

BRF STAREN 1

Information från mötet om Nyttjanderätter - vad sker näst:

Vi tackar för engagemanget och de nyttiga diskussioner som vi hade den tredje mars i Spånga Folkan. För er som inte hade möjlighet att delta vid infomötet kommer här en kort sammanfattning av hur långt Markgruppen har kommit.

Inledningsvis gavs en bakgrund till varför gruppen etablerades, hur Markgruppen har arbetat och resonerat sig fram till det förslag som delgavs. Vi hade även besök av Annette Krising Brolin, jurist från Fastighetsägarna, som redogjorde för de juridiska aspekterna. Avslutningsvis presenterade gruppen sitt utkast till förslag avseende nyttjanderätter.

Markgruppens preliminära förslag som **presenterades på mötet** i korthet:

1. Att varje bostad, där det är möjligt, ska ha en nyttjanderätt på 6 m vinkelrätt ut från husfasaden på baksidan av huset
2. Av dessa 6 meter får maximalt 4,5 meter uteplats/trädäck byggas
3. Markgruppen redogjorde även för vad som kan tänkas vara tillåtet och icke tillåtet inom ramen för nyttjanderätterna
4. Att även framsidorna bör täckas in men att det är mer utmanande pga deras stora variation.

Markgruppens slutsats från mötet är att generellt finns en positiv inställning till nyttjanderättsavtal medan däremot omfattningen behövde ses över.

Bakgrund

Dagens läge – idag innehas din uteplats med så kallad benefik nyttjanderätt, dvs den är inte juridiskt reglerad i Föreningen. Markgruppens analys är att denna upplåtelseform har skapat en otydlighet mellan bostadsrättsinnehavare och föreningen avseende nyttjandet av föreningens mark. Detta samtidigt som den enskilda bostadsrättsinnehavarens rättigheter är svaga varför Markgruppen föreslår att nyttjanderättsavtal ska upprättas.

Nyttjanderättsavtal innebär en tydlig ansvarsfördelning och ger bägge parter ett bättre juridiskt skydd.

Markgruppen har i sitt arbete strävat efter att hitta en lösning där olika intressen vägts in. Minimera påverkan på medlemmars befintliga byggen, slå vakt om områdets karaktär med öppna gräsytor samt tillse att förslaget följer likhetsprincipen. Samma regler ska gälla för alla boende, där så är möjligt.

Nyttjanderättsavtal innebär att varje bostadsrätt individuellt ingår ett avtal med föreningen som tydligt reglerar bland annat storlekar, vad som får göras respektive inte göras, underhållsansvar, vad får placeras och planteras inom respektive nyttjanderätt. Avtalen skulle förutom allmänna bestämmelser även inkludera villkor, uppsägningstider, regler vid misskötsel samt en markritning. Varje nyttjanderättsavtal skulle anpassas till tomtens specifika förutsättningar och gränser.

Vid försäljning av bostadsrätten så skulle nyttjanderättsavtalen överlåtas via en särskild blankett, som blir en del av de dokument som ingår vid en överlåtelse.

Utmaningen gällande det juridiska avseende föreningens mark ligger i att hitta ett förslag som minst 2/3 majoritet av stämman godkänner, med hänvisning till bostadsrättslagen. Skulle en sådan majoritet uppnås så skickas förslaget vidare till Hyresnämnden som får ta ställning till eventuella invändningar. Om Hyresnämnden inte finner att dessa är avgörande så kommer de godkänna förslaget för den resterande 1/3.

Vänd....

Vad händer härnäst?

1. Markgruppen kommer parallellt att färdigställa förslag till en proposition *inklusive styrelsens slutliga förslag* som styrelsen föreslås lägga fram för en stämma för beslut. Styrelsen kallar sen till extra föreningsstämma.

Datum för denna beslutas av styrelsen men ambitionen är att den ska kunna hållas under maj månad.

2. Markgruppen kommer, på er begäran, att märka upp ett antal längor med färg som visar hur det **slutliga reviderade förslaget** skulle se ut. Detta kommer att ske *utanför ett antal längor under **helgen 12–13 april***.

Markgruppen strävar efter en balans mellan individens intresse av eget utrymme och behovet av bibehållen allmän mark. På informationsmötet framkom även medlemmars önskemål att bibehålla möjligheten att kunna ta sig fritt bakom de enskilda ytorna.

Passa på att gå ut och titta hur du tycker det påverkar dig och området. Föreslagna altanstorlekar märks ut med rosa, hela nyttjanderättsytan med gult, samt i de fall där tomtgränsen ligger nära även den då med blått.

3. Bifalles propositionen med minst 2/3 majoritet så skickas detta vidare till Hyresnämnden för slutligt godkännande. Arbetet kan påbörjas först efter Hyresnämndens godkännande. Skulle motionen bifallas enhälligt så kan dock arbetet påbörjas per omgående.
4. Avslås motionen kommer dagens situation att kvarstå det vill säga med fortsatt så kallad Benefik Nyttjanderätt.