

Styrelsens förslag

Att ge nyttjandetillstånd för medlemsfastigheter att på egen bekostnad installera, äga och underhålla automatik för öppning och stängning av garageport i det garage som fastigheten disponerar.

Bakgrund

Vid ordinarie föreningsstämma i mars 2018 föreslog styrelsen att samtliga befintliga garageportar skulle bytas ut och ersättas av en ny modell, en s.k. takskjutsport av fabrikat Ryterna. Den saknar dagens utrymmesstjälande länkarmar i öppningen, vilket gör att närmare 7 cm mer bredd tillkommer. Bra för bilarnas sidospeglar!

På fråga om fjärrkontrollerad portöppningsautomatik skulle ingår från början, svarade styrelsen nekande, en sådan får bli tillval för de som önskade bekosta, äga och även underhålla utrustningen. Styrelsen erbjöd sig administrera en lista för en prispressande gemensam volymsbeställning av portautomatik.

Utöver detta beskrevs i förslaget även hur projektet skulle finansieras utan att månadsavgiften till föreningen behövdes höjas.

Stämman godkände 2018-03-21 enhälligt styrelsens förslag. Det beslutet gäller fortfarande.

När senare under våren offerterna från Garageportexperten anlände framgick att alternativet automatik på alla portar blev betydligt billigare per enhet än vid individuellt tillval. Stor volym och att vissa detaljer på portarna (bl.a. handtag) då inte behövs var förklaringen.

Styrelsen skickade då ut en enkät för att pejla intresset av att köpa in en port med automatik, betald och underhållen av föreningen. Cirka 90% av de 78 (av 83 möjliga) som svarade på enkäten svarade JA på den frågan. Var det därmed läge att kalla till en extrastämma, riva upp det gamla beslutet och ersätta det med ett nytt? Inte riktigt så okomplicerat, visade det sig.

En samfällighetsförening består av gemensamhetsanläggningar som fastställts i en lantmäteriförrättning enligt *Lagen om samfälligheter*. En förening ska förvalta, dvs underhålla, reparera och förnya sina anläggningar på ett **restriktivt** sätt. Det framgår av rättspraxis, menade Villaägarnas jurist, som förklarade sig tveksam till att låta installera "elmanövrerade" portar utan att ändra anläggningsbeslutet. Vill man inte det, skrev juristen, *kan* det vara möjligt för en stämma att ge nyttjanderätt för enskilda att montera sådan automatik på föreningens egendom. Han hänvisade till 51 § lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Styrelsen beslöt att utreda problematiken lite djupare och kontaktade en juristfirma med kunskaper i förvaltning av samfälligheter. Firmans jurist fick tillgång till vår *Lantmäteriförrättning* och våra *stadgar*. För att här göra en lång historia kort, blev även efter denna noggrannare rättsutredning slutsatsen likartad. Juristen kunde inte rekommendera styrelsen att genomföra ett förslag där portarna funktionshöjs med automatik betald av föreningen.

Därför har styrelsen beslutat att inte framlägga och driva ett sådant förslag. I stället gör vi det möjligt för enskilda att utrusta sitt disponerade garages port med automatik. Det gör vi trots att juristen även för den åtgärden uttryckte tveksamhet, då den trots allt innebär att gemensamhetsanläggningen förändras från sitt ursprung. Men det beslutet känner vi oss dock trygga med att genomföra och stå för.

Beslutspunkt

Att stämman i majoritetsbeslut ger föreningens medlemmar nyttjanderätt att montera portautomatik på föreningens egendom. Portautomatiken ska bekostas av medlemmen, ägas och underhållas av medlemmen. Installationen ska göras fackmannamässigt. Att nyttjanderättens villkor ska regleras i ett avtal som styrelsen själv utformar och som varje nyttjanderättstagare ska signera.