



Information från styrelsen angående annektering av samfälld mark

Vid föreningsstämman den 21 april 2024 presenterade styrelsen ett förslag på reviderat regelverk för Villa, tomt och park. Efter diskussion beslöt stämman att återremittera förslaget till styrelsen. Anledningen var oenighet kring hur mark, som tidigare har annekterats (tagits i bruk utan tillstånd), ska återställas.

Styrelsens förslag innefattade att utbyggnader såsom altaner, stenläggningar, staket eller motsvarande som sträcker sig utanför den egna tomtgränsen, som tillkommit för flera år sedan, ska åtgärdas senast efterhand som dessa renoveras eller vid försäljning och ägarbyte. Förslaget innebär en långsiktig process, i jämförelse med alternativet att kräva ett omedelbart återställande.

På stämman lyftes flera synpunkter fram kring annekteringen av samfälld mark:

- Att annekteringen har bidragit till en förbättrad närmiljö och förskönat området.
- Att annekteringen inte har haft någon påverkan på övriga området.
- Att tomterna är extremt små, vilket har lett till behov av att använda den samfällda marken.
- Att tidigare styrelsers tystnad kring annekteringen har tolkats som ett medgivande.
- Att vissa husägare har köpt sina fastigheter i god tro, ovetande om markens status.
- Att även boende i bostadsrättsföreningar med markplan har byggt trädäck på samfälld mark.

Styrelsen uppmanades att ytterligare se över möjligheter för enstaka fastighetsägare att ha kvar den mark som olovligt tagits i anspråk.

Vad innebär annektering och vilka berörs?

Annektering innebär att någon använder mark utan tillstånd, till exempel genom att bygga eller nyttja mark utanför sin egen fastighet utan rättslig grund. Detta betraktas juridiskt som ett egenmäktigt förfarande.

Som fastighetsägare har du ansvar för att veta var dina tomtgränser går. Det är viktigt att du kontrollerar tomtpinnarnas placering, att ha köpt fastigheten i "god tro" är inte en giltig ursäkt enligt gällande lag.

Samma regler gäller för boende i flerbostadshus. Byggnation får endast ske inom bostadsrättsföreningens mark.

Vår samfällighet består av 244 andelar som är fördelade på 23 parhus, tre bostadsrättsföreningar och ett hyreshus (totalt 50 fastighetsägare). Marken i området ägs delvis av kommunen och delvis av samfälligheten. Styrelsen har inte mandat eller ansvar att ingripa vid annektering av mark som tillhör kommunen eller annan markägare utanför samfälligheten.



Enligt områdeskartan är det endast 24 av 46 fastigheter (12 av 23 parhus) som angränsar till samfälld mark. Av dessa 24 fastigheter har cirka en tredjedel utökat sina uteplatser utanför sina respektive tomtgränser¹.

Vad är styrelsens ansvar och vad har gjorts i frågan hittills?

Styrelsens ansvar styrs av stadgarna och samfällighetslagen. Styrelsen kan inte utifrån gällande lagstiftning och nuvarande detaljplan tillåta annektering av samfälld mark, samt har kontinuerligt under många år informerat om gällande regler. I enlighet med likabehandlingsprincipen får föreningsstämman eller styrelsen inte fatta beslut som gynnar en enskild medlem på andras bekostnad.

Under de senaste åren har styrelsen lyckats stoppa ett flertal påbörjade utbyggnader på samfälld mark, ofta genom långdragna processer som kommit att involvera både Kronofogden och jurister.

I samband med detta har berörda fastighetsägare uppmärksammat att flera grannar har byggt ut, och åberopat likabehandlingsprincipen. För att följa likabehandlingsprincipen samt gällande lagar måste samma regler gälla för alla inom samfällighetens område. De argument som framfördes på stämman för att tillåta enstaka fastighetsägare fortsätta sin annektering saknar rättslig grund.

Vad säger nuvarande detaljplan och anläggningsförrättning?

När området planerades och beslut fattades om att bygga våra hus var mottot för markplaneringen "hus i park". I kommunens detaljplan uttalas att:

Målsättningen med detaljplanen har varit att tillskapa en bebyggelse med fritt liggande hus inplacerade i park där befintlig vegetation förstärks mellan husen men också lämnar ljusa öppna fält och stråk. Detaljplaneringen utgår från att bevara värdefull och växtkraftig vegetation samt förstärka parkkaraktären genom nyanläggning. Parkmiljön skall för kvarteret Huvudgården göras tillgänglig och brukbar för alla boende. Uteplatser för markvåningarnas lägenheter och bostadshusens halvprivata närmiljö begränsas till ytor omedelbart intill husen. Lek och utomhusverksamhet för övrigt får en naturlig anpassning i hela parkmiljön. Markarbeten, trädfällning och övriga vegetationsingrepp får endast ske med särskilt tillstånd.

Vidare framgår att samfällighetens gemensamma grönytor inte får bebyggas (prickad mark i detaljplanen). Vid bildandet av GA:1 ombildades den till samfällighet som är strikt bunden till att följa anläggningsbeslutet, det vill säga grönområde.

Enligt originalritning planterades flertalet häckar för insynsskydd utanför fastigheternas tomtgränser. Genom åren har styrelser också godkänt vissa önskemål om åtgärder i växtlighet i nära anslutning till en del fastigheter. Den växtlighet som följer originalritning eller styrelsebeslut betraktas därför inte som annektering.

¹ Inventering utifrån flygfoton med tomtgränser i september 2024.



Regelverket Villa, tomt och park syftar till att ge styrelsen bättre bedömningsstöd för att utifrån detaljplanen beakta såväl likabehandlingsprincipen som områdets helhet avseende framkomlighet, trygghet och säkerhet.

Vilka möjligheter finns för att ändra tomtgränser, sälja eller hyra ut marken?

En ändring av tomtgränserna, eller andra sätt att ge fastighetsägare tillåtelse att nyttja samfälld mark för privat ändamål är komplexa processer. Styrelsen har identifierat tre möjliga vägar för att på rättslig väg sälja eller upplåta samfälld mark:

1. **Ändring av detaljplan och försäljning av mark:** För att ändra tomtgränser krävs en ändring av detaljplanen, vilket kan sökas hos kommunen. Detta är en kostsam och tidskrävande process som enligt kommunen tar minst ett år. En förutsättning för att driva denna process är att samtliga 50 fastighetsägare i samfälligheten (dvs. alla parhus, bostadsrättsföreningar och hyreshus) godkänner både ansökan och en eventuell försäljning av mark.

Ny gränsutsättning: Om kommunen godkänner ändring av detaljplanen är nästa steg att anlita Lantmäteriet för att sätta ut nya gränsmarkeringar.

Ny anläggningsförrättning: Samfällighetens mark beskrivs på en karta som måste göras om med de nya gränserna.

2. **Servitutsavtal:** Ett servitutsavtal kan inte skrivas in i en samfällighet eller skrivas under av företrädare för samfälligheten. Servitutsavtal måste godkännas av och skrivas in i alla de 50 ingående delägarfastigheterna.
3. **Nyttjanderättsavtal:** För ett nyttjanderättsavtal gäller samma regler som för servitutsavtal.

I styrelsens uppdrag ingår inte att arbeta med något av ovanstående ändringar/avtal. Processerna kan endast drivas och bekostas av de fastighetsägare som har egenintresse i frågan.

Om någon medlem har förslag på hur återställandet av samfälld mark kan ske på något annat sätt än den väg som föreslås i regelverket Villa, tomt och park, som är i enlighet med gällande lagar och regler, tar styrelsen tacksamt emot dessa förslag **senast 28 februari**.

Förslag kan skickas till e-post: breviksamfallighet@gmail.com

Förslag eller synpunkter som lämnas in efter den 28 februari kommer inte att kunna behandlas av styrelsen innan årsstämman. Detta beror på att styrelsen behöver tid för att slutföra stämmohandlingarna inför beslut om regelverket vid årsstämman i april.