Brf Hagaborg

Datum

2026-06

Juridisk utredning – Styrelsens ansvar avseende altaner och planteringar i bostadsrättsförening

1. Bakgrund

Denna utredning behandlar bostadsrättsföreningens styrelses juridiska ansvar avseende två centrala förvaltningsfrågor:

1. Altananläggningar uppförda på prickmark eller i strid mot detaljplan.
2. Planteringar av brandbelastande vegetation såsom tuja, häckar eller annan barrväxt i anslutning till byggnad.

Bedömningen utgår från gällande rätt samt styrelsens förvaltningsansvar.

2. Rättslig grund

Tillämpliga regelverk:

• Bostadsrättslagen (1991:614), särskilt 7 kap. 4 §, 7 kap. 9 § och 7 kap 12 §.
• Plan- och bygglagen (2010:900), särskilt 9 kap. och 11 kap.
• Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, särskilt styrelsens förvaltningsansvar.
• Lag (2003:778) om skydd mot olyckor.
• Föreningens stadgar och ordningsregler.

3. Styrelsens ansvar avseende altaner

Styrelsen ansvarar för att förvalta föreningens fastighet och tillse att byggnadsåtgärder sker i enlighet med detaljplan, bygglov och föreningens interna regelverk.

Om en medlem uppför altan, plank eller avskärmning utan tillstånd eller i strid med detaljplan, föreligger skyldighet för styrelsen att:

• utreda åtgärdens lovplikt,
• kontrollera planförenlighet,

• dokumentera åtgärden,
• förelägga medlemmen att inkomma med underlag,
• vid behov kräva rättelse.

Passivitet kan medföra att styrelsen anses ha accepterat åtgärden, vilket kan försvaga föreningens framtida rättsläge.

4. Styrelsens ansvar avseende planteringar

Planteringar nära fasad eller byggnad kan innebära ökad brandbelastning och därmed säkerhetsrisk för föreningens egendom.

Om styrelsen får kännedom om otillåtna planteringar eller brandfarlig vegetation föreligger ett förvaltnings- och säkerhetsansvar att:

• genomföra riskbedömning,
• dokumentera risken,
• kräva borttagande eller omplacering,
• säkerställa att brandskydd inte försämras.

Underlåtenhet att agera kan påverka föreningens försäkringsrättsliga ställning.

5. Försäkringsrättsliga konsekvenser

Vid brand eller skada på föreningens byggnad regleras skadan normalt genom fastighetsförsäkringen.

Om skadan orsakats av medlems otillåtna eller oaktsamma disposition kan försäkringsgivaren rikta regresskrav mot medlemmen.

Om styrelsen känt till risken men underlåtit att agera kan detta påverka försäkringsbolagets bedömning av riskhantering och aktsamhetskrav.

6. Slutsats

Styrelsen har ett aktivt juridiskt ansvar att agera vid både otillåtna altananläggningar och riskfyllda planteringar.

Styrelsens ansvar omfattar:

1. kontroll av plan- och bygglovsfrågor,
2. säkerställande av brandskydd,
3. dokumenterad riskhantering,
4. rättelsekrav mot medlemmar,
5. skydd av föreningens ekonomiska och försäkringsmässiga intressen.

Passivitet kan skapa rättsliga, ekonomiska och försäkringsmässiga konsekvenser för föreningen.