

Ollonborrens Samfällighetsförening

Att: Fredrick Marcus

Palissadgränd 38

187 46 Täby

Stockholm 30 oktober 2017

## Utlåtande

## Bakgrund

Ollonborrens Samfällighetsförening har ställt följande fråga att besvaras av undertecknad.

**"Vem har ansvaret för de dräneringsledningar som ligger inom/på en fastighet (tex Ollonborren 46 som är delägande fastighet i Ollonborren GA:1). Är det fastighetsägaren eller Ollonborrens Samfällighetsförening som förvaltare av Ollonborrens Gemensamhetsanläggning, Ollonborren GA:1"**

## Granskade handlingar

|                    |                        |          |
|--------------------|------------------------|----------|
| Anläggningsbeslut  | Akt Nr: 0160-0438/1980 | Bilaga 1 |
| Avstyckningsbeslut | Akt Nr: 0160-0346/1980 | Bilaga 2 |
| Gravationsbevis    | Ollonborren 46         | Bilaga 3 |
| Gravationsbevis    | Ollonborren Ga:1       | Bilaga 4 |
| Gravationsbevis    | Ollonborren 101        | Bilaga 5 |
| Gravationsbevis    | Ollonborren 102        | Bilaga 6 |

|                 |                 |          |
|-----------------|-----------------|----------|
| Gravationsbevis | Ollonborren 103 | Bilaga 7 |
| Gravationsbevis | Ollonborren 104 | Bilaga 8 |

Stadgar Ollonborrens samfällighetsförening av 1980-07-01

### Metod

Eftersom fråga uppkommit utifrån att man anser att anläggningsbeslutet från 1980-08-08, där det anges att "Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av – d) Dräneringsledningar och brunnar, är svårtolkat, avseende om detta innefattar dräneringsledningar på enskild fastighetsägares tomt, har detta utlåtande upprättats.

För att kunna ge svar på ovanstående fråga krävs att två kriterier granskas.

Det ena är lokaliseringen av gemensamhetsanläggningen. Det andra är rådigheten över gemensamhetsanläggningen.

### Lokalisering

Vid en genomgång av de ritningar som VIAK upprättat över ledningsdragningar kan man inte se att "dräneringsledningar" finns utmärkta eller utsatta på den enskilda fastigheten. Dock finns andra ledningar utmärkta som tänkta dragningar vid projekteringen.

Granskar man därefter vilka fastigheter som berörs av anläggningsbeslutet finner man följande:

Ollonborren Ga:1 (gemensamhetsanläggningen) har givits rätt(förmån såsom härskande part) att i Ollonborren 101 – 104 (last såsom tjänande part) ha "ledningar för avlopp, renvatten och regnvatten med brunnar, grönytor med lekplatser, förbindelseleder med gästparkering, vägbelysning, förrådsbyggnad, centralantenn" Se Gravationsbevis för Ollonborren Ga:1.

Vad som sägs ovan utvisar att Gemensamhetsanläggningen inte har anvisats utrymme eller plats på enskild fastighet i detta fall tex Ollonborren 46. Att Ollonborren 46 är "Deläggande fastighet" i Ollonborren Ga:1 innebär inte att samma fastighet upplåtit något utrymme för dränering åt Ollonborren Ga:1. Lokaliseringen (placeringen enligt beslutet) av gemensamhetsanläggningen är således specifikt angiven på fastigheterna Ollonborren 101 – 104.

## **Rådighet**

För att anses ha rådighet och därmed kunna bevara och underhålla en ledning av detta slag måste utrymme ha reserverats på respektive tomt. Utrymmet måste vara preciserat så att den som har ansvaret, i detta fall Samfällighetsföreningen som sköter gemensamhetsanläggningen, kan gå in på en fastighets tomtområde när så Samfällighetsföreningen anser att det krävs för nedläggning av ledning, underhåll och utbyte.

Någon sådan rådighet, till förmån för Ollonborren Ga:1, över eller på enskild fastighet har inte inrättats.

Man har således vid de förrättningar som verkställdes 1980 inte ansett att anläggningen i nu aktuell del omfattar område på enskild tomt (jag har inte granskat alla tomter utan inriktat mig på Ollonborren 46).

## **Sammanfattning**

Det mest vanliga förhållandet när det gäller dräneringsledningar är att fastighetsägaren har ansvaret på sin tomt fram till tomtgräns. Därefter tar kommunal eller enskild sammanslutning över ansvaret. Jag kan inte se annat än att man följt denna princip även i detta fall. Dräneringsledning som ligger på en enskild fastighet/tomt, i detta fall Ollonborren 46, utgör således en ledning som den enskilde fastighetsägaren ansvarar för och utgör inte ett ansvar för gemensamhetsanläggningen.

Jag vill kommentera två punkter i anläggningsbeslutet. Det ena rör renvatten. Där anger man att anläggningsbeslutet avser punkt fram till Vattenmätare. Det andra är centralantenn. Där anger man en punkt fram till vägguttag. Dessa två punkter kan komma att ligga inom en fastighets område.

Mitt uppdrag har dock inte varit att utreda dessa två punkter men jag anser inte att beslutet som det är fattat, i sin helhet, förändrar vad jag säger avseende dräneringsledningen. Snarare är dessa två punkter undantagen från "huvudregeln".

Stockholm som ovan



Carl-Gustav Lönnborg  
Advokat