Övergripande juridiska frågor hänförda till byggandet av nya garage

Sammanställningen nedan har gjorts baserat på samtal med en kontaktperson på Villaägarna som har möjlighet att svara på juridiska frågor. Vissa frågor finns det anledning att gräva vidare i.

Svar från Villaägarna.

1. Krävs (förmodligen) nytt anläggningsbeslut för laddstolpar. Se länken för potentiellt undantag genom rättsfall från 2022 https://www.lantmateriet.se/sv/fastighet-och-mark/samfallighet--aga-och-anvanda-gemensamt/gemensamhetsanlaggningar/laddningspunkter-for-elfordon-pa-gemensam-parkeringsplats/

2. Enligt kontaktpersonen på Villaägarna behövs inget rivningslov för att riva de nuvarande garagen. Detta verkar dock inte stämma, se t.ex.https://bygglov.stockholm/nar-behovs-bygglov/rivning/rivning/. Utgångspunkten är således att rivningslov krävs.

3. Bygglov behövs för att bygga nya garage.

4. För ett giltigt beslut på årsstämma avseende laddstolpar/bygga nya garage/riva nuvarande garage krävs vanlig majoritet, dvs 50% eller mer av de närvarande röstberättigade.

4.1 Dock – beslutet kan eventuellt klandras eftersom det kan vara väldigt betungande för den enskilde samfällighetsmedlemmen (givet den uppskattade kostnaden på 125 000 – 150 000 per hushåll för byggandet av nya garage). Skulle en klandertalan vinna framgång innebär det att beslutet är ogiltigt.

4.1.1 Sådana typer av avgifter (dvs. för t.ex. byggandet av nya garage) ska samfälligheten kontinuerligt avsätta pengar för i en fond i enlighet med den plan för underhålls- och förnyelseplan som styrelsen varje år ska upprätta. Se https://samfalligheterna.villaagarna.se/aktuellt/nyheter/fond-for-framtida-underhall-av-gemensamhetsanlaggning/. Hade det funnits sparat kapital i samfälligheten med syfte att bygga nya garage som insamlats över längre tid hade det eventuellt inte funnits någon möjlighet för klandertalan utifrån grunden att det är betungande för den enskilde samfällighetsmedlemmen.

4.2 Ett alternativ är att ha en ”opt-out möjlighet”, dvs. att de hushåll som inte vill betala för nya garage inte behöver det utan har kvar det nuvarande garaget. Detta alternativ kräver dock en del tankearbete hur saker ska gå till – men det fanns inget lagligt hinder mot det.

5. Kan enskilda medlemmar tvingas betala om samfälligheten beslutar om att nya garage ska byggas? Ja – dock kan beslutet vara klanderbart som framgått ovan eftersom det är så betungande för den enskilde medlemmen.

6. Kan samfälligheten ta lån? Ja, det finns inget hinder mot det.