

## Medlemsinformation angående garage tvist.

### Bakgrund

Samfällighetstöreningen Spandelstörps alle beslutade år 2017 att investera i nya garage byggnader då de gamla som byggdes 1975 inte längre bedömdes fylla sin uppgift som garage.

Garage byggnationen lades ut på entreprenad till Lagans Bygg. Även tjänsten som byggsamordnare köptes in av annan firma.

Byggnationen avlöpte i stort enligt bestämd tidplan. Dialogen med entreprenörer var under byggtasen god. Garagen med tillhörande markarbeten levererades 20XX.

Efter att vi tagit garagen i bruk har löpande upptäcks ett antal brister.

- Dålig ventilation
- Ej korrekt monterat Tak
- Golv har bakfall, svackor i vissa garage.
- Saknas fuktspärr mellan reglar och tak.

Dessa avvikelser rapporterade efter hand de uppmärksammades till Lagans Bygg.

Vissa åtgärder utfördes då initialt av Lagans Bygg. Dessa åtgärder rörde den dåliga ventilationen.

Då vi påvisade att vi inte var nöjda med Lagans Bygg och det vi fått levererat avtog deras engagemang att åtgärda påvisade brister.

Samfällighetsten tog då in en oberoende bedömning för att verifiera ev. byggfel samt för att få en bedömning av kostnad föråtgärder. Kostnaden för att åtgärda uppskattades till ca. 1 miljon sek.

### Dialog och havererad dialog

Den dialog som initialt existerat med Lagans Bygg upphörde helt. De hänvisade till dialog via juridiska ombud.

Då vi är medlemmar i villaägarna fick vi därigenom juridisk hjälp mot en avgift enligt medlemsavtal. Denna är ej reglerad från föreningen vid denna skrivelse.

All kommunikation har sedan dess gått via de juridiska ombuden.

Vi har ställt tydliga krav mot Lagans Bygg att åtgärda de brister vi anser vara rena byggfel. De har bemött dessa krav med att de inte har för avsikt att göra några som helst korrigeringar. De hänvisar till en rättslig prövning där domstol får avgöra.

Samfällighetens styrelse har även ställt krav mot den besiktningsman vi upphandlat för slutbesiktning. Vi anser att de fel som uppkommit borde kunnat upptäckas vid en besiktning av en lekman. Även i detta fall hänvisades till en kommunikation via juridiska ombud samt ansvarsbedömning via rättslig process.

## Nuläge

Idag förs ingen dialog med någon av de parter vi riktat krav mot. Vi har i dagsläget meddelat vårt juridiska ombud att ligga vilande.

## Valmöjligheter

Vi har idag enligt vår bedömning 3st val att ta ställning till efter samråd med vårt juridiska ombud.

1. Inleda en rättslig process mot Lagans Bygg.
2. Inleda en rättslig process mot besiktningsman.
3. Att inte inleda några rättsliga processer.

Dessa eventuella val kräver omöstning på ett medlemsmöte då alternativ 1 och 2 kan medföra ekonomisk påverkan på alla medlemmars privatekonomi alternativt att vår ekonomiska förening försätts i konkurs.

## Konsekvenser/Risker

Som nämnts tidigare så medför de olika valen konsekvenser och risker då vi är en ekonomisk förening som saknar ekonomiska medel till annat än att förvalta garage och parkeringsytor utifrån skötsel och ekonomisk förvaltning. Följande risker har identifierats i samråd med juridiskt ombud.

Alt. 1 & 2: Vi inleder en rättslig process med Lagans Bygg alternativt besiktningsman.

- Juridiskt ombud bedömer att det är ca. 50% chans att vi får en dom som går i vår favör.

- Juridisk ombud bedömer att en rättegångskostnad skulle uppgå till ca. 600 000 – 800 000.

- Vid vinst får vi utfall på de krav vi ställt samt våra rättegångskostnader betalda.

- Vid förlust får vi betala rättegångskostnad samt Lagans rättegångskostnad. Det

bedöms då till ca. 10 000sek/hushåll.

- Om vi inte får in pengar från medlemmar tvingas vi försätta samfälligheten i konkurs med vår bank som ända fordringsägare. Det betyder att banken tar över ägandet av våra garage och vi står då utan garage och parkeringsplatser.

### Alt 3.

Vi går inte in i en rättslig process utan gör vissa åtgärder i egen regi med egen arbetskraft och material finansierat från vår egen underhållsfond.

Med dessa åtgärder bedöms inte livslängden på garagen påverkas i någon större

omfattning.

### Beslutspunkt

På kommande årsmöte kommer vi på dagordningen ta upp denna fråga för omröstning.

Vi i styrelsen behöver ha medlemmarnas röst hur vi skall ta detta vidare. Det är tydligt att vi inte kommer längre i de försök vi gjort att även komma till förlikning.

De alternativ vi kommer att rösta om är:

1. Inleda en rättslig process mot Lagans Bygg.
2. Inleda en rättslig process mot besiktningsman.
3. Att inte inleda några rättsliga processer.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Spandelstorps alle samfällighet.