

Mark – mark som inte omfattas av nyttjanderätt (föreningens mark)

Allmänt

Detta faktablad utgör ett av flera om mark. Se även övriga faktablad.

All mark, liksom byggnaderna på den, ägs av föreningen. Ansvaret fördelas dock olika beroende på hur marken används.

Ansvarsfördelning

Marken utgörs av gemensamma ytor som alla har rätt att disponera. Marken är inte upplåten med bostadsrätt och nyttjas inte heller med ensamrätt av någon med stöd av avtal, varken underförstått eller skriftligt.

Föreningen ansvarar för träd, växter och planteringar på marken vad gäller val av växter, skötsel, beskärning och liknande. Det är föreningen genom styrelsen som avgör hur marken ska se ut. Det är dock ofta lämpligt att fatta beslut på stämma, eftersom frågor om träd och planteringar brukar engagera boende. Vid större förändringar kan det bli fråga om väsentliga förändringar av föreningens mark, och då måste beslut tas på stämma.

Bostadsrättshavare måste ha föreningens tillstånd för att ställa upp föremål, plantera eller ta platsen i anspråk på annat sätt. Föreningen har dock inte någon formell rätt att avlägsna föremål som tillhör bostadsrättshavare, även om platsen har använts på ett otillåtet sätt. Styrelsen bör i första hand tala med medlemmen. Om samtal inte fungerar är nästa steg att skicka en skriftlig rättelseanmaning med krav om återställande. Om rättelse ej sker kan Kronofogden bistå med borttagande.

Det kan vara till en fördel om föreningen ställer upp regler för användandet av marken. Finns det inga regler, varken skriftliga (till exempel ordningsregler), muntliga eller underförstådda (till exempel ”så har vi alltid använt marken i den här föreningen”) kan oenigheter lätt uppstå. Hur mark får nyttjas och om den tillhör viss lägenhet eller inte är vanliga tvistefrågor.

Upplåtelse av mark

Att låta enskild bostadsrättshavare ta i anspråk mark som tidigare varit tillgänglig för alla är en väsentlig ändring av föreningens hus och mark, vilket kräver stämmobeslut, enkel majoritet. Om det dessutom ska ske någon om- eller tillbyggnad på marken kan det bli fråga om ändring av lägenhet. Då krävs stämmobeslut med samtycke av samtliga berörda, alternativt beslut på föreningsstämma med 2/3-dels majoritet av de röstande samt hyresnämndens godkännande. Någon form av byggnation på marken krävs för att hyresnämnden ska kunna pröva frågan.

Marken kan antingen arrenderas ut till bostadsrättshavaren eller tilläggsupplåtas med bostadsrätt. Avses en permanent lösning är tilläggsupplåtelse att föredra eftersom arrendeavtal inte per automatik övergår till förvärvaren vid en överlåtelse av bostadsrätten. Om tilläggsupplåtelse ska göras ska bostadsrättshavaren betala en skälig ersättning för marken. Innan beslut fattas bör man ta ett principbeslut angående hur marken i föreningen ska få nyttjas, till exempel om marken alltjämt ska vara gemensamma ytor eller om delar av marken ska, efter beslut i varje enskilt fall, tillåtas att genom avtal eller upplåtelse knytas till en viss bostadsrättshavare eller bostadsrätt.

Sammanfattning

Denna typ av mark utgörs av gemensamma ytor som alla har rätt att disponera. Styrelsen ska se till att gräs och häckar klipps och att marken i övrigt är i gott skick. Det är föreningen genom styrelsen som avgör hur marken ska se ut. Det är dock många gånger lämpligt eller till och med tvunget att fatta beslut på stämma. Det kan vara till en fördel om föreningen ställer upp gemensamma regler för användandet av marken.