

# Advokaten Agneta

**Agneta Gustafsson är advokat på Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring juridik, avtalsrätt och bostadsköp.**

## Om grannars fastighet och målning av staket

**Hej Agneta, Jag behöver måla om mitt staket i sommar, men min granne vägrar mig tillträde till hans tomt. Staketet står precis på tomtgränsen men på min fastighet. Kan jag få rätt att gå in på grannens tomt för att måla om mitt staket?**

Hälsningar,  
Gunilla

Hej,  
Tack för din fråga angående tillträde till grannens tomt för målning av ditt staket.

I Sverige råder *allemansrätten*, vilken ger oss en unik möjlighet att röra oss fritt i naturen. Allemansrätten kan du läsa mer om i en tidigare krönika i Bil & Bostad, som även finns på [www.nywa.nu](http://www.nywa.nu).

Allemansrätten begränsas av den så kallade *hemfridszonen* som utgörs av det markområde som ligger närmast ett bostads- eller fritidshus på fastigheten. Det finns inget generellt mått som definierar hemfridszonen, utan de varierar utifrån förhållandena i det enskilda fallet. Inom hemfridszonen gäller inte allemansrätten och fastighetsägarens godkännande *krävs* för tillträde.

Om du ska måla om ditt staket, eller utföra annat underhåll på din fastighet som kräver tillträde till grannens fastighet, är det viktigt att du tar hänsyn till din grannes intressen. *Grannelagsansvaret* är en allmän princip om att grannar måste visa varandra större hänsyn än vad som är nödvändigt i förhållande till utomstående. Grannar måste visa varandra tolerans mot alldagliga störningar, såsom gräsklippning eller lekande barn.

Vill du tillträda grannens fastighet för att måla ditt staket måste du *först fråga* din granne om godkännande. Om han säger ja, ska du visa hänsyn till din granne och försöka komma överens om en tidpunkt då målning passar er båda.

Om du bara tillfälligt behöver tillträda grannens fastighet kan ni skriva ett avtal där din granne upplåter nyttjanderätt till dig. Ett *nyttjanderättsavtal* är ett avtal mellan berörda fastighetsägare och innebär en rätt för en person att på något sätt använda en fastighet. En nyttjanderätt är som huvudregel *personlig* och gäller därmed inte mot en ny ägare av fastigheten. Är ni överens bör ni *dokumentera avtalet* med villkoren för din rätt att beträda fastigheten för målning av staket och tidpunkten därför samt om du ska betala för nyttjanderätten.

Blir du däremot nekad tillträde till fastigheten i syfte att underhålla till exempel ett staket eller en husvägg bör du undersöka om det finns *underhållsservitut* för fastigheterna. För att se om det finns något servitut registrerat på din fastighet kan du kontakta Lantmäteriet.

*Servitutet* ger en fastighetsägare rätt att, i visst hänseende, nyttja sin grannes fastighet, till exempel för underhåll, väg, ledning eller brygga. Ett servitut ger dig därmed rätt att tillträda din grannes tomt. Viktigt är dock att påpeka att även om det finns ett servitut får inte din granne betungas mer än nödvändigt under den tid som du tillträder dennes fastighet och målar staketet.

Servitut är knutet till *fastigheten* och gäller därmed oavsett vem som äger fastigheten. Eftersom servitutet är knutet till fastigheten och inte fastighetsägaren innebär det att det eventuellt kan finnas ett tidigare tecknat servitut på din fastighet som till exempel ger dig rätt att tillträda din grannes tomt för underhåll av dina anordningar.

Det finns två olika former av servitut, avtalservitut och officialservitut. *Avtalservitut* bildas genom avtal mellan fastighetsägarna, medan *officialservitut* bildas genom beslut av Lantmäteriet.

Om något gällande servitut inte finns kan ett avtalservitut träffas. Servitut kan endast upprättas för ändamål av *stadigvarande karaktär*. Det innebär att servitut inte kan upprättas på anordningar på tomten som kan anses vara *tillfälliga*. Vidare ska det vara ägnat att främja en *ändamålsenlig* markanvändning. Vid tecknande av ett servitut är det viktigt att ha i åtanke att servitut saknar tidsgräns och är svåra att häva. Servitutet kommer därmed för *all framtid* att belasta den så kallade *tjänande fastigheten* och vara en tillgång för den fastighet som har nytta av servitutet, den så kallade *härskande fastigheten*.

Eftersom din granne motsätter sig att du får tillträda hans fastighet kan du överväga att ansöka hos Lantmäteriet om att teckna ett *officialservitut* genom fastighetsreglering. Ett sådant servitut kan dock bara upplåtas om Lantmäteriet anser att det är av *väsentlig betydelse* för den härskande fastigheten.

För att säkerställa att ett avtalservitut blir gällande även mot en *ny ägare* till den tjänande fastigheten ska servitutet registreras i fastighetsregistret. I sammanhanget kan noteras att under år 2019 kommer *avtalservitut* och *nyttjanderätter* som är äldre än 50 år att tas bort från fastighetsregistret, om förnyelse inte begärs under 2018. Om du äger en fastighet med äldre avtalservitut eller nyttjanderätter bör du under 2018 begära *förnyelse* hos Lantmäteriet. Information om förnyelselagen finns på [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se).

För att undvika eventuella framtida underhållsproblem kan det, för er som *ska bygga* staket, vara en god idé att bygga staketet cirka en halvmeter från den egna tomtgränsen, eftersom underhåll då kan ske utan att ni behöver tillträda grannens fastighet.

Avslutningsvis ska det poängteras att det alltid är bäst att försöka komma *överens*. En *god grannsamverkan* är viktig, särskilt på sommaren med risk för oinbjudna gäster. En god relation med grannarna är dessutom trevligt!

**AGNETA GUSTAFSSON**  
Advokat,  
Advokatbyrån Nywa



### Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, skicka din fråga till Agneta på e-postadressen [advokaten@nywa.nu](mailto:advokaten@nywa.nu).