

# BRF STAREN 1

## Information om nyttjanderätt för uteplats

### Bakgrund

Styrelsen upplever att det råder oklarheter hos de boende vad avser omfattningen av den nyttjanderätt som varje lägenhet disponerar och detta har medfört att flera boende kontaktat styrelsen för att få klarhet i frågan.

### Nuläge

Varje lägenhet i föreningen disponerar en uteplats genom så kallad benefik nyttjanderätt. Storleken på nyttjanderätten framgår av bygglovsritningarna för respektive fastighet. Denna yta sköter den boende om och får också bebygga den i enlighet med riktlinjerna i föreningens handbok (finns på [www.staren1.se](http://www.staren1.se)).

Marken utanför nyttjanderätten är sk gårdsmark, dvs allmän mark som sköts av föreningen.

För fastigheterna Festen 1 och Brudslöjan 1 (grå husen) sträcker sig nyttjanderätt 3 meter ut från huskroppen och begränsas i sidled av skärmvägg/carportvägg. Utanför 3 meter tar föreningens gårdsmark vid.

För Arvölet 1 och Brudhandsken 11 (gula husen) varierar storleken på dagens nyttjanderätt beroende på lägenhetens storlek och placering i byggnaden. Respektive uteplats storlek framgår av bygglovsritningen men kan enkelt förklaras med att den omfattar den ursprungliga plattbelagda ytan.

Utanför den ”plattbelagda” ytan tar föreningens gårdsmark vid. I direkt anslutning till uteplatsen får en rabatt, för blommor och lägre växter, anläggas som sträcker sig 0,5 meter utanför uteplatsen. Denna sköts och underhålls av den boende. Föreningens gårdsmark i övrigt är inte tillåten att bebygga. På gårdsmark får inget heller planteras utan styrelsens godkännande.

De lägenhetsinnehavare som har byggt altaner som sträcker sig längre ut än nyttjanderättens mått från huskroppen har därmed tagit föreningens gårdsmark i besittning.

### Lagrum

Styrelsen ska se till att regler efterföljs, och därmed bland annat se till att ingen byggnation eller plantering görs på föreningens gemensamma mark. Att förändra nyttjanderättens storlek innebär en väsentlig förändring av användningen av föreningens mark. Styrelsen äger inte befogenhet att utan stämmobeslut utöka eller förändra nyttjanderättens utsträckning på bekostnad av gårdsmark, eller på annat sätt upplåta gårdsmark.

Beslut som på detta sätt innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma (Bostadsrättslagen 9 kap. 15§ och 16§). För att göra en väsentlig förändring måste, på en stämma, 100% av medlemmarna godkänna förändringen alternativt 2/3 av de närvarande röstberättigade vid stämman samt därutöver hyresnämndens godkännande. Vägledande är också rättsfallet RH 2001:24.

I händelse av att ingen förändring av dagens regelverk beslutas kommer de regler som gäller idag att gälla. Detta kommer medföra att de altaner, planteringar eller annat som idag tar föreningens gårdsmark i anspråk och som strider mot dagens regelverk måste anpassas till gällande regler. Dels för att gårdsmarken skall vara tillgänglig för samtliga boende i föreningen på lika villkor dels för att likabehandlingsprincipen ska gälla, alla boende ska behandlas på samma sätt enligt samma regler.

## **Att beakta vid en ändring av uteplatsens nyttjanderätt**

Andra nyttjanderätter har företräde framför en eventuell ändring. Exempelvis kommer bergvärmens nyttjanderätt alltid ha företräde. Detta innebär att det i vissa fall kommer innebära begränsningar i nyttjanderätten exempelvis avseende möjligheter att plantera, anlägga staket, grävningsarbeten etc. Föreningen måste alltid kunna beredas tillträde för underhåll och tillsyn där sådant krävs.

För ett antal lägenheter i föreningen kan i anspråkstagande av gårdsmark för utökad nyttjanderätt bli komplicerad eller omöjlig på grund av begränsad tillgång till gårdsmark i anslutning till bostadsrätten eller nyttjanderätt för bergvärme.

Föreningens gårdsmark på Festen 1 är begränsad av tomtgränsen, som inte överensstämmer med de häckar som idag avslutar gräsmattan. Enligt tomtkartan är tomtgränsen utsatt till ungefär mitten på gräsmattan och i vissa fall ännu närmare husfasaden, för tydligare bild av tomtgränser kan intresserad gå in på Lantmäteriets hemsida [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

## **Att beakta vid ändring av nyttjanderätt**

- Vid förändring av en nyttjanderätt gäller fortsatt föreningens regler. Föreningens regler kan dock komma att ändras vid en förändrad nyttjanderätt.
- Ytan på en eventuellt större nyttjanderätt kan variera beroende på yttre förutsättningar som föreningen inte råder över, exemplet tomtgränser. Detta medför att nyttjanderätterna kan variera i storlek och form beroende på lägenhetens placering. Detta kan strida mot likabehandlingsprincipen.
- Skärmväggarna sträcker sig ca 3 meter ut. Om uteplatsen sträcker sig längre ut kommer det att bli insyn från/till grannarna. Hur eventuellt insynsskydd får utformas behöver införas i föreningens regler.
- Frågan om hur trädgårdsskötsel, som gräsklippning och ansvar för befintliga träd och buskar, som hamnar inom en förändrad nyttjanderätt, behöver ha en lösning.

## **Sammanfattning**

Då styrelsen inte har mandat att fatta beslut om förändring av nyttjanderätterna i föreningen krävs ett stämmobeslut enligt ovan. Det är upp till föreningens medlemmar att väcka frågan genom att lägga motioner så att frågan kan behandlas på föreningsstämma.