



Markgruppen

3 mars 2025

Informations och diskussionsmöte

BRF Staren 1

Agenda

1. Inledning
2. Bakgrund och arbetssätt
3. Juridiska slutsatser
4. Presentation av Markgruppens slutsatser
5. Diskussion
6. Avslutning

Bakgrund och Arbetssätt

Markgruppen

Agneta Scherman RVV10

Felicia Juselius SBV11

Magnus Fransson SBV10

Magnus Selin SBV28

Marek Kurosz RVV47

Marko Joonas RVV63

Mats Voxlin SBV38

Anna-Pia Nilemo SBV12 - utgått

Juridisk konsultation Anette Krising Brolin - Fastighetsägarna

Bakgrund - Antagen motion stämman 2024-04-22 (28/18)

- 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
- 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.
- att medel avsätts för en begränsad juridisk konsultation, förslagsvis maximalt 2-4 timmar, för arbetsgruppen att nyttja om behov föreligger.

Initial problembild

- ❖ Regler som uppfattas oklara av många medlemmar.
- ❖ Regler som varierar beroende på huskulör.
- ❖ Många uppfattar att de fått OK avseende altaner något som sedan tagits tillbaka.
- ❖ Den juridiska situationen ej klarlagd.
- ❖ Stor variation i både utformning och storlek på “inhägnade ytor” idag.
- ❖ Hur slå vakt om våra gemensamma ytor samtidigt som vi ger tydliga regler för enskilda nyttjanderätter.
- ❖ Såväl boende som säljare och köpare måste veta vad som gäller.

Arbetsätt

- Etablering
- Arbetsmöten - ca 10 stycken
- Rundvandring i området
- Medlemsenkät med efterföljande analys
- Öppen dialog och informationsutskick
- Juridisk konsultation
- Omformulering av problem
- Sammanställa förslag/diskussionsunderlag
- Styrelsen gentemot Markgruppen

Viktigt för oss.....

- ❖ Ta fram ett förslag ett förslag som en klar majoritet kan acceptera och “leva med” genom en så bred representation som möjligt.
- ❖ Slå vakt om områdets karaktär och att göra vårt område trevligare.
- ❖ Skapa tydliga regler för att säkerställa ordning och reda och en trevlig miljö.
- ❖ Minimera påverkan för den enskilda medlemmen.
- ❖ Säkerställa rationellt underhåll av gemensamma ytor.

Enkäten - summerat

67% svarade (46 av 68 möjliga)

61% intresserade av utökad nyttjanderätt

42% ser problem med att grannen får större (insyn, ordning, likformighet)

53% ser gärna större altaner

47% ser problem om grannen får bygga större (insyn)

Juridiska regler och slutsatser

Lagrum och Rättspraxis

- Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på föreningsstämma med enkel majoritet enligt 9 kap 15 § bostadsrättslagen.
- En förändring av lägenheterna på grund av en om- eller tillbyggnad enligt 9 kap. 16 § första stycket andra punkten bostadsrättslagen och det är således en fråga som måste behandlas på en föreningsstämma. Om inte berörda bostadsrättshavare ger sitt samtycke till detta, måste föreningen ansöka om hyresnämndens godkännande av stämmobeslutet.
- Enligt 9 kap. 17 § bostadsrättslagen ska hyresnämnden på begäran av föreningen godkänna ett stämmobeslut om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren.
- Tillämpningsområdet för 9 kap. 16 § första stycket andra punkten bostadsrättslagen har i rättspraxis utökats från att bara omfatta själva lägenheten till att även omfatta förändringar av andra utrymmen än den egna lägenheten (se RH 2001:24). Exempel på utrymmen som omfattas är tvättstuga, förråd och andra utrymmen i huset som bostadsrättshavarna disponerar. Hovrätten har i RH 2011:13 kommit fram till att även ianspråktagande av områden utanför huskroppen omfattas av bestämmelsen i 9 kap 16 § bostadsrättslagen.

Likhetsprincipen/ styrelse- eller stämmobeslut

- Inom föreningsrätten – liksom inom associationsrätten i stort – gäller en likhetsprincip av innebörd att föreningen är skyldig att behandla alla medlemmar lika, om inte annat följer av lagen om ekonomiska föreningar eller stadgarna. Likhetsprincipen kommer dock inte till explicit uttryck i lagen om ekonomiska föreningar.
- Under alla förhållanden finns det ett visst utrymme att frångå likhetsprincipen om det är sakligt motiverat.
- Det finns bestämmelser i 9 kap. 12 § bostadsrättslagen om styrelsens ledning. Det framgår att styrelsen har en skyldighet att kalla till föreningsstämma. När det behövs. Hänvisning görs även till lagen om ekonomiska föreningar. Om styrelsen eller en särskild firmatecknare har rättshandlat för föreningen i strid med bestämmelserna i denna lag om föreningsorganens behörighet, gäller rättshandlingen inte mot föreningen.
- Styrelsen kan inte på egen hand ingå rättshandlingar rörande beslut som endast kan fattas av stämman. I dessa fall är inte föreningen bunden ens om motparten var i god tro.

Juridiska slutsatser

- Jag har granskat Föreningens ekonomiska plan, stadgar och upplåtelseavtal. Inget stöd finns i dessa att marken är upplåten med nyttjanderätt eller bostadsrätt.
- Inget stämmobeslut finns
- Oavsett tidigare styrelser och ställningstaganden ska en styrelse agera och göra rätt utifrån gällande lag.
- Detta innebär att styrelsen måste ta ärendet till stämman för att formalisera detta så det blir juridiskt korrekt.
- Retroaktivt beslut
- Beslutet fattas med 2/3 majoritet av de närvarande på stämman och hyresnämndens godkännande
- Samtliga medlemmar måste godkänna beslutet, gör de inte det kommer ärendet hänskjutas till prövning av Hyresnämnden.
- Nyttjanderättsavtal skrivs.

Markgruppens förslag

Slutsatser från Markgruppen i korthet

- Det finns inget stämmobeslut avseende nyttjanderätter inte heller några markritningar eller något i upplåtelseavtalen varför *inga boende idag* har nyttjanderätt till *någon* del av föreningens mark.
- Efter stämmobeslut bör individuella nyttjanderättsavtal upprättas med samtliga boende. I dessa ska utöver ytangivelser också regleras specifika förutsättningar för nyttjandet.
- Betydande hänsyn bör tas till redan idag uppförda uteplatser då Markgruppen vill undvika att befintliga uteplatser behöver rivas.
- Regelverken runt vad man får/inte får etc behöver uppdateras och förtydligas.

Markgruppens förslag

1. Föreningsstämman ger styrelsen i uppdrag att ingå nyttjanderättsavtal med bostadsrättsinnehavarna med följande innehåll:
 1. Samtliga bostäder får med nyttjanderätt tilldelat en yta motsvarande bostadens längd och 6 meter vinkelrätt från fasad/husgrunden på husets baksida.
 2. Altandäck/plattbeläggning eller motsvarande tillåts ut till 4,5 meter från fasad.
(Byggnadstekniska regler ska följas)
 3. Framsidorna ska inkluderas – exakta mått här måste anpassas per bostad i slutligt beslutunderlag.
 4. Avskiljande planteringar/staket tillåts där så är möjligt efter särskilt godkännande av styrelsen.
 5. Nyttjanderättsavtalet ska tillsammans med övriga styrande dokument reglera ytangivelser, utförande, nyttjandet, överlåtelse, överträdelse, ansvarsgränser, skötsel och underhåll.
2. Befintliga uteplatser godkänns retroaktivt dock i enlighet med ovanstående förslag.
3. Nytt regelverk upprättas - huvuddragen presenteras som en del av en kommande proposition men beslutas av styrelsen.
 - a. Tekniska regler plus underhållsansvar som idag i handboken
 - b. Ordningsregler som en del av avtalen eller i separata ordningsregler

Exempel på hur detta skulle se ut för förslaget









Markgruppens förslag - exempel avseende ordningsregler utifrån enkätsvaren

Tillåtet:

- Grill
- Utemöbler
- Dynbox
- Mindre uppblåsbar barnpool
- Pallkragar
- Lägre staket/häckar (staket max 90 cm, häckar max 160 cm)
- Mindre lekstuga - typ plast + Säsongsaviljong
- Avskiljande häckar efter tillstånd mellan husen
- Blomkrukor
- Julgran - under säsong + ljusslingor.

Inte Tillåtet:

- Studsmattor/klätterställningar
- Uterum/Skärmatak/förrådsbyggnader
- Precis som idag gäller hänsyn till byggnadernas underhåll och även till föreningsgemensamma installationer.
- Inte plantera invasiva arter

Vägen framåt

1. Markgruppen tar fram slutligt förslag, bland annat baserat på input från dagens möte.
(Avtalsförslag, markritningar, ordningsregler)
2. Styrelsen får utifrån detta lägga förslag till kommande föreningsstämma för beslut.
(Vid ordinarie stämma eller vid extrastämma.)
3. Om stämman godkänner får styrelsen i uppdrag att upprätta nyttjanderättsavtal med samtliga bostadsrättshavare i enlighet med beslutet.