

Träd och annan växtlighet

Grannens träd växer in på föreningens tomt

I jordabalken finns regler om störande växtlighet. Den som störs av grenar eller rötter från grannfastigheten har under vissa förutsättningar rätt att ta bort grenarna eller rötterna. För borttagande krävs dels att grenen eller rötterna medför olägenhet, dels att ägaren själv har beretts tillfälle att ta bort grenen eller rötterna först. Olägenheten ska vara av betydelse. Risk för skador på den intilliggande fastigheten eller försvårat nyttjande av fastigheten på grund av inträngande grenar och rötter från grannen kan ses som betydande olägenhet.

Ofta är det bäst för grannsämjan om man kan komma överens om vilka grenar eller rötter som ska tas bort och vem som ska utföra åtgärden. Vägrar trädägaren att ta bort grenar eller rötter får den drabbade själv ta bort dem, dock på sin egen bekostnad. Endast de grenar eller rötter som tränger in på den egna marken får tas bort och inte hela trädet. Det är viktigt att veta var tomtgränsen går och att noga se till att gränsen till grannen inte överskrids.

Skador som granträd orsakat bedöms enligt skadeståndsrättsliga regler. Det innebär att det måste bevisas att trädägaren varit försumlig eller vårdslös (vållande) som låtit trädet vara kvar. Många gånger är det svårt att avgöra om vållande föreligger. Uppstår det oro för att grannens träd ska orsaka skador kan det vara bra att skriva ett formellt brev till trädägaren, med uppmaning om att se efter träden och ta bort de grenar och träd som medför risk för skador på föreningens fastighet samt informera om skadeståndsriskerna. På så sätt kan inte grannen hävda att hen inte känt till problemet.

Nedfallande grenar kan även innebära straffrättsligt ansvar. Om någon skadas kan det till exempel vara fråga om brottet vållande till kroppsskada.

Föreningens träd skuggar bostadsrättshavares tomt

Det förekommer att enskilda bostadsrättshavare stör sig på träd på föreningens gemensamma ytor. Om det enbart är av estetiska skäl som den boende vill få bort trädet kan det bli svårt att få gehör från styrelsen/stämman. Det är föreningen som ansvarar för trädet. Ansvaret innebär att föreningen ska sköta om trädet, klippa det om det behövs samt ta ned det om det finns risk att trädet skadar hus eller annan egendom och denna risk inte kan avhjälpas på annat sätt. Det är alltså enbart om det finns någon skaderisk som trädet måste tas ner.

Att ta ner ett träd, oavsett skaderisk eller inte, kan ses som en väsentlig förändring av föreningens mark. Beslut i ett sådant fall ska tas på stämma. I tveksamma fall eller vid misstanke om att många kan vara emot åtgärden bör frågan alltid hänskjutas till stämma.

Bostadsrättshavare stör sig på annan bostadsrättshavares växtlighet

Reglerna i jordabalken gäller om föreningen störs av träd på grannfastigheten. Om bostadsrättshavare störs av träd eller annan växtlighet på andra bostadsrättshavares tomter är reglerna inte tillämpliga eftersom det i dessa fall handlar om samma fastighet. Då gäller i stället bostadsrättslagens regler.

Rör det sig om störande växtlighet på föreningens gemensamma ytor har föreningen rätt att ta ner träden. Att ta hand om föreningens mark får anses ingå i styrelsens förvaltningsuppdrag. Styrelsen har med andra ord rätt att klippa ner vegetation på föreningens allmänna yta så länge åtgärderna inte kan anses innebära väsentliga förändringar av marken. Vid väsentliga förändringar krävs stämmobeslut. Eftersom många boende brukar ha åsikter om föreningens planteringar kan det dock även i andra fall vara lämpligt att hänskjuta frågan till stämman.

Rör det sig om mark som är upplåten med bostadsrätt till enskild bostadsrättshavare har bostadsrättshavaren samma ansvar för underhållet av marken som för lägenheten. Bostadsrättslagens regler om vanvård och sundhet, ordning och gott skick är tillämpliga. Det innebär att bostadsrättshavaren är skyldig att hålla marken i gott skick. Brott mot bestämmelserna om vanvård och sundhet, ordning och gott skick kan leda till förverkande av bostadsrätten om inte bostadsrättshavaren vidtar rättelse efter anmaning. Förverkande får dock inte ske i ringa fall. Det ska mycket till för att grund för förverkande ska föreligga. Vi känner inte till något fall där bostadsrätten förverkats endast på grund av ovårdad uteplats men det kan inte uteslutas att så kan ske vid kraftig misskötsamhet.

Närboende plockar föreningens frukt

Föreningens gård och fruktträd är privat egendom och föreningen har rätt att säga till personer som inte bor i föreningen att låta bli fruktträden. Det är föreningen som i egenskap av fastighetsägare förfogar över träden och bestämmer hur de ska användas. Frågan kan förstås diskuteras; finns det drivor av frukt som de boende inte hinner ta hand om och boende i närheten gärna skulle ta vara på frukten? I så fall kanske en möjlighet för andra att plocka frukt under kontrollerade former kan diskuteras? Frågor av denna typ kan leda till osämja mellan grannar och även mellan föreningsmedlemmar som kan ha olika uppfattningar i frågan. Det är därför en fördel om styrelsen är överens om hur frågan ska hanteras.

Sammanfattning

Om bostadsrättsföreningen störs av grenar eller rötter som tränger in från grannens fastighet kan föreningen ha rätt att ta bort grenarna/rötterna. Det krävs att växtligheten är av betydande olägenhet. Växtens ägare bör alltid själv beredas tillfälle att ta bort den störande växtligheten. Rör det sig om störande växtlighet på föreningens mark har föreningen rätt att ta ner träden. Rör det sig om uteplats som är upplåten med bostadsrätt har bostadsrättshavaren underhållsansvaret och kan eventuellt bli uppsagd vid kraftig misskötsamhet. Förverkande får dock inte ske i ringa fall. Rättelseanmaning måste skickas först.