

Svar på motion inlämnad av Mats Voxlin, Starbovgen 38

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 tillsätta en arbetsgrupp på förslagsvis 3-5 medlemmar som åtar sig att genomföra en utredning av hur/om en utökad nyttjanderätt skulle kunna införas - att arbetsgruppen får i uppdrag att, om så visar sig möjligt, utarbeta ett förslag till utökade nyttjanderätter där samtliga bostadsrätter/tomttyper täcks in
2. att arbetsgruppen ska täcka in frågeställningar såsom, säkerställande av juridiska aspekter, föreningsgemensamma installationer (rördragningar och dylikt), eventuella begränsningar i altandäckens storlek relativt nyttjanderätternas, eventuell påverkan på avgifterna, underhållsansvaret (omfattning och begränsningar), m.m.
3. att medel avsätts för en begränsad juridisk konsultation, förslagsvis maximalt 2-4 timmar, för arbetsgruppen att nyttja om behov föreligger.

Styrelsen redovisare nedan bakgrund, det som gjorts och synpunkter.

Frågan om missnöjet med stora altangolv har påtalats av flera boende, som varit missnöjda med "sin grannes bygge", till styrelsen under de senaste åren. Styrelsen har konstaterat att flera altangolv inte överensstämde med anvisningarna i föreningens Handbok. Inför den fasadrenovering som planerades informerades de "klagande" om att samtliga golv behövde demonteras inför resning av byggnadsställningar. På den extra stämman, 2021-11-29, där beslut om fasadrenoveringen togs, informerades det också om "Altangolv som återställs liksom nya altangolv måste uppfylla föreningens villkor och anvisningar avseende höjd och storlek". Det delades dessutom ut ett särskild avisering 2022-10-11 kring återställande av mark och uteplatser där det specifikt hänvisades till föreningens Handbok beträffande byggnation av altangolv. Många golv återställdes och byggdes enligt regelverket men flera återställdes och nybyggdes utan att överensstämma med regelverket.

Alla aviseringar som gjorts i samband med fasadrenoveringen har också löpande publicerats på föreningens hemsida.

Styrelsen har under hösten 2023 utrett de praktiska, tekniska och de juridiska förhållandena kring utökad nyttjanderätt. Styrelsen beslöt att köpa konsultstöd i den juridiska delen. För de juridiska frågorna har därför fastighetsjurist Lotta Åhlén på Nabo bistått styrelsen. Lotta Åhlén har tidigare, under sin tid som fastighetsjurist hos Fastighetsägarna Service AB, bistått föreningen i en tidigare rättstvist, i både tingsrätt och hovrätt, kring lägenheternas nyttjanderätt till uteplats. Lotta Åhlén har därmed varit mycket väl insatt i föreningens förhållande och juridik kring nyttjanderätterna.

För de praktiska och tekniska förhållandena har styrelsen utrett detta med hjälp okulär besiktning, tomtkartor, Alight Alfa ABs nyttjanderättsavtal kring bergvärmeanläggningen, fastighetsritningar, bygglovshandlingar m.m.

Resultatet av styrelsens utredning presenterades i ett särskilt informationsblad i början av november 2023 till samtliga lägenheter.

Utredningens resultat

Utredningen visar sammanfattningsvis nedanstående punkter kring praktiska och tekniska aspekter

- 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 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 kommer därför att begränsas kraftigt för vissa av lägenheterna.
- För lägenheterna på Starbovägen 3-59, begränsas möjligheten till utökad nyttjanderätt för många lägenheter då tomtgränsen går så nära huskroppen att utrymme inte finns eller att hinder uppstår. Enligt tomtkartan är tomtgränsen utsatt till ungefär mitten på gräsmattan och i vissa fall ännu närmare husfasaden.
- För lägenheterna på Rättar Vigs väg 2-12 begränsas utökad nyttjanderätt av gatan Rättar Vigs väg och busshållplats.
- För husen på Rättar Vigs väg 45-89 lutar marken från Starbovägen mer eller mindre varför ett större trallgolv 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 rotinfrängningar.

Utredningen visar att nedanstående juridiska slutsats gäller

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.

Andra nyttjanderätter har företrädare framför en eventuell ändring. Exempelvis kommer bergvärmens nyttjanderätt alltid ha företrädare. 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.

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 fullvärdig 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. Insynsfrågan har framstått som en mycket stor och viktig fråga för många boende varför hänsyn till insynrisk måste starkt beaktas. 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

Ovanstående redogörelse visar att den utredning som gjorts är gedigen och ordentligt utförd och, till så gott som alla delar, motsvarar det som motionären efterfrågar i sin motion. Utredningen har också tittat på andra upplåtelseformer såsom nyttjanderätt mot avgift, arrende etc., men har starkt avrått att ändra nuvarande nyttjanderättsform av fastighetsjurist Lotta Åhlén m fl.

Styrelsens uppfattning är att då utredningen som redovisats ovan besvarar motionärens förslag och föreslår stämman

- Att i sin helhet avslå motionärens förslag enligt ovanstående redovisning

Vällingby 2024-03-18

Bostadsrättsföreningen Staren 1
Styrelsen