



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2017-10-18
Stockholm

Mål nr
P 540-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-01-03 i mål nr P 2662-16, se bilaga A

KLAGANDE

X

MOTPARTER

1. Ljunglunden Fastigheter AB

Ombud: x

2. Miljö- och byggnämnden i Ljungby kommun
Olofsgatan 9
341 83 Ljungby

SAKEN

Beslut att inte vidta åtgärder gällande klagomål på ovårdad tomt på fastigheten Z i Ljungby kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Ljungby kommun beslut den 5 januari 2016, dnr 2015/1571, att avsluta ärendet.

Dok.Id 1338431

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Miljö- och byggnämndens i Ljungby kommun (nämnden) beslut att avsluta ärendet.

Ljunglunden fastigheter AB (Ljunglunden) har bestritt ändring.

Nämnden har medgett ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har anfört bl.a. följande: Byggnaden på Z är mycket äldre än byggnaden på Å och trädgården har ett kulturhistoriskt värde. Byggnaden på Å är placerad på fastighetsgränsen mot Z trots att det normalt ska vara ett avstånd om 4,5 meter. En förutsättning när byggnationen på Å planerades vara att hänsyn togs till intilliggande fastigheter och befintlig vegetation. Ortofotografier visar att det har funnits vegetation mot grannfastigheterna i väster i flera decennier innan byggnaden på fastigheten Å uppfördes i mitten av 1960-talet. Att de träd han nu avverkat redan fanns på platsen när byggnaden på Å uppfördes bekräftas av de utförda åldersbedömningarna.

Sedan han uppmärksammats på de problem Ljunglunden gör gällande har han avverkat alla träd öster om den aktuella gavelfasaden. Han har dessutom frilagt dräneringsledningen på Å, tagit bort rötter och stubbar samt placerat en rotspärr av plåt där. När arbetet utfördes upptäcktes det att dräneringsledningen olovligen placerats på hans fastighet. Han har inte haft något mot att Ljunglunden fackmanna-mässigt beskär grenar som hänger över på Å och tar bort rötter inom den fastigheten. Ljunglunden har dock beskurit träden på ett icke fackmannamässigt sätt. En tillämpning av bestämmelserna som innebär att trädets rötter inte får tränga utanför fastighetsgränsen skulle medföra enorma konsekvenser för samhället avseende ekonomi, samhällsplanering och miljö. Det finns en mycket gammal tradition att rama in gator, torg, parker och trädgårdar med häckar och träd.

Ljunglunden har anfört bl.a. följande: Det föreligger förutsättningar att tillämpa 8 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, även vad gäller inträngande rötter. Tomten på Z är inte skött så att olägenhet inte uppstår. De aktuella träden är vildsådda efter det att Å bebyggdes och klaganden har låtit trädens rotsystem tränga in i avloppsledningarna och dräneringen på Å. De åtgärder som klaganden har vidtagit är inte tillräckliga. Ljunglunden har sett till att grenar som hänger in över Å har beskurits på ett fackmannamässigt sätt.

En fastighet kan omfatta ett eller flera områden på marken men dess reella innehåll motsvaras snarare av ett tredimensionellt utrymme. Uppåt och nedåt, från markytan räknat, torde en fastighet sträcka sig så långt som krävs med hänsyn till de befogenheter, som i olika hänseenden tillkommer markägaren (se SOU 1966:63 s. 21). Den aktuella bestämmelsen kan således inte tolkas på så sätt att tomtägare endast har en skyldighet att se till att träd inte växer sig så höga att de skuggar en grannes tomt men att samme tomtägare inte skulle ha en skyldighet att se till att trädets rötter inte växer sig så stora att de orsakar grannen betydande olägenheter. Detta eftersom bestämmelsen i sådana fall endast utsträcker ansvaret för en fastighetsägare i ett tvådimensionellt plan jämfört med själva fastighetens egentliga tre dimensioner om man ser till dess avgränsning, dvs. det skulle finnas en diskrepans mellan fastighetens reella innehåll och fastighetsägarens ansvarsområde. I praktiken skulle i sådana fall tillämpligheten av bestämmelsen göra en åtskillnad på växtlighet som växer uppåt och hänger över en fastighetsgräns jämfört med växtlighet som växer nedåt och går under en fastighetsgräns och detta trots att källan till de båda företeelserna är densamma, dvs. trädet.

Nämnden har anfört att beslutet den 5 januari 2016 även avser trädens rötter.

X och Ljunglunden har gett in viss skriftlig utredning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 8 kap. 15 § PBL följer att en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Enligt förarbetena innebär bestämmelsen bl.a. att planteringar inte får

anordnas så att de skymmer sikten för trafiken och att vegetation inte får tillåtas växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt (prop. 1985/86:1 s. 524). Av praxis framgår att bestämmelsen ska tillämpas på ett återhållsamt sätt (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2015 i mål nr P 9750-14).

Bestämmelsens ordalydelse tar sikte på att tomten ska hållas i vårdat skick och skötas för att undvika olycksfall och olägenheter. Länsstyrelsen har i sitt beslut framhållit att oavsett om en tomt sköts och hålls i vårdat skick kan ett träds rötter komma att tränga utanför fastighetens gränser. Länsstyrelsen har därför funnit att bestämmelsen i 8 kap. 15 § PBL inte är tillämplig på träds rötter som trängt in på en grannfastighet.

Mot bakgrund av bestämmelsens ordalydelse samt vad som anges i förarbeten och praxis angående den tänkta tillämpningen instämmer Mark- och miljööverdomstolen i länsstyrelsens bedömning. Nämnden har följaktligen haft fog för sitt beslut att avsluta ärendet utan att vidta tillsynsåtgärder enligt 11 kap. PBL. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Li Brismo, referent, och tf. hovrättsassessorn Anna Stolt.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-01-03
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2662-16

KLAGANDE

Ljunglunden Fastigheter AB,
Östra Promenaden 7 A
211 28 Malmö

Ombud: x

MOTPART

1. X

2. Ljungby kommun, Miljö- och byggnämnden
Olofsgatan 9
341 83 Ljungby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Kronobergs läns beslut 2016-06-02 i ärende nr 403-375-2016, se bilaga 1

SAKEN

Beslut att inte vidta åtgärder gällande klagomål på ovårdad tomt, Z, Ljungby kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut visar mark- och miljödomstolen ärendet åter till miljö- och byggnämnden i Ljungby kommun för förnyad handläggning enligt domskälen till denna dom.

Dok.Id 380426

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Den 16 september 2015 inkom klagomål gällande ovårdad tomt på fastigheten Z (vilken ägs av X) från fastighetsägaren på Å (Ljunglunden Fastigheter AB). Klaganden framför i skrivelsen att det finns ett antal höga träd som orsakar betydande olägenhet för Ljunglundens Fastigheter AB (nedan Ljunglunden).

Miljö- och byggnämnden i Ljungby kommun (nedan nämnden) beslutade den 5 januari 2016 att avsluta ärendet eftersom nämnden bedömt att tomten och i huvudsak träden längs fastighetsgränsen inte är i så ovårdat skick att åtgärder krävs.

Ljunglunden överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Kronoberg (nedan länsstyrelsen) som i beslut den 2 juni 2016, dnr 403-375-2016, avslog överklagandet.

Ljunglunden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Ljunglunden har yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer underinstansernas beslut och att ärendet återförvisas till nämnden för förnyad handläggning. Som grund för sitt yrkande har de i huvudsak anfört följande.

Länsstyrelsen har ansett att 8 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) inte är tillämplig när ett trädets rötter påverkar en grannes fastighet. Enligt länsstyrelsen är det så att "[o]avsett om en tomt sköts och hålls i vårdat skick kan ett trädets rötter komma att tränga utanför fastighetens gränser".

Länsstyrelsens tolkning skulle innebära att tomtägare är skyldiga att inte låta ett träd växa så högt att det skuggar grannens tomt i en inte väsentlig grad (se bland annat prop. 1985/86:1 s. 524), men inte skyldig att se till så att trädets rötter inte växer sig så stora att de orsakar grannen betydande olägenhet. Som det får förstås anser länsstyrelsen att detta framgår av bestämmelsens ordalydelse, mer specifikt att det

ligger i orden ”vårdat skick” och ”skötas”. Ljunglunden anser inte att en sådan tolkning går att utläsa ur bestämmelsens ordalydelse på det sätt som länsstyrelsen gjort gällande. Skyldigheten att sköta sin tomt och hålla den i ett vårdat skick bör rimligtvis även innefatta växtlighet under jord. Inte heller finns det stöd för länsstyrelsens tolkning i förarbetena till 9 kap. 15 § PBL eller i praxis rörande bestämmelsen. Tvärtom kan man sluta sig till motsatsen av Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 april 2015 i mål nr P 9750-14. I avgörandet prövade MÖD huruvida en björk orsakade grannens tomt betydande olägenhet enligt 8 kap. 15 § PBL. En omständighet grannen förde fram till stöd för sin talan var att björkens rötter kunde skada dennes hus. MÖD prövade om björken orsakade omgivningen betydande olägenhet och beaktade då bland annat påståendet om rötternas skadliga verkan. Att MÖD beaktat denna omständighet vid en prövning enligt 8 kap. 15 § PBL kan inte innebära annat än att bestämmelsen är tillämplig även vid sådana situationer.

Eftersom länsstyrelsen inte ansett att 8 kap. 15 § PBL är tillämplig när ett trädets rötter påverkar en grannes fastighet har de inte beaktat denna omständighet vid prövningen om aktuella träd orsakar Ljunglunden betydande olägenhet. Som framgår enligt ovan är Ljunglunden av en annan mening. Vid en bedömning av huruvida träden orsakar sin omgivning betydande olägenhet ska därför beaktas trädens beskuggning av Ljunglundens tomt, *samt* dess rötters åverkan på avloppssystem och dränering. För denna bedömning hänvisar Ljunglunden till vad som framgått av redan inlämnade handlingar. Av dessa handlingar anser Ljunglunden att det klart och tydligt framgår att den olägenhet som träden orsakar Ljunglunden är betydande i 8 kap. 15 § PBL:s mening.

Länsstyrelsen har slutligen informerat Ljunglunden om bestämmelsen i 3 kap. 2 § miljöbalken, innebärandes att granne får avlägsna rot som växer in på dennes tomt. Ljunglunden är väl medveten om denna bestämmelse och dess innebörd. Enligt vad som framgår av bilderna som skickats med i ärendet befinner sig dock de aktuella träden i direkt anslutning till byggnaden på Ljunglundens fastighet. Det är därför inte möjligt att avlägsna de rötterna under byggnaden utan att gå på X

tomt och orsaka skada på denna. Om Ljunglunden vidtar egna åtgärder riskerar Ljunglundens representanter därmed att anklagas för, och i förlängningen åtalas för, skadegörelse. Även om det vore möjligt att avlägsna rötterna på Ljunglundens sida av tomtgränsen skulle det dessutom inte vara tillräckligt för att avhjälpa problemet. Träden på X tomt står helt enkelt för nära Ljunglundens byggnad. Så länge träden finns vid tomtgränsen kommer deras rötter växa in under byggnaden och orsaka skador på avloppssystemet samt byggnadens dränering och deras kronor/grenar kommer att skugga Ljunglundens tomt. Någon möjlighet för Ljunglunden att flytta byggnaden finns inte. Att vända sig till kommunen på det sätt Ljunglunden gjort har därmed varit bolagets enda tillgängliga rättsmedel.

Nämnden har motsatt sig Ljunglundens yrkande i målet och vidhåller tidigare beslut daterat den 5 januari 2016.

X har beretts tillfälle att yttra sig över handlingarna i målet och har inkommit med följande yttrande.

Enligt Ljungby kommuns kulturmiljöplan från augusti 2002 tillhör Zs huvudbyggnad ”byggnader som är eller bör skyddas i plan”. Z är en av Ljungby kommuns äldsta fastigheter. Förutom byggnaderna inom fastigheten har trädgården ett stort kulturhistoriskt värde. Vid studier av Lantmäteriets ortofotografier kan det konstateras att det har funnits vegetation mot grannfastigheterna i väster flera decennier innan dagens fastighet Å byggdes på mitten av 1960-talet.

Under år 2016 har X avverkat träden som växer närmast öster om fastigheten Å:s gavelfasad. Därefter har schakt utförts ned till dränering för Å:s byggnad. Dränering för Å:s byggnad ligger inom X fastighet, och rötter samt stubbar har tagits bort i området för schakt. Innan återfyllning av massorna har plåtar placerats ungefär 0,4 meter från Å:s gavelfasad för att förhindra framtida problem med rotgenomträngning. Eftersom trädgården har ett stort kulturhistoriskt värde

avseende gestaltning, material och växtmaterial, har arbetet utförts försiktigt och fackmannamässigt. Arbetena är utförda av Ljungby kommuns parkavdelning och Per Johansson Maskinentreprenad. X motsätter sig att mark- och miljödomstolen undanröjer underinstansernas beslut. Han motsätter sig även att ärendet återförvisas till nämnden för förnyad handläggning.

DOMSKÄL

Inledningsvis konstaterar domstolen att den bestämmelse som klaganden hänvisat till angående grannars rättsförhållanden avseende rot och gren, återfinns i 3 kap. 2 § jordabalken (JB) och inte miljöbalken.

Det mark- och miljödomstolen har att pröva är huruvida länsstyrelsen haft fog för sitt beslut, det vill säga om det föreligger förutsättningar för en tillämpning av 8 kap. 15 § PBL i det aktuella fallet.

Av 8 kap. 15 § PBL framgår att en tomt ska hållas i så vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och trafiken inte uppkommer. Bestämmelsen ger nämnden möjlighet att ingripa bland annat i de fall då växtlighet i oacceptabel grad kommit att skugga en granntomt eller medför skyldigt sikt för trafiken. Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas med urskiljning utifrån de förhållanden som råder på den aktuella platsen (se prop. 2009/10:170 s. 464 och prop. 1985/86:1 s.517 f.).

Miljö- och byggnadsnämnden har i sitt beslut den 5 januari 2016 inte klart uttalat om man bedömt växtligheten under mark (inträngande rötter) eller om beslutet bara avser höga träd i den delen de är ovan mark. Det går av beslutet inte att avgöra nämndens uppfattning i frågan om inträngande rötter. Länsstyrelsen har emellertid i sitt beslut inte ansett att 8 kap. 15 § PBL är tillämplig på trädets rötter och grundat detta på att oavsett om en tomt sköts och hålls i vårdat skick kan ett trädets rötter tränga utanför en fastighets gränser.

En begränsning av tillämpningen av 8 kap. 15 § PBL i det avseendet att endast olägenheter angående skuggor och skymd sikt från träd omfattas, innebär i princip att man omöjliggör ett eventuellt tillrättakommande av ett sådant problem som nu är för handen. Bestämmelsen i jordabalken tar främst sikte på förhållanden mellan villaträdgårdar och innebär att ägaren kontaktas innan grannen vidtar åtgärder för att avlägsna rot eller gren som tränger in på fastigheten. 3 kap. 2 § JB är delvis beroende av trädägarens goda vilja att själv åtgärda eventuella problem, och i annat fall där denne inte själv vill vidta behövliga åtgärder, så måste dessa ske från den egna tomten. Byggnaden det nu är fråga om, står så nära tomtgränsen att eventuella åtgärder för att komma till rätta med olägenheterna på Å utan att beträda Z märkbart försvåras.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning såtillvida att 3 kap. 2 § JB kan reglera förhållanden mellan grannar och hur man förhåller sig till på fastigheter inträngande rot eller gren. Efter en samlad bedömning finner dock mark- och miljödomstolen att det i detta fall inte kan uteslutas att det finns förutsättningar för en tillämpning av 8 kap. 15 § PBL även på frågan om inträngande rötter. Ärendet ska visas åter till miljö- och byggnämnden i Ljungby kommun för förnyad handläggning och ställningstagande i frågan om det finns anledning att ingripa i det aktuella fallet med PBL avseende inträngande rötter och i samband med det ta ställning till om redan vidtagna åtgärder varit tillräckliga eller inte.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 24 januari 2017.

Peter Ardö

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Peter Ardö ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Helena Lundström.