

Sammanställning Roslätt 3 – ansvar och möjligheter ang VA

Historik;

Fastigheterna ombildades ifrån HSB bostadsrätter till avstyckade tomter men valde att behålla det som en privat anläggning med en anslutningspunkt i stället för att varje fastighet skulle ha enskilda anslutningspunkter.

Samfällighetens ansvar;

Alla VA-ledningar. Undantaget är den huvudvattenledning som startar ute vid Roslättsvägen och går genom Violgatan och ut igenom mot viadukten under Hyltarspvägen. Denna ledning ansvarar kommunen för och sköter allt underhåll och byten av tex ventiler. Anledningen är att vår del av ledningen inte får bli ett hinder till vidare områden.

Vid byten av ledningar eller ventiler skulle alla kostnader tillfalla samfälligheten.

Rådgivning i från jurister på Samfälligheterna (oktober 2024):

1. Skulle föreningen kunna upplösas genom att föreningen beslutar det?
 - a. I så fall hur?
 - b. Vad händer med lokalen, kan man behålla den på något sätt?
 - c. Tvingas kommunen ta över grönområden och liknande?
2. Kan föreningen gå i konkurs? Vad händer i så fall med varje enskild fastighet, blir dom betalningsskyldiga?
3. Finns det något sätt kommunen kan tvingas ta över tex vattenledningar (deras huvudledning går igenom vårt område)

Svar:

1. Nej, tyvärr. Inte så länge gemensamhetsanläggningarna föreningen förvaltar har stadigvarande betydelse för dess delägarfastigheter. Att lägga ner och avregistrera en samfällighet hos Lantmäteriet är tyvärr väldigt svårt.

2. I teorin kan en samfällighetsförening gå i konkurs, men inte i praktiken. Det ska väldigt mycket till. Om föreningen hamnar i obestånd, t.ex med en leverantör, är det styrelsens ansvar att uttaxera tillräckliga medel från delägarna för att täcka dessa skulder. Man kan säga att föreningens skulder egentligen är delägarnas skulder. Om en delägare inte betalar så fördelas skulden på resterande delägare. Och eftersom det ofta finns ett värde i respektive delägars fastighet så, kommer föreningen alltid kunna betala sina skulder. Vi känner inte till ett enda case där en samfällighet har gått i konkurs.

3. Det är inte vanligt, men inte heller omöjligt. Tyvärr finns det inga lagar eller regler ni kan använda för att genomföra det, men det finns kommuner som faktiskt tar över större föreningar. Jag vet att det har skett i bland annat Norrköping. Men som sagt, det är ovanligt.

Våra rekommendationer är att:

1. Ta en dialog med kommunen om ett kommunalt övertagande. Vid dessa situationer så börjar det alltid med en dialog. Försök få till ett möte hos dem och förklara er situation. Men den här typen av förhandlingar tar lång tid, oftast flera år.

2. Gör en långsiktig planering för föreningens underhåll och ekonomi. Om det visar sig att ni kommer gå med underskott så kanske ni behöver diskutera en höjning av uttaxeringen. Det är bättre än att sticka huvudet ned i sanden.

Fråga nr 4 (följfråga)

Om våra vattenledningar behöver bytas ut och det är en kostnad på 20 miljoner, och i kassan finns 5 miljoner (hypotetiskt), då debiteras 15 miljoner ut på de 66 hushåll som äger samfälligheten? Om deras fastigheter redan är belånade skulle det betyda att de personer som äger fastigheterna går i personlig konkurs innan föreningen gör det? Mest så jag beskriver rätt "worstcase" för medlemmarna i vår förening.

Svar: Det är att dra det till sin spets, men ja. Så ser det ut, förutsatt att föreningens uttaxeringar etc har skötts på ett korrekt sätt.

Om en medlem inte kan betala uttaxeringen, och hamnar hos kronofogden för utmätning, står samfällighetsföreningen enligt lag stå först i kön att få pengar som täcker delägarens skuld till föreningen. Det kallas för förmånsrätt.

Du kan läsa mer om det här:

<https://samfalligheterna.se/viktigt-att-gora-ratt-med-debiteringslangden/>

När det kommer till finansiering finns det andra tillvägagångssätt, bland annat banklån. Eftersom ni redan har 5 miljoner kronor i insats (teoretiskt), kanske banken bevilja ett lån på 5 till 10 miljoner kronor. Då blir den kortsiktiga kostnaden för medlemmarna något lägre. Men allt detta behöver ni ta via stämman, och verkligen gå till botten med vad som är bäst för er.

Slutsats och väg framåt

Vi behöver inleda en ny dialog med kommunen med målet att "bli av med" vattenledningarna. Det är troligtvis en utopi att bli av med fler delar av ansvaret såsom grönytor och det potentiellt dyraste är såklart vattenledningarna. Dessutom går kommunens huvudledning genom vårt område och det borde gå att använda.

Vid tidigare kommunikation har kommunen svarat;

Om samfälligheten skulle upplösas, kommer varje fastighet få ansluta sig till det kommunalt VA. Detta kommer dock medföra att varje enskild fastighet kommer bli ansvarig för att betala anläggningsavgifter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Den totala kostnaden för anslutning till kommunalt spill-, dag- och dricksvatten ligger på ca 172 000 kr enligt gällande VA-taxa.

Tills vi har en bättre bild av våra chanser att förändra vårt ansvar kommer vi behöva räkna på en "worst-case" budget inför nästa årsstämma.

/Styrelsen