

## Rättelseyrkande gällande åtgärdsstillstånd för avfallstak i Kyrkäng

Bygg- och miljönämnden 08.03.2023 § 32

### Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916

[fornamn.efternamn@pargas.fi](mailto:fornamn.efternamn@pargas.fi)

██████████ har 5.12.2022 lämnat in ett rättelseyrkande gällande tillståndsingenjörens beslut 2022-920 om beviljande av åtgärdsstillstånd för byggande av avfallstak på fastigheten 445-444-2-60. Ändringssökandena kräver att åtgärdsstillståndet hävs.

Asunto Oy Hessundin Kuusikko beviljades åtgärdsstillstånd för byggande av ett avfallstak på baksidan av A-husets garage, 5 meter från garagebyggnaden.

### Rättelseyrkande

Enligt ändringssökandena äger bostadsaktiebolaget marken där bolaget ansökt om åtgärdsstillstånd för avfallstaket, men området är inte i bolagets besittning enligt bolagsordningen. Till rättelseyrkandet har bifogats bolagsordningens kartbilagor av vilka besittningsrätterna framgår. Ändringssökandena har också bifogat sin egen tolkning av områdena i förhållande till flygfoto. Enligt ändringssökandena har bolaget inte fått samtycke till placering av avfallstaket på ifrågavarande område av de aktieägare som besitter området, utan aktieägarna har tvärtom förbjudit användningen av området. Ändringssökandena hävdar också att bolaget inte har beslutat om att ansöka om åtgärdsstillstånd eller om vem som ska ansöka om åtgärdsstillståndet.

### Styrelseordförandens bemötande till rättelseyrkandet

Styrelseordföranden har 12.12.2022 i egenskap av ordförande lämnat in bolagets kommentarer till rättelseyrkandet.

Enligt bemötandet har bolagsstämman 6.6.2022 enhälligt beslutat om avfallstakets placering på bostadsbolagets plan. Bolagets styrelse har 29.6.2022 hållit möte i terrängen och där beslutat den exakta placeringen för avfallstaket. Även ██████████ var närvarande vid detta möte. 19.9.2022 har styrelsen beslutat om att ansöka om åtgärdsstillstånd. Bilaga 3 till rättelseyrkandet är inte bolagets officiella karta. Kartbilagan visar endast ██████████ egna tolkning av besittningsområdena och är ett grovt försök att vilseleda myndigheterna. Enligt styrelseordföranden avviker dock byggnadernas placering i förhållande till varandra en aning mellan bolagets karta och flygfotot. Avslutningsvis konstaterar ordföranden att området där avfallstaket är tänkt att placeras utan tvivel är i bolagets besittning.

### Styrelsens bemötande till rättelseyrkandet

Bostadsbolagets styrelse har på sitt möte 25.1.2023 behandlat ██████████ rättelseyrkande. Vid mötet upprepades i huvudsak det som styrelseordföranden redan framfört i sitt tidigare bemötande.

Man konstaterade att ██████████ har deltagit i alla möten som företrädare för bolaget och varit med och godkänt placeringen av avfallstaket på den plats som anges i åtgärdsstillståndet. Vid bolagsstämman hade man skilt frågat ändringssökandenas åsikt om placeringen av avfallstaket och båda hade svarat att placeringen passar dem. Styrelsen beslöt enhälligt förutsätta att ██████████ återtar rättelseyrkandet. Styrelsen anser att ██████████ är jäviga att lämna in rättelseyrkande i ärendet p.g.a att ██████████ deltagit i alla beslut angående

avfallstaket som styrelsemedlem och att det inte finns några bevis för att området där avfallstaket ska placeras är i [REDACTED] besittning. Den kartbilaga som [REDACTED] lämnat in motsvarar inte verkligheten. Övriga påståenden i rättelseyrkandet är felaktiga.

#### Utredning

På bolagsstämman för Asunto Oy Hessundin Kuusikko 6.6.2022 beslöt man anskaffa ett nytt avfallstak som skulle placeras på bolagets gemensamma område.

Om en ändring eller t.ex. en tillbyggnad kräver tillstånd av en myndighet, ska styrelsen enligt lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) kapitel V 5 § ansöka om tillståndet. Enligt styrelseprotokollet från 25.1.2023 har styrelsen beslutat om att anhålla om åtgärdstillstånd för avfallstaket på sitt möte 19.9.2022.

Styrelsens ordförande har enligt bolagsordningen rätt att ensam teckna bolagets firma.

Enlig markanvändnings- och bygglagens 131 § ska sökanden till ansökan foga en utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen. Enligt bolagsordningen för Asunto Oy Hessundin Kuusikko besitter aktieägarna förutom sina bostäder även markområdet runt respektive bostad. Områdena framgår av den kartbilaga som bifogats bolagsordningen.

Ändringssökandena har gjort en tolkning av områdena i förhållande till flygfotot. Enligt ändringssökandenas tolkning har bolagets karta fel proportioner och byggnaderna är fel placerade, vilket betyder att avfallstaket skulle komma att placeras på det område som är i ändringssökandenas besittning.

En snabb tolkning av kartorna visar att ändringssökandena har rätt att bolagets karta inte stämmer överens med verkligheten. Detta betyder att det med de utredningar som finns gällande områdena och besittningsrätten till dem är omöjligt att avgöra om avfallstaket verkligen skulle komma att placeras på det område som är i bolagets gemensamma användning eller inte.

I styrelsens protokoll står det att man vid bolagsstämman 6.6.2022 särskilt frågat ändringssökandenas åsikt om placeringen av avfallstaket, men det framgår inte av protokollet. Det finns således inget skriftligt samtycke till placeringen av avfallstaket ifall området där det är tänkt att placeras är i ändringssökandenas besittning. När [REDACTED] deltagit i styrelsemötena har han företrätt bolaget, inte representerat sig själv som aktieägare eller innehavare av besittningsrätten till ett specifikt område.

Åtgärdstillståndet beviljades på basen av bolagsstämmans beslut om placering av avfallstak på bostadsbolagets gemensamma område.

Eftersom det råder meningsskiljaktigheter mellan bolaget och ändringssökandena gällande besittningsrätten till byggplatsen är det oklart om förutsättningarna för beviljande av åtgärdstillstånd kan anses uppfyllas eller inte. Därmed går det inte nu att avgöra om rättelseyrkandet ska godkännas eller förkastas.

Det är inte byggnadstillsynsmyndighetens uppgift att tolka oklara utredningar om besittningsrätten eller att lösa meningsskiljaktigheter mellan bolaget och aktieägarna.

<b>Bilaga</b>	<p>åtgärdsstillstånd 2022-920  situationsplan  rättelseyrkande med bilagor  styrelseordförandens bemötande 12.12.2022  <del>utdrag ur styrelsens protokoll 25.1.2023</del>  utdrag bolagsstämmans protokoll 6.6.2022  bolagsordningens kartbilaga  utdrag ur handelsregistret</p>
<b>Föredragande</b>	<p>Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642  fornamn.efternamn@pargas.fi</p>
<b>Beslutsförslag</b>	<p>Bygg- och miljönämnden konstaterar att nämnden varken kan godkänna eller förkasta rättelseyrkandet på basen av de handlingar som nu finns tillhanda. Asunto Oy Hessundin Kuusikko uppmanas därmed att senast 17.4.2023 lämna in en uppdaterad och av aktieägarna godkänd utredning över besittningsrätterna på området. Om ingen uppdaterad utredning över besittningsrätterna inkommit inom utsatt tid avgörs ärendet på basen av de handlingar som nu finns tillgängliga. Ledande byggnadsinspektören kan vid behov förlänga tidsfristen för inlämnandet av handlingarna.</p>
<b>Beslut</b>	<p>Förslaget godkändes.</p> <hr/>
<b>Delgivning</b>	<p>ändringssökandena, Asunto Oy Hessundin Kuusikko/Eve Mikone,  tillståndsingenjören</p>
	<p>Bygg- och miljönämnden 05.04.2023  1618/10.03.00/2022</p>
<b>Beredare</b>	<p>Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916  fornamn.efternamn@pargas.fi</p> <p>Bolagets jurist har 21.3.2023 lämnat in ett ställningstagande angående ändringssökandenas besvär rätt som komplettering till styrelsens utredning. Enligt juristen har ändringssökandena ingen rätt att söka ändring i beslutet om beviljande av åtgärdsstillstånd för avfallstak i Kyrkäng eftersom avfallstaket skulle byggas på husbolagets fastighet och beslutet inte direkt påverkar ändringssökandenas rätt, skyldighet eller fördel. As Oy Hessundin Kuusikko kräver att rättelseyrkandet förkastas främst p.g.a att ändringssökandena saknar besvär rätt.</p> <p>En aktieägares besvär rätt avgörs från fall till fall. Eftesom avfallstaket är avsett att placeras så att invånarna på området med största sannolikhet för att nå sopkärnen kommer att färdas på det område som är i ändringssökandenas besittning måste beslutet anses direkt påverka ändringssökandenas rätt och fördel. Detta oberoende av om platsen där avfallstaket är avsett att placeras är i bolagets eller ändringssökandens besittning.</p> <p>Bilagan ”utdrag ur styrelsens protokoll 25.1.2023” hade p.g.a. beredarens misstag aldrig bifogats föredragningslistan för bygg- och miljönämndens sammanträde 8.3.2023. Tyvärr hade ingen märkt misstaget förrän beslutet om begäran av en uppdaterad utredning över besittningsrätterna delgavs bostadsaktiebolaget.</p>

I beredningstexten nämndes dock protokollet och det fanns en kort sammanfattning av beslutet innehållande det som beredaren ansåg relevant. Texten som styrelsens ordförande 20.3.2023 meddelade att är den viktigaste delen av styrelsens beslut och bolagets officiella ställningstagande lämnades bort i sammandraget eftersom den inte på något vis obestridligt bevisar bolagets besittningsrätt, utan endast understryker att det existerar olika uppfattning om besittningsrätten till området ifråga. Av den orsaken ville man ge bostadsbolaget tillfälle att lämna in en uppdaterad och av aktieägarna godkänd utredning (uppdaterad kartbilaga) över besittningsrätterna på området så att inte "bevisningen" endast skulle utgöras av styrelsens ord mot ändringssökandenas ord utan besittningsrätterna objektivt kunna konstateras.

#### Styrelsens ställningstagande angående besittningsrätten

*Kartan som bifogats till [REDACTED] besvär motsvarar inte verkligheten. Gränsen av besittningsområdet för byggnaden på långsidan av A-husets garage har inte flyttats längre bort från garaget på det sätt som de framför. På basis av kartbilagan till bolagets officiella bolagsordning som visar storleken på besittningsområdena kan det konstateras att gränsen av besittningsområdet bakom garaget ligger på ca en meters avstånd från garagets yttervägg. Området utanför denna gräns är bolagets gemensamma område. Avståndet i åtgärdsstillståndet är ca fem meter från ytterväggen av garaget i fråga.*

Utdraget ur protokollet finns i sin helhet som bilaga.

Det material som här i beredningen funnits som bilaga "styrelseordförandens bemötande 12.12.2022" är antagligen det material som man hänvisar till som bilaga till styrelsens beslut. I materialet ingår ordförandens tolkningar av bolagsordningens kartbilaga i förhållande till verkligheten (flygbilden). I tolkningarna utgår man från östra hörnet av A-husets garage och Kuusikko benämnda väg. Kartbilderna är ganska otydliga men man kan ändå urskilja att denna tolkning gör att bostadsbyggnaderna inte hålls innanför de besittningsområden som hör till respektive bostad.

Områdena kan tolkas på många olika sätt beroende på vad man utgår ifrån. Utgångspunkten torde ändå vara att varje bostadsbyggnad skulle vara placerad inom respektive område. Det torde ha varit avsikten och säkert någonting som även alla aktieägare utgår ifrån. Bolagets tolkning visar inte heller hur hela området utfaller. Tolkningen kan inte göras skilt för varje enskilt fall eller del av område. Ändringssökandenas tolkning av områdena är lika rimlig. Det är sannolikt att man inte riktigt förverkligat området så som bolagsordningens karta visar och sedan aldrig tänkt på att uppdatera kartan. En annan orsak till varför inte karta och verklighet motsvarar varandra kan vara att kartbottnet inte varit så exakt exempelvis gällande vägens dragning. Styrelsens utredning kan dock inte ses som en obestridlig utredning över besittningsrätterna. Man framför inte några som helst motiveringar för varför just östra hörnet av A-husets garage och den del av Kuusikkovägen som ligger direkt nedanför i praktiken skulle vara det enda som överensstämmer mellan karta och verklighet. Det är säkert helt riktigt att det inte är eller varit meningen att det område som är i ändringssökandenas besittning ska sträcka sig så långt som ändringssökandenas tolkning av området visar, men så länge det inte finns en noggrannare karta så går det inte att avgöra i vems besittning området där avfallstaket är tänkt att placeras är.

När man i bolagsordningen beslutat att varaktigt dela upp besittningsrätten till gårdsområdena mellan aktieägarna har man inte behållit några områden i

omedelbar närhet till bostäderna i bolagets besittning, inte ens områden för färdande på området. Detta försvårar skapandet av gemensamma funktioner exempelvis som det nu planerade gemensamma avfallstaket på området.

Eftersom bostadsbolaget trots nämndens begäran valt att inte lämna in en uppdaterad karta som obestridligt skulle visa vilka områden som är i aktieägarnas besittning/vilka områden som bolaget besitter måste man konstatera att förutsättningar för beviljande av åtgärdstillstånd inte uppfylls. Tillståndet för avfallstaket kan inte beviljas villkorligt på så sätt att tillstånd beviljas förutsatt att området visar sig vara i bolagets besittning eller att avfallstaket uppförs på det område som är i bolagets besittning. Besittningsrätten till området måste vara utredd då beslutet beviljas annars ska ansökan förkastas.

Det ursprungliga beslutet är beviljat på basen av de handlingar som bostadsbolaget inlämnat angående besittningsrätt (lagfart) och antagande om att området där avfallstaket skulle placeras är i bolagets besittning (bolagsstämmans protokoll 6.6.2022). Bolagsordningens kartbilaga finns inte bland med de inlämnade handlingarna. Om det hade varit känt att bolaget har delat upp besittningsrätten till gårdsområdena hade det också behövts en utredning om hur det är meningen att man ska ta sig till avfallskärlet eftersom det inte enligt kartan verkar finnas någon naturlig väg eller stig i aktieägarnas allmänna användning för att ta sig till området. Om det ska ske via ändringssökandenas besittningsområde så hade det krävts deras samtycke.

Bostadsbolaget kan anhängiggöra en ny ansökan efter att bolaget uppdaterat bolagsordningens kartbilaga och situationsplanen, alternativt lämna in en ansökan för placering av avfallstaket på en plats som ligger längre bort så att det inte är oklart om området är i bolagets besittning eller inte.

#### **Bilaga**

åtgärdstillstånd 2022-920  
situationsplan  
rättelseyrkande med bilagor  
styrelseordförandens bemötande 12.12.2022  
utdrag ur styrelsens protokoll 25.1.2023  
utdrag bolagsstämmans protokoll 6.6.2022  
bolagsordningens kartbilaga  
utdrag ur handelsregistret  
ställningstagande 21.3.2023

#### **Föredragande**

Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642  
fornamn.efternamn@pargas.fi

#### **Beslutsförslag**

Bygg- och miljönämnden beslutar godkänna rättelseyrkandet och häva tillståndsingenjörens beslut 2022-920 om beviljande av åtgärdstillstånd för byggande av avfallstak på fastigheten 445-444-2-60 p.g.a otillräcklig utredning om besittningsrätt till den planerade placeringen av avfallstaket.

#### **Beslut**

Förslaget godkändes.

#### **Delgivning**

ändringssökandena, Asunto Oy Hessundin Kuusikko/Eve Mikone, tillståndsingenjören