



Till: Årsstämman i BRF Fågelbro 5

Från: Styrelsen för BRF Fågelbro 5

Svar på motion om att växthus/uterum

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen för BRF Fågelbro 5 föreslår att årsstämman avslår motionen.

Motionen i korthet

Motionären föreslår att det ska bli tillåtet att uppföra små växthus/uterum på medlemmarnas altaner. Motionen i sin helhet finns i särskild bilaga.

Tidigare ställningstaganden

Motionären har 25 april 2021 ansökt om att få uppföra växthus på sin altan, Styrelsen avslog ansökan 29 april samma år. Motionären meddelade skriftligt samma dag att styrelsens beslut accepteras.

Underlag för styrelsens bedömning

Styrelsen håller med om att det kan finnas fördelar för den enskilde medlemmen att uppföra ett växthus/uterum men att dessa inte uppväger de nackdelar som uppstår för föreningen och övriga medlemmar samt för våra systerföreningar. Därtill kommer ett antal tekniska och juridiska utmaningar.

Eftersom ärendet aktualiserats på nytt genom att en motion lämnats in med i stort sett samma inriktning som en tidigare ansökan, finns anledning för styrelsen att återge kontakter styrelsen haft med andra instanser som kan bidra till årsstämmans bedömning av motionen, samt att utveckla styrelsens motiv till att föreslå stämman att avslå motionen.

Bygglovsaspekter

Styrelsen har varit i kontakt med Värmdö kommuns bygglovsavdelning. Uppförande av växthus eller uterum är bygglovspliktigt. Den som vill uppföra sådant måste ansöka om bygglov. Bygglovsenheten väcker frågan om det överhuvudtaget finns oanvända byggrätter¹ kvar att använda i området. Gör det inte det är kommunen förhindrad att bevilja bygglov, oavsett alla andra omständigheter.

Bygglovsenheten poängterar att området där skärgårdshusen ligger inte är detaljplanelagt för så kallad småhusbebyggelse utan för bebyggelse med fler bostäder per fastighet. Den praktiska betydelsen i det här sammanhanget är att lättnader i regelverken för att uppföra friggebod, Attefallshus, växthus och vissa andra typer av kompletterande bebyggelse på villa- eller radhustomter och inte är tillämpliga i det här fallet. Jämförelser som motionären gör med Äppelbyn i Knistad, där tomterna säljs som småhusbebyggelse och inte som flerbostadsbebyggelse, är därför inte relevant ur ett juridiskt perspektiv.

Arkitektoniska och estetiska aspekter

Skärgårdshusen har en särpräglad arkitektur och estetik som inte finns någon annanstans och som vi därför bör hantera varsamt och bevara så långt det är möjligt.

Motionären föreslår att små växthus/uterum ska accepteras. Oavsett om det gäller växthus avsett för odling eller ett extra rum avsett att vistas i är det betydande byggnads-konstruktioner. De handlar om byggnader med takhöjd på minst ett par meter och golvyta om ca 10 kvadratmeter om de ska vara användbara för sitt syfte. De kommer i kraft av sin storlek påtagligt påverka utseendet och karaktären på de platser där de uppförs. De kommer påverka siktlinjer, insyn och den visuella kontakten mellan lägenhetens rum och miljön utanför på ett negativt sätt. I den mån växthuset/uterummet överhuvudtaget kan placeras fristående på en altan skulle de i så fall utgöra ett helt nytt inslag i miljön i Skärgårdshusen. Det finns inga andra fristående komplementbyggnader någon annanstans.

Styrelsen håller med om att växthus visserligen kan vara visuellt trevliga att titta på med grönska, lyktor och belysning. Samtidigt konstaterar styrelsen att det bara gäller under en kort del av året och att övriga delar av året är det vanligt att växthus och uterum i stället utgör ett extra förråd vars innehåll sällan är visuellt tilltalande eller bidrar till ökad trivsel eller skönhet i området.

Tekniska aspekter

Växthus placeras normalt som fristående byggnader. Styrelsen konstaterar att befintliga altaner i de flesta fall är för små för att rymma även mindre växthus utan att komma för nära fasaden på föreningens hus eller komma i konflikt med befintliga balkonger. Det försvårar och fördyrar framtida underhåll av fasaden och balkonger vilket i sin tur drabbar alla medlemmar, oavsett om de har växthus/uterum eller inte. Det är också svårt att placera

¹ När detaljplan för ett område tas fram sätts en gräns för hur mycket som får byggas inom olika delar av detaljplaneområdet. I samband med nybyggnation är det vanligt att byggherren utnyttjar hela eller nästan hela den medgivna byggrätten eftersom det maximerar byggherrens intäkt. Vid beräkning av om det finns byggrätter kvar tar kommunen även hänsyn till bebyggelse som kommit till sedan området var nytt, i vårt fall tillkommer framför allt alla trädäck. Någon exakt beräkning av om det finns byggrätter kvar har inte gjorts i det här läget eftersom formen på våra hus och altaner är så oregelbunden att det är mycket tidsödande och komplicerat att räkna ut.

växthus/uterum så att de inte skymmer eller helt täcker befintliga fönster och dörrar vilket varken är praktiskt eller estetiskt tilltalande.

Om föreningen tillåter växthus/uterum är det rimligt att anta att önskemål uppstår om att glasa in hela eller delar av en altan, i direkt anslutning till husfasaden. De tekniska och arkitektoniska nackdelarna med detta är enligt styrelsens uppfattning samma som för fristående växthus. Därtill kommer eventuella negativa effekter som läckage, mögel eller annat kan uppstå i fasaden och som föreningen har ansvar för.

Styrelsen konstaterar också att eftersom växthus/uterum kommer ta stor altanyta i anspråk så ligger det i farans riktning att medlemmar framöver vill utöka ytan på sin altan. Den typen av utökningar har styrelsen historiskt varit mycket restriktiv med, framför allt baserade på de fastighetsjuridiska aspekterna och principen om likabehandling som beskrivs i nedanstående stycken.

Fastighetsjuridiska aspekter

Det är en vanlig missuppfattning att bostadsrätterna i skärgårdshusen också inkluderar en bit mark utanför huset. Fastighetsjuridiskt är det inte så. Till de enskilda bostadsrätterna i skärgårdshusen hör inte någon mark överhuvudtaget. All mark liksom byggnaderna som står på fastigheten Fågelbro 1:7 ägs av vår gemensamma bostadsrättsförening. Styrelsen är därför förhindrad att upplåta delar av föreningens mark (dvs mark som tillhör oss alla) för att bygga ut en lägenhet med t.ex. uterum eller för att uppföra växthus.

Genom åren har styrelsen i bostadsrättsföreningen givit individuella tillstånd till medlemmar att på egen bekostnad uppföra ett mindre förråd och trädäck med staket på föreningens mark². Det har gjorts med stöd i våra stadgar som i sin ur är fastställda av årsstämmor. Därvidlag har en norm för utbyggnad etablerats. Sedan många år har alla lägenheter altan med trädäck och förråd och området får därmed betraktas som färdigbyggt.

Likhetsprincipen

I lagstiftning som gäller alla bostadsrättsföreningar finns en grundprincip som innebär att alla medlemmar ska behandlas lika - likhetsprincipen.

I det aktuella fallet innebär det att om styrelsen eller föreningsstämman ger tillstånd till en medlem att uppföra växthus/uterum måste andra medlemmar också ges samma rätt. Om styrelse eller föreningsstämma bryter mot principen om lika behandling genom att gynna eller missgynna medlemmar på ett osakligt sätt kan domstol förklara beslutet ogiltigt. Styrelsen menar att det ligger i farans riktning att beslut kommer uppfattas som godtyckliga eller rättsosäkra om styrelsen eller föreningsstämman medger tillstånd för vissa medlemmar att uppföra växthus/uterum och inte andra.

² Sannolikt hänger detta ihop med att när området byggdes var uteplatserna spartanska och inte ändamålsenliga.

Underhållsaspekter och försäkringsaspekter

Visserligen kan föreningen avtala med den som uppför växthus att de ska underhålla det, men det är vanskligt att utkräva att nästa medlem som köper bostadsrätten ska underhålla det. Den som inte gillar växthuset har därför juridisk rätt att kräva att växthuset tas bort på föreningens bekostnad eftersom det står på föreningens mark. Slutligen bör man betänka att växthus/uterum inte omfattas av föreningens försäkring om det blir skadat eller ger upphov till skada.

Inhämtade synpunkter från andra instanser

Styrelsen har inhämtat synpunkter på motionen om att acceptera växthus/uterum från ett par andra instanser som kan tillföra perspektiv på ärendet.

Övriga bostadsrättsföreningar i Skärgårdshusen

Styrelsen har gett styrelseordföranden i BRF Fågelbro 3, 4, 6 och 7 möjlighet att yttra sig om motionen. Samtliga motsätter sig att tillåta byggnation av växthus eller uterum.

Bostadsrätterna

BRF Fågelbro 5 är medlem av organisationen Bostadsrätterna som bland annat erbjuder sina medlemmar juridisk rådgivning. Styrelsen har varit i muntlig kontakt med Bostadsrätterna för konsultation i ärendet. Bostadsrätterna nämner inledningsvis att förändringar i hur föreningens fastighet får användas och disponeras är en vanlig källa till konflikter och osämja mellan grannar eller mellan medlemmar och styrelse. Ofta bottnar det i olika förväntningar på hur förändringar kommer att falla ut. Dessutom är det ofta svårt att söka stöd i bostadsrättslagstiftningen eftersom utgångspunkten där är att medlemmarna via föreningen äger fastigheten och dess utrustning och tillbehör, och inte att enskilda medlemmar äger vissa delar.

Bostadsrätterna konstaterar att tillstånd att uppföra växthus/uterum måste i sammanhanget anses vara en väsentlig förändring och sådana måste alltid beslutas av föreningsstämman. Om ändringen påverkar någon negativt måste det finnas medgivande från de som påverkas. Stämman kan i så fall inte utan vidare gå emot medlem som motsätter sig förändringen med mindre än att stämman fattar beslut med 2/3-dels majoritet och att hyresnämnden godkänner förändringen.

Bostadsrätterna påtalar att om stämman beslutar att godkänna en motion är det viktigt att beslutet som tas är tillräckligt precist för att undvika framtida tvister om vad beslutet egentligen innebar. Motioner är ofta inte så precisa som skulle behövas ur den aspekten. Ett sätt att åtgärda detta kan vara att stämman ger styrelsen i uppdrag att återkomma med förslag på regler och riktlinjer som en senare stämma få ta ställning till.

Styrelsen för BRF Fågelbro 5,
Alarik von Hofsten, Anders Ulle, Ebba Roos och Ernst Forsberg