



Brf Hagaborg

Datum

2026-06

Juridisk ansvarsutredning – Otillåten plantering och brandskada i bostadsrättsförening

Bakgrund

Denna juridiska bedömning avser ansvarsfördelningen vid brandskada där bostadsrättshavare utan styrelsens godkännande planterat barrväxt (exempelvis tuja) eller annan brandbelastande vegetation i anslutning till föreningens byggnad och där brand därefter uppstått med skada på föreningens egendom som följd.

Rättslig reglering

Enligt Bostadsrättslagen (1991:614) 7 kap. 9 § ska bostadsrättshavaren vid användningen av lägenheten och tillhörande upplåten mark iaktta sundhet, ordning och gott skick.

Enligt 7 kap. 12 § samma lag ansvarar bostadsrättshavaren för skador som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse.

Vidare stadgar Skadeståndslagen (1972:207) 2 kap. 1 § att den som uppsåtligt eller av vårdslöshet orsakar sakskada ska ersätta skadan.

Enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor föreligger även ett allmänt aktsamhetsansvar avseende brandskydd och brandförebyggande åtgärder.

Otillåten plantering

Om plantering skett utan föreningens uttryckliga tillstånd eller i strid mot ordningsregler, stadgar eller särskilda dispositionsregler för mark, ska planteringen anses vara en otillåten åtgärd.

Detta innebär att bostadsrättshavaren ensam bär det primära ansvaret för anläggningen och dess risker.

Särskilt gäller detta när växtmaterialet har dokumenterat hög brandbelastning, såsom barrväxter (tuja), och placeras i direkt anslutning till fasad, takfot eller annan byggnadsdel.

Försäkringsrättslig bedömning

Vid skada på föreningens byggnad inträder normalt föreningens fastighetsförsäkring som primär försäkringsgivare.

Försäkringsbolaget reglerar skadan gentemot föreningen men äger därefter regressrätt mot skadevällande bostadsrättshavare om oaktsamhet kan påvisas.

Avsaknad av styrelsegodkännande utgör en tungt vägande omständighet vid culpabedömningen.

Ansvarsbedömning

Om brand uppstår i otillåtet planterad brandfarlig vegetation nära byggnad föreligger starka skäl att bedöma bostadsrättshavarens handlande som oaktsamt.

Detta gäller särskilt om:

- planteringen skett utan tillstånd,
- växtligheten varit placerad i direkt anslutning till byggnad,
- brandrisken varit förutsebar,
- föreningen inte haft faktisk kännedom eller accepterat åtgärden.

I sådant fall föreligger sannolikt fullt skadeståndsansvar för bostadsrättshavaren.

Slutsats

1. Otillåten plantering av brandfarlig vegetation skärper bostadsrättshavarens ansvar.
2. Föreningens fastighetsförsäkring reglerar normalt primärskadan.
3. Försäkringsgivaren kan därefter rikta regress mot medlemmen.
4. Styrelsens avsaknad av godkännande stärker regressmöjligheten.
5. Om styrelsen inte känt till eller accepterat planteringen står föreningen juridiskt starkt.