



SVEA HOVRÄTT
Avdelning 01
011002

DOM
2023-03-17
Stockholm

Mål nr
T 3342-21

Sid 1 (5)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Stockholms tingsrätts dom 2021-02-18 i mål T 13091-19 se bilaga A

PARTER

Klagande

Ronald Colven, 19280706-9493
Utflyktsvägen 26
168 41 Bromma

Ombud: Advokaten Emil Nordh
Chouette Advokatbyrå AB
Box 3625
103 59 Stockholm

Motpart

Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1, 702000-3989
c/o Cecilia Riddselius
Radhusallén 19
167 54 Bromma

Ombud: Fastighetsjuristen Ove Schramm
Fastighetsjurister
Norrbäckagatan 11
113 34 Stockholm

SAKEN

Fastställelsetalan m.m.

HOVRÄTTENS DOMSLUT

1. Hovrätten fastställer tingsrättens dom.
2. Hovrättens interimistiska beslut den 6 april 2021 ska inte längre gälla.
3. Ronald Colven ska ersätta Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1 för dess rättegångskostnader i hovrätten med 140 100 kr avseende ombudsarvode samt

Dok.Id 1897795

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 670 10		måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN I HOVRÄTTEN

Ronald Colven har yrkat att hovrätten ska bifalla hans talan i tingsrätten med det förtydligandet att förbudet för Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1 (bostadsrättsföreningen) att fälla de två popplarna ska gälla om inte bostadsrättsföreningen har rätt till det enligt 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen (1991:614).

Ronald Colven har vidare yrkat att hovrätten ska befria honom från skyldigheten att ersätta bostadsrättsföreningens rättegångskostnader i tingsrätten och i stället förplikta bostadsrättsföreningen att ersätta hans rättegångskostnader där.

Bostadsrättsföreningen har motsatt sig att tingsrättens dom ändras och har yrkat att hovrättens interimistiska beslut den 6 april 2021, att vid vite förbjuda föreningen att utan Ronald Colvens medgivande fälla popplarna, ska upphävas.

Ronald Colven har yrkat att det interimistiska beslutet ska fortsätta att gälla.

Parterna har begärt ersättning för sina rättegångskostnader i hovrätten.

HOVRÄTTENS DOMSKÄL

Parterna har åberopat samma grunder och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten. De har åberopat samma bevisning i hovrätten som i tingsrätten.

Den grundläggande frågan i målet är om marken som de ifrågavarande träden växer på är upplåten till Ronald Colven med bostadsrätt.

Vad som ska räknas till en bostadsrättsinnehavares lägenhet framgår inte av bostadsrättslagen. Det som enligt bostadsrättsföreningens stadgar gäller i fråga om ansvaret för underhåll av olika delar av en bostadsrättsfastighet kan dock tjäna till ledning för bedömningen av vad som ska räknas till lägenheten och vad som hör till

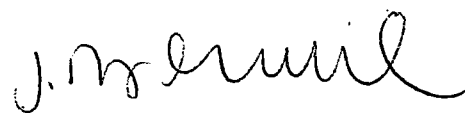
huset i övrigt (se NJA 2015 s. 566 ”Trudhems skorstensstock” p. 13 och 14, jfr även NJA 2020 s. 822 ”Knoppens golvvärmesystem” p. 16).

Tingsrätten har med ledning av framför allt bostadsrättsföreningens stadgar och vad som framkommit om föreningens skötsel av bl.a. de ifrågavarande träden och ytorna redovisat sin bedömning av hur begränsningen i upplåtelsens omfattning enligt bostadsrättsbeviset ska tolkas. Hovrätten instämmer i tingsrättens bedömning att det som står i bostadsrättsbeviset inte kan ges någon annan tolkning än att den avgränsande delen i trädgården, där bl.a. de två popplarna växer, inte omfattas av upplåtelsen. Inte heller hovrätten anser alltså att marken som popplarna växer på eller de i övrigt omtvistade delarna av trädgården hör till Ronald Colvens bostadsrätt. Tingsrättens dom ska därför inte ändras och hovrättens interimistiska beslut ska inte längre gälla.

Vid denna utgång ska tingsrättens dom inte heller ändras i frågan om rättegångskostnader. Ronald Colven ska även ersätta bostadsrättsföreningens rättegångskostnader i hovrätten, som han har vitsordat som skäliga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2023-04-14



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Rakel Granditsky Hökeberg, Marie Skåniger och Julia Asplund, referent.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT
Avdelning 4

DOM
2021-02-18
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
T 13091-19

PARTER

Kärande

Ronald Colven, 19280706-9493
Utflyktsvägen 26
168 41 Bromma

Ombud: Advokat Emil Nordh och jur. kand. Sanna Guterstam Topor
Chouette Advokatbyrå AB
Box 3625
103 59 Stockholm

Svarande

Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1, 702000-3989
c/o Cecilia Riddselius
Radhusallén 19
167 54 Bromma

Ombud: Advokat Jörn Liljeström
Creo Advokater AB
Styrmansgatan 2
114 54 Stockholm

DOMSLUT

1. Käromålet ogillas.
2. Svea hovrätts interimistiska beslut den 1 oktober 2019 i mål nr Ö 10094-19 undanröjs.
3. Ronald Colven ska ersätta Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1:s rättegångskostnader med 370 730 kr, varav 360 000 kr avser ombudsarvode. Ronald Colven ska också betala ränta på beloppet, beräknad enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagens datum till dess betalning sker.

Dok.Id 2319520

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 8307 104 20 Stockholm	Scheelegatan 7	08-561 654 10 E-post: stockholms.tingsratt.avdelning4@dom.se www.stockholmstingsratt.se		måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Ronald Colven är bostadsrättshavare i Bostadsrättsföreningen Drivbänken nr 1 ("Drivbänken" eller föreningen). Föreningen består av radhus som uppfördes 1919-1920 i Äppelviken i Bromma. Ronald Colven innehar bostadsrätt till lägenhet nr 1, som ligger ytterst i en av radhuslängorna i föreningen.

Drivbänken omregistrerades 1997 från en bostadsförening till en bostadsrättsförening. Bostadsrättsbevis upprättades därvid till bostadsrättshavarna i enlighet med 5 § andra stycket lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. I beviset till Ronald Colvens bostadsrätt anges bl.a. att det till lägenheten hör *"trädgårdsutrymme på båda sidor om huset, begränsat enligt hävd."*

Trädgården på baksidan av Ronald Colvens radhus är avskilt av en häck. Ett staket står utanför häcken på den långsida som vetter mot den intilliggande vägen. På den andra långsidan, mot den närmaste grannen i radhuslängan, avskiljs trädgårdarna endast av häcken. I kortsidan av häcken, mot den grusgång som löper längs radhusens baksidor, står två popplar.

Drivbänken beslutade hösten 2019, efter att ha genomfört en inspektion av trädgårdarna i föreningen, att de två popplarna skulle tas ned och att nya träd skulle planteras i dess ställe. Ronald Colven motsatte sig Drivbänkens beslut. Han ingav stämningsansökan i förevarande mål med bl.a. ett interimistiskt yrkande om att Drivbänken vid vite skulle förbjudas att fälla de ifrågavarande träden. Svea hovrätt beviljade det interimistiska yrkandet den 1 oktober 2019.

Drivbänken har antagit nya stadgar sedan tvisten anhängiggjordes vid Stockholms tingsrätt. Stadgarna har registrerats hos Bolagsverket och har inte klandrats av någon bostadsrättshavare. Bestämmelsen om trädgårdarnas skötsel m.m. fick därvid följande lydelse.

25 § Planteringar och yttre miljö

För den enskilda trädgården svarar varje medlem.

Trädgårdarna ska skötas och planeras så att området karaktär bibehålls.

För gemensamma trädgårdsanläggningar svarar föreningen. Som gemensamma trädgårdsanläggningar räknas vådräd såsom exempelvis pil och popplar, häckar och staket som ramar in de enskilda trädgårdarna vid radhusens entrésidor, utmed grusgångar och utmed gårdsplan med tillhörande vådräd samt häckar, staket och portaler utmed föreningens tomtgräns. Stängsel, staket eller andra anordningar mellan angränsande enskilda trädgårdar på baksidorna omfattas inte. [...]

Twisten i målet handlar i huvudsak om huruvida den mark som avgränsar trädgårdsutrymmet på fram- och baksidan av Ronald Colvens radhus är upplåten med bostadsrätt, samt, om så är fallet, i vilken utsträckning föreningen har rätt att vidta åtgärder i den delen av trädgården utan Ronald Colvens samtycke.

YRKANDEN OCH INSTÄLLNING

Ronald Colven har yrkat att tingsrätten ska

- a) fastställa att Drivbänken saknar rätt att utan Ronald Colvens medgivande fälla de två popplarna som växer i trädgården tillhörig bostadsrätten nr 1 i föreningen, annat än i fall då Drivbänken har rätt till det enligt 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen (1991:614),
- b) förbjuda Drivbänken att fälla popplarna, samt
- c) förena varje överträdelse av förbudet med ett vite om 500 000 kr, eller annat kännbart vite som tingsrätten finner lämpligt, per träd som fälls.

Han har vidare yrkat att tingsrätten ska fastställa att Drivbänken saknar rätt att sköta och planera trädgården såvitt avser vådräd, såsom exempelvis pil och popplar, häckar, och staket som ramar in trädgården tillhörig bostadsrätten nr 1 i föreningen, annat än i fall då Drivbänken har rätt till det enligt 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen.

Drivbänken har bestridit Ronald Colvens yrkanden. För egen del har Drivbänken yrkat att tingsrätten ska undamöja Svea hovrätts interimistiska beslut i mål nr Ö 10094-19 att Drivbänken vid ett vite om 50 000 kr förbjuds att fälla de ifrågavarande popplarna.

Båda parter har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

GRUNDER

Ronald Colven

Hela trädgården, inklusive popplarna, häcken och staketet som ramar in trädgårdsutrymmet på respektive sida av radhuset, hör till bostadsrätten. Vårdplikten för hela trädgården ligger därför hos Ronald Colven. Föreningen måste rådgöra med honom om den t.ex. vill fälla eller på annat sätt beskära popplarna. Genom att vidta en åtgärd i hans trädgård utan föregående samtycke eller att annars ha rätt till det enligt 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen gör föreningen ett otillåtet intrång i hans bostadsrätt.

Den hävd som nämns i bostadsrättsbeviset tar endast sikte på trädgårdens fysiska begränsningar och påverkar inte den mark som har upplåtits med bostadsrätt. Bostäderna i föreningen har hela tiden varit upplåtna med trädgårdsytan på fram- och baksidan av radhusen. Drivbänkens stadgar, såväl gamla som befintliga, kan inte heller inskränka den ursprungliga upplåtelsen av bostadsrätt.

Drivbänken

Det bestrids att hela trädgården i anslutning till Ronald Colvens radhus hör till hans bostadsrätt. Det framgår av bostadsrättsbeviset att upplåtelsen är begränsad enligt hävd. Det som åsyftas är att föreningen, sedan radhusen byggdes, alltid har skött om vårdträd, staket och häckar för att säkerställa en enhetlig karaktär av trädgårdarna. Detta är också anledningen till att det i beviset angivits trädgårdsutrymme i stället för trädgård. Det är endast utrymmet mellan de avgränsande kanterna som har upplåtits

med bostadsrätt. Det som ramar in trädgården är inte placerat på den mark som hör till Ronald Colvens bostadsrätt.

För det fall tingsrätten finner att det som ramar in trädgården står på mark som är upplåten med bostadsrätt, gör Drivbänken gällande att föreningen, oaktat att dessa befinner sig på mark som hör till bostadsrätten, genom hävd och/eller stadgar har underhållsansvaret för vårdträd och häckar i föreningen, inbegripet det som ramar in Ronald Colvens trädgård. Föreningen har åtagit sig ett vidare underhållsansvar än vad som följer av bostadsrättslagen. Det inskränker inte Ronald Colvens rätt som bostadsrättshavare och är inte på något sätt oförenligt med bostadsrättslagen.

För det fall tingsrätten inte finner att Drivbänken genom hävd och/eller stadgar har underhållsansvaret för popplarna, gör Drivbänken gällande att föreningen har rätt att ta ned popplarna jämte 7 kap. 12 a § bostadsrättslagen. Popplarna är gamla och utgör en säkerhetsrisk. Ronald Colven har trots uppmaning från föreningen inte åtgärdat denna risk. Ronald Colven har försummat sitt underhållsansvar varvid föreningen har rätt att avhjälpa bristen på hans bekostnad.

UTVECKLING AV TALAN

Ronald Colven

Upplåtelsen av bostadsrätt m.m.

Radhusen i föreningen byggdes 1919-1920. Lägenheterna uppläts därvid till medlemmarna i den dåvarande bostadsföreningen. Av de historiska ritningar som finns framgår att bostäderna hela tiden har varit upplåtna med trädgårdsyta på fram- och baksidan av respektive radhus. Gränserna för den trädgård som hör till Ronald Colvens radhus framgår även av gamla stängselfundament vid grusgången på baksidan av hans radhus.

Radhusen i föreningen uppläts 1997 som bostadsrätter. Omfattningen av bostadsrätterna var samma som de ursprungliga andelarna i föreningen när radhusen byggdes. Ombildningen innebär inte någon skillnad för de enskilda medlemmarna beträffande vad som innefattades i upplåtelsen. Ronalds Colvens bostadsrätt omfattar alltså fortfarande hela trädgårdsytan på fram- och baksidan av radhuset, inklusive den mark där popplarna, häcken och annat som ramar in trädgården är placerade.

Den hävd som omnämns i bostadsrättsbeviset avser endast trädgårdens fysiska begränsningar. Ronalds Colvens bostadsrätt, som ligger ytterst i radhuslängan, har sedan radhusen byggdes disponerat marken hela vägen ut till den intilliggande Asplundsvägen. Detta är den begränsning som funnits enligt hävd och som åsyftas i bostadsrättsbeviset. Eftersom storleken på Ronald Colvens trädgård är större än de andra lägenheternas, har hans bostadsrätt en större andel i föreningen. Skrivelsen i bostadsrättsbeviset innebär alltså inte att delar av trädgården på fram- och baksidan av radhuset inte längre hör till Ronald Colvens bostadsrätt.

Föreningen har även gjort gällande att stadgarna i föreningen innebär en begränsning av bostadsrätten. Detta skulle utgöra en ändring av upplåtelsen, vilket kräver att andelstalen ändras. När en bostadsrättsförening vill göra en sådan förändring måste det ske genom en ändring av upplåtelseavtalet. Detta är något som behöver behandlas av stämman. Det måste även upprättas en ny ekonomisk plan. Inget av detta har gjorts av föreningen i förevarande fall.

Popplarnas skick och underhåll

Popplarna växer i den trädgård som hör till Ronald Colvens bostadsrätt. Det är en vedertagen regel att en bostadsrättsförening inte har rätt att ta ner träd och häckar som tillhör en bostadsrätt utan samtycke från bostadsrättshavaren. Den beskärning av träd och häckar som föreningen tidigare har utfört har endast skett i samförstånd med Ronald Colven. Det förhållandet att popplarna över åren har växt ut så att de till delar

sticker ut utanför Ronald Colvens trädgård innebär inte att föreningen har någon rätt att fälla träden.

Föreningen har inte uppmanat Ronald Colven att utföra några åtgärder på popplarna. Popplarna utgör ingen säkerhetsrisk. Föreningen har låtit en arborist yttra sig över dess skick. I yttrandet framgår att arboristen inte anser att träden är farliga. Endast vid försummat underhåll finns det en risk för att grenar ska falla ner och skada egendom i föreningen. Popplarna utgör alltså endast en fara om de inte beskärs regelbundet. En arborist var även på plats i början av 2020 på uppdrag av Ronald Colven. Denna arborist tog ner de grenar som behövde rensas ut. Han ansåg inte att popplarna utgjorde någon fara för föreningen så länge som de sköts om.

Drivbänken

Upplåtelsen av bostadsrätt m.m.

Kvarteret Drivbänken är ett bostadskvarter med 43 radhus i Äppelviken i Bromma. Kvarteret uppfördes år 1919-1920 och byggnaderna är ritade av arkitekt Gunnar Wetterling. Kvarteret utgör en unik bostadsmiljö och tillhör Stadsmuseets högsta bevarandeklass med s.k. blå klassificering.

Enligt Gunnar Wetterlings ritningar framgår att trädgårdarna bl.a. skulle infatta entréträd till varje radhus, fruktträd samt en enhetlig häck runt området. Det finns även en plan för underhåll och estetisk utformning av såväl byggnader som trädgårdar. Föreningen har de senaste 100 åren skött underhållet av de gemensamma elementen i trädgårdarna för att säkerställa enhetlighet och för att bevara områdets unika karaktär och kulturhistoriska värde. Denna arbetsordning framgår av föreningens stadgar. Det är t.ex. föreningen, inte Ronald Colven eller någon annan bostadsrättshavare, som har bekostat skötseln av de två popplarna.

När föreningen ombildades 1997 var tanken att det inte skulle innebära någon skillnad för de enskilda medlemmarna beträffande vad som innefattades i upplåtelsen. Föreningen har, sedan radhusen byggdes, alltid tagit hand om träden och häckarna mellan trädgårdarna. Den begränsning enligt hävd som anges i bostadsrättsbeviset åsyftar just detta; de upplåtelse av mark och den ordning som fanns skulle behållas. Bostadsrätten skulle därav begränsas till att inte omfatta mer än själva trädgårdsutrymmet på båda sidor om huset. Ordet trädgårdsutrymme valdes i stället för trädgård eftersom det markerade att det endast var utrymmet mellan de avgränsande kanterna som uppläts med bostadsrätt.

Popplarnas skick och underhåll

Föreningen beställde 2018 en utredning av trädgårdarna i föreningen. Det framgick att popplarna hade växt sig för höga och att de kunde utgöra en säkerhetsrisk. Föreningen beställde därefter en konditionsbesiktning av popplarna. Det bekräftades att popplarna, med hänsyn till dess ålder, på sikt skulle komma att utgöra en fara för föreningen. Det konstaterades även att fortsatt underhåll inte skulle vara försvarbart ur ett resultat- eller kostnadshänseende. Resultatet skulle inte bli fullgott eftersom tidigare beskärning skett på ett felaktigt sätt. Kostnaderna för att fortsättningsvis beskära popplarna, med tanke på att de ändå kommer att behöva tas ned inom kort på grund av dess ålder, skulle inte stå i paritet med engångskostnaden för att genomföra fällningen.

Föreningen beslutade mot bakgrund av ovan att vidta den bästa underhållsåtgärden, vilket var att ta ned popplarna och plantera nya träd i dess ställe. Ronald Colven motsatte sig att föreningen vidtog denna åtgärd. Han motsatte sig även att han själv skulle utföra något underhåll avseende popplarna. Föreningen ansvarar dock ytterst för säkerheten i föreningen, oavsett om träden är placerade på mark som tillhör bostadsrätten eller inte. När Ronald Colven inte vidtar behövliga åtgärder har föreningen en rätt och skyldighet att agera.

UTREDNINGEN

Båda parter har åberopat syn avseende popplarna.

Ronald Colven har åberopat förhör med sin son Michael Colven, som tidigare ägde bostadsrätten. Drivbänken har å sin sida åberopat förhör med Cecilia Riddselius, som är ordförande i föreningens styrelse, och med Oscar Ekeblad, som var boende och engagerad i föreningen när bostäderna uppläts med bostadsrätt.

Båda parter har även åberopat skriftlig bevisning.

Målet har avgjorts efter huvudförhandling.

DOMSKÄL*Utgångspunkter för tingsrättens prövning*

Ronald Colven har i huvudsak begärt att tingsrätten ska fastställa att föreningen inte har rätt att utan hans samtycke vidta några åtgärder i den avgränsande delen av trädgården i anslutning till hans lägenhet. Hans talan förutsätter att avgränsningen, bestående av staket, häckar och de två popplarna, är upplåten med bostadsrätt, samt att det är han, och inte föreningen, som har underhållsansvaret för detta.

I 1 kap. 4 § bostadsrättslagen föreskrivs att upplåtelse av bostadsrätt endast kan avse hus eller del av hus. Upplåtelsen kan dock enligt samma paragraf även omfatta mark i anslutning till huset om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset. Enligt 4 kap. 5 § samma lag ska upplåtelsen ske genom upprättandet av ett upplåtelseavtal, i vilket det ska framgå vad som omfattas av upplåtelsen.

Enligt lagen om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar gäller en särskild ordning i fråga om upplåtelsen när äldre bostadsföreningar ombildas

till bostadsrättsföreningar. Lägenheterna anses enligt 5 § första stycket vara upplåtna med bostadsrätt när Bolagsverkets beslut om omregistrering har vunnit laga kraft. Det föreskrivs i det andra stycket att den nya bostadsrättsföreningen omgående härvid ska utfärda ett särskilt bevis till bostadsrättshavarna om bostadsrätterna. Dessa bevis, som ersätter de upplåtelseavtal som annars upprättas enligt 4 kap. 5 § bostadsrättslagen, ska innehålla de uppgifter som ska anges i bostadsrättsföreningens lägenhetsförteckning. Bevisen ska bl.a. ange lägenhetens rumsantal och förekommande övriga utrymmen, såsom mark i anslutning till lägenheten som upplåtits med bostadsrätt.

När en lägenhet är upplåten med bostadsrätt har bostadsrättshavaren en stark nyttjanderätt till den lägenhet som han eller hon disponerar. Bostadsrättsföreningen får t.ex. som utgångspunkt inte utan lov avverka träd och buskar på den mark som tillhör bostadsrätten (se Flodin, Bostadsrätt, fjärde upplagan, s. 109.). Det är emellertid bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och därmed lägenheterna.

Bostadsrättshavarens frihet i nyttjandet är inte så stor att en ändamålsenlig förvaltning och skötsel av fastigheten försvåras (jfr prop. 2002/03:12; s. 49–50).

Tingsrättens bedömning

Det är ostridigt i målet att den aktuella trädgårdsytan som omgärdar lägenheten som innehas med bostadsrätt har en inramning av ett yttre staket som är delvis borttaget, med häckar direkt innanför staketet samt att två popplar står, i vart fall i huvudsak, placerade innanför denna yttre gräns. Den första frågan i målet är om denna inramning utgörs av mark som har upplåtits med bostadsrätt.

Vid upplåtelsen 1997 utfärdades ett bostadsrättsbevis av Drivbänkens styrelse till bostadsrättens dåvarande innehavare, Michael Colven. Detta bevis anger vad som omfattas av upplåtelsen. Det har inte framkommit i målet att någon ytterligare mark har upplåtits med bostadsrätt eller att upplåtelsen på något annat sätt har förändrats sedan ombildningen. Det är sålunda den ursprungliga upplåtelsen, med tillhörande bostadsrättsbevis, som är avgörande för frågan om bostadsrättens omfattning.

I bostadsrättsbeviset anges att det till lägenheten hör trädgårdsutrymme på båda sidor om radhuset, begränsat enligt hävd. Det bifogades inte någon ritning eller beskrivning till beviset över trädgårdsutrymmets storlek. Det finns inte heller någon närmare förklaring i beviset av vad det är för hävd som åsyftas. Parterna, som är överens om att ombildningen inte innebar någon skillnad för de enskilda medlemmarna beträffande bostädernas omfattning, har delade meningar om vad begränsningen har för betydelse för upplåtelsen.

Det har framkommit i målet att det är föreningen som har tagit hand om de gemensamma trädgårdsanläggningarna i föreningen. Cecilia Riddselius, som är styrelseordförande i föreningen, har berättat att föreningen alltid har skött bl.a. häckar, staket och vårdträd för att bevara kvarterets enhetlighet och kulturhistoriska värde samt att detta framgår av gamla föreningshandlingar som ingivits i målet. Dessa uppgifter får även stöd av vad Oscar Ekeblad har berättat. Han biträdde föreningen i samband med ombildningen och har berättat att avsikten vid upplåtelsen var att föreningen skulle ansvara för trädgårdarna på samma sätt som tidigare. Att det förhållit sig på detta sätt, vilket tingsrätten konstaterar får stöd av ingivna föreningsstämmoprotokoll och stadgar, har inte heller motsagts av Michael Colven. Han har i stället bekräftat att de aktuella popplarna alltid sköts av föreningen och att han som bostadsrättshavare inte har bekostat någon av dessa åtgärder.

Genom utredningen har det sålunda framkommit att föreningen har tagit hand om staket och häckar som ramat in trädgårdarna samt vårdträd, och att avsikten vid ombildningen var att denna ordning skulle bibehållas. Skrivelsen i bostadsrättsbeviset kan, mot bakgrund härav, inte förstås på något annat sätt än att den avgränsande delen av trädgården inte omfattas av upplåtelsen. Det är enligt tingsrätten utrett att trädgårdsutrymmet, av hävd, är begränsat på nu redovisat sätt, och att upplåtelsen därav inte omfattar de omtvistade delarna av trädgården i anslutning till Ronald Colvens lägenhet.

Sammanfattning

Tingsrätten har inte funnit att den avgränsande delen av trädgården, bestående av staket, häckar och de två popplarna, hör till Ronald Colvens bostadsrätt. Det saknas därmed förutsättning att bifalla hans yrkanden. Käromålet ska ogillas och det interimistiska beslutet undanröjas.

Rättegångskostnader

Föreningen har vunnit målet. Vid denna utgång ska Ronald Colven ersätta föreningen för dess skäliga rättegångskostnader. Föreningen har begärt ersättning för 370 730 kr. Tingsrätten anser att begärt belopp är skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (TR-02)

Överklagandet ska vara ställt till Svea hovrätt och ges in till tingsrätten senast den 11 mars 2021. Prövningstillstånd krävs.

Tomas Zander



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.

5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar hovrättens avgörande

Den som vill överklaga hovrättens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till hovrätten.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till hovrätten senast den dag som anges i slutet av hovrättens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar hovrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i hovrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (hovrättens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se