

Svar på motion inlämnad av Marko Joonas, Rättar Vigs väg 63

Styrelsen har att ta ställning till motioner som framförallt är av gemensamt intresse för medlemmarna i föreningen.

Styrelsen har behandlat motionen på styrelsemöte 2024-03-18.

Motionären förslår

1. Att stämman uppdrar till styrelsen att upplåta tydligt definierade nyttjanderätter på baksidan av bostaden till de boende i föreningen. Storleken på nyttjanderätten föreslås vara lika bred som bostaden samt stäcka sig vinkelrätt ut från husfasaden som längst till tomtgräns dock maximalt 6 meter om tomtgräns är på ett avstånd som överskrider 6 meter.
2. Att stämman beslutar om att de boende i föreningen på egen bekostnad får rätt att anlägga trall på hela nyttjanderätten så länge det inte försvårar för föreningen eller föreningens leverantörer för att genomföra underhåll, service eller reparationer av fastigheten eller till fastigheten tillhörande anslutningar.
3. Att stämman beslutar att de boende i föreningen på egen bekostnad får anlägga planteringar för insynsskydd inom nyttjanderätten.

Styrelsen har undersökt förutsättningarna för en sådan utökning och redovisar nedan möjligheter och synpunkter.

Varje lägenhet i föreningen disponerar en uteplats genom så kallad benefik nyttjanderätt som inte är belagd med avgift eller arrende, d v s den är kostnadsfri. 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.

Marken utanför nyttjanderätten är s k gårdsmark, d v s 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 i enlighet med bygglovsritningar. 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 tar mark för att t ex bygga altaner som sträcker sig längre ut än nyttjanderättens mått från huskroppen tar därmed föreningens gårdsmark i besittning.

För att utöka nyttjanderätten, enligt motionären, upp till 6 meter måste, förutom den juridiska biten (se Lagrum nedan) ett antal parametrar beaktas:

- För husen på Rättar Vigs väg 33-77 och Starbovägen 2-40 finns borrhål, ledningar och kollektorbrunnar för bergvärme på gårdsmarken på altansidan av husen. För bergvärmeanläggningen innehar företaget Alight Alfa AB nyttjanderätt för mark och utrymmen som behövs för driften av anläggningen. Det är inte möjligt att upplåta samma gårdsmark med två nyttjanderätter. Möjligheten att utöka nyttjanderätten till 6 meter kommer därför att begränsas kraftigt för vissa av lägenheterna.
- För lägenheterna på Starbovägen 3-59 begränsas möjligheten att nyttja 6 meter för många lägenheter då tomtgränsen går betydligt närmare huskroppen än 6 meter. Observera att en del av befintlig gräsmatta och buskage är på kommunens mark.
- För lägenheterna på Rättar Vigs väg 2-12 begränsas utökad nyttjanderätt till 6 meter av gatan Rättar Vigs väg och busshållplats.
- För husen på Rättar Vigs väg 45-89 lutar marken från Starbovägen mer eller mindre varför trallgolv ut till 6 meter kan kräva schaktning för att golvhöjden inte ska bli för hög. Det finns även partier med berg i dagen.
- Plantering på eller i närheten av bergvärmeborrhål, ledningar och kollektorbrunnar kan på sikt orsaka skador på dessa genom rotinträngningar.

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 i 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.

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 dessutom 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.

Att beakta vid ändring av 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.
- En bostadsrätts värde kan påverkas av hur stor nyttjanderätten är som hör till bostaden. De lägenheter som inte kan omfattas av 6 meters nyttjanderätt får en orättvis värdering.
- De gemensamma gårdsytorna minskas, vilket påverkar boendes tillgång till mark för nyttjande. För vissa lägenheter innebär detta mycket kraftiga begränsningar.
- Områdets karaktär påverkas genom boendes frihet att göra det man vill på nya ytan. Likaså finns risk för planteringar och odlingar som inte harmoniserar med övrig vegetation.
- Avskiljning mellan lägenheternas nuvarande nyttjanderätt sker med skärmväggar som sträcker sig ca 3 meter ut. Om uteplatsen sträcker sig längre ut kommer det att bli insyn från/till grannarna. Begränsning i insyn är i många fall inte möjligt på grund av naturliga hinder eller begränsas av bergvärmesystemet.
- Föreningens trädgårdsskötsel, såsom gräsklippning, beskärningar, ogrärensning etc blir komplicerad p g a nyttjanderätternas olika storlekar och svårigheter att komma fram med t ex klippaggregat.

Sammanfattning

Då styrelsen inte har mandat att fatta beslut om förändring av nyttjanderätterna i föreningen krävs ett stämmobeslut enligt ovan. Då frågan om utökad nyttjanderätt är komplex och innehåller många begränsningar är styrelsens uppfattning att det inte finns anledning till utökad nyttjanderätt då det förutom praktiska skäl finns risk för att det strider mot likabehandlingsprincipen och därmed indirekt påverkar bostadsrätternas värde olika, påverkar områdets karaktär, grannars upplevelse, önskemål och förväntningar på sitt boende.

Styrelsen anser att motionen är besvarad med ovanstående och föreslår stämman

- Att i sin helhet avslå motionärens förslag enligt ovanstående redovisning

Vällingby 2024-03-18

Bostadsrättsföreningen Staren 1
Styrelsen