

Fråga advokaten

Agneta Gustafsson och Josef Angerbjörn är advokater vid Advokatbyrån Nywa. I Bil & Bostad förklarar de varannan vecka juridiska ord och begrepp samt svarar på läsarnas frågor om juridik, främst om avtalsrätt och bostadsköp.

Om staket, plank och häckar

Hej!

Jag och min make har nyligen blivit med villa. Huset är placerat vid en korsning med både biltrafik och cykel- och gångtrafikanter utanför tomten. För att minska insynen vill vi antingen sätta upp staket, plantera häck eller eventuellt bygga ett plank. Är det någon skillnad på hur höga dessa får vara eller finns det något annat vi bör tänka på?

Med vänlig hälsning,
Annika och Johan

Hej Annika och Johan!

Vad roligt att ni har köpt en villa och jag hoppas ni funnit er tillräta. Tyvärr är insyn från grannar och förbipasserande ett vanligt problem om man bor på det sättet ni beskriver. Det är därför inte konstigt att ni vill ordna ett lämpligt insynsskydd. I valet mellan staket, plank och häck finns det en hel del saker man som tomtägare bör tänka på samt för- och nackdelar med dessa alternativ.

Av plan- och byggförordningen framgår att det som huvudregel krävs bygglov för att uppföra ett plank vilket inte krävs för att uppföra ett staket av sedvanlig beskaffenhet. Om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter samt uppförs för att anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från ett en- eller tvåbostadshus krävs dock inget bygglov. Om planket eller muren placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter krävs inget bygglov om berörda grannar lämnar sitt medgivande. Även om uppförandet av ett plank i andra fall än ovan nämnda kräver bygglov är fördelen med ett plank eller mur i förhållande till ett staket att de får vara betydligt högre än ett staket. Många kommuner har tagit fram riktlinjer för staket, murar och plank, i dessa anges ofta att ett staket får vara högst 1,1 m högt. Det är viktigt att observera att sådana riktlinjer inte är bindande utan snarare tänkta att ge vägledning.

Vad anses då vara ett staket och vad anses vara ett plank? En tydlig definition finns inte i plan- och bygglagstiftningen och bedömningen i det enskilda fallet får göras med hjälp av rättspraxis (tidigare domar). I en dom från Mark- och miljööverdomstolen fastslog domstolen vad som ska beaktas i bedömningen. Enligt domstolen ska konstruktionens höjd, längd, genomskinlighet och utformning i övrigt samt ändamålet och omgivningspåverkan beaktas. I rättsfallet var det fråga om en konstruktion med en sammanlagd längd av nästan 21 meter och en höjd som varierade mellan 1,85 och 2,22 meter. Konstruktionens totala genomsiktighet var mindre än 50 procent. Ändamålet ansågs främst vara insynsskydd och avskärmning för en altan med pool. Domstolen ansåg att konstruktionen hade en höjd som klart översteg ett sedvanligt staket men att det för bygglovsplikt krävdes att konstruktionen bedömdes vara ett plank. Domstolen ansåg att konstruktionen med sin längd och höjd gjorde ett dominerande intryck i miljön och även om konstruktionen hade viss genomsiktighet fann domstolen vid en sammantagen bedömning att konstruktionen var ett bygglovspliktigt plank.

Om ni i stället skulle välja att plantera en häck krävs det inget bygglov. Svensk rätt tillåter som huvudregel att man på sin tomt får ha så hög häck som man behagar. Det finns däremot regler i plan- och bygglagen som anger 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". Om häcken växer så högt att den i hög grad skuggar grannens tomt, kan det då vara en sådan betydande olägenhet för omgivningen? I ett avgörande från Regeringsrätten gällande 17 björkar på 13-15 meter, som skuggade granntomten från klockan elva till sent på eftermiddagen, ansågs dessa inte utgöra betydande olägenhet. När det gäller skugga är det således svårt att visa en betydande olägenhet. Mer vanligt är att en häck innebär en betydande olägenhet om den påverkar trafikmiljön. Många kommuner har därför infört riktlinjer för hur växtlighet bör skötas för att åstadkomma en säker trafikmiljö. Dessa riktlinjer anger ofta att växtlighet på hörntomter vid gata inte bör vara högre än 80 centimeter över gatunivån i en sikttriangel som sträcker sig minst tio meter åt vardera håll. På motsvarande sätt anger riktlinjerna ofta att växtlighet vid utfart inte bör vara högre än 80 centimeter över gatunivån i en sikttriangel som sträcker sig minst 2,5 meter från gatan eller gångbanan.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett par rättsfall prövat om en tomtägare varit skyldig att följa dessa riktlinjer. I ett av fallen hade byggnadsnämnden förelagt tomtägaren att klippa en häck i enlighet med en sådan lokal riktlinje om tio meter som ovan beskrivits. Mark- och miljööverdomstolen ansåg att häcken som var högre än 80 cm, välvårdad och klippt på ett sådant sätt att den inte hängde ut över tomtgränsen, inte hade en sådan höjd och utbredning att den kunde anses utgöra en betydande olägenhet på platsen. Mark- och miljööverdomstolen bedömde dock att växtligheten skymde sikten så att den utgjorde en betydande olägenhet för trafiken och ändrade därför Mark- och miljödomstolens beslut. Fördelen med en häck som insynsskydd är att den i stort sett kan vara så hög man vill förutom där den påverkar trafikmiljön. Nackdelen är att det ofta tar lång tid innan häcken har vuxit upp och fyller sitt syfte.

Sammanfattningsvis kan det vara krångligt att veta exakt när ni behöver ansöka om bygglov för att anlägga ett insynsskydd runt er tomt och det är många gånger bra att diskutera saken med en bygglovshandläggare i er kommun eller med en jurist.

Jag avslutar krönikan med ordspråket: "Ålska din granne men sätt upp ett staket."

JOSEF ANGERBJÖRN
Advokat,
Advokatbyrån Nywa



Har du en fråga? Skriv till Agneta och Josef!

Om du har funderingar kring bostadsköp, bilköp, juridik eller avtal, e-posta din fråga till advokaten@nywa.nu.