

Småmurens samfällighetsförening

Styrelsen får en hel del frågor om vilka regler som gäller för t ex bygglov, trädfällning, djurhållning, samfällighetens mark mm. I det här inlägget har vi samlat lite användbara länkar och information som vi tror att det är bra om alla känner till. Ofta är de regler vi styrs av inget som är beslutat av samfälligheten utan är regler som finns i olika lagar som alla fastighetsägare måste följa. Vår förhoppning är att vi alla ska hjälpas åt och se till att vi håller oss till det som gäller så vi undviker trista situationer och dålig stämning i området.

Bygglovfria åtgärder

Här har vi samlat några länkar som beskriver vad du kan göra utan bygglov, t ex staket, murar, plank, uteplatser, altaner osv. Som huvudregel gäller oftast att du behöver ha grannars medgivande för att få göra en bygglovfri åtgärd. Om du inte kommer överens med dina grannar behöver du normalt sett söka bygglov.

<http://haninge.se/bygga-bo-och-miljo/bygga-nytt-andra-eller-riva/fragor-och-svar/>

<https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygglov/staket-murar-och-plank/>

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/lov-anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/>

<http://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygglov/altaner-uteplatser-och-uterum/>

Komplementbyggnader, förråd, container

En komplementbyggnad får bara uppföras bygglovfritt om det på fastigheten finns ett en- eller tvåbostadshus. Enligt Boverket räknas även t ex en container, som ställs upp mer stadigvarande för t ex förrådsändamål, som byggnad och måste då uppfylla bygglovreglerna för komplementbyggnader. En komplementbyggnad på den egna fastigheten får placeras närmare gränsen än 4,5 meter endast om berörda grannar ger sitt medgivande. Om en komplementbyggnad placeras närmare gräns mot väg, gata eller annan allmän plats än 4,5 meter krävs bygglov i och med att det då inte är möjligt att få ett grannmedgivande. På samfällighetens fastighet finns inte en- eller tvåbostadshus och därmed är det heller inte möjligt att uppföra en bygglovfri komplementbyggnad på samfällighetens mark. Alltså skulle då bygglov krävas. Enligt styrelsen uppfattning står det inte i överensstämmelse med anläggningsbeslutet att medge bygglovspliktiga åtgärder på samfälld mark. Det betyder att det inte är tillåtet att uppföra komplementbyggnader på samfälld mark.

<https://www.boverket.se/sv/byggande/bygga-nytt-om-eller-till/bygga-utan-bygglov/friggebod/>

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/lov-anmalningsplikt/bygglov-for-anlaggningar/bygglov-for-upplag-och-materialgardar/>

Uppställning av husvagn, båt eller husbil

Enligt plan- och bygglagen får man i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppställa husvagn, husbil eller båt utan bygglov. Uppställningen får bara uppföras på en tomt där det redan finns ett en- eller tvåbostadshus. Om man placerar båt, husvagn eller husbil på den egna tomten, närmare gränsen än 4,5 meter, krävs berörda grannars

medgivande för att det ska få ske utan bygglov. Om placeringen sker närmare gräns mot väg, gata eller annan allmän plats än 4,5 meter krävs dock bygglov i och med att det då inte är möjligt att få ett grannmedgivande. På samfällighetens fastighet finns inte en- eller tvåbostadshus och därmed är det heller inte möjligt att göra en bygglovfri uppställning på samfällighetens mark. Alltså skulle då bygglov krävas. Enligt styrelsen uppfattning står det inte i överensstämmelse med anläggningsbeslutet att medge bygglovpliktiga åtgärder på samfälld mark. Det betyder att det inte är tillåtet att ställa upp husvagn, båt eller husbil på samfälld mark.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/lov-anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/bat-husvagn-och-husbil/>

Regler för djurhållning

Styrelsen medger inte att man uppföra anordningar för djurhållning på samfällighetens mark eftersom det kan anses strida mot anläggningsbeslutet. Om man vill uppföra en djurhållningsanläggning på den egna tomten är en viktig regel att avståndet mellan djurhållningsanläggning och grannfastigheten måste vara minst 4,5 meter.

<http://www.smohf.se/amnesomraden/djur-lantbruk/sallskapsdjur/>

Trädfällning

När stammen överstiger 10 centimeter i diameter räknas det vanligen som träd. Om man fäller träd på någon annans mark, t ex på samfällighetens mark, kan brottsrubriceringen bli grov skadegörelse. Man kan också bli skadeståndsskyldig. Den fastighetsägare som önskar få träd fällda ansvarar för att komma överens med berörda grannar, t ex på vår- eller höst städningen, och till styrelsen lämna in en förfrågan om fällning som grannarna godkännt. Efter det bedömer styrelsens markansvariga om trädfällning ska ske och när det kan ske i förhållande till samfällighetens budget för skogsvård och skogsvårdsplanen. Om trädfällning medges av styrelsen men fastighetsägaren vill ha snabbare fällning än vad budgeten/skogsvårdsplanen medger kan fastighetsägaren avtala med samfälligheten att själv stå för kostnaden för trädfällningen. Fällning ska alltid beställas av samfälligheten och utföras av entreprenör samfälligheten anlitar för skogsvårdsfrågor. Om en fastighetsägare vill röja sly och dylikt är det tillåtet och man kan alltid kontakta styrelsens mark-ansvariga för att komma överens om det.

<http://www.viivilla.se/tradgard/tradgardsdesign/falla-eller-inte-falla/?p=1>
<http://lawline.se/answers/16837>

Trafikfarliga träd, buskar och häckar

Som fastighetsägare är man enligt lag skyldig att se till att grenar och kvistar inte hänger ut över gatu- och parkmark och blir trafikfarliga. Man är också skyldig att se till att t ex häckar inte skymmer sikten och blir trafikfarliga. Enligt Haninge kommuns rekommendationer ska en häck vara högst 80 cm i anslutning till en utfart. Samfälligheten är ansvarig väghållare och måste därför agera om någon fastighetsägares växtlighet innebär en trafiksäkerhetsfara. Du kan läsa mer om rekommendationerna här: http://haninge.se/globalassets/trafik-och-resor/trafik-och-gator/klipp-hacken_2014.pdf

Egen tomt – eget ansvar. Samfälld mark – samfällighetens ansvar

Styrelsen respekterar fullt ut att en fastighetsägare vill råda över användningen av sin egen fastighet/tomt. Det är inte en uppgift för samfälligheten att lägga sig i eller övervaka hur du som fastighetsägare använder din tomt och hur du efterlever bygglovregler osv. Det ansvarar du själv för. Styrelsen har också stor förståelse för att man vill bidra till trivsel i området genom att sköta/använda delar av den samfällda marken i direkt anslutning till den egna fastigheten/tomten. Det har styrelsen inget emot. Vi vill ha ett vackert område där alla trivs och tycker att det är bra att man hjälps åt att sköta den gemensamma marken. Normalt sett är det därför inga problem att även på samfälld mark, i direkt anslutning till den egna fastigheten/tomten, göra bygglovfria åtgärder (om man uppfyller kraven för det) som också följer eventuellt andra regler för t ex säkerhet. Detta under förutsättning att man är överens med sina grannar, att syftet med den samfällda marken inte ändras och att samfälligheten inte hindras i sin förvaltning av marken. Ett sätt att säkerställa att samfälld mark kan återställas/användas som tänkt vid behov är att man inte gör annat än tillfälliga installationer som enkelt kan tas bort utan att skada samfälld mark. Det är också viktigt att det bara är ett begränsat område, i direkt anslutning till den egna tomten, som tas i anspråk, att kvarvarande område är så pass stort att det inte begränsar det avsedda användningssättet och att användningen sker på ett sätt som inte stör andra. Har man t ex ett gavelhus är det viktigt att se till att grannar med hus i mitten har möjlighet att på ett enkelt sätt nå sin tomt från utsidan.

För samfälligheten som fastighetsägare och därmed för styrelsen som ställföreträdare blir det problem när byggnader och andra installationer som kräver bygglov uppförs på samfällighetens mark. Samfälligheten har i enlighet med lagen om förvaltning av samfällighetsföreningar skyldighet att se till att den samfällda marken används på det sätt som anläggningsbeslutet anger. Samfälligheten som juridisk person är också skyldiga att agera och ta ansvar som fastighetsägare och se till att detaljplanen och de regler, t ex bygglovregler mm, som finns efterlevs på samfällighetens mark. Av det följer, oavsett personliga åsikter, att samfälligheten via dess styrelse har ansvar att vidta åtgärder när någon använder samfälld mark på något sätt som strider mot gällande lagar och regler. Enligt styrelsen uppfattning står det inte i överensstämmelse med anläggningsbeslutet att medge bygglovspliktiga åtgärder på samfälld mark. Det betyder i så fall att man inte får göra något på samfälld mark som kräver bygglov.

Styrelsen har beslutat att börja tillämpa en mer strikt hållning fr o m ingången av pågående räkenskapsår. Det betyder att vi inriktar oss på byggnationer och installationer som tillkommit/tillkommer från och med 1 januari 2019. Vi hoppas att alla ser det som självklart att inte "bygga svart" på samfällighetens mark eller använda den för installationer som inte följer gällande regler.