



På 2020 års ordinarie föreningsstämma fanns en motion rörande godkännande av utökad tomt. Alla motioner bordlades på den stämman, men styrelsen hoppas att frågan om tomter kan behandlas på stämma i år, då den visat sig vara betydligt större än enbart utökning av en tomt. Här kommer mer information om tomter.

Bakgrund

När föreningen bildades, 1988, var det inte juridiskt möjligt att låta mark ingå i upplåtelsen av bostadsrätt. Den möjligheten infördes med en lagändring som trädde i kraft 1991-07-01. Därför finns inte mark med på de ursprungliga upplåtelseavtal som föreningen tecknade med de första medlemmarna under första halvåret 1991 (första inflyttningarna skedde juli-december 1991).

För nästan alla lägenheter på markplan finns det odaterade "Bilaga till bostadsrättsavtal, Markupplåtelse" som gissningsvis tillkom runt årsskiftet 1991-1992, en gissning som bygger på jämförelser av medlemskapslistor med vilka medlemmar som skrivit på bilagorna. Dessa bilagor är bara utsnitt från markplaneringsritning, med grova streckade linjer som visar tomtgränser för lägenheter på markplan, plus angivelse av lägenhetsnummer och underskrifter av medlem och styrelseföreträdare. Ingen förklarande text eller något annat.

Efter konsultation med dels bostadsrättsjuridisk rådgivning och dels advokat vet vi att dessa tilläggsupplåtelse av mark till bostadsrätter gjordes på felaktigt sätt, men att de ändå gäller nu p.g.a. att felaktiga upplåtelse "läker" efter två år.

Problem och märkligheter rörande gränser

Tittar man på de gränser som finns på bilagorna ser man snabbt en del problem och märkligheter.

Det första problemet är att bilagornas kartor inte tillräckligt tydligt visar tomters omfattning. Strecken är så grova att det inte är tydligt var gränsen mellan tomt och allmän föreningsmark går. Ibland är strecken dessutom sneda, så att tomtgränsen t.ex. stryker vid bakre hörnet på en gavel, men vid främre hörnet på samma gavel verkar gränsen gå någon decimeter utanför väggen. Detta hoppas styrelsen kunna råda bot på genom att lägga proposition som anger mått och tydliga riktpunkter för tomtgränser, så att det med ett måttband kan avgöras var en tomtgräns faktiskt går.

En märklighet är att gränser ibland är dragna konstigt. Ett exempel är en rad med lägenheter som har tomt som går från fasaden till plattorna invid asfalten, men för de sista lägenheterna i raden slutar tomten cirka 2/3 mellan fasaden och asfalten, mitt på gräsmattan. För andra lägenheter är knappt en kvadratmeter i hörnet av tomten föreningens, inte lägenhetens. I fallen med konstiga gränser vill styrelsen förenkla och förtydliga genom att justera så att tomtgränser blir mer intuitiva.

Ett annat problem är att några förrådsbyggnader, med förråd tillhörande mer än en bostadsrätt, står på mark som hör till enskilda bostadsrätter. Det vore vettigare om förrådsbyggnader för flera lägenheter står på föreningens gemensamma mark. Enligt advokat behövs inte stämmobeslut om medlem går med på att avstå från mark till föreningen, så här vill styrelsen i första hand försöka teckna avtal/överenskommelser med medlemmarna.



Marken framför nedre steget av trapporna upp till lägenheterna 36, 64, 68, 98, och 108 hör till bostadsrätterna som är belägna under dessa lägenheter (d.v.s. nummer 34, 62, 66, 96, och 106), och medlemmarna i de övre lägenheterna måste alltså tekniskt sett passera över grannens tomt för att ta sig till sin egen lägenhet. Styrelsen anser att det vore bättre om sådan mark hörde till föreningen. Enligt advokat behövs inte stämmobeslut om medlem går med på att avstå från mark till föreningen, så här vill styrelsen i första hand försöka teckna avtal/ överenskommelser med berörda medlemmar.

Expanderade tomter

Ytterligare ett problem är att cirka 20 tomter expanderats och nu är större än vad markeringarna på tilläggsupplåtelsekartorna visar. Detta verkar ha skett på lite olika sätt. Ibland har medlemmar hävdat att det finns "beslut från byggnationsåret" att de ska få använda större tomt, men vid kontroll hittas ingen dokumentation av något sådant beslut. I andra fall skall styrelsen enligt uppgift ha gett muntligt godkännande till expansion av tomt, vilket styrelsen inte kan göra. Och i ytterligare andra fall verkar medlemmar helt enkelt bara börjat använda en större tomt, och ingen har märkt eller reagerat på det, och efter ett tag, då kanske en del grannar och styrelsemedlemmar bytts ut, har ingen längre haft koll på att tomten egentligen skall vara mindre.

En del av dessa expansioner har gissningsvis skett i god tro, t.ex. då man satt sitt staket på samma sätt som grannen utan att veta att grannen olovligen expanderat sin tomt. Gemensamt för alla dessa expansioner är dock att de skötts inkorrekt, och eftersom ingen upplåtelse av den expanderade marken har skett i juridisk mening är detta heller inget som "läker" efter två år.

En liten fördel som dessa expansioner medfört är att några gränser för tomter blivit naturligare och mer intuitiva, vilket gör det enklare att avgränsa skötselansvar, något som blir extra viktigt ifall föreningen skall anlita någon firma att sköta utemiljön. Expanderade tomter innebär dessutom mindre ytor för föreningen att sköta, oavsett om detta görs av styrelsen eller inhyrd firma.

Frågan är nu hur detta skall hanteras. Såvitt styrelsen känner till har praktiskt taget alla dessa expansioner gjorts av sedan länge avflyttade medlemmar, och nuvarande medlemmar har köpt sina bostadsrätter i tron att tomten haft den expanderade storleken. Att be nuvarande medlemmar lämna tillbaka den expanderade delen av sina tomter, eller avkräva dem betalning för att de skall få behålla sina större tomter, är kanske juridiskt möjligt men definitivt inte enkelt och inte något som nuvarande styrelse vill ge sig in på. Efter konsultation med dels bostadsrättsjuridisk rådgivning och dels advokat har styrelsen kommit fram till att den rimligaste lösningen är att helt enkelt rita om tomtgränserna så att de expanderade tomterna blir de som gäller, och att detta beslutas på stämman. Därför kommer styrelsen lägga proposition om detta till årets stämman.

Sammanfattning

Styrelsen hoppas att vi på årets stämman en gång för alla kan fatta korrekta beslut rörande tomter för att rätta till gamla felaktigheter. Förutom att det blir tydligare vid framtida överlåtelser kommer det även bli tydligare vilka gränser för ansvar och rättigheter som gäller för skötsel och användande av mark invid lägenheter.

Styrelsen