkan ersätta Föreningen för uppkomna skador, men fråga har uppkommit hur Föreningen ska hantera det förestående skadeståndet ("Ersättningen") från Trafikverket.
- 1.2 Föreningen har gett advokatbyrån i uppdrag att ge rådgivning i frågor hur Föreningen bör hantera Ersättningen och vilka de eventuella konsekvenserna kan bli i anledning därav. Fråga har bland annat uppkommit huruvida berörda medlemmar ska ersättas fullt ut för orsakade skador genom Ersättningen, eller endast till viss del. Föreningen har bordlagt ärendet och avser att behandla det vid en extrastämma i juni 2024.
- 1.3 Vid upprättandet av promemorian har lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och lag (2018:672) om ekonomiska föreningar beaktats. Inför uppdraget har Föreningen tillhandahållit Föreningens stadgar, anläggningsbeskrivning upprättad av Lantmäteriet, ritningar med angivande av ledningar samt en av Föreningen framtagna problembeskrivning.
- 1.4 Om åtgärder behöver vidtas av Föreningen i något avseende presenteras en lista med förslag till åtgärder.



## **2 Genomgång av underlag och övriga omständigheter**

- 2.1 Av anläggningsbeskrivningen upprättad av Lantmäteriet den 15 december 2011 framgår bland annat följande. Inom angivna ledningsområden får inte träd eller större buskar planteras. Det får heller inte uppföras byggnader eller permanenta anläggningar som terrasser etc. Inskränkningen gäller dock inte befintliga byggnader.
- 2.2 Av det ovan redovisade följer således ett förbud för Föreningens medlemmar att anlägga eller uppföra sådant som kan försvåra eller hindra åtkomst till aktuella ledningar. Av uppgift från Föreningen har dock framkommit att en majoritet av Föreningens medlemmar på sina tomter har uppfört sådant som egentligen omfattas av förbudet enligt ovan.
- 2.3 Såvitt det förstås har Föreningen inte beivrat detta och heller inte förelagt någon medlem att riva eller återställa tomt med anläggning som uppförts inom angivna ledningsområden. Enligt uppgift informerar Föreningen dock nya medlemmar skriftligen i ett informationsblad att det råder förbud mot uppförande inom angivna ledningsområden.
- 2.4 Som redogjorts för orsakades skador på rören för dag- och spillvatten som går under flera fastigheter i Föreningen. Totalt berörs 14 fastigheter i aktuella frågor rörande hanteringen av Ersättningen. Trafikverket har anlitat extern part som tagit fram en kalkyl där Ersättningen redogörs för i detalj med angivande av bland annat kostnader för nya rör och hur stor del av Ersättningen som avser återställande av trädgårdar.
- 2.5 Vid Föreningens årsmöte i april i år lade Föreningens styrelse fram ett förslag som innebar att Ersättningen i dess helhet skulle betalas ut till ägarna av de 14 berörda fastigheterna. Argument mot förslaget har, såvitt framkommit, varit att medlemmar inte bör få ersättning för återställande av buskage/anläggningar som inte är tillåtna, dvs. anläggningar uppförda inom angivna ledningsområden. Motionen bordlades och ska behandlas särskilt vid en nära förestående extrastämma.



### **3 Frågeställning**

- 3.1 I anledning av den uppkomna situationen har Föreningen efterfrågat rådgivning i saken och särskilt i fråga om något beslut skulle kunna strida mot lag eller annan författning, om kommande beslut i saken kan klandras och om styrelsen i förekommande fall skulle kunna ådra sig skadeståndsskyldighet.
- 3.2 Frågor har även uppkommit om Föreningens medlemmar genom att uppföra något i strid med Lantmäteriets förrättning har förlorat rätten till ersättning för återställande av trädgårdar, samt om bedömningen blir en annan bedömning för sådant som har uppförts före år 2011, dvs. före förrättningen.

### **4 Bedömning**

- 4.1 Vid en genomgång av Föreningens underlag och övriga omständigheter görs följande bedömning.
- 4.2 Inledningsvis noteras att det är en extraordinär händelse som orsakat skadorna på dag- och spillvattenrören i det berörda området. Att Trafikverket har valt att ersätta Föreningen för uppkomna skador, inklusive återställande av berörda trädgårdar och, i förekommande fall, de anläggningar som har funnits i ledningsområdena är förstås positivt. Mot bakgrund av att dag- och spillvattenrören nära nog kan klassas som tekniskt uttjänta förelåg sannolikt en risk att Trafikverket hade argumenterat för att Föreningen själv skulle stå kostnaden.
- 4.3 Då Trafikverket valt att beräkna Ersättningen utifrån premissen att Ersättningen ska täcka kostnaderna för nya rör och återställande av trädgårdar i det berörda området, bör Föreningen som utgångspunkt hantera Ersättningen därefter.



- 4.4 Det finns dock en förståelse för argumentet att Föreningen i sådant fall kan komma att ersätta medlemmar för anläggningar som det råder förbud för.
- 4.5 Föreningen får dock anses ha inrättat en form av tyst accept för dylika anläggningar, då medlemmar inte har förelagts att riva dylika anläggningar inom ledningsområdena sedan tidigare. Det kan därför uppfattas som stötande om Föreningen till synes har accepterat ett visst handlingssätt, men sedan fränkänner berörda medlemmar full kompensation för skadorna/följdskadorna med stöd i att anläggningarna har varit otillåtna.
- 4.6 Vidare kan det sannolikt uppfattas som främmande för Föreningen att fatta ett beslut innebärandes att Ersättningen inte fullt ut kompenserar berörda medlemmar för skadorna och återställandet, när det vid beräkningen av Ersättningen har utgått från att berörda medlemmar ska ersättas för återställandet av sina trädgårdar.
- 4.7 Undertecknades bedömning är vidare att ett beslut innebärandes att Ersättningen i dess helhet används till dess ändamål inte strider mot någon lag eller annan författning, även om Föreningen har interna regler som förbjuder anläggningar inom ledningsområdena. Vi kan därför inte heller se att styrelsen kan ådra sig något skadeståndsansvar för att lägga fram ett sådant förslag på stämman. Det finns förstås alltid en rätt för medlem att klandra ett beslut som denne är missnöjd med, men undertecknade har svårt att se grunden för en eventuell klandertalan.
- 4.8 Slutligen bedömer vi att ett beslut innebärandes att medlemmar ersätts fullt ut i det här specifika fallet, inte innebär någon form av prejudikat innebärandes att andra medlemmar kan förvänta sig att bli ersatta för kostnader i samband med rivning och återställande av anläggningar inom det ledningsområde där det råder förbud att anlägga.
- 4.9 Vid extrastämman bör Föreningen därför rösta för det förslag som innebär att Ersättningen i dess helhet används i enlighet med Trafikverkets kalkyl, dvs. att Ersättningen ska bekosta installation av nya dag- och spillvattenrör, återställande av trädgårdar och i förekommande fall anläggningar i det berörda området.

Stockholm den 4 juni 2024

5

Frank Reijbrandt

Johan Olsson