

Rättsförhållanden mellan grannar



© Villaägarnas Riksförbund 2019

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.

För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

Villaägarnas Riksförbund

Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna

Besöksadress: Rotebergsvägen 3

Telefon: 010-750 01 00

Org.nr: 802003-7118

Plusgiro: 46 94 00-6

Bankgiro: 227-7200

info@villaagarna.se
villaagarna.se

Innehåll

1. Jordabalken	3
1.1 Allmänt.....	3
1.2 Grenar och rötter som tränger in på grannfastighet.....	3
1.3 Omkullblåsta träd	4
1.4 Snöras	5
1.5 Gemensamma träd eller häckar	5
1.6 Grävarbeten.....	6
2. Plan och bygglagen.....	6

1. Jordabalken

1.1 Allmänt

När det gäller rättsförhållandet mellan grannar föreskriver 3 kap. 1 § jordabalken (JB) att *"var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ska ta skälig hänsyn till omgivningen"*. Med nyttjande menas åtgärder som vidtas av fastighetsägare, eller annan, som får betydelse för någon annan nyttjare av fast egendom. Alla grannar, även de som bor "några hus bort", som på något sätt blir drabbade kan alltså klaga på åtgärden.

Den som har orsakat eventuella skador kan ställas till svars för den åtgärd som vållar besvär. Det är således inte nödvändigtvis fastighetsägaren som ansvarar för skadan, om fastigheten är uthyrd och det är hyresgästen som har vållat besvären, kan denne ställas till svars för det inträffande.

Även underlåtenhet att vidta åtgärder kan innefatta ett åsidosättande av de grannelagsrättsliga förpliktelserna. Om en fastighetsägare eller nyttjanderättshavare undviker att vidta de åtgärder som krävs för att förhindra att åtgärder på fastigheten medför skada för grannarna kan denne ställas till ansvar för detta. I fråga om det nu sagda får man göra en bedömning om skaderisken var förutsebar eller inte. Har liknande skador inträffat tidigare, och det rör sig om samma aktivitet eller annan liknande åtgärd, är detta ett incitament på att man borde kunna förutse att skada skulle inträffa på nytt under liknande omständigheter. I detta fall kan skadan således inte vara oförutsägbar.

1.2 Grenar och rötter som tränger in på grannfastighet

Skyldigheten, eller möjligheten, att ta bort grenar eller rötter regleras i 3 kap. 2 § 1 st. JB, som lyder:

"Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom."

När det gäller begreppet olägenhet i ovan nämnda paragraf framgår det inte vad som utgör en olägenhet, varken i lagtext eller av förarbetena till lagen. Det finns ett fall där begreppet olägenhet har prövats av Högsta Domstolen, det finns omnämnt i avsnittet nedan "gemensamma träd eller häckar".

Om det föreligger risk för att till exempel rötter eller grenar medför skada på den intilliggande fastigheten, eller att de försvårar nyttjande av den fastigheten, skulle det exempelvis kunna vara att anse som en olägenhet. Detta har dock aldrig prövats av Högsta Domstolen.

I första hand får den som har olägenhet av roten eller grenen själv klippa ner grenarna eller ta bort rötterna. Om åtgärden kan medföra skada av betydelse för grenens eller rotens ägare ska denne dock först beredas tillfälle att själv utföra åtgärden. Det bästa för grannsämjan är om man i samråd med

grannen kan komma överens om vilka grenar som ska tas bort, och kanske också tillsammans kan hjälpas åt att utföra åtgärden.

Vägrar trädägaren att ta bort grenar eller rötter får den drabbade grannen dock själv ta bort dessa på sin egen bekostnad. Att tänka på är att man endast får ta bort grenarna eller rötterna som tränger in på sin egen mark. Något krav på att hela träden ska kapas kan man alltså inte ställa. Det är således viktigt att veta var den faktiska tomtgränsen går, och noga se till att man håller sig på sin sida av denna.

I det senare fallet – när trädägaren vägrar ta bort roten eller grenen – bör den som lider olägenheten, innan hen tar bort grenarna eller rötterna, meddela trädägaren om detta, genom att t.ex. skicka ett rekommenderat brev. I brevet kan man främst påtala att trädägaren bör/ska ta bort rötterna eller grenarna, men att man själv kommer att göra detta om så inte har skett inom en viss, lämpligen generöst tilltagen, tid. I brevet bör man också påtala de olägenheter trädet medför för en själv, det vill säga vilka skäl man har till att trädgrenarna eller rötterna ska tas bort. Genom att göra detta är det lättare att längre fram, i värsta fall vid en eventuell process, kunna påvisa att man faktiskt har påtalat olägenheterna för grannen, liksom att man gett denne möjlighet att själv ta bort aktuella delar av trädet.

1.3 Omkullblåsta träd

Om ett träd skulle blåsa ned och skada ditt hus, oavsett om det är eget träd eller grannens, bör du i första hand vända dig till ditt villaförsäkringsbolag. Vissa försäkringsbolag kräver i sina villkor att blåsten måste ha uppnått stormstyrka (21 m/s) för att skadan ska vara ersättningsgill medan andra bolag har som enda krav att trädet blåst omkull och utger ersättning oavsett blåstens styrka.

I vissa fall kan det finnas möjlighet att få ersättning i form av skadestånd från din granne. Du kan dock aldrig få dubbel ersättning, utan i det fall du utfått ersättning via försäkringen är det normalt endast självrisken som kan utkrävas från grannen. Är det så att det kan konstateras att din granne varit vårdslös, som låtit trädet stå kvar trots att det varit i dåligt skick, så kan hen bli skadeståndsansvarig enligt 2 kap. 1 § skadeståndslagen. I t.ex. NJA 1994 s. 162 bedömdes en brukare av fast egendom, som brister i skälig hänsyn till omgivningen, kunna ådraga sig skadeståndsskyldighet.

Vid bedömningen av om vårdslöshet föreligger brukar en helhetsbedömning av omständigheterna göras, där bl.a. följande fyra punkter bedöms:

- Risken för skada
- Den sannolika skadans storlek
- Möjligheterna att förekomma skada
- Möjligheter att inse risken för skada

För att bevisa att din granne varit medveten om trädets dåliga skick kan det vara en god idé att du brevledes informerar din granne om trädets skick. I brevet ber du din granne att ta ned trädet på grund av dess dåliga skick samt

informerar om risken för att denne kan bli skadeståndsansvarig. Skicka gärna brevet rekommenderat, alternativt lämna det personligen, och be om en underskrift. I och med att din granne fått den informationen bör hen inte kunna påstå att denne inte känt till problemet. Förhoppningsvis kan ett sådant brev få grannen att förstå att det kan vara idé att ta bort trädet innan egendoms- eller i värsta fall personskador uppstår.

Utgångspunkten är att kostnader för undanröjande av omkullblåsta träd inte måste betalas av ägaren till fastigheten som trädet stod på enligt skadeståndslagen eller miljöbalken, men det finns visst stöd för ersättning i rättspraxis, på grund av omständigheter i det enskilda fallet.

I RH 1989:74 fick fastighetsägare ersättning för kostnaderna för undanröjande av grannen omkullblåsta träd, då grannen inte flyttade på det. Observera dock att rättsfallet inte är prejudicerande, men det är vägledande.

1.4 Snöras

När det gäller snöras konstaterades följande i en dom från Göta hovrätt (mål nr T 2066–11 från 2012-05-14).

En husägare som inte skottat sitt tak blev inte skadeståndsskyldig trots att snö från hans bostadshus fallit ned på grannens uthus. Snön träffade en gammal skorsten som i sin tur rasade genom taket. Hovrätten ansåg att husägaren inte varit vårdslös och konstaterar följande. Det låg inte någon anmärkningsvärt stor mängd snö på taket och ett kraftigt väderomslag kunde ha bidragit till en oväntad händelse-utveckling. Dessutom gick det inte att utesluta att andra omständigheter än snön bidrog till att skorstenen som orsakade skadorna rasade. Vidare konstaterar hovrätten att det finns en skyldighet för en fastighetsägare att handha sin fastighet så att grannars egendom inte kommer till skada, men när det gäller de särskilda krav som gäller för snö på hustak som finns enligt 3 kap. 3 § ordningslagen gäller inte dessa för hustak som vetter mot privat mark.

1.5 Gemensamma träd eller häckar

Det ovan nämnda gäller de fall där träden, eller buskarna, klart befinner sig på grannens fastighet.

När det gäller nedklippning av gemensamt ägda träd eller häckar har denna fråga avgjorts av Högsta Domstolen i NJA 1990 s. 71. I detta fall hade den ene grannen låtit klippa ned den gemensamma oxelhäcken utan den andre grannens medgivande, varvid den sistnämnde framställde skadeståndsanspråk till följd av detta. Högsta Domstolen kom dock fram till att det förelegat rätt att klippa ned häcken. Grunden till detta var att nedklippningen skett på ett sätt som inte avvek från det normala och att utredningen visat att den gemensamt anlagda häcken sedan dryga 30 år tillbaka hållits nedklippt till en höjd av 150 till 160 cm. Vidare fann man att det var vanligt att oxelhäckar hålls nedklippta till denna höjd och att svaranden under sådana omständigheter, på grannelagsrättslig grund, skäligen kunnat fodra att häcken även fortsättningsvis skulle hållas klippt på det sätt som sedan många

är varit brukligt. Talan om skadestånd på grund av ingreppet lämnades således utan bifall.

1.6 Grävarbeten

När det gäller grävning eller liknande arbete på den egna tomten finns det ett stadgande i 3 kap. 3 § JB som fastställer att den som ämnar utföra eller låta utföra sådana åtgärder på sin mark ska vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande fastighet. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete återfinns i 32 kap. miljöbalken (MB).

Enligt 32 kap. MB utgår skadestånd för personskada, sakskada och ren förmögenhetsskada som verksamhet på en fastighet har orsakat i sin omgivning. 32 kap. 5 § MB stadgar att skadestånd ska utges för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § JB. Vidare stadgas att om arbetet är särskilt ingripande, eller av annan anledning medför särskild risk, ska den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

2. Plan och bygglagen

2.1 Tomter ska hållas i vårdat i skick

Ett annat lagrum som berör grannerättsliga frågor är 8 kap. 15 § Plan- och bygglagen (PBL) som stadgar att tomter ska hållas i vårdat skick och skötas så att betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas. Det finns också ett omgivningskrav i 2 kap 9 § PBL att förhålla sig till. Bestämmelsen gör det möjligt för byggnadsnämnden att se till att en byggnad inte placeras på ett olämpligt sätt med hänsyn till bland annat bebyggelse och trafiksäkerhet.

Exempel på när byggnadsnämnden kan ingripa för att risk för olycksfall föreligger är om större träd riskerar att falla ner på person eller egendom.

Ett exempel på betydande olägenhet kan vara att vegetationen växer så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt. Även här gäller att det är fråga om ett objektivt bedömande huruvida olägenhet uppkommer eller ej. En prövning enligt detta stadgande görs av byggnadsnämnden, som kan förelägga en fastighetsägare att vidta åtgärder så att olägenheterna upphör.

Praxis har intagit en restriktiv hållning gällande bedömningen av vad som kan anses utgöra en betydande olägenhet. I ett mål från Mark- och miljööverdomstolen (mål nr P 9750-14 från 2015-04-30) hade en fastighetsägarers björk skräpat ner grannens fastighet i form av att pollen, löv och frön fallit ner på husets altan och inomhus. Vidare hade avfall från björken inneburit igensatta stuprör och trädets placering medförde skugga på

grannens uteplats. Enligt Mark- och miljööverdomstolen utgjorde dessa omständigheter inte en betydande olägenhet.

För att slippa problem med grannsämjan bör alla parter tänka på stadgandet om skälig hänsyn. Detta innebär såväl givande som tagande för alla inblandade. Oftast kommer man längst med sitt önskemål om man först diskuterar med sina grannar och försöker hitta en lämplig lösning tillsammans. Är detta helt omöjligt återstår att åberopa de lagliga rättigheterna enligt ovan redovisade regler.