

På gränsen till framtiden

Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser

Kristin Andreasson

Akademisk avhandling för teknologie doktorsexamen vid:

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
SE-221 00 Lund

På gränsen till framtiden – Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser

© Kristin Andreasson 2008

ISBN 978-91-628-7539-8

ISRN LUTVDG/(TVLM-1006-343)/2008

ISSN 1652-4810

LMV-rapport 2008:2

Omslagsbild: Vy över Trelleborg (foto: Kristin Andreasson)

Tryck: Tryckeriet i E-huset, Lund 2008

Förord

Avhandlingsarbetet har utförts vid Fastighetsvetenskap, Institutionen för Teknik och samhälle, Lunds Tekniska Högskola (LTH) vid Lunds Universitet. Studien inleddes hösten 2001, efter ett gemensamt initiativ mellan LTH och Lantmäteriet. Arbetet har bedrivits i två etapper med en mellanliggande licentiatexamen 2004. Delar av avhandlingen, framför allt kapitel 2-5, bygger på licentiatuppsatsen Fastighetens gränser (författaren hette då Kristin Karlsson). Vissa, mestadels redaktionella ändringar har gjorts i den ursprungliga texten, men det förekommer även justeringar av innehållet.

Många personer har varit till stöd och hjälp under arbetets gång. Först och främst vill jag tacka mina handledare – professor Ulf Jensen vid LTH samt tekn.dr. Barbro Julstad och Bengt Kjellson vid Lantmäteriet – för ert engagemang och många givande diskussioner. Ett alldeles särskilt och varmt tack till Barbro för alla konstruktiva synpunkter och en aldrig sinande optimism!

Ett stort tack riktas också till min arbetsgivare Lantmäteriet för de ekonomiska möjligheterna till arbetets genomförande. Dessutom en eloge till studiens initiativtagare, dåvarande generaldirektör Joakim Ollén, som jämte märkbar iver har hållit intressentfingrarna från den akademiska syltburken.

Jag passar även på att gemensamt tacka alla kollegor i Sverige och utomlands som har bidragit med värdefulla sakkunskaper, visionära inlägg och allehanda praktikaliteter. Listan kan göras lång, men några personer som jag vill nämna särskilt är Gunnar Ericsson, Jan Heimersson, Carl Johan Hjalme, Lars Ohlsson och Kristofer Törngård. My gratitude also to John O'Sullivan.

Till arbetskamraterna på Fastighetsvetenskap vid LTH riktas också varm tacksamhet, inte minst till Gun-Britt Rippma för ovärderlig hjälp i stort och smått. Även docent Lars Harrie och Boo Lilje, i Fastighetsvetenskaps närhet, har bistått med betydelsefull support.

Jag vill slutligen uppmärksamma min familj och mina vänner, som har visat stor generositet och agerat hejarklack under dessa år – tack Sverker, Klorben och alla ni andra!

Lund i maj 2008

Kristin Andreasson

Sammanfattning

Bakgrund, syfte och metod

Dagens svenska fastighetsgränssystem baseras på principen om *gränsmärkens rättsverkan*, dvs. att sådana särskilda märken på marken gäller framför andra uppgifter om gränserns sträckningar. Rådande bevishierarki i jordabalken innebär att gränsdokumentation i form av grafisk redovisning och numeriska mätdata i förrättningshandlingar, samt i vissa fall hävder på marken såsom staket och vägar, får avgörande betydelse endast där ursprungliga gränsmärken saknas eller inte längre är intakta. Den digitala registerkarta (DRK) som utgör en del av fastighetsregistret ingår överhuvudtaget inte i gruppen av formella bevismedel, utan fungerar som en översiktlig karta över landets fastighetsindelning. Gränspredovisningen i denna karta har stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till medelfel om tiotals meter. Lägst sådan kvalitet förekommer normalt inom landsbygdsområdena, till följd av att kartan i många av dessa delar har skannats och ibland pusslats ihop utifrån äldre, småskaliga papperskartor.

Sedan några år har det inom Lantmäteriet funnits en vision om *koordinatbestämda fastighetsgränser*, med avsikt att uppnå en rättsligt gällande digital registerkarta. Denna tänkta kartas gränskoordinater (här kallade DRK-koordinater) avses således ha någon form av rättsverkan. Motiven bakom denna tanke inbegriper behov av rationellare fastighetsbildning och möjligheter till vidare användning av geodata bland många aktörer inom offentliga och privata verksamheter. Efterfrågan på dessa nyttor har även uttryckts av olika användargrupper och i statliga utredningar. En framtida systemförändring av detta slag kräver såväl tekniska som rättsliga insatser för att nå hög lägesnoggrannhet och bibehållen rättssäkerhet för fastighetsägarna.

Den grundläggande avsikten med denna studie är att skapa ett diskussions- och beslutsunderlag för fortsatta utredningar kring frågan om koordinatbestämda gränser. Med grundval i Lantmäteriets generellt formulerade vision intas en bred ansats som rymmer alternativa tolkningar. Avhandlingens syfte är därför att, med i huvudsak rättsliga utgångspunkter, *identifiera och diskutera olika möjligheter till en övergång till ett gränssystem baserat på koordinatbestämda gränser i betydelsen DRK-koordinater med rättsverkan*. Mer specifikt klargörs hur dagens gränssystem är utformat; vilka erfarenheter som finns från tidigare gränstreformer och liknande idéer (även från andra länder); hur nya gränssystem baserade på DRK-koordinater med rättsverkan skulle kunna konstrueras; vilka övergångsaspekter som skulle behöva beaktas vid en eventuell reform. Slutligen exemplifieras, i grova drag, fem olika reformalternativ och deras övergripande konsekvenser.

Eftersom studien berör flera områden och tidsperspektiv, nyttjas olika metoder för undersökningarna. Beträffande svensk gällande rätt används en traditionell juridisk metod, medan de framåtblickande diskussionerna förs utifrån ett för denna studie eget upplägg. Med utgångspunkt i dagens system fokuseras i det senare fallet på vida och principiella resonemang kring vad vi kan tänkas vilja ha istället, hur vi skulle kunna gå tillväga, samt vilka effekter olika långtgående reformpaket skulle kunna få. Undersökningarna av utländska gränssystem är fallstudier främst avsedda att belysa exempel på alternativa synsätt rörande gränser och deras registrering.

Dagens gränssystem och generella aspekter kring en förändring

Dagens gränssystem bygger på ett tiotal bestämmelser samlade främst i jordabalken och dess promulgationslag. Reglerna är heltäckande i fråga om alla slags fastighetsgränser härstammande från olika tillkomstsätt eller avgöranden. Det finns dock vissa komplexa inslag, rörande t.ex. gränser tillkomna genom expropriation samt s.k. återställda gränsmärken, som komplicerar systemet. För tillämpningen av regelverket krävs dessutom god kunskap om äldre förhållanden, beträffande såväl tidiga fastighetsbildningsinstitut som tolkning av hävder på marken, liksom förståelse för olika tidsperioders mätteknik etc. Senare års genomslag för GPS-mätning och IT-stödd handläggning av fastighetsbildning har visserligen underlättat många förrättningsmoment, men introduktionen av modern teknik har i sig inte reducerat vikten av kännedom om den historiska bakgrunden.

Ur fastighetsägarsynpunkt är gränssystemet relativt praktiskt i de fall det finns intakta gränsmärken eller tydliga sekundärbevis. Där märken har försvunnit, eller då förrättningshandlingar eller hävder är otydliga, är den enskilde dock normalt hänvisad till lantmäterimyndigheten för att få sina gränser utvisade på marken eller rättsligt avgjorda genom fastighetsbestämning. Den sistnämnda åtgärden blir inte sällan kostsam, oavsett om den sker i samförstånd eller grundar sig på osämja grannar emellan. För den stora gruppen övriga intressenter, t.ex. myndigheter, banker, exploitörer och mäklare, kan dagens gränssystem medföra andra problem. Såsom frekventa användare av fastighetsregistret möter de såväl praktiska nackdelar som ekonomiska risker, på grund av att gränsinformationen i digitala registerkartan är av blandad kvalitet och därför endast kan betraktas vara av översiktsskara. Att lita på gränsredovisningen i denna karta kan alltså vara vanskligt på flera sätt.

Tanken att i framtiden definiera gränser med koordinater är inte ny, men tidigare diskussioner har främst handlat om att låta mätdata i förrättningshandlingarna bli avgörande (åtminstone delvis och indirekt, genom att inte utmärka nya gränser). Dessa idéer har dock aldrig realiserats, bland annat med hänvisning till svårigheten för fastighetsägare att tolka koordinater. Med dagens växande möjligheter till positionsbestämning med stöd av satellitteknik (GPS i handdatorer m.m.), samt den ökande användningen av geodata i samhället, har frågan fått ny relevans – nu alltså med sikte på gränskoordinater i digitala registerkartan.

Uppgiften att genomföra en fullständig reform, där bevishierarkin för olika gränsbevis stuvats om radikalt, kan ur flera hänseenden framstå som svår, inte minst rent principiellt och lagtekniskt. Det nuvarande gränssystemet har dock inte gällt särskilt länge, så det finns dokumenterade exempel på tillvägagångssätt att blicka tillbaka på. Den senaste gränsreformen i Sverige skedde i två etapper, med början år 1933 genom den s.k. ägogränslagen. Med denna lag kom gränsmärken på marken, istället för skifteskartorna, att definiera gränserns sträckningar på landsbygden. Med nya jordabalken fullbordades sedan reformen år 1972, så att gränsmärken fick vitsord i hela landet. Motiven bakom den förändringen var givetvis kopplade till dåtidens behov och problem rörande gränser och deras redovisning, men reformens verkställande och de metoder som då användes är ändå värdefulla att reflektera över vid fortsatta diskussioner om ett framtid systembyte.

Utländska exempel

Utländska erfarenheter av gränssystem av det här tänkta slaget – ofta benämnda *legal coordinated cadastres* – finns från både Europa och Asien. I *Österrike* pågår sedan 1969 en successiv övergång till koordinatbestämda gränser från ett system baserat på flera oviktade gränsbevis. Huvudsyftet är att åstadkomma entydigt definierade parceller (fastighetsskiften) som i händelse av gränstvister kan klargöras enkelt, utan rättsprocesser i domstol. Då reformen mestadels berör fastigheter i samband med ordinär fastighetsbildning, t.ex. avstyckning, blir datafångsten sporadisk och den påföljande förändringen långsam; hittills ingår bara omkring 12 % av parcellerna i det av staten delvis garanterade registret *Grenzkataster*. Vissa felaktigheter i gränsredovisningen kan rättas, men i de flesta fall gäller detta katasters koordinater som bästa bevis. För övriga, befintliga fastigheter tillämpas fortfarande de traditionella reglerna, varför det krävs två parallella gränssystem i landet.

I *Singapore*, å sin sida, fullbordades 2002 en gränsreform genomförd med en effektivare men också mer kostnadsintensiv metod. Under tio års tid gjordes systematiska förberedande insatser i form av transformationer av befintliga gränsdata till ett nytt, enhetligt referenssystem. När samtliga dessa ”nya” gränspunkter var lagrade i det dittills latent *Coordinated Cadastre*, verkställdes systembytet på en bestämd dag med följderna att alla gränser definierades av katastrets koordinater. Avsikten var att snabbt skapa ett system med hög effektivitet och förutsättningar för kostnadsbesparingar för bl.a. mätningsarbeten och informationsutbyten mellan myndigheter. Ansvar för eventuella fel i katastret ligger normalt på den privata lantmätare som gjorde den ursprungliga inmätningen. Felaktigheter kan dessutom rättas i flertalet situationer, vilket medför att katastrets rättsverkan är begränsad i realiteten.

Idéer om liknande gränssystem kan hämtas från flera håll i världen. I Canada och Australien har frågan debatterats i decennier, med en idag huvudsakligen avaktande inställning, medan det i Israel finns vissa planer på att inleda ett reformarbete.

Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser i Sverige

Frågor kring *vad* ett framtida gränssystem med koordinatbestämda gränser skulle kunna innebära, främst med avseende på systemkonstruktion, diskuteras utifrån tre hypotetiska systemmodeller. En viktig och för modellerna särskiljande aspekt är vilket eller vilka slags rättsverkan de framtida DRK-koordinaterna avses ha. I denna studie beaktas två sådana slag – materiell respektive ”ekonomisk” rättsverkan.

För den *materiella rättsverkan* spelar bevishierarkin i gränsreglerna en central roll. Termen koordinatbestämda gränser syftar vanligtvis till att DRK-koordinater är det överordnade bevismedlet (primärbeviset), och att detta gäller för alla gränser när reformen väl är genomförd. Oavsett hur sofistikerat ett nytt gränssystem avses bli kan det dock inte uteslutas att enstaka fel begås i handläggningsprocessen eller uppstår i registret i senare skeden. En viktig fråga, vars svar till stor del påverkar systemets karaktär, är då hur ett primärbevis som är behäftat med en *felaktighet* skall hanteras. En ytterlighet vore att se bevismedlet som absolut gällande, dvs. materiellt sett rätt oavsett den underliggande felaktighetens typ. Någon rättelse skulle i det fallet inte vara aktuell, utan beviset förblir orubblig. Det motsatta extremfallet vore att alltid och till fullo bortse från primärbeviset om det visar sig vara behäftat med minsta fel, och då konsekvent låta andra uppgifter bli avgörande. I det fallet skulle en rättelse vara självklar, så att primärbeviset blir korrekt och därefter gällande för framtiden. Mellan dessa ytterligheter finns flera alternativ.

Den *”ekonomiska” rättsverkan* avser ett ekonomiskt skydd mot eventuella fel i digitala registerkartans gränsinformation. Tanken är att fastighetsägare och andra intressenter skall kunna lita på och använda sig av DRK-koordinaterna utan risk för förluster till följd av felaktigheter. Skyddsstrukturen torde kunna varieras på flera sätt, t.ex. som en rätt till skadestånd från lantmäterimyndigheten eller som en garanti där ansvaret vilar på staten. Detta slag av rättsverkan kan vara antingen ett komplement eller ett alternativ till den vedertagna bevishierarkiaspekten ovan.

De tre alternativa *systemmodellerna*, med betydande variationer främst i materiell rättsverkan, är konstruerade utifrån olika (uttalade eller antagna) önskemål om framtida samhällsnyttor. I systemmodell I betonas tillförlitlighetsaspekten, på så sätt att digitala registerkartan är nästan absolut gällande. Tanken är att när en gränsuppgift väl har införts i fastighetsregistret skall den av princip vara pålitlig, dvs. orubblig och rättskraftig gentemot alla. Systemmodell II medför också rättsligt gällande DRK-koordinater, men i det fallet har syftet en mer praktisk inriktning mot att möjliggöra ”digital” (IT-baserad) fastighetsbildning. Med hänsyn främst till fastighetsägarna medges vissa typer av förrättningsfel föranleda rättelser i digitala registerkartan. Systemmodell III domineras av en ännu mer pragmatisk syn, där god lägesnoggrannhet för DRK-koordinaterna är viktigare än att dessa i sig har rättsverkan för gränsernas sträckningar. Dagens bevishierarki gäller därmed fortfarande, vilket normalt ger gränsmärken vitsord. Till skillnad från idag har DRK-

koordinaterna dock viss ”ekonomisk” rättsverkan (vilket även är fallet för systemmodellerna I och II).

En annan stor fråga är *hur* en systemförändring skulle kunna gå till. Med beaktande av dagens gränssystem och den nuvarande digitala registerkartans kvalitetsbrister finns många *generella övergångsaspekter* att ta hänsyn till, oavsett tänkt systemmodell.

Den troligen viktigaste aspekten är hur datafångsten, dvs. insamlandet av landets nära 3,3 miljoner fastigheters gränskoordinater, skulle kunna gå till. Exempel på metoder är inmätning (t.ex. med GPS), flygbildstolkning efter signalering på marken samt användning av befintliga uppgifter i förrättningshandlingar och mätarkiv. Inmätning möjliggör mycket hög lägesnoggrannhet, men fordrar stora arbetsinsatser i form av gränsutredningar och fältarbete. Metoder där datafångsten till viss del kan ske vid skrivbordet genererar resultat snabbare, men då i regel på bekostnad av kvaliteten.

En närliggande aspekt rör själva organiserandet av datafångsten, oavsett teknisk metod. Att samla in gränsdata systematiskt, t.ex. från söder till norr eller kommun för kommun, vore rationellt men kostsamt. Ett sporadiskt sätt, där insamlingen sker i samband med t.ex. fastighetsbildning, skulle medföra en utdragen process men till endast marginell merkostnad. Ytterligare en relaterad fråga rör tidpunkten då de nya DRK-koordinaterna väl skulle bli gällande. Ett sätt vore att vänta tills all datafångst är klar, för att först då införa det nya systemet samtidigt i hela landet (alt. länsvis eller kommunvis). Ett annat sätt vore att ge nya DRK-koordinater rättsverkan successivt, så snart de är insamlade för en hel fastighet (alt. ett skifte eller ett gränssegment).

Andra övergångsaspekter rör fastighetsägarnas rättigheter respektive skyldigheter att delta i reformprocessen, vilka kan ges formen såväl av chanser att påverka som av ålägganden om ansvar. Vidare torde det kunna uppstå behov av särskilda övergångsbestämmelser, t.ex. hävdregler, för att hantera avvikelser mellan nyttjat markinnehav och rättslig fastighetsindelning.

Genom kombinationer av olika systemmodeller och övergångssätt vävs slutligen samman *fem ”hela” reformalternativ*, för att exemplifiera ytterligheter och medelvägar. För varje reformalternativ förutses vissa övergripande konsekvenser, i form av positiva och negativa effekter i olika skeden och för olika intressenter. I det mest extrema alternativet, reform A, uppnås systemmodell I genom att dagens DRK-koordinater används ”som de är” och ges rättsverkan. Detta exempel präglas av snabbhet och låg kostnad, men också av påtagliga rättssäkerhetsrisker och andra problem till följd av reformorsakade ändringar i fastighetsindelningen. Reformalternativ B avser också systemmodell I, men datafångsten sker i det fallet genom systematisk inmätning av alla befintliga gränser. Konsekvenserna blir då till stor del de omvända jämfört med det föregående fallet, dvs. mycket resurskrävande men mestadels rättssäkert. De två därefter följande alternativen inriktas båda på systemmodell II, med den huvudsakliga skillnaden att reform C bygger på systematisk

inmätning och reform D utnyttjar sådan sporadisk inmätning som sker vid bl.a. fastighetsbildning. Medan det förra fallet fordrar en intensiv och kostsam insats, sker datafångsten i det senare fallet många gånger "automatiskt", dock i betydligt lägre takt. I reform E, avseende systemmodell III, sker datafångsten systematiskt genom en blandmetod med bl.a. flygbildstolkning och kompletterande GPS-mätning; ett enklare tillvägagångssätt på bekostnad av lägesnoggrannheten.

Slutsatser

Studiens övergripande slutsats är att det finns flera möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser – beroende på vad som tillåts rymmas i begreppet. Olika synsätt kan baseras på tankar kring principiella eller pragmatiska syften med det nya gränssystemet. Koordinatbestämda gränser måste exempelvis inte nödvändigtvis betyda att DRK-koordinaterna har bästa bevisvärde materiellt sett, utan innebörden skulle kunna stanna vid "ekonomisk" rättsverkan.

Reformmöjligheterna beror också till stor del av själva genomförandet. Även i det avseendet konstateras flera potentiella alternativ, med metoder av varierande teknisk och rättslig karaktär. Skillnaderna rör faktorer såsom arbetsinsats (tid och kostnad) och fastighetsägarnas tillfällen att påverka. Generellt gäller, föga förvånande, att ju grundligare förberedelserna görs desto högre blir kvaliteten på resultatet.

För att kunna fördjupa en fortsatt diskussion, och så småningom besluta i frågan, krävs vissa initiala ställningstaganden om syftet med den tänkta digitala registerkartan. Det fordras en klar konkretisering av motiven till en förändring – varför och för vem behövs ett nytt gränssystem? – liksom en grov idé om vilka tillvägagångssätt som bedöms acceptabla. Först därefter kan specifika reformalternativ utredas och analyseras i detalj, bland annat med hänsyn till kostnad/nytta och rättssäkerhet. I det hänseendet måste även nollalternativet beaktas, dvs. vad konsekvenserna skulle bli om dagens gränssystem behålls oförändrat.

Summary

English title of the PhD thesis: Mapping out the Boundaries of the Future – Prospects for a Legal Coordinated Cadastre

Background, aim and methodology

The present Swedish property boundary system is based on the principle of *boundary marks having legal effect*, i.e. that such monuments on the ground prevail over other facts and attributes relating to the course of a boundary. The current hierarchy of evidence in the Land Code prescribes that boundary documentation in the form of graphical records and numerical measurements in cadastral dossiers, and in some cases topographical objects on the ground such as fences and roads, becomes conclusive only where original boundary marks are missing or no longer remain intact. The digital cadastral map (DCM) that constitutes a part of the real property register (i.e. the Swedish cadastre) does not form part of the formal means of evidence, but functions as an index map of the division of the country into property units. The boundaries presented on this map have substantial variations in positional accuracy, ranging from centimetre-level to standard deviations of tens of metres. The lowest quality is normally found within rural areas, in consequence of the fact that the map in many of these parts has been scanned and sometimes put together from old small scale paper maps.

For a number of years, there has been a vision within the National Land Survey (Lantmäteriet) about having *property boundaries defined by coordinates* – and, by that, achieving a *legal coordinated cadastre* – aiming at obtaining a legally effective digital cadastral map. The boundary coordinates of this proposed map (here called DCM-coordinates) are accordingly thought to derive some kind of legal force. The motives for this idea arise from the need for more rational cadastral procedures and the possibility of wider usage of geodata among stakeholders within the public and private sectors. The demand for these benefits has also been expressed by various user groups and in official reports. A future systems change of this sort requires both technical and legal inputs in order to achieve high positional accuracy and to attain legal security for the property owners.

The fundamental intention of this study is to create a basis for discussion and to contribute to further investigations and future analysis concerning the matter of a legal coordinated cadastre. Based on the National Land Survey's outline vision, a broad approach leaving room for alternative interpretations is adopted. The aim of the thesis is therefore, from a predominantly legal point of view, *to identify and discuss different prospects for a changeover into a boundary system based on a legal coordinated cadastre using DCM-coordinates with legal effect for boundaries*. More

specifically, this study considers how the present boundary system is designed; which experiences are to be found from earlier boundary reforms and similar ideas (including from other countries); how new boundary systems based on legally valid DCM-coordinates could be constructed; and which transitional aspects would need to be considered to support future reform. Finally, this thesis examines, in rough outline, five different reform alternatives and some of their consequences.

Since the study covers several domains and time perspectives, various methodologies are used for the scientific analysis. As regards the Swedish law in force, a traditional method of law is applied, while the discussion of future goals is undertaken using a procedure particular to this study. Using the current system as a baseline, the focus is on the general principles which might underpin a new system, how we might possibly go about achieving it, and the likely impact which various far-reaching reform packages might have on the outcome. The studies of foreign boundary systems are case studies selected to illustrate examples of alternative approaches to resolving issues of property boundaries and land registration.

The present boundary system and general aspects of change

The present boundary system is based on some ten legal provisions contained mainly in the Land Code and its Promulgation Act. The rules are comprehensive regarding all kinds of property boundaries, derived from different historical origins – including modern or earlier forms of subdivision – and subsequent transactions. There are, however, some elements of complexity about e.g. boundaries resulting from expropriation and, also, re-established boundary marks, which complicate the system. The application of law also requires detailed knowledge of more ancient conditions, concerning e.g. early property formation institutions and the interpretation of lines of occupation on the ground, and understanding of measuring techniques from different time periods. The use of GPS-based measuring and computer-aided handling of property formation in recent years has certainly simplified many steps in the cadastral procedure. However, the introduction of modern technology has not, in itself, reduced the importance of understanding the historical context and taking account of the cadastral past.

From a property ownership perspective, the boundary system is fairly practical, in circumstances where the boundary marks are intact or else clear secondary evidence exist. Where, on the other hand, the marks are gone or the cadastral documents or topographical boundaries are vague, the individual owner is normally obliged to resort to the cadastral authority in order to have the boundaries shown on the ground or otherwise decided by property definition. The latter kind of action quite often becomes expensive, whether the matter is resolved by agreement or results in discord between neighbours. For the vast group of other interested parties, e.g. public authorities, banks, developers and brokers, the boundary system of today may entail other problems. As frequent users of the real

property register, these parties come across both practical disadvantages and financial risks due to the fact that the boundary information in the digital cadastral map is of variable quality and, therefore, should only be looked upon as being of general character. Trusting the representation of the boundaries in this map may, consequently, in certain circumstances be risky in several ways.

The very thought of defining boundaries by reference to coordinates in the future is not new, but earlier discussions have focussed mainly on whether measurement details in the cadastral documents should be conclusive (at least partly and indirectly, by not marking new boundaries). These ideas have, however, never been realised, due, among other things, to the difficulty which property owners have in interpreting coordinates. With today's growing possibilities to fix positions with the support of satellite technology (GPS in handheld devices etc.), and the increasing use of geodata in society in general, the issue has regained relevance – now with a focus on boundary coordinates in the digital cadastral map.

The task of accomplishing a total reform, where the hierarchy of different boundary evidence is radically rearranged, may appear difficult in many respects, not least considering the prevailing 'monuments before measurements' principle. However, the present boundary system has not been in force for a particularly long time, so there are documented examples of courses of action to look back upon. The latest boundary reform in Sweden was done in two stages, starting in 1933 with a special Act (shortened name: *ägogränslagen*). Through this legislation, boundary marks on the ground, rather than maps of the enclosure movements, came to define the courses of boundaries in rural areas. With the new Land Code, the reform was then completed in 1972 so that marks became primary evidence across the whole country. The motives for that change were, of course, connected to the needs and problems of that time regarding boundaries and their representation, but the completion of the reform and the methods used are still worth reflecting upon in the context of any future change of system.

Foreign experiences and ideas

Foreign experiences of boundary systems of the kind indicated here are to be found both in Europe and in Asia. In Austria, there is in progress, since 1969, a successive transition to coordinate-defined boundaries. This is from what is at present a boundary system based on attributes which carry almost equal evidential value. The main aim is to create unambiguously defined parcels, which, in the case of boundary disputes, may be easily clarified and settled without recourse to legal procedures in court. Since the reform mostly affects properties in connection with ordinary property formation such as subdivision, the data capture process tends to come about sporadically. Also, changes to the system tend to follow slowly; so far only some 12 % of the parcels are included in the register *Grenzkataster*, which is partly guaranteed by the State. Some types of errors in the boundary representation can be corrected, but in most cases the coordinates contained in this cadastre are

valid and effective as best evidence. As for the properties which predate the new system, the traditional rules are still applied, and, thus, it is necessary to maintain two parallel boundary systems.

In *Singapore*, on the other hand, a boundary reform programme was completed in 2002 by the implementation of a more effective, but also more expensive method. Over the course of ten years, systematic preparatory work was done in the form of transformations of existing boundary data into a new, national geodetic reference system. Initially, all these 'new' boundary points were stored off-line in the *Coordinated Cadastre* data base. The changeover to the new system was then effected upon a specific day, with the result that all boundaries were thereafter defined by their cadastre coordinates. The intention was to quickly create a system with high efficiency and cost-saving conditions in order to benefit surveying transactions and facilitate better exchange of information between public authorities. The liability for any defects in the cadastre normally rests with the private surveyor who carried out the original cadastral survey, rather than the State. Furthermore, errors may be corrected in several situations, and, as a result, the actual legal impact of the cadastre is limited in reality.

Ideas and concepts about similar boundary systems can be found in several parts of the world. In Canada and Australia, the issue has been debated for decades, with a mainly cautious attitude nowadays, while in Israel there are some plans for initiating a programme of reform.

Towards a legal coordinated cadastre in Sweden

In this thesis, issues relating to the operation of a future boundary system based on a legal coordinated cadastre – mainly with regard to system design – are discussed using three hypothetical system models. One important distinguishing aspect for the models is *the type(s)* of legal significance the future DCM-coordinates are intended to have. In this study, two options are considered: one involving the conventional (material) legal effect, and one concerning what may be called an 'economic' legal effect.

As to the *conventional legal effect*, the hierarchy of evidence associated with the boundary rules plays a central role. The term legal coordinated cadastre generally envisages DCM-coordinates having a superior evidential status (primary evidence) and, ultimately, that this status is attained for all boundaries when the reform is accomplished. No matter how sophisticated a new boundary system is intended to be, however, occasional errors are made within the handling process or occur in the cadastre at later stages. One crucial question, which is fundamental to the character of the system, is how primary evidence which is *defective* should be handled. One extreme approach would be to treat the evidence as absolutely valid, i.e. materially correct regardless of the nature or gravity of the underlying error. No correction would, in that case, be considered, and so the evidence would prevail. The opposite

extreme would be to always let some secondary evidence be the deciding factor. This approach would fully disregard the primary evidence, should it turn out to be marred by the slightest error. In that case, a correction would be obvious, so that the primary evidence becomes correct and, thereafter, valid for the future. Between these two extreme situations there are several alternatives.

The *'economic' legal effect* is based on some level of economic protection against possible errors in boundary information on the digital cadastral map. The idea is that property owners and other interested parties should be able to trust and use the geodata without the risk of loss due to defective DCM-coordinates. Any such protective provision could probably be varied in several ways, e.g. expressed as a right to claim damages from a cadastral authority, or as a guarantee (indemnity) in which the liability rests with the State. This kind of legal impact may be either complementary or an independent option to the conventional aspect of validity.

The three alternative *system models*, with considerable variations mainly in the extent of the conventional legal effect, are designed on the basis of different (explicit or assumed) policy outcomes for future benefits to society. In system model I, the overriding emphasis is on the aspect of reliability, in that way the digital cadastral map is almost absolutely valid. The idea is that once a boundary detail has been entered onto the cadastre, it shall be relied upon as a matter of principle and, hence, unchangeable and legally binding for everyone. System model II also entails valid DCM-coordinates, but in this case the model has a more practical direction, making possible what is sometimes called 'digital' property formation (using IT-based procedures and decisions). With regard mainly to the property owners, certain types of errors within the cadastral process are admitted and brought to light in order to bring about corrections to the digital cadastral map. System model III is underpinned by an even more pragmatic view. In this case, high positional accuracy of the DCM-coordinates is considered more important to the geodata users and land owners than these coordinates having legal effect for the actual course of the boundaries. Accordingly, today's hierarchy of evidence is still effective, normally giving boundary marks precedence. In contrast to the present situation, however, the DCM-coordinates have some 'economic' legal effect (which is also the case for system models I and II).

Another major consideration is *how* a systems change could be brought about. With regard to the boundary system in operation today, and the shortcomings in the quality of the present digital cadastral map, there are many *general transitional factors* to take into account, no matter which system model is chosen.

Probably the most important aspect is how the data capture programme could be carried out, encompassing, as it would, the collection of all boundary coordinates for close to 3.3 million properties throughout the country. Some examples of the available methods include terrestrial surveying (e.g. by GPS), aerial image interpretation based on signalised boundaries on the ground, and conversion of already stored details in cadastral documents and measurement archives. Terrestrial

surveying makes possible very high positional accuracy, but requires substantial work efforts in the form of boundary investigations and field work. Methods in which the data capture, to some extent, can be done at the office desk generate results faster, but then usually at the expense of quality.

One related aspect concerns the actual organisation of the data capture programme, regardless of the technical methodology. Collecting boundary data systematically, e.g. from south to north or town by town, would be rational but costly. A sporadic programme, in which the collection is made in connection with e.g. property formation, would lead to a lengthy process but would only give rise to a marginal additional cost. Yet another related issue concerns the point in time when the new DCM-coordinates would eventually become valid. One way would be to wait until all data capture has been completed, and at that point implement the new system at the same time for the whole country (or per county or town). Another option would be to give legal effect to the new DCM-coordinates in gradual stages, as soon as they are collected for a particular property unit (or a parcel or a boundary segment).

Other transitional considerations deal with the property owners' rights and obligations to participate in the reform process. These issues can be given the form of opportunities to influence the process as well as assumptions of responsibility. Furthermore, it may be necessary to make provision for specific transitional regulations in certain circumstances, e.g. concerning adverse possession, in order to handle discrepancies between occupied land and the land's legal division into individual properties.

Through combining different system models and methods of transition, *five 'comprehensive' reform alternatives* are eventually formulated, in order to exemplify extreme scenarios and cases in between. For each reform alternative, some general consequences are predicted, in terms of the likely positive and negative effects at different stages and their impact on the various interested parties. In the most extreme alternative, reform A, system model I is obtained by using today's DCM-coordinates 'as they are' and giving them legal effect. This example is characterised by a speedy process and relatively low costs, but involves a palpable risk to the property owners. This risk arises from the reduced legal security, as well as impacts on practical land use, in consequence of changes in the land's division into properties caused by the reform. Reform B also embraces system model I, but, in this case, the data capture is carried out by systematic terrestrial surveying of all existing boundaries. The consequences will then be more or less the contrary of the previous case, i.e. very resource-intensive but resulting in greater legal certainty and security. The next two alternatives both focus on system model II, but with the main difference that reform C is based on systematic surveying, while reform D takes advantage of sporadic surveying such as that done within e.g. property formation. While the former case requires an intensive and costly effort, the data capture in the latter case often comes about 'automatically', although at a

considerably slower pace. In reform E, which relates to system model III, the data capture is done systematically through methods combining e.g. aerial image interpretation and additional GPS surveys. This is a simpler procedure but achieved at the expense of positional accuracy.

Conclusions

The general conclusion of this thesis is that there are several viable prospects for a legal coordinated cadastre – depending on how the concept is defined and the meaning to be ascribed to the term. Different approaches can arise from the principles or pragmatic objectives defined for the new boundary system. A legal coordinated cadastre must, for example, not necessarily assume that the DCM-coordinates are the best evidence of the course of the boundaries – the meaning could actually be limited to an ‘economic’ legal effect protecting the users of the cadastral information.

Furthermore, the prospects for reform are, to a large extent, dependent on the methods through which they would be realised. In that respect, there are several potential alternatives, each with different technical and juridical characteristics. These differences include factors such as work effort and resources (time and financial costs) and the property owners’ opportunities to influence the process. In general, and hardly surprisingly, the guiding principle is that the more thorough the preparations, the higher the quality of the result.

In order to broaden and deepen discussions, and advance future consideration of this subject, it is essential that some initial standpoints are agreed in relation to the prospective aims and objectives of any proposed digital cadastral map. Clear and tangible motives for change must be defined and articulated. These considerations should include why, and for whom, a new boundary system is required, together with policy decisions in principle as to which courses of action are considered acceptable and advantageous. Only then can specific reform alternatives be investigated thoroughly and analysed in detail with regard to costs/benefits and legal security in particular. In any such analysis, consideration must also be given to preserving the status quo and assessing the consequences of simply retaining the present boundary system unchanged.

Innehållsförteckning

FÖRORD.....	III
SAMMANFATTNING.....	V
SUMMARY.....	XI
FÖRKORTNINGAR.....	XXV
1 INLEDNING.....	1
1.1 BAKGRUND.....	1
1.1.1 Historisk tillbakablick.....	1
1.1.2 Situationen idag.....	2
1.1.3 Lantmäteriets vision om koordinatbestämda gränser.....	3
1.2 SYFTE.....	6
1.3 AVGRÄNSNINGAR.....	8
1.4 METODER.....	9
1.5 DISPOSITION.....	13
2 FASTIGHETER, GRÄNSER OCH REGISTER.....	15
2.1 INTRODUKTION.....	15
2.2 FASTIGHETER.....	15
2.3 FASTIGHETSGRÄNSER.....	18
2.4 FASTIGHETSREGISTER.....	19
2.5 GRÄNSREDOVISNINGEN I DIGITALA REGISTERKARTAN.....	22
2.5.1 Digitala registerkartans karaktär och begränsningar.....	22
2.5.2 Uppbyggnaden av digitala registerkartan.....	24
2.5.3 Olika användningsområden och behov av kvalitet.....	25
2.5.4 Undersökningar av digitala registerkartans gränskvalitet.....	26
2.6 TERMEN KOORDINATBESTÄMDA GRÄNSER.....	35
2.7 ANVÄNDA BEGREPP.....	37
3 GÄLLANDE FÖRHÅLLANDEN RÖRANDE GRÄNSER.....	41
3.1 UTMÄRKNING OCH DOKUMENTATION VID GRÄNSERS TILLKOMST OCH BESTÄMNING.....	41
3.1.1 Allmänt.....	41
3.1.2 Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen.....	42
3.1.3 Inlösen enligt anläggningslagen.....	49
3.1.4 Inlösen enligt ledningsrättslagen.....	50
3.1.5 Expropriation enligt expropriationslagen.....	51

3.1.6	Inlösen enligt miljöbalken.....	54
3.1.7	Inlösen enligt plan- och bygglagen	55
3.1.8	Inlösen enligt väglagen.....	56
3.1.9	Inlösen enligt lagen om byggande av järnväg.....	56
3.1.10	Inlösen enligt minerallagen	56
3.1.11	Legalisering enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering.....	58
3.1.12	Fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen.....	60
3.2	GRÄNSERS RÄTTA STRÄCKNING (MATERIELLA REGLER).....	61
3.2.1	Allmänt	61
3.2.2	Lagligen bestämd eller ej?.....	62
3.2.3	1 kap. 3 § JB – ”förrättningsgränser”	68
3.2.4	1 kap. 4 § JB – rågångar respektive ”tvångsgränser”	76
3.2.5	17 § JP – ”överlåtelsegränser”	83
3.2.6	1 kap. 5 § JB – gräns i enskilt vatten	85
3.2.7	1 kap. 2 § JB – gräns mot allmänt vattenområde.....	87
3.2.8	18 § JP – gränshävd	89
3.2.9	6 § JP – urminnes hävd	92
3.2.10	Fastighetsgräns sammanfallande med kommungräns eller riksgräns	94
3.3	FASTIGHETSBESTÄMNING AV GRÄNSER	96
3.3.1	Allmänt	96
3.3.2	Vad är fastighetsbestämning?	97
3.3.3	När kan fastighetsbestämning av gräns ske?.....	97
3.3.4	Utredning till grund för fastighetsbestämningsbeslut.....	99
3.3.5	Bedömning av gränsmärkens bevisvärde.....	101
3.3.6	Möjligheter att avvika från rätt sträckning.....	109
3.3.7	Rättsligt resultat av fastighetsbestämning	112
3.3.8	Bestämning av gränssträckning genom dom.....	112
3.4	FEL, RÄTTELSER OCH SKADESTÅND	113
3.4.1	Allmänt om rättelsemöjligheter.....	113
3.4.2	Rättelser av fel i förrättningar.....	114
3.4.3	Rättelser av fel i fastighetsregistrets allmänna del	119
3.4.4	Skadeståndsansvar för det allmänna	120
4	SVENSKA GRÄNSREFORMER – HISTORIK OCH SENARE IDÉER	133
4.1	INTRODUKTION.....	133
4.2	DEN SENASTE GRÄNSREFORMEN	134
4.2.1	Reformen i korthet	134
4.2.2	Ägo­gränslagen – en landsbygdsreform.....	135
4.2.3	Jordabalken – regler för alla slags gränser	143

4.2.4	Gränsutmärkning enligt mättningsförordningen	146
4.3	SENARE DECENNIERS UTREDNINGAR	147
4.3.1	Allmänt	147
4.3.2	Koordinaters rättsliga betydelse för gränser	148
5	INTERNATIONELL UTBLICK.....	153
5.1	INTRODUKTION.....	153
5.2	ÖSTERRIKES PÅBÖRJADE GRENZKATASTER.....	154
5.2.1	Historisk bakgrund	154
5.2.2	Fastighetsindelning	154
5.2.3	Fastighetsregister och fastighetsbildning.....	156
5.2.4	Gränsregler för de två olika katastersystemen	158
5.2.5	Åtgärder vid gränsproblem	161
5.3	SINGAPORES KOMPLETTA COORDINATED CADASTRE.....	162
5.3.1	Historisk bakgrund	162
5.3.2	Fastighetsregister och fastighetsbildning.....	163
5.3.3	Syftet med det nya katastersystemet	166
5.3.4	Tekniska förutsättningar för reformen	167
5.3.5	Modifierade gränsregler	168
5.3.6	Begränsat fastighetsägarinflytande i reformen.....	170
5.4	ANDRA LÄNDERS ERFARENHETER OCH IDÉER	172
5.4.1	Canada (Alberta) – en avfärdad reformidé.....	172
5.4.2	Australien – vilande visioner	174
5.4.3	Israel – en levande vision.....	178
5.5	ENGLAND & WALES <i>GENERAL BOUNDARY-SYSTEM</i>	179
5.5.1	Historisk bakgrund	179
5.5.2	Markägande och registrering	180
5.5.3	General boundary-principen	188
5.5.4	Olika sätt att lösa gränsproblem	195
5.5.5	Hävdinstitutet adverse possession.....	197
6	KOORDINATBESTÄMDA GRÄNSER – MÖJLIGA INNEBÖRDER OCH MOTIV.....	201
6.1	INTRODUKTION.....	201
6.2	ASPEKTER RÖRANDE RÄTTsverKAN	203
6.2.1	Materiell rättsverkan	203
6.2.2	”Ekonomisk” rättsverkan	207
6.3	TRE OLIKA SYSTEMMODELLER	209
6.3.1	Allmänt	209
6.3.2	Systemmodell I – tillförlitlighet till fastighetsregistret.....	210
6.3.3	Systemmodell II – ”digital” fastighetsbildning.....	219
6.3.4	Systemmodell III – god läsesnoggrannhet.....	227

6.4	GEMENSAMMA FRAMTIDSFRÅGOR OAVSETT SYSTEMMODELL	231
6.4.1	Olika system i olika delar av landet?	231
6.4.2	DRK-koordinaternas lägesnoggrannhetsnivåer?	233
6.4.3	Utmärkning av koordinatbestämda gränser?	234
7	ÖVERGÅNGSASPEKTER – FRÅN DAGENS SYSTEM TILL ETT NYTT	237
7.1	INTRODUKTION	237
7.1.1	Allmänt	237
7.1.2	Generella förutsättningar för en reform	237
7.2	DATAFÅNGST	241
7.2.1	Allmänt	241
7.2.2	”Nymätning” – systematisk eller sporadisk detaljmätning	243
7.2.3	Fotogrammetrisk teknik	248
7.2.4	Användning av befintliga gränsuppgifter	250
7.3	FASTIGHETSÄGARNAS ROLL	252
7.4	INFÖRANDE AV EN NY ORDNING	257
7.4.1	Allmänt	257
7.4.2	Successivt införande	257
7.4.3	Samtidigt införande	258
7.5	ÖVERGÅNGSPROBLEMATIK VID ÄNDRAD BEVISHIERARKI	259
7.5.1	Allmänt	259
7.5.2	Åtgärder rörande förändrat fastighetsomfång	260
7.5.3	Ersättning på grund av förändringar	261
7.5.4	Uppdagade avvikelser	263
8	EXEMPEL PÅ REFORMALTERNATIV	269
8.1	INTRODUKTION	269
8.2	FEM REFORMALTERNATIV – YTTERLIGHETER OCH MELLANTING	270
8.2.1	Allmänt	270
8.2.2	Reform A	271
8.2.3	Reform B	273
8.2.4	Reform C	274
8.2.5	Reform D	276
8.2.6	Reform E	278
8.3	JÄMFÖRELSE AV REFORMALTERNATIVEN	279
8.3.1	Allmänt	279
8.3.2	Tidsåtgång	280
8.3.3	Kostnad	281
8.3.4	Resultat (kvaliteter)	282
8.4	KORT OM RÄTTSSÄKERHETSASPEKTER	285

9	SLUTSATSER OCH DISKUSSION	289
9.1	DET SVENSKA GRÄNSSYSTEMET IDAG	289
9.2	UTLÄNDSKA ERFARENHETER AV <i>LEGAL COORDINATED CADASTRES</i>	292
9.3	MÖJLIGHETER TILL KOORDINATBESTÄMDA GRÄNSER I SVERIGE	294
9.3.1	Den tidigare bevismedelsdiskussionen	294
9.3.2	Alternativa mål och medel för ett nytt gränssystem	295
9.3.3	Konsekvenser beroende på reformens konstruktion	297
9.3.4	Avslutande slutsatser	298
9.3.5	Fortsatt forskning och utredning.....	301
	KÄLLFÖRTECKNING.....	305

Förkortningar

Svenska lagar, myndigheter m.m. (Populärnamn angivna inom hakparentes.)

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
BrB	Brottsbalken (1962:700)
ExK	Expropriationskungörelsen (1972:727)
ExL	Expropriationslagen (1972:719)
FBK	Fastighetsbildningskungörelsen (1971:762)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:998)
FBLS	Lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad
FL	Förvaltningslagen (1986:223)
JB	Jordabalken
JK	Justitiekanslern
JDL	Lagen (1926:326) om delning av jord å landet [jorddelningslagen]
JP	Lagen (1970:995) om införande av nya jordabalken [promulgationslagen]
LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
LBJ	Lagen (1995:1649) om byggande av järnväg
LMS	Kungliga Lantmäteristyrelsen [Lantmäteristyrelsen]
LMV	Lantmäteriverket [Lantmäteriet]
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
MB	Miljöbalken
MF	Mättningsförordningen (1920:850)
MinL	Minerallagen (1991:45)
MK	Mättningskungörelsen (1974:339)
NJA	Nytt juridiskt arkiv
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
PreskrL	Preskriptionslagen (1981:130)
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalken
SkL	Skadeståndslagen (1972:207)
SOU	Statens offentliga utredningar
VägL	Väglagen (1971:948)
ÄgoL	Lagen (1932:230) med särskilda bestämmelser om äldre ägo gränser [ägo gränslagen]
ÄExL	Lagen (1917:189) om expropriation [äldre expropriationslagen]
ÄJB	Jordabalken, 1734 års lag [äldre jordabalken]
ÄULL	Lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

Utländska myndigheter och organisationer

BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
EULIS	European Land Information Service
FIG	International Federation of Surveyors
HMLR	Her Majesty's Land Registry of England and Wales
RICS	The Royal Institution of Chartered Surveyors
SLA	Singapore Land Authority
UN ECE WPLA	United Nations Economic Commission for Europe, Working Party on Land Administration

1 Inledning

1.1 Bakgrund

1.1.1 Historisk tillbakablick

Bestämmelser rörande fastighetsgränser har sina rötter långt tillbaka i tiden. Landskapslagarna från 1200- och 1300-talen, Sveriges första skrivna lagar, innehöll regler om såväl rågångsutmärkning som hantering av gränstvister¹. Landsbygd och stad omfattades länge av skilda regelsystem för ägande och brukande av mark. Det har dessutom under olika tidsperioder förekommit såväl helt privata jorddelningsåtgärder som sådana med krav på medverkan av lantmätare och särskild fastställelse. Dagens fastighetsgränser och deras gränspunkter är därför redovisade på olika sätt beroende på var, när och hur de har tillkommit. Vad som har utgjort rättsliga bevis för gränserns sträckning – gränsmärken, kartor, innehav (hävder), vittnesmål – har också varierat genom århundradena, liksom processerna kring rättsliga avgöranden av gränsfrågor.

Sedan 1972 gäller samma regler om fastighetsbildning för hela landet, dvs. såväl för landsbygd som för stad. Från samma tid gäller också enhetliga normer för vad som utgör grunden för fastighetsgränserns rätta sträckning². Gränsmärken på marken har en tydligt överordnad roll för avgöranden av gränserns läge. Först då laga, intakta märken inte finns kan förrättningskartor med grafiska eller numeriska lägesangivelser, olika typer av fångeshandlingar samt markinnehav ha rättslig betydelse. Denna bevishierarki, vilken gällde för gränser på landsbygden redan från 1930-talet, etablerades med syfte att ge förhållandena på marken primär rättsverkan. Fastighetsägare och andra intressenter skulle alltså kunna lita på de synliga gränserna i terrängen³. Därmed degraderades förrättningskartorna, vilka tidigare normalt hade varit avgörande för gränser härstammande från storskiftes-, enskiftes- och laga skiftesperioderna. De till fastighetsregistret hörande registerkartorna och deras äldre motsvarigheter, inklusive den ekonomiska kartan, har aldrig haft någon rättslig betydelse för fastighetsgränserns sträckning.

Tanken på att mätdata, framförallt i form av koordinater, skulle kunna ges rättsverkan framför gränsmärken har varit föremål för olika diskussioner under de senaste decennierna. Ursprungligen har det då handlat om de gränskoordinater som redovisas på förrättningskartor eller i andra förrättningshandlingar. Meningarna har varit blandade, delvis på grund av de olika förhållandena för och synsätten på gränser i tätorts- respektive landsbygdsområden. Genom att av

¹ Se t.ex. Schütz, Om skifte af jord i Sverige, s. 41-48.

² Vissa övergångsregler finns, men dessa har i praktiken förlorat sin betydelse idag.

³ Prop. 1932:4, s. 76.

tradition och praktiska skäl i många fall avstå från utmärkning av gränser i städers centrala delar, har koordinater som bevismedel i praktiken en redan accepterad särställning där. Situationen på landsbygden bygger däremot på andra grunder, där vikten av att synliggöra gränspunkter på marken länge har stått i fokus. Detta kom dessutom till uttryck, och förstärktes, i den bevishierarki som infördes på 1930-talet. Olika utredningar som har berört frågan om gränskoordinater med rättsverkan har bland annat därför kommit till varierande slutsatser.

En idé om att ändra jordabalken så att förrättningshandlingarnas koordinater skulle ges vitsord framför gränsmärken på marken ansågs år 1983 inte vara tillräckligt intressant. Istället förordades en ändring av jordabalken så att inget bevismedel skulle ges större vikt än något annat. Utöver dessa synpunkter efterlystes en undersökning av möjligheten att mer systematiskt undvika utmärkning, så att förrättningskartan och dess koordinater indirekt skulle få större betydelse för nya gränser.⁴ Den sistnämnda idén diskuterades vid flera tillfällen och fick till stor del god respons i olika rapporter inom Lantmäteriverket under 1990-talet.⁵ I 2002 års LMV-rapport Basnivåer för förrättningsmätning är budskapet dock fortfarande att nya gränser normalt skall utmärkas – i enlighet med 4 kap. 27 § FBL – men att också det finns en rad undantagssituationer⁶, vilka med tiden och teknikutvecklingen kan komma att få utvidgad tillämpning.

1.1.2 *Situationen idag*

Behovet av en entydig och tydlig fastighetsindelning sträcker sig långt längre än till fastighetsägarnas egna intressen av var den enes mark slutar och den andres börjar. Att ha ordning och reda på fastighetsgränserna har stor betydelse för effektiviteten och säkerheten vid omsättning av fastigheter, kreditgivning, kommunal och regional planering, byggande av infrastrukturåtgärder etc. Trots en historiskt lång och på många sätt framgångsrik tradition av fastighetsbildning och fastighetsregistrering finns idag vissa frågetecken kring tolkningen av fastighetsgränserns sträckningar. Gamla kartor kan ha krympt, beskrivningar kan vara svårästa, gränsmärken kan ha försvunnit och hävdelinjer såsom staket och häckar kan ha flyttats. De oklarheter som emellanåt uppstår kan då ställa till problem i form av tvister, försenade byggprojekt och dylikt för fastighetsägare, exploaterare och andra inblandade parter. Lösningen är ofta en fastighetsbestämning, vilken kan riskera att både ta tid och bli kostsam om de uppgifter och bevis som skall beaktas är motstridiga, svårtolkade eller ofullständiga.

Under senare år har digital fastighetsrelaterad information, ibland kallad geodata, fått nya användningsområden, mycket beroende på den teknikutveckling

⁴ LMV, Gränsmärkes rättsverkan [I], s. 18.

⁵ Se LMV, Gränsmärkes rättsverkan [II], LMV, Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK, och LMV, Basnivå-MBK.

⁶ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 20-21.

som t.ex. geografiska informationssystem (GIS) och satellitpositionering (bl.a. GPS) möjliggör. Efterfrågan på lättillgänglig information har därmed ökat, något som har lett till att den i fastighetsregistret ingående digitala registerkartan (DRK) används i vidare kretsar och sammanhang än tidigare. Användarna ställer också allt högre krav på geodatans kvalitet, bland annat med avseende på gränspunkternas lägesnoggrannhet. Att just lägesnoggrannheten varierar kraftigt – liksom att digitala registerkartan saknar rättsverkan beträffande gränsernas sträckning – förbigår olyckligtvis vissa användare. En övertro på denna kartas gränsredovisning kan därför, i sämsta fall, leda till felaktiga beslut inom såväl offentliga som privata verksamheter, med praktiska problem och ekonomiska förluster som följd.

En förutsättning för en bättre, mer praktiskt användbar digital registerkarta är att den uppdateras med lägesnoggrann geodata försedd med tydlig information (metadata) om fångstmetod, tidpunkt etc. En rad kvalitetshöjande åtgärder har redan genomförts, regionalt eller över hela landet, för att förbättra fastighetsinformationen i fastighetsregistret inklusive digitala registerkartan. Bland annat har registret kompletterats med tidigare endast analogt redovisade uppgifter om vissa rättigheter, planer och samfälligheter. Under 2006 påbörjades ett LMV-projekt, kallat ALBIN, i syfte att fortsätta detta kvalitetshöjande arbete. Bättre fullständighet och högre lägesnoggrannhet beträffande fastighetsindelningen är där två högprioriterade områden för digitala registerkartan⁷. Om registerkartans pålitlighet avses öka även ur ett rättsligt perspektiv, bland annat för att minska de oklarheter och problem som nämns ovan, vore en möjlighet att knyta något slags rättsverkan till registrets gränsredovisning. Denna fråga ryms dock inte inom ramen för ALBIN-projektet.

1.1.3 Lantmäteriets vision om koordinatbestämda gränser

Lantmäteriet formulerade för några år sedan en vision om att i framtiden ha ett gränssystem med koordinatbestämda gränser. Med detta torde, enkelt uttryckt, menas att koordinater är bästa bevis – har rättsverkan – för fastighetsgränsernas sträckningar. Dagens rättsliga system, där gränsmärken gäller framför andra uppgifter såsom förrättningsdokument och hävder på marken, skulle genom en sådan reform ändras i fråga om bl.a. bevishierarki.

Lantmäteriets interna styrdokument Vi Väljer Väg 2006, från 2001, uttrycker i en punkt under rubriken Visioner: ”Utvecklingen går mot koordinatbestämda fastighetsgränser.”⁸ Denna vision konkretiseras inte i detta sammanhang, men kommenteras i verksamhetsplanen för 2002. Där betonas, under rubriken ”Utveckling av lagstiftningen – framtidens fastighetssystem”, vikten av att bland annat driva frågan om koordinatbestämda fastighetsgränser: ”En väsentlig kompo-

⁷ Lägesnoggrannhetsförbättringen har ännu inte påbörjats i större skala, dvs. för landsbygden, se sist i avsnitt 2.5.4.

⁸ LMV, Vi Väljer Väg 2006, s. 4.

1 Inledning

nent i ett effektivare fastighetssystem är att åstadkomma en förändring så att fastighetsgränser legalt kan fastställas – och därmed ändras – helt med stöd av koordinater. Med en sådan hantering blir den digitala registerkartan inte bara en valid återspeglning av gällande fastighetsindelning utan ett redskap för att på ett rationellt sätt åstadkomma förändringar. Möjligheterna att på ett snabbare sätt och till lägre kostnad genomföra förrättningar med en sådan legal struktur är uppenbara.”⁹

Inför verksamhetsåren 2003 och 2004 nämns bland de utvecklingsprojekt som skall fortsättas, det rörande ”[m]öjlighet till angivande av fastighetsgränser med rättsligt gällande koordinatangivelser.”¹⁰ I 2003 års verksamhetsplan nämns vidare, i ett avsnitt rörande lagstiftningsutveckling, samma argument för koordinatbestämda fastighetsgränser som i 2002 års version, med tillägget att en ”sådan ordning ... finns i bruk på andra håll i världen”¹¹. Av samtliga verksamhetsplaner för 2003-2005 framgår, angående den centrala FoU-verksamheten, att koordinatbestämda fastighetsgränser tillhör Lantmäteriets ”viktiga framtidsfrågor”¹². Under de senaste åren har frågan inte berörts särskilt i motsvarande dokument. Däremot framgår visionens aktualitet i andra sammanhang, såsom i arbetet kring en utveckling av förrättningsprocessen¹³.

Vid sidan av Lantmäteriets vision om ett nytt gränssystem har frågan om koordinatbestämda gränser aktualiserats även i andra sammanhang. Åtminstone två av dessa poängterar efterfrågan på ett sådant gränssystem och omfattar argument för en förändring. I betänkandet Lantmäteriet – nya vägar för ökad samhällsnytta nämner Lantmäteriet utredningen den potential som finns i ny positioneringsteknik. Den pågående utvecklingen mot ett enhetligt globalt anpassat referenssystem och ett nationellt utbyggt system för s.k. Nätverks-RTK (för GPS-mätning) sägs på sikt ”innebära stora kostnadsminskningar för underhåll av traditionella stomnät liksom väsentliga effektiviseringar och besparingar i samband med datafångst för geografiska databaser, fastighetsgränser, infrastrukturbyggnation m.m.” I det sammanhanget berörs också en annan, rättslig aspekt av den nya tekniken, knuten till förrättningsmätning: ”Om lagstiftningen anpassas ... kan på sikt de metallrör som utgör de fysiska gränspunkterna för en fastighet ersättas med ett system där koordinatangivelser i sig har rättsverkan.”¹⁴ Frågan om koordinater med rättsverkan

⁹ LMV, Verksamhetsplan 2002, s. 8-9.

¹⁰ LMV, Verksamhetsplan 2003, s. 6, och Verksamhetsplan 2004, s. 5. Med nämnda utvecklingsprojekt avses denna studie. Även i avsnitten om forskning och utveckling nämns detta projekt, benämnt ”Koordinaters rättsverkan”, i samband med redogörelsen för de doktorandtjänster som Lantmäteriet stöder på olika universitet och högskolor (LMV, Verksamhetsplan 2003, s. 20, resp. Verksamhetsplan 2004, s. 19).

¹¹ LMV, Verksamhetsplan 2003, s. 14. Något exempel anges dock inte.

¹² LMV, Verksamhetsplan 2003, s. 50, Verksamhetsplan 2004, s. 44, och Verksamhetsplan 2005 för koncernfunktionerna, s. 3.

¹³ LMV, LANSvägen till framtiden, s. 16. I denna rapport är tidsperspektivet 10-15 år.

¹⁴ SOU 2003:111, s. 85-86. Det nya referenssystemet, SWEREF99, infördes i januari 2007.

nämns i betänkandet även när Lantmäteriets framtida fastighetsbildningsverksamhet och fastighetsregistrering behandlas. Inom ramen för resonemang om effektivisering och kvalitetshöjning sägs att ”Lantmäteriverket har en vision om att införa s.k. digital fastighetsbildning” där önskemålet om att gränspunktskoordinater får rättsverkan ingår. Särskilt betonas att en högre geometrisk kvalitet i digitala registerkartan skulle effektivisera fältarbetet och förenkla framställningen av förrättningskartor.¹⁵

Även i en motion till riksdagen, från september 2005, förutses flera positiva effekter av en övergång till ett nytt system där fastighetsgränserns koordinater har rättsverkan. Framförallt betonas mycket stora rationaliseringsvinster i processer för fastighetsöverlåtelse och fastighetsbildning, vilket borgar för lägre transaktionskostnader, avgifter och skatter. Dessutom menas ett sådant system lösa vissa framtida bemanningsproblem inom offentlig förvaltning, liksom vara bra ur miljöhänseende tack vare minskade behov av fältarbeten. Motionären föreslår därför en utredning för att ”utvärdera förutsättningarna för ett rationellt och rättssäkert system med fastighetskoordinater med rättsverkan.”¹⁶ Förslaget bereddes i Bostadsutskottet och behandlades i riksdagen i början av 2006. I utskottsberäkandet, vilket berörde såväl möjligheter som risker med ett nytt gränssystem, hänvisades bland annat till att Lantmäteriverket är engagerat i frågan och att denna myndighet avser att ta ställning till dess fortsatta hantering när den förhandenvarande avhandlingen är klar. Utskottet menade bland annat därför att riskdagen i detta skede inte borde bifalla förslaget om en utredning.¹⁷ Motionen avlogs senare av riksdagen.

Av det som har skrivits rörande Lantmäteriets vision om koordinatbestämda fastighetsgränser framgår sällan explicit vilken typ av koordinater som avses, men det förefaller underförstått att de åsyftade koordinaterna är de som redovisas i *fastighetsregistret*, närmare bestämt i dess *digitala registerkarta*. På så sätt skiljer sig denna idé från flera tidigare diskussioner, vilka avsåg frågan om rättsverkan för koordinater redovisade i förrättningshandlingarna. Anledningarna till detta nya synsätt torde vara flera. Bland annat följer tanken senare års efterfrågan på och insatser kring ökat användande av geodata, dvs. digitala lägesdata för landets fastigheter m.m. Sådana gränsrelaterade data finns idag, och troligtvis även framöver, samlade i en nationell databas utgörande en del av fastighetsregistret, vilket möjliggör rationell användning med avseende på bl.a. sökning, översikt (visualisering i form av en skarvfri kartbild) och tillhandahållande. Även om förrättningshandlingar också kommer att finnas tillgängliga i digital form, och kommer att kunna nås via länkar i fastighetsregistret, kvarstår i det fallet dagens

¹⁵ SOU 2003:111, s. 172-173. Någon ytterligare förklaring av vad som menas med ”digital fastighetsbildning” lämnas inte i betänkandet.

¹⁶ Se Motion till riksdagen 2005/06:Bo243, och Bostadsutskottets betänkande 2005/06:BoU5, s. 26-27.

¹⁷ Se Bostadsutskottets betänkande 2005/06:BoU5, s. 8.

problem att en samlad bedömning av fastighetsindelningen kräver att hela den historiska kedjan av handlingar beaktas. Att utifrån flera enskilda dokument hitta eller framtolka för varje tidpunkt aktuella koordinater, och utifrån dessa skapa en fullständig bild av gränserna för en fastighet eller ett större geografiskt område, kan då bli komplicerat och dessutom försvårande för t.ex. GIS-tillämpningar. Ändamålsenligheten med koordinatbestämda gränser möjliggörs därmed bäst med ett system där alla gränskoordinater finns samlade och enhetligt presenterade på ett och samma ställe, lämpligen i digitala registerkartan. De avsedda gränskoordinaterna benämns därför, åtminstone i denna studie, *DRK-koordinater*¹⁸.

En annan anledning är att fastighetsregistret redan innehåller många slag av primär (direkt) fastighetsinformation, såsom aktuella uppgifter om ägare och inteckningar, och att det därför vore lämpligt att även fastigheternas rätta gränser kunde redovisas där. Användare av informationen i fastighetsregistret möter idag vissa svårigheter med att tolka, och därmed på rätt sätt tillämpa, den blandade nivån på de olika uppgiftstyperna. Ett fastighetsregister utgörande en självständig upplysningskälla även beträffande fastigheters omfattning torde därför vara av stort intresse för användarna.

Vidare inriktas utländska diskussioner om koordinatbestämda gränser på gränskoordinater i just katasterregister, dvs. motsvarigheter till det vi kallar fastighetsregister. Även där hör alltså frågan om system baserade på gränskoordinater med rättsverkan främst hemma i sammanhang kring användningen av samlad, digital gränsinformation och dess potential.

1.2 Syfte

Den grundläggande avsikten med denna studie är att skapa ett diskussions- och beslutsunderlag för fortsatta utredningar rörande en eventuell övergång till koordinatbestämda gränser. För detta behöver dels belysas olika förutsättningar för en sådan reform, dels resoneras brett kring reformidén i sig.

Avhandlingens *syfte* är därför att, med i huvudsak rättsliga utgångspunkter, identifiera och diskutera möjligheter till en övergång till ett gränssystem baserat på koordinatbestämda gränser i betydelsen DRK-koordinater med rättsverkan. Mer specifikt avses dels att klargöra:

- hur dagens gränssystem och gällande rätt är utformade,
- vilka erfarenheter som finns från tidigare gränsreformer och idéer, både rörande Sverige och vissa andra länder,
- hur nya gränssystem baserade på DRK-koordinater med rättsverkan skulle kunna konstrueras,
- vilka övergångsaspekter som skulle behöva beaktas vid en reform,

¹⁸ Se avsnitt 1.4.

dels att exemplifiera:

- hur nya gränssystem av det här tänkta slaget skulle kunna åstadkommas, och
- vilka övergripande konsekvenser som då skulle kunna uppstå.

Det skall särskilt påpekas att det, i denna studie, med *rättsverkan* inte enbart inryms tanken att DRK-koordinaterna är bästa bevis för gränssträckningarna, utan även frågan om en persons rätt till ersättning för skada till följd av felaktiga DRK-koordinater. Fastighetsregistrets avsedda rättsverkningar kan på så sätt ta sig uttryck såväl i materiella bevisregler som i ekonomiska skyddsbestämmelser gentemot fastighetsägare och användare av geodatan.¹⁹ En annan aspekt värd att betona är att termen rättsverkan används med något varierande innebörd, t.ex. även i direkt anknytning till digitala registerkartan. Det kan visserligen finnas en betydelsemässig skillnad mellan DRK-koordinater med rättsverkan och en digital registerkarta med rättsverkan, men i denna studie används dessa begrepp synonymt (beroende på sammanhanget)²⁰.

Eftersom idéer rörande koordinatbestämda gränser hittills inte har specificerats särskilt långtgående, fokuserar en betydande del av arbetet på att diskutera flera potentiella konkretiseringsalternativ och deras huvudsakligen åsyftade resultat. Tanken är att på så vis, med ett brett angreppssätt, belysa och skapa förståelse för *olika slags principiella lösningar* beträffande såväl gränssystem som tillvägagångssätt för en övergång. Först med dessa grunder förtydligade är det möjligt att närmare diskutera troliga effekter och andra aspekter av olika reformalternativ.

För att överhuvudtaget kunna behandla frågor rörande en övergång till ett nytt system fordras god kunskap om *nuvarande gränslagstiftning*. Särskilt betydelsefullt i detta avseende är att klargöra vilken rättskraft olika bevismedel, såsom gränsmärken, koordinater och hävder, kan ha för olika slags gränser. Eftersom frågan om hur fastighetsgränser definieras inte har varit föremål för några djupare studier sedan jordabalken och fastighetsbildningslagen trädde ikraft för 35 år sedan²¹, finns det behov av en genomgripande analys av de regler och andra faktorer som idag kan påverka avgörandet av fastighetsgränserns rätta sträckning. En sådan relativt omfattande redogörelse kan dessutom fylla en fristående funktion, inte minst i det fall ingen ändring genomförs, genom att utgöra en kommenterad sammanställning av dagens system att användas i förrättningsverksamhet och i utbildnings- och utvecklingsammanhang.

¹⁹ Se avsnitt 2.6 och 6.1-6.2.

²⁰ Lika lite som gränsmärken isolerat definierar gränserns sträckningar idag, lika lite kan koordinater göra det i framtiden. För en fullständig bild krävs alltid en bestämd koppling (angiven ordning eller konkretiserad gränslinje) mellan de enskilda punkterna för att gränser skall kunna existera.

²¹ Med undantag för den licentiatuppsats, Fastighetens gränser, som avhandlingsförfattaren (då med efternamnet Karlsson) publicerade 2004. Stora delar av den uppsatsen ingår i denna avhandling.

Den *internationella utblicken*, å sin sida, avser att öka kunskapen om och förståelsen för andra system än det svenska. I bästa fall kan de även bidra med konkreta uppslag för en eventuell reform i Sverige.

1.3 Avgränsningar

Avhandlingen rör fastighetsgränser – oftast bara kallade gränser – och juridiska aspekter kring deras sträckningar. Tonvikten ligger på traditionella fastigheter och deras avgränsning i markplanet; tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen berörs inte nämnvärt. Rena äganderätsfrågor rörande fast egendom, liksom frågor om t.ex. servituts omfattning, behandlas inte alls. Denna fokusering på gränser förutsätter således *att* det existerar en fastighetsindelning; diskussioner om innebörden av begreppet fastighetsindelning eller dess betydelse för ett land²² utelämnas helt.

Behandlingen av gällande rätt begränsas till dagens svenska regler och metoder för avgörande av gränserns sträckning, främst utifrån jordabalken och dess promulgationslag samt fastighetsbildningslagen. Äldre förhållanden berörs endast översiktligt, eftersom dessa finns väl dokumenterade i äldre litteratur och dessutom saknar central betydelse för en övergång till ett nytt system. Någon omfattande rättsfallsanalys görs inte, utan rättsfall studeras främst rörande situationer där oklarheter kring vissa reglers tillämplighet identifieras.

Regler som idag möjliggör rättelser av fel i förrättningar respektive i fastighetsregistret berörs i den mån de äger tillämplighet på just gränser. Detsamma gäller bestämmelser om skadestånd.

Vid hänvisning till 'dagens' digitala registerkarta, 'befintliga' DRK-koordinater etc. utgås ifrån den kvalitet – särskilt rörande lägesnoggrannhet för gränsredovisningen – som har konstaterats under de senaste åren. De inom det s.k. ALBIN-projektet planerade och för vissa områden (tätorter) genomförda insatserna för en höjning av lägesnoggrannheten i digitala registerkartan beaktas därmed generellt inte i denna studie.

Med termen koordinatbestämda gränser kan, trots en avgränsning till DRK-koordinater²³, avses ett i det närmaste oräkneligt antal möjliga reformalternativ. Att inom ramen för denna studie i detalj konstruera och analysera alla eller ens flertalet av dessa potentiella alternativ är varken särskilt ändamålsenligt eller tidsmässigt genomförbart. Istället fokuseras på att öka medvetenheten om olika, principiella systemmodeller och genomförandesätt. Avhandlingen innehåller därför vare sig förslag till lagtext eller konkreta förslag rörande tekniska lösningar för datafångst, databasförvaltning och liknande.

²² Angående sådana frågor, se t.ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, och Larsson, Land registration and cadastral systems.

²³ Se avsnitt 1.4.

Ingen fördjupning görs heller i tekniska frågor såsom mätteknik, referenssystem och koordinaters eventuella omräkningsbehov över tiden. Dels ligger dessa frågor ämnesmässigt utom ramen för denna studie, dels måste de beaktas framöver vare sig gränssystemet ändras rättsligt eller ej, bland annat eftersom vissa koordinater redan idag utgör bevismedel för gränser. I tätortsområden finns exempelvis många omarkerade gränser som i praktiken är definierade med mätdata och därmed kräver goda tekniska förutsättningar vid förrättningar etc. Dessutom finns en stark drivkraft i de ökade användarkraven rörande geodatan i digitala registerkartan, oavsett denna kartas rättsliga status. Frågor beträffande gränsmarkeringars hållbarhet (material, förankring etc.) eller de analoga och digitala lantmäteriarxivens beständighet behandlas inte alls.

Studien rymmer inga samhällsekonomiska analyser eller ingående resonemang kring kostnad/nytta, finansiering etc. rörande en eventuell övergång till ett nytt gränssystem. Dock förekommer vissa kommentarer om ekonomiska aspekter rörande särskilda systemegenskaper eller övergångsmetoder.

Den internationella utblicken presenterar huvudsakligen idéer, utredningar och genomföranden av här relevanta gränsreformer. Avsnitten om ländernas ursprungliga gränssystem, liksom i förekommande fall om nuvarande utformning av fastighetsregister och fastighetsbildningsprocesser, är till största del att se som generella introduktioner och inga fullständiga redogörelser. Dessa exempel av utländska system har formen av fallstudier, med olika detaljgrad och innehåll, varför redogörelsen därmed inte skall ses som en komparativ undersökning. Endast undantagsvis har beaktats material från tiden efter respektive delstudies genomförande.

Vidare bör noteras att viss terminologi, särskilt den som är antagen för just denna studie, medför avgränsningar ur bl.a. tolkningshänseende. Termen koordinatbestämda gränser samt vissa andra använda begrepp behandlas i avsnitt 2.6 och 2.7.

1.4 Metoder

I avsnitten rörande gällande rätt används vad som kan kallas en traditionell juridisk, eller rättsdogmatisk, metod. Studien av det nuvarande svenska gränssystemet utgår därmed i första hand från de traditionella rättskällorna. Med ett strikt synsätt avses därmed endast författningar, förarbeten, prejudikat och doktrin. Inom områden där dessa källor inte räcker till, t.ex. där lagtexten är generellt formulerad och det saknas avgöranden från högre instanser, måste även annat material användas. Urvalet får då avgöras utifrån en bedömning av uppgifternas tillförlitlighet och relevans.²⁴

²⁴ Se t.ex. Strömholm, Rätt, rättskällor och rättstillämpning, och Lehrberg, Praktisk juridisk metod.

1 Inledning

En svårighet avseende tolkningen av gällande rätt är att fastighetsbildningslagen, och till viss del även jordabalken, är generellt formulerade i fråga om gränser. Det är exempelvis upp till lantmäterimyndigheten att avgöra om och i så fall hur utmärkning av en ny gräns skall ske, liksom att vid fastighetsbestämning bedöma en inbördes hierarki mellan de i lag oviktade bevismedlen för vissa gränstyper. Förarbetena ger viss ledning men kan knappast ses som särskilt uttömmande rörande sådana situationer. Dessutom har teknikutvecklingen, och därmed synen på vad som är behövt i fråga om t.ex. utmärkning, ändrats under de senaste decennierna, varför motiven till viss del har minskat i relevans.

Ett annat problem är bristen på rättsfall, inte minst prejudikat från Högsta domstolen. Förklaringen till det magra underlaget kan bland annat ligga i att kostnaden för att driva en process i flera instanser normalt överstiger värdet av det markområde som gränstvisten rör. De flesta sakägare som är missnöjda med ett beslut stannar vid en fastighetsbestämning handlagd av lantmäterimyndigheten, eventuellt följd av ett överklagande till fastighetsdomstolen och i enstaka fall även till hovrätten. Det kan vidare konstateras att doktrinen inom området delvis är inaktuell, eftersom den till största delen daterar från tiden före jordabalken och fastighetsbildningslagen²⁵. Den litteratur som har utgetts inom detta eller närliggande fastighetsrättsområden under senare tid behandlar gränsfrågor mestadels översiktligt.

Av ovan nämnda följer att tolkningen av gällande rätt till stor del får baseras på rättsfall från hovrätten samt Lantmäteriverkets anvisningar och handböcker. Beträffande de gränsrelaterade hovrättsmålen rör flera visserligen komplicerade situationer, men få av dessa utslag ger tydlig ledning i vissa svåra och principiellt intressanta frågor om lagtillämpning²⁶. Lantmäteriverkets anvisningar och handböcker, å sin sida, är relativt omfattande och till stor del uppdaterade beträffande gränsfrågor. De och andra av Lantmäteriets dokument (bl.a. LMV-rapporter), samt tidskriftsartiklar och examensarbeten, används därför som referensmaterial. I undantagsfall, där det saknas tillgång till skriftlig information, ges även uppgifter härstammande från personliga kontakter betydelse i avsnitten om det svenska systemet.

Frågorna kring en eventuell förändring av dagens gränssystem behandlas, av naturliga skäl, på ett annat sätt. Eftersom de mestadels siktar framåt och bygger på resonemang kring tänkta, dvs. i denna studie teoretiskt konstruerade systemmodeller och genomförandesätt, saknas i dessa fall traditionella rättskällor. Få standardiserade metoder för sådana undersökningar har hittats i litteraturen, varför det tillvägagångssätt som väljs här till stor del är utformat just för denna

²⁵ T.ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, och Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, samt Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje.

²⁶ T.ex. gränshävd (18 § JP) och rättsverkan av gränsmärken utmärkta vid expropriation eller liknande tvångsförvärv (1 kap. 4 § 2 st. JB).

studie²⁷. Ur generell metodsynpunkt kan studier rörande systemförändringar dock i allmänhet baseras på följande grundläggande frågor: *Vad har vi idag? Vad vill vi ha i framtiden? Hur kan vi nå dit?* Tanken är att först klargöra utgångsläget för att sedan, utan att inskränkas av genomförandefrågan, definiera det önskade slutresultatet (dvs. målet). Först därefter, med både förutsättningarna och målet specificerade, kan arbetet inriktas mot att utreda och lösa övergångsproblematiken (dvs. att skapa medlen).

Såsom nämns tidigare presenterades inte några förtydliganden kring innebörd eller utformning i samband med Lantmäteriets lansering av visionen om koordinatbestämda fastighetsgränser. Inte heller under senare år torde begreppsbilden ha klargjorts eller målet ha specificerats närmare, varför visionen inte är lämplig, om ens möjlig, att detaljutreda ur t.ex. rättsliga eller samhällsekonomiska aspekter. Att i nuläget göra en djupundersökning av en så vagt specificerad reformidé skulle därför antingen tvinga fram ett snabbt ställningstagande angående denna från Lantmäteriets och eventuellt andra aktörers sida, eller kräva ett betydande antal antaganden om dess innebörd. Inget av dessa alternativ ter sig lämpligt för en akademisk studie i detta skede, varför frågan om koordinatbestämda gränser undersöks ur ett annat, mer principiellt perspektiv. Med Lantmäteriets vision som grund för studien, och som ett motiv för att eventuellt förändra dagens svenska gränssystem, fokuseras därför på vad koordinatbestämda gränser *skulle kunna innebära* ur olika aspekter. Studien inriktas därmed på flera, hypotetiska alternativ snarare än försök till lösning rörande ett visst förslag till gränssystem.

Att behandla frågan om koordinatbestämda gränser utan att specificera vilka slags koordinater som åsyftas är emellertid inte möjligt²⁸. För att kunna föra såväl bredare som djupare resonemang kring möjliga framtida gränssystem, och jämföra dessa sinsemellan, inriktas studien på en särskild typ av gränskoordinater. Ett antagande, med utgångspunkt i vad som sägs om visionen i avsnitt 1.1.3, är därför att frågan om koordinatbestämda gränser handlar om koordinater som avses redovisas direkt i det datoriserade fastighetsregistret. Att i detta skede låsa fast var i fastighetsregistret sådana koordinater bör redovisas (i registerkartan och/eller i en koordinatförteckning i textdelen), och hur själva lagringen kan ske (i vilket slags databas etc.), torde inte vara lika nödvändigt för studiens genomförande. Med hänvisning till de förutsedda effekterna av visionen görs dock ett antagande även i detta fall. Eftersom gränskoordinaternas åskådlighet och användbarhet torde vara

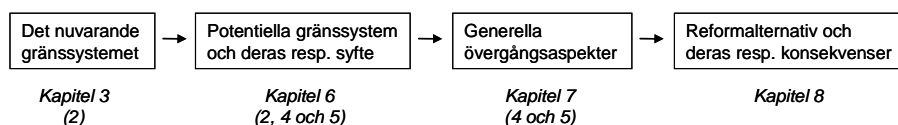
²⁷ Viss ledning har dock hämtats från Lehrberg, Praktisk juridisk metod, samt från kursen Introduktionskurs inom forskarutbildningen, vårterminen 2005, Juridiska fakulteten vid Lunds universitet.

²⁸ Risken finns dessutom att frågan då skulle uppfattas för snävt och leda till en ren argumentation kring (konkreta) gränsmärken kontra (abstrakta) koordinater som bevismedel. Sådana inslag har förekommit både i svenska och internationella diskussioner (se t.ex. LMV, Gränsmärkes rättsverkan [I] och [II], resp. Andreasson, Legal Coordinated Cadastres) och har givetvis viss relevans för gränsfrågor, men någon allmän debatt om bevishierarki är inte avsikten med denna studie.

1 Inledning

av centralt intresse i framtiden antas fastighetsregistrets kartdel – i dagens system den digitala registerkartan – bli den avsedda informationsbäraren. Även om den exakta innebörden av digitala registerkartan, liksom fastighetsregistrets uppbyggnad i övrigt, kan komma att ändras framöver jämfört med idag²⁹, fokuseras därmed endast på DRK-koordinater i diskussionen om koordinatbestämda gränser.

Med hänsyn till ovensagda kan den här tillämpade metoden mer konkret beskrivas med fyra huvudsakliga steg (se Figur 1). Med utgångspunkt (steg 1) i en omfattande redogörelse för gällande rätt, samt med grund i vissa för denna studie gjorda antaganden och formulerade begrepp, identifieras (steg 2) potentiella gränssystem med koppling till vilka resultat och effekter som skulle kunna åsyftas i de olika fallen. Eftersom idéerna kring en systemförändring till koordinatbestämda gränser inte är särskilt specificerade med avseende på innebörd, ägnas en omfattande del av detta steg åt teoretiska diskussioner. Här ägnas även vissa utländska erfarenheter och idéer uppmärksamhet. Därefter redogörs (steg 3) för ett antal generella faktorer som kan behöva beaktas inför själva övergången från dagens system till ett nytt – oavsett vilket systemalternativ som kan tänkas bli aktuellt. I detta steg behandlas möjliga metoder för datafångst och olika frågor om fastighetsägarnas inflytande, med viss hänvisning till utländska system. Utifrån samtliga dessa aspekter formuleras (steg 4) fem övergripande exempel av olika reformalternativ, dvs. paket av en viss systemmodell och en viss övergångskonstruktion, vars egenskaper och konsekvenser diskuteras och jämförs på en principiell nivå. Parallellt med dessa fyra steg, särskilt med koppling till det första och andra, inventeras vad som tidigare har diskuterats och gjorts i Sverige beträffande koordinatbestämda gränser och historiskt besläktade reformfrågor.



Figur 1: Studiens upplägg ur methodsynpunkt. Kapitelangivelserna indikerar var olika aspekter inom respektive steg behandlas särskilt eller, inom parentes, till viss del.

Undersökningen av internationella erfarenheter bygger på fallstudier av jurisdiktioner där s.k. *legal coordinated cadastres* har genomförts, avfärdats eller fortfarande övervägs. Dessutom beskrivs, med avsikt att belysa ett helt annat synsätt, en ur

²⁹ Frågor rörande fastighetsuppgifters framtida lagringssätt hanteras inom Lantmäteriverket i ett pågående utvecklingsprojekt kallat Elips.

gränshänseende ytterlighet i fråga om gränssystem: *general boundary*-systemet i England & Wales.

Valet av lämpliga utländska studieobjekt föregicks dels av informationsinsamling vid FIG-kongressen i Washington 2002³⁰, dels av en översiktlig genomgång av flera länder redovisade i internationella rapporter³¹. Eftersom Österrike har ett system som sedan 1969 föreskriver koordinatbestämning vid nybildning av fastigheter, och Singapore som första land i världen har fullbordat sitt digitala kataster med gränskoordinater med rättsverkan, ses dessa exempel som särskilt intressanta³², om inte unika³³. Redogörelsen för andra länder som har fört eller för diskussioner kring koordinatbestämda gränser är ett urval³⁴, baserat på litteraturens relevans, kvalitet och tillgänglighet. Valet av jurisdiktionen England & Wales att exemplifiera ett *general boundary*-system baseras huvudsakligen på att särdragen i dess fastighetssystem är internationellt uppmärksammat och behandlas relativt rikligt i litteraturen. I samtliga dessa fall härstammar informationen från brett varierande källor, från lagtext till muntliga uppgifter vid studiebesök och korrespondens.

Beträffande tidigare reformerfarenheter och idéer rörande det svenska systemet anslås i det ena fallet ett rättshistoriskt perspektiv. Här undersöks hur den senaste stora förändringen av vårt gränssystem genomfördes – resulterande i gränsmärkens vitsord framför förrättningskartor – liksom vilka motiv som låg bakom det initiativet. Framförallt belyses den s.k. ägo gränslagen, ikraftträd 1933, men också fullbordandet av reformen genom jordabalken 1972. I det andra fallet rörande svenska tillbakablickar refereras diskussioner från 1980-talet och framåt kring möjligheten att ge koordinater bästa, eller åtminstone bättre bevisvärde för gränserns sträckningar.

1.5 Disposition

Kapitel 1, *Inledning*, presenterar studiens bakgrund, syfte, motiv, avgränsningar, metoder och disposition.

I kapitel 2, *Fastigheter, gränser och register*, ges en generell introduktion till vissa begrepp och sammanhang som är relevanta för gränsfrågor såväl i Sverige som internationellt. Vidare redogörs mer ingående för den (svenska) digitala register-

³⁰ FIG XXII International Congress, Washington, DC, USA, April 19-26 2002.

³¹ UN ECE WPLA, Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America (Section C); FIG, Benchmarking Cadastral Systems; PCGIAP/FIG, Cadastral Template, (Internet); Millgård, Registreringens roll vid fastighetsförvärv.

³² Även Schweiz torde ha ett kataster med något slags rättsverkan beträffande gränsuppgifterna – de grafiska såväl som de numeriska – med tradition från tidigt 1900-tal (Kaufmann et al, Swiss Cadastre, s. 8-9, och Swisstopo, Cadastral Surveying in Switzerland, s. 4.). Detta systems blandade karaktär, liksom bristen på litteratur rörande övergången från det tidigare gällande systemet, gör det dock inte lämpligt att undersöka i denna studie.

³³ Det kan inte uteslutas att det finns ytterligare länder eller delar av länder med gränssystem av relevans för denna studie.

³⁴ Ett annat exempel är Hong Kong, se Tang, Cadastral Survey System Enhancement in the Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China.

kartans innehåll och kvalitet. Kapitlet avslutas med vissa vedertagna eller i studien antagna begreppsdefinitioner.

Kapitel 3, *Gällande förhållanden rörande gränser*, omfattar en genomgripande redogörelse för dagens svenska gränssystem. Avsnitten behandlar bland annat följande områden: skapande av nya gränser genom fastighetsbildning m.m., rättsligt avgörande av befintliga gränser, materiella och processuella regler rörande gränserns rätta sträckning, samt rättelser och skadestånd till följd av gränsrelaterade fel.

Kapitel 4, *Svenska gränsreformer – historik och senare idéer*, presenterar inledningsvis den historiska bakgrunden till dagens svenska gränssystem, genom en belysning av den senaste gränsreformen med början 1933 (ägogränslagen). Här behandlas övergången från den under skiftesperioderna rådande synen på gränser till dagens gränsmärkesbaserade regelverk, vilket fullbordades med jordabalken. Kapitlets andra del redogör för senare decenniernas diskussioner om möjligheter till ett nytt, framtida gränssystem där koordinater har bästa eller åtminstone bättre bevisvärde än idag.

I kapitel 5, *Internationell utblick*, presenteras utländska exempel på reformidéer rörande system med koordinatbestämda gränser, s.k. *legal coordinated cadastres*. Här redogörs såväl för erfarenheter och framtidsplaner som för avfärdanden av sådana system. Dessutom beskrivs en annan ytterlighet i fråga om gränssystem, vilken bygger på principen om *general boundaries*.

Kapitel 6, *Koordinatbestämda gränser – möjliga innebörder och motiv*, diskuterar på ett huvudsakligen principiellt plan tre olika systemmodeller med varierande grad av rättsverkningskraft för DRK-koordinater. Frågan om rättsverkan rör dels dessa koordinaters plats i bevishierarkin och synen på eventuella felaktigheter, dels typen av ekonomiskt skydd för fastighetsägare och informationsanvändare i händelse av fel i fastighetsregistret.

Kapitel 7, *Övergångsaspekter – från dagens system till ett nytt*, behandlar generella frågor beträffande olika genomförandemetoder, oavsett vilken systemmodell som skulle kunna bli aktuell. Aspekterna rör såväl praktisk-tekniska tillvägagångssätt som rättssäkerhetsfaktorer.

I kapitel 8, *Exempel på reformalternativ*, exemplifieras på en övergripande nivå fem brett varierade reformpaket, dvs. tänkbara kombinationer av en viss systemmodell (enligt kapitel 6) och en viss övergångskonstruktion (enligt kapitel 7). Därtill diskuteras några förmodade konsekvenser av alternativen, som också jämförs sinsemellan.

Avhandlingen avslutas med kapitel 9, *Slutsatser och diskussion*. För dagens svenska gränssystem identifieras de huvudsakliga fördelarna respektive nackdelarna utifrån nuvarande tillämpning. Beträffande en framtida övergång till koordinatbestämda gränser kommenteras bl.a. de identifierade möjligheterna med avseende på olika konsekvensaspekter. Avslutningsvis lämnas förslag på fortsatt forskning och utredning.

2 Fastigheter, gränser och register

2.1 Introduktion

I Sverige liksom i många andra länder har fastigheter stor betydelse för såväl enskilda markägare som andra intressenter i samhället. Behovet av ordning och reda på äganderätter, inteckningar, gränser etc. rörande markområden har i de flesta länder lett till upprättandet av något eller några slags register över sådana uppgifter. Registrens egenskaper med avseende på innehåll och rättsverkan är till stor del landsspecifika, men själva funktionerna för samhället rör ofta snarlika aspekter.¹

I denna studie står fastighetsgränser i fokus, varför detta kapitel ägnas åt att belysa vissa centrala begrepp rörande just fastigheter och gränser. Vad som menas med fastighet kan ha betydelse för definitionen av en gräns. Vilket som är styrande för vad är dock inte alltid tydligt; en fastighet kan knappast beskrivas utan att beröra dess avgränsning, och vice versa. Synen på dessa aspekter kan, i sin tur, avspeglas i förhållningssättet till hur fastighetsbildning och fastighetsregistrering sker i ett land. Någon fullständig redogörelse lämnas inte, men förklaringarna av gränsrelaterade ords svenska respektive vissa internationella innebörder kan ses som en introduktion².

Som grund för studiens inriktning mot just koordinatbestämda gränser (DRK-koordinater med rättsverkan) behöver även vissa för Sverige specifika förhållanden belysas. I kapitlets senare delar presenteras därför grundläggande fakta om den svenska digitala registerkartan samt vissa resultat av undersökningar av dess kvalitet. Dessutom behandlas i korthet, som en generell ansats till de följande diskussionerna, teoretiska aspekter (antaganden) rörande termen koordinatbestämda gränser. Avslutningsvis förtydligas vissa i studien använda begrepp.

2.2 Fastigheter

Sverige, liksom många andra länder, saknar direkta rättsliga definitioner av begreppen fastighet och fastighetsgräns³. Innebörden framgår dock indirekt genom

¹ Se t.ex. Larsson, Land registration and cadastral systems, särskilt avsnitt 6-7, och Zevenbergen, Systems of Land Registration, särskilt kapitel 1.

² Viss terminologi, inte minst den fastighetsrättsliga, är starkt knuten till det aktuella landets regelsystem och traditioner. Ett ord i ett språk kan därför sällan översättas entydigt med någon enstaka term i ett annat språk, utan det behöver ofta beskrivas i ett större sammanhang för att betydelsen i sin helhet skall framgå. Inom fastighetsområdet finns flera organisationer och arbetsgrupper (FIG, EULIS, UN ECE WPLA, COST G9 m.fl.) som utvecklar ordlistor och beskrivningar av olika länders fastighetssystem i syfte att förenkla och öka utbyte av information över nationsgränserna.

³ Se Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning, s. 29-35, med hänvisning till t.ex. prop. 1970:20, B s. 72.

2 Fastigheter, gränser och register

vår lagstiftning, främst i jordabalkens inledande bestämmelser. Grunden är att all mark och allt enskilt vatten är indelat i fastigheter⁴, där ägandet kopplas direkt till en eller flera personer. Vid eventuellt samägande har varje delägare en angiven ideell andel av hela fastigheten. Det finns även andra rättigheter än äganderätt som knyter samman mark och person, men sådana behandlas inte i denna studie eftersom de inte påverkar fastighetsgränser.

Utöver dessa vanliga fastigheter finns samfälligheter⁵, vilka är mark eller vatten tillhörande en grupp fastigheter gemensamt. De ägs därmed endast indirekt av dessa fastigheters ägare och följer fastigheterna vid överlåtelse etc. Samfälligheter bildas i begränsad omfattning idag eftersom gemensamma behov ofta kan lösas med gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Det finns dock många samfällda områden kvar sedan tidigare, inte minst från skiftesperioderna då vägar, diken, mossar etc. ofta lades ut som gemensam mark.

Undantagsvis förekommer ytterligare slag av fastigheter, vilka dock inte omfattar egen mark eller eget vatten och därmed inte direkt berörs av gränsfrågor. En variant, andelsfastigheten, består bara av en viss andel i ett samfällt område. En annan typ, fiskefastigheten, omfattar endast äganderätten till själva fisket inom ett visst vattenområde, inte det vattenområde som fisket får utövas inom.⁶

Till vardags beskrivs fastigheter ofta som någonting tvådimensionellt; som rutor på marken. Fastigheter har dock länge ansetts bestå även av utrymmet rakt över och under markytan, åtminstone så långt att ingen annan kan hävda äganderätt till områden över respektive under dessa nivåer⁷. Sedan 1 januari 2004 har detta synsätt modifierats genom möjliggörandet av tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheter kan numera avgränsas antingen bara horisontellt (traditionell indelning), eller både horisontellt och vertikalt så att det bildas två slag av tredimensionella objekt. En tredimensionell fastighet är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt, medan ett tredimensionellt fastighetsutrymme är ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt⁸ (se Figur 2).

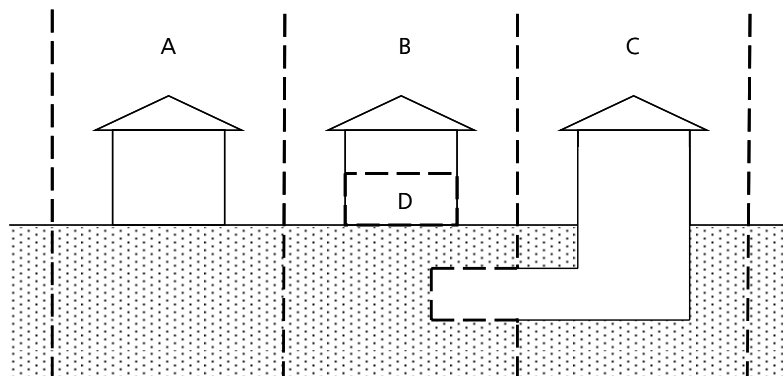
⁴ Se 1 kap. 1-2 §§ JB. Det allmänna vattnet, vilket finns i havet och i sjöarna Vänern, Vättern, Hjälmaran och Storsjön i Jämtland, ingår inte i fastighetsindelningen.

⁵ 1 kap. 3 § FBL.

⁶ Se Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning, s. 37-40.

⁷ Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning, s. 44.

⁸ 1 kap. 1-1a §§ JB och 1 kap. 1a § FBL.



Figur 2: Fastigheten A påverkas inte av tredimensionell fastighetsindelning. Fastigheten B är urholkad av det tredimensionella fastighetsutrymme som ingår i fastigheten C och den tredimensionella fastigheten D. (Efter prop. 2002/03:116, s. 125.)

Ett i vissa andra länder relativt vanligt alternativ till (bostads-)fastigheter med äganderätt är s.k. ägarlägenheter, på engelska ofta benämnda *condominiums*. Sådana objekt förekommer huvudsakligen i två olika juridiska konstruktioner. I exempelvis Danmark och Tyskland har innehavaren äganderätt till själva lägenheten, förenad med deläggande i gemensamma delar. I länder som Norge och Nederländerna ägs däremot hela byggnaden och omkringliggande mark gemensamt. Med äganderätten i den gemensamma delen följer där en exklusiv rätt till lägenheten.⁹ Den senare varianten kan därmed i viss mån liknas vid en svensk bostadsrätt. Förslag om att införa ägarlägenheter i Sverige framfördes bland annat i SOU 2002:21, och diskussionen är nu högaktuell på nytt.

Vidare finns länder där det som i praktiken uppfattas som äganderätt till mark i vissa fall utgörs av en nyttjanderätt. I jurisdiktionen England & Wales motsvarar den relativt vanliga upplåtelseformen *leasehold* ett arrende, vilket kan vara mycket långvarigt och då fungera nästan som ett vanligt ägande (*freehold*)¹⁰. Även i länder där all mark ägs av staten finns upplåtelseformer för brukande av jord, boende etc. Sådana exempel finns fortfarande i bl.a. Afrika och Asien, men liknande system utan privat ägande har också funnits i vissa av Europas öststater.¹¹

⁹ Se t.ex. Beirum et al, Nya upplåtelseformer i flerfamiljshus, s. 40-44.

¹⁰ Angående England & Wales, se avsnitt 5.5. Strikt formellt sett ägs marken visserligen av Kronan, men *freehold* har karaktär av och ses som en äganderätt.

¹¹ Se t.ex. Deininger, Land Policies for Growth and Poverty Reduction.

2.3 Fastighetsgränser

För grannar är det viktigt att av praktiska och ekonomiska skäl veta var den enes mark slutar och den andres börjar. Innehavet konkretiseras därför ofta med staket, häckar eller andra inhägnader för att värna om integritet och egendom. Den aktuella markanvändningen är till stor del avgörande för om och i så fall hur sådana fysiska gränser etableras. Hägnader uppförs där boskap behöver hållas inne och inkräktare ute, medan det i fråga om vanliga bostadstomter ofta är integritetsaspekter som ligger bakom staket och dylikt. Fastighetsgränser fyller dock även andra funktioner, genom att de hjälper till att beskriva fastigheter så att dessa kan fungera på fastighetsmarknaden, belånas, taxeras m.m. Det är då de rättsliga gränserna – de som formellt utgör fastighetsgränser – som har betydelse.

Med fastighetsgräns menas i dagligt tal, åtminstone i Sverige, den rättsligt gällande administrativa linje som i horisontalplanet begränsar en fastighets geografiska omfattning och därmed skiljer den från de(n) intilliggande¹². Egentligen är gränser dock snarare plan än linjer, eftersom fastigheter är volymer som vanligtvis sträcker sig både under och över markytan. Denna beskrivning av gränser blir särskilt tydlig för tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen, vilka är definierade både horisontellt och vertikalt. För att åskådliggöra var traditionella fastigheters gränser går på marken förses de ofta med gränsmärken i terrängen, ritas på förrättningskartor och beskrivs numeriskt i samband med tillkomsten eller senare fastighetsbestämning. I fallen tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen anges avgränsningarna normalt endast på kartor eller ritningar.

Gränssystem varierar från land till land, men en grundläggande, internationell kategorisering brukar kunna göras. Rättsligt och ofta även tekniskt väl definierade fastighetsgränser samlas under benämningen *fixed boundaries*. I det fallet redovisas sträckningen normalt med hjälp av skriftliga dokument, kartor, mätdata och gränsmärken. Andra länder litar till system med s.k. *general boundaries*, där gränsernas exakta lägen inte är bestämda. Sådana gränser kan visserligen också redovisas på en karta eller i en text, men de beskrivs då endast i ungefärliga lägen relaterade till topografiska detaljer såsom murar, vägar eller diken. Att gränsernas exakta sträckningar är okända kan naturligtvis medföra konkreta problem mellan grannar, men det påverkar sällan andra intressenter i någon större grad.¹³ I ett europeiskt perspektiv har de flesta länderna, inklusive Sverige, fastigheter

¹² Det som i denna studie sägs om fastigheter äger i fråga om gränser tillämpning även på samfälligheter. Termen fastighetsgräns omfattar t.ex. inte endast en gräns mellan två fastigheter, utan kan även avse en gräns mellan två samfälligheter eller mellan en fastighet och en samfällighet.

¹³ Se t.ex. Dale & McLaughlin, Land Administration, s. 50-52.

definierade med *fixed boundaries*. Här är *general boundary*-principen mest känd inom de brittiska öarna.¹⁴

Ändringar i fastighetsindelningen – och därmed skapandet av nya gränser – sköts i vissa länder, såsom i England & Wales, av fastighetsägarna själva utan någon egentlig reglering i lag. Den civilrättsliga aspekten av marktransaktioner kan däremot, liksom ny- och ombyggnad, kräva myndigheters tillstånd och särskild *formalia*¹⁵. I flera länder, t.ex. Danmark och Österrike, finns privata lantmäteriföretag vars anställda är licensierade av staten och bundna av den nationella fastighetslagstiftningen. I båda dessa system skall ändringar i fastighetsindelningen registreras i offentliga register.¹⁶ Vidare förekommer länder, såsom Sverige och Finland, där alla förrättningslantmätare är offentliganställda och registreringen normalt görs av samma myndighet som fattar beslut om fastighetsbildning¹⁷.

I Sverige kan fastigheter endast ny- eller ombildas genom myndighetsinblandning. Normalt sker detta genom tillämpning av fastighetsbildningslagen vid en förrättning. Flera fastighetsbildande åtgärder medför att nya gränser tillkommer, medan andra leder till att befintliga gränser tas bort. När nya gränser skapas utmärks de normalt på marken med gränsmärken. Det rättsliga resultatet dokumenteras i förrättningshandlingarna, varav förrättningskartan ofta redovisar gränserna både grafiskt och med mätdata (koordinater). Dessa märken och uppgifter har rättsverknningar i enlighet med jordabalkens gränsregler. Åtgärdens införande i fastighetsregistret omfattar såväl noteringar i textdelen som förändringar i registerkartan.¹⁸

2.4 Fastighetsregister

Fastighetsrelaterade register världen över har alla sin historia, sina nationsspecifika särdrag och därmed ofta unika funktioner. Många har skapats i statens intresse för att underlätta beskattning av mark, andra har avsett att förenkla processen för fastighetsöverlåtelse. Vissa är helt offentliga, andras tillgänglighet är begränsad. Gemensamma nämnare för de flesta av registren är dock att de normalt förs av en statlig myndighet och att många uppgifter som finns däri har betydelse för rättsverkan av vissa moment rörande fastighetstransaktioner¹⁹. Viss information, t.ex. rörande äganderätten, är ofta garanterad av staten i någon mån. Andra uppgifter, inte minst rörande gränser, är sällan lika pålitliga ur det perspektivet. Registren skiljer sig också åt i fråga om fullständighet.

¹⁴ En översiktlig sammanställning av t.ex. gränsaspekter finns i UN ECE WPLA, Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America.

¹⁵ Se avsnitt 5.5.

¹⁶ Se Ramhøj, *Hvor ligger skellet?*, s. 9 och 77, samt angående Österrike, se avsnitt 5.2.

¹⁷ LMV, *Fastighetsbegreppen i de nordiska länderna*, s. 66.

¹⁸ Se avsnitt 3.1.

¹⁹ Se t.ex. Larsson, *Land registration and cadastral systems*, och Millgård, *Registreringens roll vid fastighetsförvärv*.

2 Fastigheter, gränser och register

Det finns många sätt att klassificera och därmed jämföra registersystemen, något som under senare decennier har diskuterats i litteraturen och vid konferenser²⁰. En av de vanligare distinktionerna är om ett land tillämpar *title*-registrering eller *deed*-registrering, dvs. om det aktuella ägandet (rättighetsförhållandet) till marken framgår direkt av registret eller om endast själva dokumenten (köpeavtal etc.) registreras²¹. *Title*- kontra *deed*-registrering och vissa andra registerklassifikationer har dock sällan direkt betydelse för gränsfrågor.

Med gränspunkten i fokus kan istället ett annat slags indelning göras. I ett internationellt, framförallt europeiskt, perspektiv kan skiljas på de länder som i likhet med Sverige bygger sin fastighetsregistrering på indelningen av marken (fastigheter eller parceller²² med unika beteckningar), och de som registrerar själva rättigheterna till mark (rättigheter med unika beteckningar). Båda dessa registertyper innehåller normalt uppgifter om vem som äger vilken mark, men skillnaden ligger i vad som är objektet för själva registreringen. Detta kan vid en första anblick framstå som en rent filosofisk aspekt, men det påverkar i realiteten vilka slags uppgifter som prioriterats vid insamlingen av registerinformationen och hur noggranna och användbara dessa data är.

Register över markens indelning i olika områden benämns normalt 'kataster'. Den av organisationen Office International du Cadastre et du Régime Foncier (OICRF) officiella definition av ett kataster lyder: "*Cadastrés are methodically arranged public inventories of data concerning **properties** within a certain country or district, based on a survey and geographic determination of their boundaries.*"²³. Liknande definitioner citeras och formuleras även av andra²⁴. Sådana register baseras alltså på fastigheter eller parceller och innehåller ofta noggrann information rörande gränsernas sträckning, områdenas arealer och liknande lantmäteritekniska uppgifter. Anledningen till detta är att de ursprungligen har skapats för taxeringsändamål²⁵, varför det var viktigt att definiera bl.a. geografisk omfattning för att kunna beräkna avkastning och därmed skatt. Nästan alla länder i Europa har någon form av katarsystem, vilka har utvecklats till att idag ha fler och viktigare funktioner än som beskattningsunderlag för staten eller kommunen. Termen

²⁰ Exempel från senare år är Zevenbergen, Systems of Land Registration, och FIG, Benchmarking Cadastral Systems.

²¹ Se t.ex. Dale & McLaughlin, Land Administration, s. 36-39, och Rowton Simpson, Land Law and Registration, s. 14-18.

²² Parceller är geografiskt avgränsade delar av en fastighet, vilka i Sverige kallas områden eller skiften. Alla områden som ingår i en svensk fastighet har samma fastighetsbeteckning, medan parceller i vissa länder har individuella beteckningar och därmed är minsta unika registerenhet.

²³ FIG, Benchmarking Cadastral Systems, s. 13-14.

²⁴ T.ex. Steudler, A Framework for the Evaluation of Land Administration Systems, s. 13-15, och Zevenbergen, Systems of Land Registration, s. 26-30.

²⁵ I Rowton Simpson, Land Law and Registration, s. 3-4, definieras ett kataster som "*a public register of the quantity, value and ownership of the immovable property in a country, compiled to serve as a basis for taxation*". Denna typ av register kallas ibland även för *fiscal cadastre*, för att betona detta ursprungliga syfte.

multipurpose cadastre är numera en vanligt förekommande och ofta framhållen beskrivning. Inte minst aktörerna på fastighetsmarknaden och stadsplanerarna har blivit stora användare av de moderna katastrers fastighetsinformation och geografiska information.

Det finns olika grader av det som i vid betydelse kallas kataster. Den mest långtgående (och ovanliga) formen har all rättsligt gällande information samlad i registrets textdel och registerkarta. Sådana register har därmed en direkt rättsverkan, ofta med någon grad av garanti för innehållet, varför de på engelska ibland kallas *legal cadastres*. I fråga om gränser innebär det att de rätta sträckningarna definieras av registerkartan och/eller en koordinatförteckning i textdelen. Ett sådant kataster är det singaporienska, vilket omfattar alla landets fastigheter och därmed torde vara unikt i världen. I Österrike, å sin sida, finns två parallella kataster med olika rättsverkningar för gränserna. Det ena speglar traditionellt definierade parceller, ungefär motsvarande det svenska systemet, och det andra innehåller rättsliga uppgifter om parceller vars gränser har koordinatbestämts.²⁶

Mindre renodlade kataster är också fastighets- eller parcellbaserade men fungerar inte lika självständigt som de ovan nämnda. De utgör helt eller till viss del vad som kan kallas 'index-register', innebärande att informationen är sekundär genom att den endast hänvisar till primära källor i arkiv etc. Sådana register ger alltså ingen direkt och därmed ingen fullständig bild av fastighetens eller parcellens egenskaper och avgränsning. Det svenska fastighetsregistret räknas i internationella sammanhang till denna grupp²⁷. En svensk fastighets rättsliga gränser framgår vare sig av den digitala registerkartan eller av textdelen, utan får sökas med hjälp av förrättningsdokument som identifieras via de i registret noterade aktnumren.

De rättighetsbaserade registren, å sin sida, vilka i europaperspektivet främst återfinns på de brittiska öarna, har inte något lika specifikt namn (motsvarande kataster). Registren i England & Wales, Skottland, Nordirland respektive Irland kallas visserligen *land register*, men att knyta denna term till alla rättighetsbaserade register är inte lämpligt. Ordet används nämligen ofta som den engelska översättningen av inskrivningsregister, vilket mycket väl kan vara fastighets- eller parcellbaserat. Det primära syftet med de brittiska rättighetsbaserade registren var ursprungligen, och är till stor del fortfarande, att förenkla överlåtelser av fast egendom²⁸. Detta är huvudsakligen en fråga om invånarnas ekonomi och rättssäkerhet, inte om statliga intressen. Uppgifter såsom ägoområdenas arealer och taxeringsvärden finns därför inte alltid noterade i rättighetsbaserade register, och i

²⁶ Redogörelser för systemen i Singapore resp. Österrike presenteras i kapitel 5.

²⁷ Termen kataster används dock sällan av oss själva när vi avser det svenska fastighetsregistret. Detta kan bero på att ordet traditionellt inte har använts i det svenska språket, men även på en ibland underförstådd syftning till ett register med rättsverkan för fastigheters omfattning (se t.ex. SOU 1966:63, s. 178).

²⁸ Rowton Simpson, *Land Law and Registration*, s. 3.

de fall det finns kartor knutna till registret är de inte auktoritativa i fråga om gränser.

Terminologin rörande fastighetsregister och deras sammanhang är inte alltid entydig internationellt. Med *cadastral system* menas ofta ett lands samlade fastighetssystem, vilket inte nödvändigtvis behöver omfatta (enbart) register eller uppgifter av katasterkaraktär. Medan exempelvis Österrikes fastighetssystem består både av *Grundbuch* (fastighetsbaserat inskrivningsregister) och *Kataster* (parcellbaserat lantmäteritekniskt register), har England & Wales endast ett rättighetsbaserat *land register* helt utan lantmäteritekniska data. En till *cadastral system* närbesläktad term är *land information system*, vilken normalt syftar även till IT-aspekter kring registrens uppbyggnad och användning. *Land administration system* ses, i sin tur, som ett ännu vidare begrepp där bl.a. markrelaterad lagstiftning och relevanta myndigheter kan inkluderas.

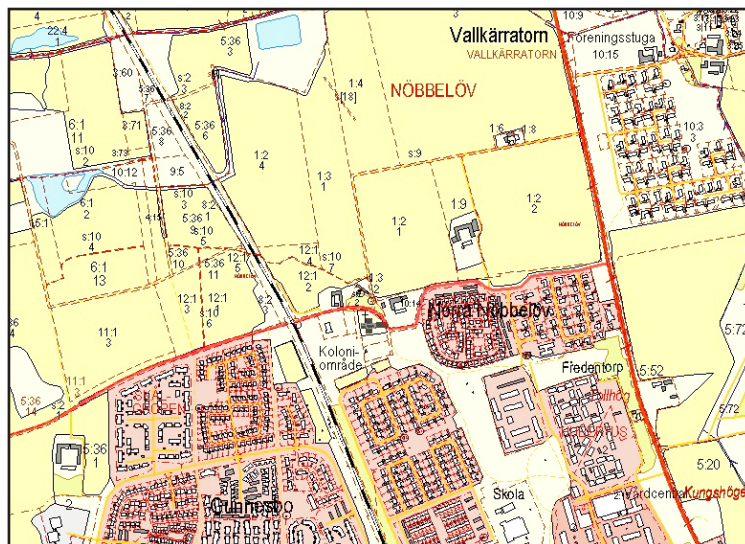
2.5 Gränsredovisningen i digitala registerkartan

2.5.1 Digitala registerkartans karaktär och begränsningar

Dagens svenska digitala registerkarta (se Figur 3) har till övervägande del karaktären av en översiktskarta. Både fastighetsindelningen och andra attribut såsom byggnader återges i många fall med ungefärligt läge. Detsamma gäller rättigheter av olika slag, t.ex. servitut och ledningsrätter, liksom planer och bestämmelser. I fråga om fastighetsgränser beror lägesnoggrannheten till stor del på de metoder genom vilka de har positionbestämts och, i fråga om ursprungligen grafiskt redovisade gränser, därefter överförts till dagens digitala medium (se de följande avsnitten). Sammanfattningsvis kan sägas att lägesnoggrannheten för de redovisade gränserna generellt är högre för tätortsområden än för landsbygden.

Den svenska registerkartan kan beskrivas som en speglande karta, dvs. den redovisar inte primär information utan ger endast en hänvisning till denna. Internationellt används ibland termen *index map*²⁹ för att förtydliga denna karaktär. De på registerkartan synliga gränserna talar alltså om att det finns gränser, och därmed från varandra avskilda fastigheter, men inte exakt var avgränsningarna är belägna. Information om de exakta gränssträckningarna får istället hämtas ur respektive fastigheters förrättningshandlingar, vilka kan identifieras via de på registerkartan angivna fastighetsbeteckningarna. Registerkartan saknar dock i dagsläget vissa gränser, och ibland även korrekta beteckningar, varför den inte kan anses vara komplett ens som index-karta.

²⁹ Engelskans *index* kan på svenska översättas till t.ex. 'register', 'förteckning' eller 'indicium'.



Figur 3: Exempel ur digitala registerkartan (återgivet i kartprogrammet AutoKa-Vy).

© Lantmäteriverket Gävle 2007. Medgivande I 2007/1330.

Bristerna i form av avsaknad av gränser i den redovisade fastighetsindelningen rör framförallt följande fastighetstyper:

- samfällda områden (särskilt vägar och diken),
- s.k. järnvägsfastigheter (mark för järnvägsändamål),
- s.k. d-områden (små delade enheter, t.ex. i mossar),
- olokaliserade fastigheter (vissa avsöndringar med oklart läge), och
- fastigheter i de nordliga fjälltrakterna ("vita kartan").³⁰

Vidare saknas ajourförd gränsredovisning för flertalet tätorter med kommunalt huvudmannaskap för fastighetsbildning. Uppdateringar i digitala registerkartan sker i dessa fall månadsvis. Den nationella kartbasen kan följaktligen vara inaktuell i vissa delar, vilket kan medföra problem inte minst för externa användare som inte känner till de olika förhållandena. Att det hos varje sådan kommun finns en

³⁰ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 57-59. Se även avsnitt 2.5.4. Vissa av dessa brister, t.ex. "vita kartan", åtgärdas nu inom LMV-projektet ALBINs delprojekt Fastighetsindelning, se LMV, ALBIN, (Internet).

ajourförd lokal kartupplaga att tillgå är därför av begränsad nytta ur användarsynpunkt.

En i detta sammanhang mycket viktig egenskap hos digitala registerkartan är att den *saknar rättsverkan* för gränsernas sträckningar³¹. Detta innebär att kartans gränsredovisning inte kan tillmätas någon större säkerhet – dvs. i realiteten inte går att förlita sig på – vilket har bekräftats i vissa skadeståndsärenden³². För att uppmärksamma användarna på detta förhållande finns sedan en tid en särskild informationstext på utskriften av registerkartan genererade (åtminstone) i kartprogrammet AutoKa-Vy, lydande: ”Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf mot beslut i lantmäterihandlingar.”

2.5.2 Uppbyggnaden av digitala registerkartan

Dagens digitala registerkarta har i många delar en lång och stegvis framväxande historia, inte minst beträffande landsbygden. I botten kan sägas ligga både (grafiska) förrättningskartor och flygbilder, vilka vid uppbyggnaden av den ekonomiska kartan under mitten av 1900-talet tolkades ihop till en analog kartserie huvudsakligen i skala 1:10 000. Dessa kartor har därefter kompletterats och justerats, bland annat med stöd av ortofoton. Under 1990-talet påbörjades en digitalisering genom den s.k. forcerade databasuppbyggnaden. Gränserna blev då huvudsakligen föremål för bordsdigitalisering, på så sätt att de småskaliga kartornas gränslinjer avritades för hand med en digitaliseringscursor. I vissa fall anpassades dessa digitala gränser i sin tur till nya ortofoton. En följd av denna blandade uppbyggnadsmetod är att många av landsbygdsgränserna i dagens digitala registerkarta presenteras relativt eller i vissa fall mycket godtyckligt. Totalt sett varierar dessa gränspunkters lägesnoggrannhet kraftigt, med (verkliga) medelfel upp till flera tiotals meter.³³ I många fall är koordinaterna dock angivna med ett schablonvärde för lägesnoggrannheten, t.ex. 4,5 m medelfel om ursprunget är bordsdigitalisering, vilket medför att metadatan inte alltid speglar den verkliga kvaliteten.

Landsbygdsgränspunkter med hög lägesnoggrannhet (centimeternivå) härstammar i regel från senare år, eftersom ajourföring av digitala registerkartan – ett led i registreringen av förrättningsåtgärder – numera baseras direkt på mätdata från aktuella förrättningar. Denna uppdateringsprocess är dessutom tekniskt automatiserad i många fall, vilket ytterligare säkerställer att digitala registerkartans gränskordinater överensstämmer med dem som redovisas i förrättningshandlingarna.

³¹ Se t.ex. LMV, Handbok Registerkarta, avsnitt 3.2.

³² Se avsnitt 3.4.4.

³³ Se t.ex. LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, s. 10 och 37-38, LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 17-19, samt Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 11-14.

På så sätt sker en sporadisk kvalitetshöjning i digitala registerkartan i takt med att nya förrättningar genomförs.

Beträffande tätortsområden, i synnerhet stadskärnor, baserades uppbyggnaden av digitala registerkartan till stor del redan från början på en koordinatprincip. Den analoga registerkarta som då tillhörde stadsregistret blev således inte föremål för digitalisering via digitaliseringsbord. För centrala delar av städer fanns ofta god mätdata samlade i särskilda gränspunktsregister, vilka kunde matas in i kartdatabasen och därmed utgöra grund för den digitala kartan. Städernas ytterområden liksom övriga tätorter och småsamhällen kunde inte alltid hanteras lika enkelt, bland annat till följd av sämre stamnätskvalitet. Där användes därför en blandmetod delvis baserad på den grafiska principen med digitalisering av analogt material. I dessa fall digitaliserades ofta storskaliga kartor, eventuellt justerade mot vissa kontrollpunkter, så resultatet blev normalt bättre ur lägesnoggrannhetssynpunkt än vad som åstadkoms för landsbygden.³⁴ Liksom i landsbygdsfallet har senare års ajourföring med grund i nya mättingsåtgärder medfört sporadiska kvalitetsförbättringar.

Vid sidan av de naturliga förändringar av ursprungsdatan som ajourföringen långsamt leder till, har även vissa särskilda åtgärder initierats för att höja kvaliteten i kartredovisningen. I fråga om gränser inom landsbygdsområden har dock ingen större förbättring skett ännu.³⁵ Dessa områdens betydande omfattning gör därmed att digitala registerkartans gränskoordinater till stor del fortfarande består av äldre, ursprungligen grafiska data med låg och i många fall schabloniserad lägesnoggrannhet.

Beträffande de gränskvalitetssatsningar som hittills har gjorts bör dessutom nämnas att vissa sådana arbetsmetoder saknar direkt koppling till de materiella gränsreglerna i jordabalken. Andra uppgifter än formella bevismedel, t.ex. koordinater i mätarkiv och primärkartor, har legat till grund för gränsjusteringar i digitala registerkartan. Detta innebär att vissa uppdaterade DRK-koordinater inte nödvändigtvis motsvarar en bättre lägesnoggrannhet i förhållande till *rätt* gränssträckningar. Utan en bedömning och kontroll utifrån gällande gränsbestämmelser kan alltså inte med säkerhet sägas att dessa tillsynes lägesnoggranna uppgifter faktiskt är bättre än de tidigare³⁶.

2.5.3 Olika användningsområden och behov av kvalitet

Digitala registerkartan kan alltså konstateras ha brister med avseende på lägesnoggrannhet, fullständighet och rättsverkan, men vilka faktiska effekter detta

³⁴ Ericsson, 2007-08-06.

³⁵ Vissa exempel på kvalitetsinsatser nämns i avsnitt 2.5.4.

³⁶ Det kan ju diskuteras om en mycket lägesnoggrann koordinat för t.ex. en staketstolpe som *antas* stå i en gräns är bättre än en mindre lägesnoggrann koordinat för t.ex. ett hushörn som uttryckligen är *normerande* för en gränssträckning.

2 Fastigheter, gränser och register

får beror till stor del på hur kartan används. I grova drag kan urskiljas följande grupper av användare och exempel på deras verksamheter och användningsområden:

- Lantmäterimyndigheter – fastighetsbildning, arkivutredning
- Kommunala förvaltningar – exploatering, planering
- Statliga verk – infrastrukturplanering, GIS-analyser
- Statliga bolag – skogsbruk, fastighetsförvaltning
- Privata företag – bygg- och infrastrukturprojekt, fastighetsmäklari
- Enskilda fastighetsägare – sökväg till fastighetsregistrets textdel, orientering i grannskapet

Med detta spektrum av olika intressenter och nyttjanden kan, utifrån tidigare gjorda undersökningar, skönjas en heterogen behovsbild i fråga om kartans gränskvalitet. Bland exempelvis kraftbolag och skogsbolag finns flera aktörer som särskilt efterfrågar fullständighet och aktualitet för att enkelt kunna identifiera alla fastigheter som berörs av en förestående åtgärd. Gränsernas lägesnoggrannhet prioriteras i dessa fall något lägre. En lantmäterimyndighet, å sin sida, behöver i regel även lägesnoggranna uppgifter om gränssträckningar i samband med förrättningshandläggning. Att kunna använda digitala registerkartan istället för förrättningsakterna tillhör önskemålen bland dessa aktörer. Beträffande kommunala förvaltningar och statliga organisationer omfattar deras verksamheter ofta motsvarigheter till båda de ovan nämnda slagen, vilket också visar sig i deras blandade kvalitetskrav rörande geodatan. Medan det för vissa slags analyser och planering kan räcka med måttlig lägesnoggrannhet, är en hög sådan av stor betydelse vid såväl mättningsarbeten som intrångssituationer. Användargrupperna privata företag och fastighetsägare torde oftast vara i behov av uppgifter om enstaka fastigheter, t.ex. vid byggnation. Digitala registerkartan används då normalt som en orienteringskarta för att lokalisera aktuella objektet, identifiera deras beteckningar och ta fram uppgifter i eller via fastighetsregistrets textdel. Alternativt efterfrågas en enkel översikt av vilka fastigheter som omger en viss fastighet i syfte att jämföra uppgifter om köpeskilling, taxeringsvärde etc.³⁷

2.5.4 Undersökningar av digitala registerkartans gränskvalitet

I det följande refereras några av senare års rapporter rörande olika aspekter av gränskvalitet i digitala registerkartan, vilken i enlighet med ovensagda har flera slags brister ur användarsynpunkt. Vissa av dessa rapporter behandlar såväl kvalitetsproblem och deras bakgrund som förslag till kvalitetshöjande insatser och

³⁷ Denna förenklade sammanställning och analys baseras på en samling enkätsvar refererade i LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, bilaga 2.

ambitionsnivåer för framtidens gränsredovisning. Många av de i rapporterna nämnda bristerna kvarstår idag, men i vissa delar har förbättringar skett.

”Kundbild av DRK-kvalitet”

Under tiden mars till och med juli 2000 genomfördes projektet Kundbild av DRK-kvalitet, i samarbete mellan Lantmäterimyndigheten i Blekinge län och Metria i Karlskrona. Undersökningen syftade till att uppmärksamma fastighetsägarnas uppfattning om digitala registerkartans kvalitet med avseende på fastighetsredovisningen inom Karlskrona kommun. Urvalet av fastighetsområden (skiften) gjordes bland annat utifrån ett krav på en areal om minst 2 500 m² och vissa typkoder enligt taxeringsregistret, t.ex. bebyggd lantbruksenhet eller småhusenhet. Omkring 8 000 skiften uppfyllde de uppställda kriterierna, och för undersökningen valdes slumpmässigt 1 500 av dessa.³⁸

Det enkätutskick som lantmäterimyndigheten gjorde till fastighetsägarna omfattade en kartbild i skala mellan 1:5 000 och 1:10 000 med frågeformulär samt ett följebrev med instruktioner. Den fråga som ställdes i brevet löd: ”Anser du att skiftet är rätt redovisat på bifogad karta?”, och svarsalternativen var ja respektive nej. Kartbilden visade digitala registerkartans fastighetsindelning med ett svartvitt ortofoto i bakgrunden och det aktuella skiftets gränser markerade i rött. Det fanns även plats för kommentarer om fastighetsägare besvarade frågan nekande.³⁹

Drygt fyra av fem tillfrågade besvarade enkäten. I dessa 1 220 fall hade 85 % svarat att kartan stämde, medan 14 % hade svarat det motsatta. (Resterande svar saknade markerade ja- eller nej-alternativ.) Flest synpunkter knutna till de negativa svaren rörde gränser i eller i anslutning till vatten. Vidare handlade invändningarna framförallt om samfällda områden, gränsernas bristande överensstämmelse med hävderna, samt gränsernas geometri (vridningar och parallellförskjutningar).⁴⁰

Lantmäteriet analyserade de negativa svaren och drog följande slutsatser. Av samtliga 1 220 skiften som fastighetsägarna lämnat svar för hade 3 % uppenbara fel i digitala registerkartan. Felen berodde exempelvis på att gränser saknades i kartan eller att de hade redovisats med felaktig geometri. En ungefär lika stor andel kunde lantmäterimyndigheten inte ta ställning till utan vidare utredning eller fastighetsbestämning. Övriga svar som indikerade fel, rörande ca 7 % av alla skiften, kunde snabbt avfärdas av lantmäterimyndigheten. Dessa missuppfattningar från fastighetsägarnas sida förklarades i rapporten som brister i de ”fastighetsrättsliga kunskaperna i samhället och förmågan att läsa kartor och flygbilder”⁴¹.

Rapportens slutsats var att undersökningen visade att digitala registerkartan håller en god kvalitet ur de flesta fastighetsägares perspektiv. Två rekommenda-

³⁸ LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, s. 1-2.

³⁹ LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, s. 3 samt bilaga 1-2.

⁴⁰ LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, s. 5-6.

⁴¹ LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, s. 7-8.

tioner om förbättringar lämnades dock. För det första efterlystes (digitala) ortofoton som komplement till digitala registerkartan i syfte att underlätta tolkningen av kartbilden, t.ex. i kartprogrammet AutoKa-Vy. För det andra förespråkades systematisk utredning och borttagande av (onödiga) samfälligheter så att fastighetsindelningen både blir mer förståelig för fastighetsägarna och mindre kostsam att ändra genom fastighetsbildning.⁴² Sedan dess har rekommendationen om digitala ortofoton som tillgängligt skikt i AutoKa-Vy hörtsammats.

Av rapporten Kundbild av DRK-kvalitet kan alltså utläsas vad en grupp fastighetsägare i Karlskrona tycker om redovisningen i digitala registerkartan utifrån vad de själva anser vara gränsernas lägen. Genom undersökningen fick Lantmäteriet således vissa tips om vad som *kan* vara fel – och ibland var det – men fastighetsägarna kan också ha förbigått existerande felaktigheter på grund av okunskap om gränsreglerna och därför (missvisande) besvarat enkätfrågan positivt. Den relativt lilla skalan i det utskickade materialet gjorde dessutom gränsredovisningen på kartan ungefärlig. Men hänsyn till dessa aspekter kan resultatet av undersökningen inte utan vidare anses indikera hur rättsligt korrekt digitala registerkartan verkligen är, åtminstone inte i andra delar av landet.

”Lantmäteriets informationsutveckling”

Rapporten Lantmäteriets informationsutveckling, presenterad 2003, fokuserar både brett och djupt på en stor del av Lantmäteriets geografiska information och fastighetsinformation. Särskild tyngdpunkt har legat på textinformationen i fastighetsregistrets allmänna del, adressdel och byggnadsdel, samt på informationen som presenteras på kartor, främst digitala registerkartan och s.k. grundläggande geografisk data (GGD). Rapporten innehåller bl.a. nulägesbeskrivning, resultat av kundenkäter, internationella jämförelser, identifierade brister och förslag till förbättringsåtgärder.

Nulägesbeskrivningen avser såväl fastighetsregistrets innehåll och kvalitet som aspekter rörande ajourhållningen. Under rubriken ”Kvalitetsbrister och avvikande innehåll idag” listas bland annat följande gränsrelaterade problem:

- fastighetsindelningen är inte fullständigt redovisad,
- lägesnoggrannheten i fastighetsindelningen är bristfällig, och
- åtgärdsredovisningen i fastighetsregistret är bristfällig.⁴³

Att fastighetsindelningen inte är fullständigt redovisad innebär att vissa registerenheter och därmed gränser saknas i digitala registerkartan. Detta gäller exempelvis samfällda områden, s.k. järnvägsfastigheter och s.k. d-områden. Dessutom saknas fullständig digital registerkarta i större delen av fjällområdet (”vita kartan”) och i

⁴² LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, s. 8.

⁴³ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, bilaga 2.

vissa områden med kommunal lantmäterimyndighet.⁴⁴ Angående lägesnoggrannheten kan denna särskilt på landsbygden vara 5 m eller sämre, vilket härstammar från de tekniker som användes för uppbyggnaden av digitala registerkartan⁴⁵. Bristerna i form av luckor i åtgärdsredovisningen i registrets textdel gäller framförallt gränsbestämningar, äldre fastighetsbestämmande domar och ägoutbyten⁴⁶, vilket innebär att det inte med säkerhet går att identifiera en fastighets gällande gränser endast utifrån de förrättningsakter som är noterade i fastighetsregistret⁴⁷.

I rapporten beskrivs förslag till vilken ambitionsnivå Lantmäteriet skall ha rörande de aktuella databasernas innehåll och kvalitet. Först i raden av ”objekt med hög efterfrågan, av påtaglig ekonomisk eller säkerhetsmässig betydelse” nämns fastighetsinformation, vilket specificeras som information om registerenheter, rättigheter, gemensamhetsanläggningar, planer och bestämmelser. Vikten av att ajourhållningen sker kontinuerligt och genom säkerställda rutiner poängteras särskilt.⁴⁸ I fråga om ambitionsnivån för kvaliteten behandlas de fyra parametrarna aktualitet, lägesnoggrannhet, fullständighet och s.k. logisk konsistens (överensstämmelse beträffande krav på redovisning av topologi och datastruktur). Lägsta tillåtna lägesnoggrannhet för fastighetsinformation, inklusive fastighetsgränser, föreslås vara 2 m. Denna åsyftade kvalitetshöjning jämfört med nuläget motiveras med att användarna ställer allt högre krav på lägesnoggrannhet, inte minst eftersom Lantmäteriets information utnyttjas tillsammans med användarnas egna data i samband med planering och analyser. I detta sammanhang påstås även att ett förslag inom ramen för det europeiska samarbetet Inspire anger 1 m medelfel för just fastigheter.⁴⁹ Vid nymätning med stöd av nätverks-RTK eller DGPS menas lägesnoggrannheten nå ca 0,1 m respektive 0,5 m, så de höjda kvalitetskraven drabbar framförallt den ansevärd mängden befintlig fastighetsinformation. I rapporten föreslås en utredning om vilken metod som skall användas för en förbättringsinsats med sikte på den angivna ambitionsnivån.⁵⁰

Flera kvalitetsförbättringar och andra åtgärder föreslås också i rapporten. Bland annat betonas behovet av att synkronisera fastighetsregistrets textdel och digitala registerkartan med avseende på fullständighet och aktualitet. Angående frågan om hur lägesnoggrannheten för gränser m.m. skall kunna förbättras föreslås en metod där nymätning, helst med GPS, kombineras med justeringar utifrån mätarkiv och primärkartmaterial. Vidare påpekas att arbetet med s.k. DAX-körningar (dvs. justeringar för bättre samstämmighet med topografin) bör fortsätta för att undvika

⁴⁴ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 14, 16 och bilaga 2. Idag är dock alla kommuner redovisade.

⁴⁵ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 16-17 och 55-56.

⁴⁶ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 62.

⁴⁷ Se avsnitt 3.3.4. om det kronologiska och det alfabetiska registret, vilka utgör komplement till fastighetsregistret.

⁴⁸ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 49-50.

⁴⁹ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 52-55.

⁵⁰ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 55-56.

brister i den relativa noggrannheten. Även en fotogrammetrimetod med föregående signalering av gränspunkter på marken, liknande den som har använts i Finland, menas också kunna bli aktuell.⁵¹ Eftersom många olika kvalitetsförbättringar anses behövliga, och kostnaderna för sådana insatser varierar, föreslås i rapporten en viss prioriteringsordning. Hög prioritet ges åt bl.a. fullständig fastighetsindelning inom områden med kommunal lantmäterimyndighet, förbättrad lägesnoggrannhet (ibland kallad geometriförbättring) för fastighetsinformation samt komplettering av data inom fjällområdet.⁵²

”Fastighetsgränser – Del 1: Fallstudie av fastighetsgränser lägesnoggrannhet på Fastighetskartan”

Vid Sveriges lantbruksuniversitet i Umeå presenterades 2002 ett examensarbete inom skogsvetarprogrammet med huvudtiteln Fastighetsgränser. Den första delen av denna rapport, Fallstudie av fastighetsgränser lägesnoggrannhet på Fastighetskartan, omfattar en fältundersökning av ett urval gränser inom ett skogsområde vid Värnamo. Syftet var att ”utreda hur mycket redovisningen av fastighetsgränser på Fastighetskartan kan skilja sig från verklighetens gränser”.⁵³ Här bör påpekas att Fastighetskartan i den studien avser den s.k. GSD-Fastighetskartan, dvs. den allmänna, digitala karta som baseras på samma databas som digitala registerkartan och därmed redovisar samma fastighetsgränser som denna. Med ”verklighetens gränser” har författaren (Nordin) avsett de (faktiska) gränser som vid undersökningstillfället syntes på marken.⁵⁴

Undersökningen inleddes med en mindre arkivutredning. Själva fältarbetet innebar att gränserna kring 16 stora, slumpvis valda fastighetsområden (skiften) mättes in med GPS-utrustning utifrån de gränsmärken, rågångsstolpar och hävder såsom målade träd och diken som återfanns på marken. Som övrigt underlag för fältarbetet användes ett exemplar av den s.k. Gula kartan från 1985, vilken kom att nyttjas bland annat för tolkning av gränserns läge i samband med mätning vid vissa vägar. Inmätning underläts undantagsvis helt där gränspunkter var svårtillgängliga, odistinkta eller låg nära bostäder. Sammanlagt inmättes 917 gränspunkter.⁵⁵ Vid endast 132 av dessa punkter återfanns gränsmärken, framförallt s.k. visare, medan det fanns mycket gott om hävder i form av rågångsstolpar.⁵⁶

De inmätta gränspunkterna korrigerades mot en av SWEPOS fasta referensstationer för att erhålla DGPS-koordinater, vilka sedan jämfördes med mot-

⁵¹ LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 62-63.

⁵² LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 75-76 samt bilaga 8.

⁵³ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, citat s. 10. Den andra delen, Instruktion för gränsvård, innehåller information och tips rörande olika gränstätigheter som skogsägare och lantmäterimyndigheter kan utföra i syfte att synliggöra resp. klarlägga gränser i skog.

⁵⁴ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 27.

⁵⁵ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 25-27.

⁵⁶ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 52-53.

svarande koordinater i Fastighetskartan. Jämförelseanalysen visade ett medelfel på 6,9 m, vilket bedömdes rimligt jämfört med Lantmäteriets egen uppskattning. Förutom en extrem avvikelse om 85 m låg övriga punkter inom spannet 0-20 m.⁵⁷ Vidare redovisades skillnaderna mellan skiftenas arealer beräknade utifrån Fastighetskartan och de genomförda fältmätningarna. Dessa avvikelser var i regel små.⁵⁸ En slutsats av undersökningen var att Fastighetskartan normalt duger som underlag för beräkning av en skogsbruksplans totalareal. Att lita på gränsredovisningen i samband med t.ex. navigering av skogsmaskiner och gränsvård bedömdes däremot som mycket vanskligt. Med hänsyn till detta uttrycktes önskemål bland annat om att Lantmäteriet förbättrar kartans lägesnoggrannhet.⁵⁹

Nordin rapport fokuserar alltså på en jämförelse mellan gränser i Fastighetskartan och på de ”verkliga gränserna” baserade på synliga gränsindikationer på marken. Det bör påpekas att de senare inte nödvändigtvis behöver sammanfalla med de rättsligt gällande gränserna. Undersökningen kan därför inte anses vara helt relevant i fråga om hur korrekt Fastighetskartan, och därmed digitala registerkartan, är i rättslig mening. Denna aspekt framgår visserligen i slutet av rapporten, men i rapportens sammanfattning definieras de ”verkliga gränserna” olyckligtvis som de ”sanna gällande gränserna”⁶⁰.

”Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer”

Sommaren 2003 påbörjades ett examensarbete inom civilingenjörsprogrammet i lantmäteri vid Kungl. Tekniska Högskolan i Stockholm, vilket året därpå resulterade i rapporten Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer. Arbetet syftade framförallt till att undersöka hur mycket fastighetsgränserna i digitala registerkartan kan skilja sig från de rättsligt gällande gränserna, dvs. sträckningarna enligt reglerna i jordabalken. Dessutom jämfördes tre olika slags arealuppgifter för de undersökta fastigheterna.⁶¹

För denna undersökning valde författaren (Ohlsson) ett testområde inom Ockelbo kommun, omfattade 65 hela fastigheter eller fastighetsområden (skiften) med varierande egenskaper med avseende på bl.a. ålder, markanvändning och bebyggelse (landsbygd resp. tätortsmiljö). De äldsta gränserna hade tillkommit genom ett storskifte år 1809 och de nyaste genom fastighetsbildningsåtgärder under 1990-talet. Flest gränspunkter härstammade från avstyckningar, laga skiften

⁵⁷ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 28 och 50 med hänvisning till tabell 2 på s. 31. Den måttliga mättnoggrannheten med DGPS, angiven som bättre än 2 m i 95 % av fallen, betonas som en brist i studiens tillförlitlighet, se s. 53.

⁵⁸ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 45 och 51.

⁵⁹ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 54-55.

⁶⁰ Nordin, Fastighetsgränser, Del 1, s. 53 resp. s. 6 (onummerad).

⁶¹ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 9-10.

och hemmansklyvningar. Denna blandning, liksom förekomsten av enskilt vatten, ansågs göra området någorlunda representativt för den svenska fastighetsindelningen.⁶²

Underlaget för undersökningen bestod av utdrag ur fastighetsregistrets allmänna del, förrättningshandlingar och ett utdrag ur digitala registerkartans kartdatabas. Alla gränsbrytpunkter i kartdatabasen lokaliserades i fält med stöd av förrättningskartor, eventuella gränsmärken och hävder, varpå de mättes in med GPS-utrustning (traditionell RTK-teknik med två GPS-mottagare).⁶³ Det aktuella området innehöll 365 relevanta gränsbrytpunkter. Enligt förrättningshandlingarna hade 165 av dessa utmärkts på marken vid gränsernas tillkomst, varav 120 gränsmärken återfanns vid inventeringen.⁶⁴

All mätdata samlades till en inmätningsskarta, vilken sedan jämfördes med det aktuella utdraget ur digitala registerkartan. Resultatet visade att medelavvikelsen mellan de rätta gränspunkterna och de som redovisas i digitala registerkartan (dvs. medelvärdet för lägesnoggrannheten) var 5,9 m inom det aktuella området. Nära hälften av gränspunkterna omfattades av avvikelser över 5 m, med en högsta notering på 27 m. Omkring 12 % av gränspunkterna, framförallt de markerade, hade en lägesnoggrannhet om som sämst en halv meter.⁶⁵ Det noterades också att relativt stora avvikelser, upp till 10 m, förekom såväl bland de äldsta gränserna som bland gränser tillkomna under de senaste decennierna. Trots att moderna mätmetoder har möjliggjort en hög inre noggrannhet mellan fastigheters gränspunkter kan alltså den yttre noggrannheten, vilken var föremål för den aktuella undersökningen, vara låg. Sådana brister antogs i ett exempel bero på att anslutningen troligen har gjorts mot gränspunkter med låg lägesnoggrannhet. Den typen av ”fel” menades numera kunna minskas betydligt, med tillämpning av GPS-mätning direkt mot koordinatrikta anslutningspunkter.⁶⁶

Med samma underlag som för analysen av digitala registerkartans gränskvalitet undersöktes även överensstämmelsen mellan arealuppgifterna i fastighetsregistrets allmänna del, arealerna beräknade ur digitala registerkartan och arealerna beräknade utifrån de rättsligt gällande gränserna. Eftersom fastighetsregistret normalt anger fastigheters totalareal utan uppdelning i eventuella skiften, kunde en fullständig jämförelse endast göras mellan de 42 hela fastigheterna. Resultatet visade att nästan hälften av de hela fastigheternas *arealuppgifter i fastighetsregistret* stämde väl överens, dvs. avvek mindre än 1 %, från rätt areal. Drygt fyra av fem fastigheter hade en avvikelse inom 5 % och endast en fastighet avvek mer än 10 %. De små fastigheterna, under 2000 kvm, hade de mest korrekta arealuppgifterna i

⁶² Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 24 och 33.

⁶³ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 25-26.

⁶⁴ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 31.

⁶⁵ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 36-37.

⁶⁶ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 38.

fastighetsregistret, vilket antogs bero på att de sedan bildandet ofta inte har ändrats genom någon fastighetsbildningsåtgärd och därmed inte riskerat någon kvalitetsmässig arealförsämring. I fråga om *arealerna beräknade ur digitala registerkartan* visade jämförelserna att dessa arealer över lag omfattades av större avvikelser, i några fall över 20 %, från rätt areal (och därmed ofta även från arealuppgifterna i fastighetsregistret). Visserligen hade drygt hälften av fastigheterna en avvikelse inom 5 %, men nästan var fjärde areal i digitala registerkartan avvek mer än 10 %. Några orsaker antogs vara att digitala registerkartan alltför mycket har anpassats till topografiska detaljer och att vissa samfälliga vägar inte är inlagda i digitala registerkartan.⁶⁷

I det avslutande diskussionsavsnittet reflekterade Ohlsson bland annat kring idén om koordinater med rättsverkan och konstaterade att den undersökta delen av digitala registerkartan visat sig ha alltför dålig lägesnoggrannhet för att duga som källa. En eventuell framtida övergång till koordinatbestämda gränser menades därför troligen kräva en omfattande och effektiv mätinsats i fält med stöd av Nätverks-RTK. Vidare uttrycktes behov av fortsatta utredningar, bland annat om vilken lägesnoggrannhet som skulle krävas för att koordinater skall kunna ges rättsverkan.⁶⁸

”Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation” och det följande registerkvalitetsprojektet ”ALBIN”

Med grund i tidigare konstateranden av brister i fastighetsregistrets information och av högre användarkrav bland flera intressenter, presenterade Lantmäteriet hösten 2006 rapporten Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation. I denna rapport identifieras kvalitetsbrister i fastighetsregistrets allmänna del, inklusive digitala registerkartan, samt lämnas förslag till prioriterade förbättringsåtgärder bland annat utifrån olika användarkrav.

Såväl fastighetsinformationens omfattning som kvalitet har undersökts tidigare, t.ex. inom det s.k. Registerkvalitetsprojektet och dess uppföljare Lantmäteriets informationsutveckling. Den aktuella förstudien redovisar delvis samma aspekter, men med ett annat upplägg genomgående baserat på de olika informationsslagens *inhåll, aktualitet, fullständighet och korrekthet*⁶⁹. Även användarsynpunkter har under senare år samlats in bland annat i samband med utredningar och enkäter, t.ex. inom SOU 2003:111 och Lantmäteriets informationsutveckling, vilka också refereras relativt omfattande i bilagorna. Olika användargrupper som nämns är myndigheter, statliga bolag, kommuner, näringslivet, föreningar och enskilda; ibland indelade i mer specifika delgrupper. Sammantaget framgår att dessa krav

⁶⁷ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 39-41.

⁶⁸ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, s. 51.

⁶⁹ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 8.

och önskemål varierar en hel del mellan de olika intressenterna – dock är synpunkterna ofta av generell karaktär utan några preciserade kravnivåer. Många användare har exempelvis efterlyst en mer korrekt registerkarta, främst med avseende på fastighetsindelningens lägesnoggrannhet på landsbygden, samt förbättrad redovisning av rättigheter, åtgärder och arealer. Bland övriga synpunkter finns krav på att informationen skall vara heltäckande, aktuell och komplett med jämn och redovisad kvalitet för hela landet.⁷⁰

Förslagen till prioriterade åtgärder speglar till stor del de vanligaste användarsynpunkterna. Lägesnoggrannheten – ibland kallad geometrin – i digitala registerkartan anges som första punkt (se vidare nedan). Andra prioriterade insatser är att förbättra redovisningen av fastighetsindelningen så att informationen blir fullständig och stämmer överens mellan textdelen och digitala registerkartan, samt att komplettera registret med rättigheter, planer m.m.⁷¹

Bland rekommendationerna som rör lägesnoggrannheten i digitala registerkartan nämns ett förslag till ambitionsnivå som är något högre än vad som förordades i rapporten Lantmäteriets informationsutveckling (se ovan). Det långsiktiga kravet på yttre lägeskvalitet för områden utanför tätortsstomnät anges här vara 0,6 m respektive 1,5 m beroende på markvärden. Motsvarande kvalitetskrav inom tätorsområden bestäms av stomnätets relation till riksnätet samt en inre kvalitet om 0,03-0,1 m.⁷²

För tätorsområden nämns några relativt tidseffektiva exempel på förbättringsinsatser. De föreslagna metoderna innebär huvudsakligen att befintligt material hos lantmäterimyndigheter och kommuner tas tillvara för att uppdatera digitala registerkartan. Arbetet omfattar därmed främst att sälla fram lokala gränsdata av hög kvalitet ur mätarkiv, förrättningshandlingar och primärkartor, samt att omräkna dessa till rikets system.⁷³ För landsbygdsområden, å sin sida, anses inte finnas några lika enkla tillvägagångssätt, utan här konstateras ett behov av vidare metodstudier för att undersöka lämpliga insatser. Bland de möjliga exempel som anges finns s.k. geokodning (georeferering) av laga skifteskartor och flygfotografering av signalerade gränser.⁷⁴

Här skall nämnas att flertalet av förstudiens rekommendationer nu ligger till grund för det sedan våren 2006 pågående LMV-projektet ALBIN. Detta omfattande arbete är indelat i fyra delprojekt med olika fokusområden – fastighetsindelning, rättigheter, geometri tätort och geometri landsbygd – och beräknas pågå under minst tre år. Lägesnoggrannheten i digitala registerkartan är huvudsakliga föremål för de två senare delprojekten. Insatser för geometri-

⁷⁰ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 20-22 och bilaga 2-3.

⁷¹ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 23.

⁷² LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 39.

⁷³ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 41.

⁷⁴ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 43.

förbättringar i tätort genomförs till stor del med de metoder som föreslogs i förstudien. Situationen för landsbygdsområdena är mer komplicerad, varför frågan om lämpliga datafångstmetoder, rimliga lägesnoggrannheter etc. fortfarande är föremål för diskussion. För tillfället pågår utvärderingar av olika sådana alternativ, vilka avses läggas till grund för beslut om ett framtida genomförande i ett nationellt perspektiv.⁷⁵ Eftersom Sverige till mycket stor del består av det som i detta sammanhang klassificeras som landsbygdsområden, är gränsredovisningen i digitala registerkartan därmed fortfarande mestadels oförändrad beträffande lägesnoggrannhet.

2.6 Termen koordinatbestämda gränser

Såsom nämns tidigare är koordinatbestämda gränser ingen vedertagen term. Den tolkning som görs här, i syfte att skapa en någorlunda enhetlig begreppsbild, baseras därför på de sammanhang som frasen har figurerat i. Det är framförallt under 2000-talet som ordet koordinatbestämd har brukats. Andra uttrycksätt är koordinater med rättsverkan, eller rättsverkande koordinater, vilka kan ha samma eller liknande betydelse.

Med *koordinatbestämd* gräns menas här – i huvudsak (se dock nedan) – att koordinater *definierar* en gräns sträckning ur rättslig synpunkt⁷⁶. Koordinaterna har med andra ord primär, eller direkt, rättsverkan, ofta enbart uttryckt som rättsverkan, för gränsers lägen. Den exakta innebörden av detta kan skilja sig åt, inte minst i fråga om med vilken rättslig styrka koordinaterna definierar gränssträckningen. Två grovt förenklade varianter kan här särskiljas: koordinater är (a) bästa bevismedel bland flera, eller (b) enda bevismedel.

Det första fallet (a) betyder att koordinater enligt en huvudregel gäller framför andra uppgifter. Undantagsvis kan dock andra bevismedel bli avgörande, förutsatt att vissa felaktigheter i koordinaterna uppdagas. Hit skulle exempelvis kunna räknas koordinatfel som har sin grund antingen i förrättningsprocessen, såsom mät- och skrivfel, eller även i registreringsmomentet. Med ett sådant synsätt, där begångna fel medför att koordinaterna tappar sitt bevisvärde till förmån för andra gränsuppgifter, kan systemkonstruktionen ses som relativt pragmatisk och öppen för bedömningar. I det andra fallet (b) är koordinater det enda bevismedel som har rättslig betydelse, oavsett indikationer om misstag i samband med förrättningen. Tanken bakom en sådan sträng systemkonstruktion är att de uppgifter som väl har

⁷⁵ Se LMV, ALBIN, (Internet). Projektets fortsättande i fråga om geometriförbättringar för landsbygdsområden diskuterades vid en workshop vid Lantmäteriverket i Gävle, 2007-03-29. Där, liksom i en delrapport inom projektet, bedömdes att det skulle krävas stora arbetsinsatser bland annat i fält för att uppnå ens måttliga kvalitetshöjningar (se LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, s. 18). En redovisning av genomförda metodtester för landsbygdsarbetet väntas till sommaren 2008.

⁷⁶ På engelska används normalt orden *define* eller *determine* för denna betydelse.

blivit gällande, genom registreringen, inte skall kunna ändras i efterhand; det skall alltså gå att lita på koordinaternas totala orubblighet.

För att belysa denna teoretiska begrepps bild kan i viss mån göras en jämförelse med dagens svenska gränssystem. Utifrån gällande rätt skulle man kunna säga att vi idag har ”gränsmärkesbestämda” gränser⁷⁷. Gränsmärken har, i enlighet med 1 kap. 3 § JB, en klart överordnad ställning; endast där det av någon anledning saknas gränsmärken får uppgifter i förrättningskartor och andra bevismedel avgörande betydelse. Inte ens om utmärkningen i efterhand konstateras vara klart felaktig tappar märkena sitt vitsord (jfr fallet b ovan). Det bör här påpekas att gränser sträckningar sedan flera decennier ofta har säkerställts numeriskt med koordinater i förrättningshandlingarna, i syfte att möjliggöra rekonstruktioner av gränser på marken där det saknas märken. Dessa säkerställande koordinater är idag formellt endast av *beskrivande*, till skillnad från definierande, karaktär. De har därmed, med stöd i jordabalkens gränsregler, vad som kan kallas sekundär rättsverkan. I ett specifikt fall kan även talas om indirekt rättsverkan, eftersom de i fråga om omarkerade (dvs. aldrig utmärkta) gränser i praktiken ofta definierar gränssträckningen.

Det som i denna studie normalt avses med en koordinatbestämd gräns är således vare sig helt detsamma som koordinatsatt, vilket normalt syftar till en viss framställningsform (punktangivelser med t.ex. x- och y-värden), eller numeriskt säkerställd, med betydelsen angiven numeriskt i förrättningshandlingarna. Det skall också poängteras att det inte finns något definitionsmässigt samband mellan en koordinatbestämd gräns och en idag fastighetsbestämd eller gränsbestämd gräns. De senare termerna uppger endast om att en gränssträckning har bestämts, dvs. avgjorts rättsligt, genom en viss åtgärdstyp⁷⁸.

En annan aspekt, rörande *koordinatbestämda* gränser, är att denna relativt nya term oftast har använts och används med sikte på gränskoordinater redovisade i *digitala registerkartan*. I tidigare diskussioner om koordinaters rättsverkan, under 1980- och 1990-talen, rörde frågan huvudsakligen koordinatangivelser i förrättningshandlingarna. Ur viss synvinkel skulle det kunna vara oviktigt vilket slags koordinater som avses, t.ex. vid en generell diskussion om för- och nackdelar med vitsord för märken på marken respektive numeriska uppgifter. Det finns dock flera ur bland annat användarperspektiv betydelsefulla skillnader – mellan vad som här benämns DRK-koordinater och förrättningskoordinater – som i detta fall påkallar en distinktion. Med utgångspunkt i de motiv som redovisas i det inledande

⁷⁷ Detta uttrycksätt torde dock vara främmande för de flesta, eftersom de fraser som normalt används är att gränsmärken har rättsverkan, primär rättsverkan, bästa bevisvärde etc. Se kapitel 3 angående det svenska systemet.

⁷⁸ I ett framtida gränssystem skulle dock nya fastighetsbestämningsåtgärder eller liknande kunna leda till att gränserna blir just koordinatbestämda.

kapitlet⁷⁹ fokuseras därför, om inte annat sägs, på gränskoordinater i just digitala registerkartan.

Med hänsyn till att denna studie behandlar frågan om koordinatbestämda gränser med ett relativt brett angreppssätt, beaktas även ett mindre långtgående slag av rättsverkan än vad som beskrivs ovan. I en av de teoretiska systemmodellerna som diskuteras i kapitel 6 är DRK-koordinaterna inte materiellt sett bästa bevismedel (definierande) för gränserns sträckningar, och heller inte beskrivande som formella sekundärbevis, utan endast *speglande* – utan något eget bevisvärde – på liknande sätt som idag. Tanken är dock att speglingen är så noggrann att digitala registerkartan *i praktiken* visar var de rätta gränssträckningarna går. Det finns i detta fall också ett rättsligt inslag som gör det rimligt att betrakta sådana gränser som koordinatbestämda, nämligen att DRK-koordinaterna, till skillnad från idag, omfattas av en ekonomisk skyddskonstruktion. Om någon skulle lida skada till följd av felaktigheter i sådana gränsuppgifter finns viss rätt till kompensation från det allmännas sida. Rättsverkan är alltså i detta fall helt av ekonomisk art.

I de följande kapitlen avses med koordinatbestämda gränser oftast och huvudsakligen den materiella rättsverkan, men där det är relevant rör diskussionen även eller endast den ekonomiska aspekten. Det senare anges då uttryckligen eller framgår av sammanhanget.

2.7 Använda begrepp

Beträffande lantmäteri- och fastighetsfrågor finns vissa vedertagna begrepp, åtminstone för varje jurisdiktion, men det förekommer också variationer inom den nationella terminologin. Ibland används olika termer med samma innebörd; ibland kan en term ha olika innebörder beroende på sammanhang och detaljgrad. Vissa, inte minst tekniska ord ses emellanåt som allmänt vedertagna och underförstådda och används därmed på ett förenklat sätt, medan de i vetenskapliga rapporter har betydligt mer snäva innebörder som kräver specificering. Ett exempel på det senare är ordet lägesnoggrannhet (se nedan), vilket ibland uttrycks ofullständigt och därmed kan ge upphov till vag eller i sämsta fall missvisande information.

Även i denna avhandling förekommer såväl blandade som generaliserande begrepp; dels för att det är oundvikligt vid referering till tidigare rapporter etc., dels för att det inom studiens ram inte har funnits möjlighet att djupanalysera eller klarlägga vissa begrepp inom områden som geodesi och skadeståndsrätt. I möjligaste mån används ord som inte är direkt felaktiga även om de, för experter inom respektive område, anses alltför generella. I det följande redogörs för några av de ord som förekommer på ett ibland förenklat sätt.

⁷⁹ Se avsnitt 1.1.3.

Först och främst bör påpekas att ordet *gräns* används som en förenkling av fastighetsgräns. Även om bestämmelser om gränserns sträckningar m.m. kan vara tillämpliga även på t.ex. servitutsgränser, avses här endast gränser som avskiljer fastigheter (eller samfälligheter) från varandra.

Digitala registerkartan, eller *DRK*, används både i sin korrekta betydelse och som ett förenklat namn med avsikt på den databas som ligger till grund för kartvisualiseringen. I realiteten finns, i dagens tekniska systemlösning, fastighetsregistrets gränsdata och mycket annat lagrat i den s.k. Geodatabanken Alfa, men i detta sammanhang används alltså vissa generaliserade termer för att möjliggöra en principiell diskussion. Med DRK-koordinater avses därmed de gränskoordinater som finns i fastighetsregistrets (geo-)databas och som utgör grunden för redovisningen i digitala registerkartan.

Termen *lägesnoggrannhet* är ett viktigt kvalitetsmått för koordinatuppgifter. I Lantmäteriets Handbok Registerkarta finns följande begreppsförklaring: ”Lägesnoggrannheten lagras i form av ett medelfel. Medelfelet ska anges med millimeternoggrannhet och avser lägesnoggrannhet i förhållande till det överordnade system i vilket det är redovisat, s.k. yttre noggrannhet. Detta gäller t.ex. geodetiskt inmätta gränspunkters lägesnoggrannhet i förhållande till närbelägna stompunkter.”⁸⁰ Emellanåt används dock ordet direkt knutet (utan att tala om medelfel) till en angiven storlek, inte sällan uttryckt i meter, vilket i vissa sammanhang torde vara vedertaget åtminstone i talspråk. En fullständig och kvantitativ angivelse kräver dock ytterligare specifikationer, såsom uppgift om konfidensnivå och om medelfelet är bestämt för den aktuella punkten eller är ett schablonmässigt värde⁸¹. Utan en sådan helhetsbild är det omöjligt både att presentera och att bedöma den exakta innebörden av en koordinats lägesnoggrannhet. Med hänsyn till denna studies karaktär och avgränsning används ordet lägesnoggrannhet här oftast som en generell kvalitetsaspekt, utan någon närmare kvantifiering. (Vid referering av andra rapporter återges dock de däri ursprungliga uttrycksätten. Där förekommer även synonymer såsom yttre lägeskvalitet, yttre noggrannhet eller noggrannhet.)

I detta sammanhang kan också nämnas termerna *geodata* och *metadata*. Geodata är ett samlingsnamn för ”data som beskriver en företeelse som har en direkt eller indirekt geografisk lägesrelation”⁸². Sådana data kan rymma såväl geografisk information som fastighetsinformation, men för denna studie används termen ofta synonymt med gränsdata eller gränskoordinater. Metadata, å sin sida, kan förklaras som ’data om data’, dvs. en beskrivning av datans innehåll och dess

⁸⁰ LMV, Handbok registerkarta, avsnitt 9.4.

⁸¹ Se t.ex. LMV, Handbok till mätningkungörelsen – Geodesi, Detaljmätning, s. 8-10 och 13.

⁸² LMV, Nationell geodatastrategi, s. 51.

egenskaper (tillgänglighet, användbarhet och kvalitet⁸³). I fråga om gränsdata bör en sådan beskrivning omfatta information om kvalitetsaspekter såsom lägesnoggrannhet och ursprung⁸⁴.

En annan teknisk term är *GPS* (Global Positioning System). GPS är ett satellitbaserat system för positionering, navigering och tidsbestämning, ursprungligen utvecklat för försvarsändamål i USA. Idag används tekniken över hela världen bland annat för geodetisk mätning. Systemet har viss konkurrens från den ryska motsvarigheten GLONASS (Global Navigation Satellite System). Även ett europeiskt system, GALILEO, håller på att utvecklas.⁸⁵ Ofta i lantmäterisammanhang – även i denna avhandling – används förkortningen GPS som en allmän term för satellitbaserad mätningsteknik oavsett vilket system som avses. En formellt mer korrekt term är GNSS (Global Navigation Satellite Systems), vilket är ett relativt nytt samlingsnamn för alla sådana slag av system.

⁸³ LMV, Nationell geodatastrategi, s. 32. Dessa informationslag anges där vara behövliga i en s.k. SDI (*Spatial Data Infrastructure*, infrastruktur för geodata).

⁸⁴ Se LMV, Handbok Registerkarta, avsnitt 9.

⁸⁵ Se t.ex. Johnsson & Wallerström, En nätverks-RTK-jämförelse mellan GPS och GPS/GLONASS.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

3.1 Utmärkning och dokumentation vid gränser tillkomst och bestämning

3.1.1 Allmänt

En fastighetsgräns tillkomstsätt, dvs. den åtgärd genom vilken gränsen skapades, spelar ofta stor roll för bedömningen av var dess rätta sträckning går på marken. Historik i form av vad som stadgats och förekommit från och med skiftesperioderna fram till 1972 då fastighetsbildningslagen trädde ikraft får anses väl dokumenterad¹, medan vissa aspekter av gällande rätt har lämnats relativt obehandlad i litteraturen. Avsnitt 3.1 omfattar därför redogörelser för de tillkomstsätt som möjliggörs enligt gällande rätt, med fokus på de s.k. tekniska åtgärderna.

Gränser skapas idag huvudsakligen genom *fastighetsbildning* enligt fastighetsbildningslagen. Gränser kan dock tillkomma även på andra sätt, även om de sällan utnyttjas. Lantmäteriförrättningar rörande viss *inlösen* enligt anläggningslagen respektive ledningsrättslagen är direkt fastighetsbildande och resultatet liknar ur ett gränsperspektiv de vanliga fastighetsbildningsåtgärdernas på så sätt att även dessa gränser blir lagligen bestämda². Genom *legalisering* enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering kan en lantmäteriförrättning medföra att en tidigare genomförd privat jorddelning erkänns i efterhand. Gamla civilrättsligt giltiga gränser tillkommer därmed officiellt. Denna fastighetsbildande effekt innebär dock inte att gränsernas stäckningar omfattats av något avgörande, varför de inte blir lagligen bestämda. Inlösenåtgärder som handläggs på annat sätt än vid lantmäteriförrättning kan också ge upphov till nya gränser. *Expropriation* enligt expropriationslagen förekommer i viss omfattning, medan *inlösen* enligt plan- och bygglagen, miljöbalken, väglagen, lagen om byggande av järnväg respektive minerallagen är relativt sett ovanliga åtgärder³. Ingen av de nämnda tvångsåtgärderna ger upphov till lagligen bestämda gränser. Tabell 1 nedan visar en sammanställning av åtgärder som kan ge upphov till nya fastighetsgränser.

Genom förrättningsformen *fastighetsbestämning* enligt fastighetsbildningslagen tillkommer inga nya gränser. Åtgärden kan dock medföra att sträckningen av en oklar eller tvistig befintlig gräns avgörs för framtiden, varvid den, för första gången

¹ Se t.ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, Thulin, Historisk utveckling af den svenska skifteslagstiftningen med särskildt afseende å frågan om delningsgrund vid skifte, och Wernstedt, Fastighetsrättens historia.

² Angående begreppen lagligen bestämd resp. ej lagligen bestämd, se avsnitt 3.2.2.

³ Ytterligare inlösenåtgärder kan eventuellt förekomma.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

eller på nytt, blir lagligen bestämd. Ett sådant avgörande ersätter aktuell del av beslutet om gränsens tillkomst, varför fastighetsbestämningar måste beaktas i fråga om gränssträckningar. Liknande tekniska åtgärder som görs vid fastighetsbildning, såsom gränsutmärkning och upprättande av karta, sker även vid fastighetsbestämning. Reglerna om sådana moment beskrivs därför också kortfattat nedan.

Gränsskapande åtgärd	Beslutande myndighet	Gränsstatus
Fastighetsbildning, FBL	Lantmäterimyndighet	Lagligen bestämd
Inlösen, AL	Lantmäterimyndighet	Lagligen bestämd
Inlösen, LL	Lantmäterimyndighet	Lagligen bestämd
Expropriation, ExL	Fastighetsdomstol	Ej lagligen bestämd
Inlösen, MB	Miljödomstol	Ej lagligen bestämd
Inlösen, PBL	Fastighetsdomstol	Ej lagligen bestämd
Inlösen, VägL	Fastighetsdomstol	Ej lagligen bestämd
Inlösen, LBJ	Fastighetsdomstol	Ej lagligen bestämd
Inlösen, MinL	Bergsstaten	Ej lagligen bestämd
Legalisering, ÅULL	Lantmäterimyndighet	Ej lagligen bestämd

Tabell 1: Åtgärder som kan ge upphov till nya fastighetsgränser, beslutsfattare (första instans) samt gränsernas status som lagligen eller ej lagligen bestämda.

3.1.2 Fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen

De former av fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen som kan ge upphov till nya gränser är fastighetsreglering, avstyckning och klyvning⁴. För att en ny gräns skall skapas genom fastighetsreglering krävs att det markområde som överförs inte är ett helt fastighetsområde (skifte). Skulle överföringen gälla ett helt skifte, vilket inte är ovanligt, byter detta skifte endast fastighetstillhörighet utan att själva gränssituationen förändras. I fallet med avstyckning krävs på motsvarande sätt att styckningslotten inte är ett helt skifte, och vid klyvning att klyvningsdelarna inte är separata skiften.

Tillkomsten av en ny gränssträckning kan enligt fastighetsbildningslagen innefatta momenten utstakning, utmärkning samt upprättande av karta och beskrivning. Verkställandet av dessa tekniska åtgärder får betydelse för förrättningsresultatet och kan i olika mån påverka senare avgöranden av gränsfrågor. Fastighetsbildningskungörelsen, mätningkungörelsen och Lantmäteri-

⁴ Se 5, 10 resp. 11 kap. FBL.

verkets författningssamling innehåller också vissa bestämmelser av betydelse för gränserns tillkomst.

Utstakning och utmärkning

4 kap. 27 § FBL:

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar.

Varje gräns som tillkommer genom fastighetsbildning skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning⁵. Ingen av dessa tekniska åtgärder är alltså obligatorisk, utan lantmäterimyndigheten får ta ställning till behovet i varje enskilt fall. I förarbetena till fastighetsbildningslagen⁶ fördes vare sig någon diskussion om innebörden av begreppen utstakning och utmärkning eller om vad som avsågs med behövlig omfattning. Redogörelserna däri rör främst paragrafens övriga bestämmelser. Att utstakning och utmärkning inte behandlades närmare kan förklaras med att dessa termer var väl inarbetade och användes redan i tidigare fastighetsbildningslagstiftning. Det fanns dessutom i den då gällande mättningsförordningen särskilda paragrafer som i detalj reglerade dessa tekniska åtgärders praktiska utförande.

Utstakningens roll är dels att på marken tillfälligt (t.ex. med träkäppar) visa vad föreslagen eller beslutad fastighetsbildningsåtgärd innebär, dels att ligga till grund för eventuell utmärkning. Om det inte råder någon tveksamhet om den blivande gränsens sträckning kan utstakning anses obehövlig. Exempel på situationer där utstakning kan underlåtas är vid tillkomst av gräns mellan fastighet för allmänt ändamål och parkmark eller mellan hyresfastigheter, eller då ny gräns skapas mellan

⁵ 4 kap. 27 § 1 st. 1 p. FBL.

⁶ SOU 1963:68 s. 270-273 och prop.1969:128, B s. 277-283. Att "behövlig omfattning" i den slutliga lagtexten ersatte "erforderlig omfattning" i SOU-förslaget torde inte ha inneburit någon ändring i sak.

befintliga gränspunkter vars markeringar eller hävd är tydliga.⁷ Om utstakning inte görs kan heller inte utmärkning ske. Av detta följer att åtgärden inte har något direkt bevisvärde för aktuella gränsfrågor.

Utmärkningen, å sin sida, syftar först och främst till att tydliggöra nya gränser läge på marken. Dessutom skall gränser kunna utvisas eller rekonstrueras vid senare tillfällen.⁸ Märkenas varaktighet bör vara minst 40 år⁹, men längre än 50 års livslängd för själva materialet anses dock inte kunna krävas¹⁰. Utmärkningen har stor rättslig betydelse för gränsers rätta sträckning genom att gränsmärken gäller före karta och handlingar i händelse av skiljaktigheter¹¹. Vanligast är att en gräns utmärks i sina brytpunkter, dvs. där gränsen byter riktning, men utmärkning kan även behöva göras excentriskt i gränslinjen. Det senare görs antingen där det inte är lämpligt att utmärka i själva brytpunkten, såsom i en sjö eller vägbana, eller som en extra markering på raklinjen mellan två brytpunkter om det är långa avstånd mellan dessa, t.ex. i skog¹². Utmärkning med varaktigt märke får dock inte göras så att det ”utgör hinder för samfärdseln eller för markens ändamålsenliga brukande eller så att det medför risk för skada”¹³.

Den i fastighetsbildningslagen påbjudna *behovsprövningen* av utstakning och utmärkning saknade motsvarighet i föregångarna jorddelningslagen och lagen om fastighetsbildning i stad, med undantag för den i städerna vanliga åtgärden tomtmätning. Behövligheten av utmärkning fanns dock behandlad i mättningsförordningen och dess verkställighetsföreskifter som båda gällde vid och under en kort period efter ikraftträdandet av fastighetsbildningslagen, vilket kan förklara att frågan inte berördes närmare i förarbetena. Mättningskungörelsen, vilken ersatte mättningsförordningen 1 juli 1974, är kortare och betydligt mindre detaljrik än sin föregångare, men huvuddragen av tidigare bestämmelser rörande tekniska aspekter kring gränserns tillkomst har behållits. En motsvarighet till förordningens verkställighetsföreskifter utkom dessutom 1976 under namnet Tekniska förklaringar och anvisningar till Mättningskungörelsen (TFA). Eftersom dessa riktlinjer så småningom ansågs delvis föråldrade på grund av bl.a. teknikutvecklingen¹⁴, byttes de under början av 1990-talet mot dokumentserien Handbok till mättningskungörelsen (HMK). Denna handbok, bestående av nio ämnesspecifika delar, används än idag men är föremål för översyn.

⁷ Se LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/134, och LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 15.

⁸ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 20.

⁹ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, s. 50.

¹⁰ LMV, Gränsmärken, s. 11.

¹¹ Prop. 1969:128, B s. 282.

¹² Se Figur 4 i avsnitt 3.2.3 angående det första fallet av excentrisk utmärkning. I det andra fallet blir resultatet av det excentriska märket formellt sett en ny brytpunkt, trots att det avser att endast utgöra en kompletterande utmärkning i en rak gräns.

¹³ 9 § 1 st. MK.

¹⁴ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, s. i.

Något förenklat kan sägas att de utmärkningsbestämmelser i form av regler och rekommendationer som idag finns samlade i fastighetsbildningslagen, mätning-kungörelsen och Handbok till mätning-kungörelsen till stor del motsvarar vad som fanns i de äldre motsvarigheterna. Att placeringen av dessa bestämmelser har justerats så att behovsprövningsmomentet har lyfts in i själva lagtexten, från att främst ha varit ett tillämpningsråd av undantagskaraktär, tyder dock på en viss saklig förändring av synen på utmärkningens behövlighet. Allt bättre tekniska förutsättningar för noggrann mätning har skapat möjligheter att säkerställa gränspunkternas lägen numeriskt, och detta har lett till att utmärkningen har tappat en del av sin traditionella funktion. Detta framgår bland annat av LMV-rapporten Basnivåer för förrättningsmätning, i vilken det finns flera konkreta exempel på förhållanden där utmärkning bedöms obehövlig. Även Handbok Fastighetsbildningslagen och LMV-rapporten Handledning – Gränser för Lantmä-terimyndigheterna ger vissa riktlinjer rörande hur huvudregeln om utmärkning kan tillämpas. Om en ny gränssträckning blir tydlig genom (relation till) anläggningar eller terrängdetaljer, eller att det i tätort finns ett tillräckligt bra stomnät för numerisk säkerställning, kan utmärkning bedömas obehövlig och därmed under-låtas¹⁵. Byggnader, väggkorsningar, strandlinjer och befintliga gränser är sådana faktorer som kan medföra att utmärkning anses obehövlig¹⁶. Om en sakägare begär utmärkning som av lantmäterimyndigheten anses obehövlig bör denna, enligt Lantmäteriverkets mening, dock normalt utföras¹⁷.

I och med möjligheten att bilda tredimensionella fastigheter och tre-dimensionella fastighetsutrymmen, vilken infördes 1 januari 2004, gjordes ett tillägg i 4 kap. 27 § FBL i form av ett tredje stycke. Denna bestämmelse, vilken medger en *lämplighetsprövning* av utstaknings- och utmärkningsmomenten, avser inte bara tredimensionella objekt utan även fastigheter av traditionellt slag¹⁸. Lämpligheten skall prövas utifrån praktiska såväl som ekonomiska aspekter. I fallet med tredimensionella objekt utan markkontakt är det naturligtvis omöjligt att markera gränsen på marken (på annat sätt än excentriskt), men även genomförbara utmärkningar kan alltså underlåtas med stöd av den aktuella bestämmelsen. Om det exempelvis inte är ekonomiskt försvarbart att verkställa en utmärkning, är det inte längre något krav¹⁹. Avvägandet mellan behov och lämplighet skall visserligen göras med försiktighet, men den nya bestämmelsen innebär ändå att den ursprungliga behövlighetsaspekten har fått uttalad konkurrens²⁰. Genom dagens formulering av 4 kap. 27 § FBL har alltså utmärkningskravet urholkats något.

¹⁵ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 20-21.

¹⁶ LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna, s. 8.

¹⁷ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/136, och LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 21.

¹⁸ Prop. 2002/03:116, s. 70 och 146.

¹⁹ Prop. 2002/03:116, s. 146, och LMV, Tredimensionell fastighetsindelning, s. 69.

²⁰ Tidigare kunde i princip endast svår terräng eller risk för skador legitimera att en behövlig utmärkning inte gjordes, se 9 § 1 st. MK.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

Utstakning och utmärkning skall normalt ske innan fastighetsbildningsbeslut meddelas²¹. Anledningen är att fastighetsbildningsbeslutet, vilket skall ange de avsedda ändringarna i fastighetsindelningen, torde behöva hänvisa till upprättad karta och beskrivning för att bli tillräckligt tydligt²². I vissa fall kan det dock vara olämpligt att utföra utstakning och utmärkning i ett tidigt skede av förrättningen, t.ex. när det råder osäkerhet om fastighetsbildningen överhuvudtaget skall genomföras²³. Lantmäterimyndigheten kan då, under vissa förutsättningar, utnyttja möjligheten att vänta med tekniska göromål tills fastighetsbildningsbeslutet har meddelats²⁴ och vunnit laga kraft. Det som krävs är att förfarandet är lämpligt samt att myndigheten gör fastighetsbildningsbeslutet till en s.k. preliminärfråga, dvs. förordnar att det skall överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § FBL.²⁵

Oavsett om utstakning sker före eller efter fastighetsbildningsbeslut meddelas, skall den utstakade gränssträckningen och sådant beslut stämma överens²⁶. I normalfallet, där fastighetsbildningsbeslutet innefattar en karta baserad på utstakningen, uppfylls detta krav (förutsatt korrekt mät- och kartarbete). Viss avvikelse kan däremot uppstå om utstakningen sker i efterhand med utgångspunkt i fastighetsbildningsbeslutet. Ett absolut krav på rättelse av en sådan avvikande utstakning skulle medföra extra arbete och kostnader, vilket inte alltid står i proportion till sakägarnas intresse av en total överensstämmelse mellan beslut och utstakning²⁷. En undantagsregel²⁸ medger därför att utstakning som i mindre mån avviker från fastighetsbildningsbeslutet får ligga till grund för utmärkning om en rättelse anses oskäligt dyr i förhållande till sakägarnyttan. Detta kan alltså medföra att det rättsligt bindande resultatet (definierat av gränsmärkena på marken) och fastighetsbildningsbeslutet inte kommer att stämma helt överens. Ett sådant förhållande är viktigt att dokumentera i förrättningshandlingarna, så att gränsen vid en eventuell rekonstruktion inte får fel sträckning baserad på beslutets innehåll. Dokumentationen sker genom att både karta och beskrivning förses med uppgifter om resultatet (dvs. utmärkningen) av den genomförda fastighetsbildningen²⁹.

Både utstakning och utmärkning skall, liksom övriga göromål som tillhör förrättningen, i normalfallet ske innan förrättningen avslutas³⁰. Någon möjlighet att frångå denna huvudregel finns inte när det gäller utstakning. Utmärkning får

²¹ 4 kap. 25 § 2 st. 1 p. FBL.

²² LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.25/116.

²³ Prop 1969:128, B s. 264.

²⁴ 4 kap. 25 § 3 st. 1 p. FBL.

²⁵ Prop 1969:128, B s. 264. Frågan om utstakning uttryckligen skulle krävas i nära anslutning till fastighetsbildningsbeslutet togs också upp i sammanhanget, men detta avfärdades p.g.a. risk för olägenheter, se prop. 1969:128, B s. 278-279.

²⁶ 4 kap. 27 § 1 st. 2 p. FBL.

²⁷ Prop 1969:128, B s. 279.

²⁸ 4 kap. 27 § 1 st. 3 p. FBL.

²⁹ Prop 1969:128, B s. 279, och LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/132.

³⁰ Prop. 1969:128, B s. 278.

däremot ske efter avslutande av förrättning – som s.k. fullföljdsåtgärd – om det är lämpligt³¹. Behovet att vänta med utmärkning kan uppstå t.ex. vid byggande av rad- eller kedjehus där nya gränser skall sammanfalla med byggnadernas väggar. Utmärkning som sker som fullföljdsåtgärd anses, trots att den sker efter förrättningens avslutande, gjord i laga ordning. Kravet att utmärkning grundas på utstakning gäller även i dessa fall, varför kontroll av utstakningen kan behövas innan utmärkningen sker. Om fullföljdsutmärkning inte kan verkställas enligt fastighetsbildningsbeslutet måste fastighetsreglering, eller vid mindre avvikelse fastighetsbestämning enligt 14 kap. 5 § eller 6 § FBL, ske.³²

Regler för dokumentation angående utmärkning, både i normalfallet och vid fullföljdsåtgärd, finns i Lantmäteriverkets författningssamling 1995:9. Det skall framgå av förrättningshandlingarna om, och i så fall hur, utmärkning har utförts. Då utmärkning underläts skall normalt skälen till detta noteras, samt normen för gränsens lokalisering anges. Vidare föreskrivs att om utmärkning skall ske som fullföljdsåtgärd skall detta antecknas i protokollet innan förrättningens avslutande. Originalakten skall då, efter att sådan utmärkning har verkställts, förses med uppgifter om när och hur underrättelse respektive utmärkning har skett.³³ Sistnämnda regler kan ses som ett förtydligande av 16 § FBK, där det sedan tidigare regleras att ”vad som förekommer” vid fullföljdsutmärkning skall antecknas i förrättningsakten.

Karta och beskrivning

4 kap. 28 § FBL:

Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

En förrättningskarta skall normalt upprättas vid fastighetsbildning och får endast utelämnas om den anses obehövlig³⁴. I den behovsbedömningen skall lantmäteri-

³¹ 4 kap. 27 § 2 st. 1 p. FBL.

³² LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/135 och 4.27/138-139.

³³ LMVFS 1995:9 och LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/133. Beträffande angivelse av norm skall det av beslutet framgå om det t.ex. är ett visst förhållande på marken (naturlig gräns) eller kartans redovisning som skall definiera gränsen.

³⁴ 4 kap. 28 § 1 st. 1-2 p. FBL.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

myndigheten ta hänsyn till kartas betydelse under fastighetsbildningens genomförande och registrering, vikten av det slutliga resultatets åskådlighet samt kartans bevisvärde för nya gränssträckningar. Enligt fastighetsbildningskommitténs betänkande förutsattes, med hänsyn till detta, att karta alltid skall upprättas när ny fastighetsgräns tillkommer.³⁵ Departementsförslaget avsåg ingen saklig ändring av kommitténs förslag rörande denna del³⁶, varför karta är obligatorisk i sådana fall.

Kartans noggrannhet skall anpassas efter ändamålet, vilket kan medföra en avvägning mellan rättssäkerhetsintressen och produktionskostnadsaspekter³⁷. Kartor av hög geometrisk noggrannhet skapas i regel utifrån mätdata från utstakningen eller utmärkningen, medan utdrag av registerkartan kan användas för mer översiktliga kartor. Om en sakägare begär och bekostar bättre eller fler kartor än ändamålet kräver möter detta inget hinder³⁸. Inför införandet av tredimensionell fastighetsbildning diskuterades huruvida byggnadsritningar skulle duga som (dvs. istället för) förrättningskartor i fråga om sådana åtgärder. Kritik från vissa instanser ledde till att det av propositionen framgår att förrättningskarta krävs även för tredimensionella objekt, men att byggnadsritningar och dylikt kan ligga till grund för upprättandet av denna karta³⁹. Övriga förrättningshandlingar enligt 4 kap. 27 § 3 st. FBL kan inkludera byggnadsritningar och rena textbeskrivningar som komplement till kartan⁴⁰.

En ny gräns skall inom förrättningen säkerställas enligt 5 § 3 st. och 10 § 2 st. MK, för att i framtiden kunna rekonstrueras om gränsmarkeringar har försvunnit eller om utmärkning inte har skett. Säkerställningen är sällan någon separat åtgärd utan sker normalt genom att gränserna mäts in och dokumenteras numeriskt, ofta som en koordinatförteckning i förrättningskartan. Undantagsvis, såsom rörande gränser i vatten, får säkerställningen göras grafiskt.⁴¹

En beskrivning som redovisar ändringar i fastighetsindelningen skall upprättas om inte förrättningsresultatet ändå tydliggörs av övriga handlingar⁴². Behovet av beskrivning styrs av aktuell typ av förrättningsåtgärd samt fastighetsbildningsbeslutets detaljgrad och överensstämmelse med utstakningen. För en åtgärd som exempelvis endast avser sammanläggning eller delaktighet i samfällad ägolott torde beskrivning inte vara nödvändig, medan det i andra fall ofta behövs någon form av beskrivning, särskilt för redovisning av arealförändringar⁴³. Då gränser tillkommer

³⁵ SOU 1963:68, s. 273. Gränsernas sträckning bör utritas tydligt; förutom raka segment förekommer cirkelbågar.

³⁶ Prop. 1969:128, B s. 287. I Handbok Fastighetsbildningslagen framgår inte detta krav explicit, vilket det däremot gör i Handbok AL och Handbok LL i fråga om motsvarande situation.

³⁷ 4 kap. 28 § 1 st. 3 p. FBL, och prop. 1969:128, B s. 287.

³⁸ Prop. 1969:128, B s. 284.

³⁹ Prop. 2002/03:116, s. 70.

⁴⁰ Se LMV, Tredimensionell fastighetsindelning, avsnitt 6.

⁴¹ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 21-22. Motsvarande torde gälla tredimensionella fastigheter och utrymmen.

⁴² 4 kap. 28 § 2 st. 1 p. FBL.

⁴³ Prop. 1969:128, B s. 284.

behövs normalt alltså en beskrivning; i enkla fall det kan räcka att notera den på förrättningskartan. Om beslutet inte skulle överensstämma med förrättningsresultatet (dvs. den genom utmärkningen definierade sträckningen på marken), vilket kan inträffa då en utstakad och därefter utmärkt gräns med stöd av 4 kap. 27 § 1 st. 3 p. FBL avviker från beslutet, måste beskrivning redovisande det slutliga resultatet alltid upprättas⁴⁴. Eftersom den nya fastighetsindelningen i beskrivningen skall anges i enlighet med verkställd utstakning, alternativt enligt fastighetsbildningsbeslutet om utstakning inte görs⁴⁵, framgår det slutliga förrättningsresultatet alltid av beskrivningen (om sådan upprättas).

Fullbordan

Gränser tillkommer och fastighetsindelningen ändras genom fastighetsbildningens fullbordande, vilket infaller när uppgifter om åtgärden har införts i fastighetsregistret⁴⁶. Registreringen medför sakrättslig verkan⁴⁷ mot tredje man. Ur processuell synpunkt har registreringen däremot ingen betydelse, eftersom vare sig angrepp med ordinära rättsmedel eller återkallelse kan ske efter lagakraftvinnandet. Mellan tidpunkten för laga kraft och registreringen har dock ett fastighetsbildningsbeslut viss rättsverkan gentemot sakägarna, t.ex. angående tillträdesbeslut vid fastighetsreglering.⁴⁸

3.1.3 Inlösen enligt anläggningslagen

Utrymme för en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på en fastighet om det inte medför synnerligt men för fastigheten. Skulle anläggningen vara av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt får denna huvudregel frångås. Fastighetsägaren får då begära att fastigheten inlöses i sin helhet, eller om endast en del av fastigheten berörs av olägenheten till denna del.⁴⁹

En ny fastighetsgräns tillkommer då en del av ett fastighetsområde inlöses, vilket kan begäras endast av fastighetsägaren⁵⁰. Vid en anläggningsförrättning skall bland annat 4 kap. 1–24 och 27–40 §§ FBL tillämpas⁵¹. Handläggningen sker därmed till stor del på samma sätt som vid fastighetsbildning. Även Handbok

⁴⁴ Prop 1969:128, B s. 279 och 284, och LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.28/143.

⁴⁵ 4 kap. 28 § 2 st. 2 p. FBL.

⁴⁶ 1 kap. 1 § 1 st. och 2 § 2 st. FBL.

⁴⁷ Om fastighetsreglering genomförs på grundval av en överenskommelse övergår äganderätten först i och med registreringen. Om åtgärden istället genomförs enligt ett köp är äganderättsövergången enligt jordabalken kopplad till undertecknandet av köpeavtalet. (LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 1.2/7.)

⁴⁸ Prop. 1969:128, B s. 79. Begreppet ordinära rättsmedel omfattar inte möjligheten för lantmäterimyndigheten att, enligt 15 kap. 10 § FBL, söka rättelse hos fastighetsdomstolen av fel i förrättning.

⁴⁹ 12 § AL.

⁵⁰ Jfr 12 § LL, där både fastighetsägaren och ledningsägaren kan initiera inlösen.

⁵¹ 19 § AL.

Fastighetsbildningslagen skall i lämpliga delar tillämpas vid handläggning av anläggningsförrättning⁵².

För en gränssträcknings utstakning och utmärkning gäller alltså 4 kap. 27 § FBL. I Handbok AL uttrycks att en ny tillkommen gräns skall ”utstakas och utmärkas i behövlig omfattning varvid utstakning skall ske i nära anslutning till meddelande av anläggningsbeslutet”⁵³. Såväl utstakning som utmärkning får, om det är lämpligt, verkställas efter att anläggningsbeslutet har meddelats⁵⁴.

Upprättande av karta och beskrivning skall, i sin tur, ske i enlighet med 4 kap. 28 § FBL. I Handbok AL kommenteras detta som att ”[k]arta behövs alltid när ny fastighetsgräns tillkommer och samma noggrannhetskrav för karta uppställs i sådant fall vid anläggningsförrättning som vid fastighetsbildningsförrättning.” I fråga om beskrivning skall, i likhet med fastighetsbildning, sådan upprättas över ändringar i fastighetsindelningen men får undvaras om resultatet ändå framgår tydligt av förrättningshandlingarna.⁵⁵

I och med registreringen inträder de sakrättsliga verkningarna av anläggningsförrättningen⁵⁶, vilket inkluderar eventuell ändring av fastighetsindelningen. Registrering skall ske snarast möjligt efter att förrättningen har vunnit laga kraft. Även om ett anläggningsbeslut skulle förfalla till följd av att ersättning inte har betalats eller att anläggningen inte har utförts i rätt tid, består alltså de nya gränserna.⁵⁷

3.1.4 Inlösen enligt ledningsrättslagen

Utrymme för en ledning får tas i anspråk på en fastighet om det inte medför synnerligt men för fastigheten. Om ledningen är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt, eller om koncessionsbeslut medger ledningsdragningen, får denna huvudregel frångås. Fastighetsägaren får i sådant fall begära att fastigheten inlöses i sin helhet, eller om endast en del av fastigheten berörs av olägenheten till denna del. Ledningens ägare har viss rätt att lösa in sådan hel eller del av fastighet, förutsatt att ersättningen till fastighetsägaren endast innebär en ringa ökning jämfört med ledningsrättsupplåtelsen samt att fastighetsägaren inte har något beaktansvärt intresse att behålla området.⁵⁸

En ny fastighetsgräns tillkommer då en del av ett fastighetsområde inlöses. Vid en ledningsförrättning skall 4 kap. 1-24, 27-35 och 37-40 §§ FBL tillämpas⁵⁹.

⁵² LMV, Handbok AL, A.19.

⁵³ LMV, Handbok AL, A.19.d. Jfr dock prop. 1969:128, B s. 278-279, där tidpunkten för utstakning inte specificeras så strikt.

⁵⁴ 25 § AL. Motsvarande bestämmelse finns i 4 kap. 25 § 3 st. 1 p. FBL.

⁵⁵ LMV, Handbok AL, A.19.d.

⁵⁶ Prop. 1973:160, s. 557.

⁵⁷ 34 § 1 st. och 33 § 2 st. AL.

⁵⁸ 12 § LL.

⁵⁹ 16 § LL.

Handläggningen sker alltså till stor del på samma sätt som vid fastighetsbildning liksom vid inlösen enligt anläggningslagen. I Handbok LL, vilken är mer begränsad än Handbok AL, står: ”Såvida inte annat sägs i det följande skall Handbok FBL 4 kap. och Handbok AL, A.19 äga motsvarande tillämpning vid handläggning av ledningsförrättning”⁶⁰.

En gränssträcknings utstakning och utmärkning skall därmed ske enligt 4 kap. 27 § FBL. Om det är lämpligt får sådana tekniska arbeten ske efter att ledningsbeslutet har meddelats⁶¹. Upprättande av karta och beskrivning omfattas av 4 kap. 28 § FBL. Liksom i fråga om inlösen enligt anläggningslagen kommenteras i Handbok LL: ”Karta behövs alltid när ny fastighetsgräns tillkommer och därvid uppställs samma krav på karta som vid fastighetsbildningsförrättning”. Enligt samma handbok skall en beskrivning göras över de förhållanden som kommer till stånd genom ledningsförrättningen.⁶² Bestämmelsen i 4 kap. 28 § 2 st. 1 p. FBL medför dock att beskrivning får undvaras om resultatet ändå framgår tydligt av förrättningshandlingarna.

De sakrättsliga verkningarna av ledningsförrättningen, inklusive eventuell ändring av fastighetsindelningen, inträder i och med registreringen⁶³. Registrering skall ske snarast möjligt efter att förrättningen har vunnit laga kraft. Om ett ledningsrättsbeslut förfaller på grund av att ersättning inte har betalats eller att ledningen inte har kommit till stånd inom angiven tid, består de nya gränserna.⁶⁴

3.1.5 Expropriation enligt expropriationslagen

Genom expropriation kan en hel eller en del av en fastighet tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt för ändamål som har allmänt intresse⁶⁵. En ny fastighetsgräns tillkommer endast när en del av ett fastighetsområde exproprieras med äganderätt alternativt när utnyttjande av kvalificerat förhandstillträde anmäls hos länsstyrelsen (dessa former av expropriation kallas här delexpropriation). De tekniska åtgärderna rörande nya gränser, dvs. utmärkning samt upprättande av karta och beskrivning, sker till stor del med tillämpning av fastighetsbildningslagens regler (se nedan).

Det som normalt menas med expropriation är det tvångsförfarande enligt expropriationslagen som kan tillämpas för att ianspråkta mark för allmänna ändamål⁶⁶. Vid sidan om denna generella möjlighet till tvångsförvärv finns vissa speciallagar, såsom ledningsrättslagen, lagen om byggande av järnväg och

⁶⁰ LMV, Handbok LL, L.16 a.

⁶¹ 23 § 1 p. LL. Motsvarande bestämmelse finns i 4 kap. 25 § 3 st. 1 p. FBL.

⁶² LMV, Handbok LL, L.16 a.

⁶³ Prop. 1973:157, s. 159.

⁶⁴ 32 § 1 st. och 31 § 2 st. LL.

⁶⁵ 1-2 kap. ExL.

⁶⁶ Se t.ex. Bouvin & Stark, Expropriationslagen, och Ekbäck, Förfaranderegler vid markåtkomst, s. 31-56.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

minerallagen, vilka är tillämpliga för särskilda ändamål. Speciallagstiftningen har normalt företräde framför expropriation⁶⁷ – och många situationer kan dessutom ofta lösas genom fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen – så antalet gränser som idag tillkommer genom expropriation är begränsat.

För att expropriation skall kunna genomföras måste en ansökan om expropriationstillstånd beviljas av regeringen eller en myndighet som regeringen har utsett. Den exproprierande måste därefter lämna en ansökan om stämning till fastighetsdomstol inom ett år från det att tillståndet har beviljats, varpå domstolen avgör målet. Expropriationsdomen skall grundas på uppgifter från förhandling, syn och de handlingar som tillhör målet.⁶⁸ Under de olika skedena i expropriationsprocessen behöver det aktuella markområdet ofta identifieras och konkretiseras, något som blir särskilt viktigt om det handlar om en del av ett fastighetsområde. Någon form av karta (kartsnitt) eller beskrivning skall i regel ingå i ansökan om expropriationstillstånd, beviljandet av sådant tillstånd samt ansökan om stämning⁶⁹. När målet därefter handläggs av fastighetsdomstolen krävs en särskild karta – motsvarande en förrättningskarta – med beskrivning, enligt följande.

Karta med beskrivning samt utmärkning

5 kap.10 § 1 st. ExL:

Innebär expropriation att fastighetsindelningen ändras, skall den exproprierande överlämna karta med beskrivning över området i två exemplar till domstolen. Kartan och beskrivningen skall vara upprättade av lantmäterimyndigheten med motsvarande tillämpning av vad som är föreskrivet för fastighetsbildningsförrättning. Ny gräns skall vara utmärkt av lantmäterimyndigheten i enlighet med vad som är föreskrivet beträffande gräns som tillkommer genom fastighetsbildning.

Om en ny fastighetsgräns skall tillkomma genom expropriation (eller kvalificerat förhandstillträde) skall åtgärden alltså baseras på handlingar upprättade av en lantmäterimyndighet. Av förarbetena framgår att vare sig kartan eller beskrivningen är möjliga att utelämna när fastighetsindelningen ändras. Kartans noggrannhet får visserligen anpassas efter vad ändamålet kräver, men kraven bör vara relativt höga när det rör sig om ändring i fastighetsindelningen.⁷⁰ Anledningen till att karta och beskrivning har gjorts obligatoriska framgår inte på annat sätt än genom hänvisning till tidigare expropriationslagstiftning. Krav på karta och beskrivning

⁶⁷ 2 kap. 12 § ExL.

⁶⁸ 3 kap.1 § och 6 §, samt 5 kap. 1 § och 28 § ExL.

⁶⁹ 2 § ExK, 3 kap. 4 § ExL resp. 5 kap. 5 § 2p. ExL. Kraven på dessa kartors noggrannhet ökar med varje nämnt steg i processen, se prop. 1972:109 s. 281, 285 och 291.

⁷⁰ Prop. 1972:109, s. 426.

vid delexpropriation har funnits sedan 1939 års ändring av lagen (1917:189) om expropriation⁷¹, och kvaliteten på de genom lagändringen obligatoriska handlingarna säkrades genom krav på lantmätare eller mätningsman för själva upprättandet. Denna lagändring tillkom för att fastighetsbildning genom expropriation hädanefter alltid skulle komma att redovisas i jordregistret samt att expropriationens verkan på fastighetsindelningen skulle redovisas på tillförlitligt sätt⁷².

Bestämmelsen om utmärkning härstammar också från 1939 års lagändring av expropriationslagens föregångare, vilken gjorde utmärkning obligatorisk⁷³. Anledningen till införandet av detta krav var framförallt fastighetsägarnas behov att få nya gränser ”på betryggande sätt utmärkta på marken”⁷⁴. I förarbetena till nuvarande expropriationslag nämns inte mycket om utmärkningsregeln, så det kan i en första anblick synas oklart om den idag gällande regeln medför att utmärkning fortfarande är ett obligatorium där själva verkställandet skall ske som vid fastighetsbildning, eller om både frågan om utmärkningens behövlighet och verkställande skall tolkas i enlighet med bl.a. 4 kap. 27 § FBL. I en promemoria förklaras dock att den föreslagna bestämmelsen ”har jämkas med hänsyn till att vad som gäller vid fastighetsbildning bör äga motsvarande tillämpning när expropriation har fastighetsbildande verkan”⁷⁵. Lagtexten torde därför innebära att den behovs- och lämplighetsbedömning av utmärkning som fastighetsbildningslagen föreskriver även gäller vid expropriation; utmärkning kan ju i båda fallen vara en obehövlig åtgärd om gränsens sträckning ändå tydligt framgår. Eventuell utmärkning skall dock alltid ske innan karta och beskrivning lämnas till domstolen⁷⁶.

Fastighetsbildande verkan

I expropriationslagen stadgas att ”[ä]ndring av fastighetsindelningen på grund av expropriation sker, när expropriationen är fullbordad”⁷⁷. Denna regel ansågs av lagrådet vara berättigad att tydliggöras i lagtexten, vilket inte hade varit fallet tidigare⁷⁸. Fullbordan, i sin tur, sker när alla frågor i saken slutligen har avgjorts och expropriationsersättning är betald⁷⁹. Med fullbordan likställs dessutom, vad det gäller den fastighetsbildande verkan, ansökan till länsstyrelsen om utnyttjande av

⁷¹ Lagen 5 maj 1939 angående ändring i vissa delar av lagen (1917:189) om expropriation. Regeln utgjorde ursprungligen 16 § 2 st. ÅExL, men blev så småningom 26 § 2 st. ÅExL.

⁷² Svensk Lantmäteritidskrift 1939, Notiser, s. 355.

⁷³ 26 § 2 st. ÅExL.

⁷⁴ Prop. 1939:5, s. 15.

⁷⁵ Ds Ju 1971:23, motivering till 5 kap. 10 § ExL.

⁷⁶ Bouvin & Stark, Expropriationslagen, s. 242. Indirekt kan detta möjligen även tolkas ur prop. 1972:109 s. 401.

⁷⁷ 6 kap. 9 § 2 st. ExL.

⁷⁸ Prop. 1972:109, s. 401.

⁷⁹ 6 kap. 9 § 1 st. ExL.

medgivande till kvalificerat förhandstillträde⁸⁰. Vid en sådan ansökan skall visas att domen om medgivande har vunnit laga kraft och att de villkor som har knutits till medgivandet är uppfyllda.

Ur lantmäterisynpunkt ändras fastighetsindelningen alltså ”automatiskt” på så sätt att fullbordan inte är knuten till införandet av uppgifter i fastighetsregistret, vilket är fallet vid fastighetsbildning samt inlösen enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen. Uppgifter om fastighet tillkommen genom expropriation registreras dock i likhet med fastighetsbildning etc.⁸¹. Redan när samtliga frågor i saken har avgjorts, eller en dom om medgivande till kvalificerat förhandstillträde har vunnit laga kraft, skall domstolen utan dröjsmål lämna aktuella handlingar till lantmäterimyndigheten. Dessa handlingar består av den karta och beskrivning som avses i 5 kap. 10 § ExL samt utdrag ur andra handlingar från målet och domen som förtydligar ändringen i fastighetsindelningen.⁸² Lantmäterimyndigheten får således handlingarna som utgör underlag för registrering innan fastighetsindelningen har ändrats och skall därför avvakta sin åtgärd. När sedan expropriationsersättningen har betalats, med fullbordan som följd, lämnar länsstyrelsen underrättelse till bl.a. lantmäterimyndigheten⁸³. Någon explicit bestämmelse om när själva registreringen då skall verkställas framgår inte av expropriationslagstiftningen, men 19 kap. 3 § FBL får antas gälla även i expropriationsfallen. Det innebär att registrering skall ske snarast. Att en genom fullbordan ny fastighet får sin fastighetsbeteckning först genom registreringen torde därför inte innebära något problem i praktiken.

3.1.6 Inlösen enligt miljöbalken

Inlösen av en del av ett fastighetsområde enligt miljöbalken kan ge upphov till nya fastighetsgränser. Om exempelvis ett tillstånd till vattenverksamhet medför synnerlig olägenhet för en del av ett fastighetsområde, skall den ersättningsskyldige lösa in denna del på fastighetsägarens begäran. Den ersättningsskyldige har, å sin sida, rätt att lösa in fastighetsdelen om ersättningshöjningen bara skulle bli ringa och fastighetsägarens intresse att behålla delområdet inte är beaktansvärt.⁸⁴ Inlösen kan också aktualiseras om en fastighet påverkas av vissa miljöproblem, främst i form av immissioner från väg- och flygtrafik⁸⁵.

⁸⁰ 6 kap. 10 §. ExL.

⁸¹ 19 kap. 2 § 2 st. FBL.

⁸² 12 § ExK.

⁸³ 14 § och 16 § ExK. Angående betalning (nedsättning hos länsstyrelsen etc.), se 6 kap. ExL.

⁸⁴ 31 kap. 17 § MB. Definitionen av vattenverksamhet finns i 11 kap. 2-5 §§ MB.

⁸⁵ 32 kap. 11 § MB, och Bertil Bengtsson i Karnov 2006/07 (se Blom et al), s. 2437, not 1012.

Inlösenmål avgörs av miljödomstolen, och förfarandet skall till stor del ske enligt expropriationslagen⁸⁶. Delinlösen är fullbordad när beslutad ersättning är betald, varvid anteckning skall införas i fastighetsregistrets allmänna del⁸⁷.

3.1.7 Inlösen enligt plan- och bygglagen

Fastighetsgränser kan tillkomma enligt plan- och bygglagen, genom att en del av ett fastighetsområde löses in av (i de flesta fall) kommunen. Kommunens möjligheter till markåtkomst, dvs. inlösenrätt, har ett nära samband med dess huvudmannaskap för allmänna platser enligt detaljplan⁸⁸. Denna inlösenrätt nyttjas dock sällan, eftersom det finns enklare tillvägagångssätt med stöd av 5 kap. 8a § FBL (fastighetsreglering). Förutom dessa rättigheter till inlösen finns dessutom vissa skyldigheter att lösa in mark i olika situationer – förutsatt att fastighetsägaren begär det. Exempelvis kan en kommun tvingas att lösa in mark som enligt detaljplan skall användas antingen för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap eller för annat än enskilt bebyggande. Beträffande allmän plats med annan än kommunal huvudman gäller en motsvarande förvärvsskyldighet för den då ansvariga samfälligheten (i detta fall kan förvärvet dock begränsas till att gälla t.ex. nyttjanderätt). Vidare är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark om en detaljplan ändras eller upphävs under pågående genomförandetid och synnerligt men därmed uppkommer vid användningen av fastigheten. Inlösen kan dessutom begäras om vissa begränsande omständigheter meddelas, t.ex. ett vägrat bygglov för ersättningsbyggnad eller ett rivningsförbud.⁸⁹

De processuella reglerna angående inlösen innebär att expropriationslagen till stor utsträckning skall tillämpas⁹⁰. Forumet för inlösenmål blir således fastighetsdomstolen⁹¹ och de tekniska åtgärderna skall verkställas enligt 5 kap. 10 § ExL. Den fastighetsbildande verkan uppstår i likhet med expropriation vid fullbordan, dvs. när alla frågor i saken slutligen har avgjorts och ersättning är betald.

⁸⁶ 20 kap. 2 §, samt 31 kap. 2 § och 32 kap. 11 § 3 st. MB.

⁸⁷ 31 kap. 28 § och 35 § MB. Regler om när och hur domstol och länsstyrelse skall underrätta lantmäterimyndighet inför registrering finns t.ex. i 12-15 §§ förordningen (1998:1388) om vattenverksamhet m.m. Sammanfattningsvis åligger det då domstolen att meddela att målet har vunnit laga kraft och länsstyrelsen att upplysa om att betalning har skett.

⁸⁸ Se 6 kap. 17 § och 24 § PBL. Länsstyrelsens förordnande att fastighetsägare i vissa fall skall avstå mark till kommunen utan ersättning, enligt 6 kap. 19 § PBL, räknas inte till inlösenrättigheterna eftersom någon fastighetsbildande verkan inte uppstår därav. Först genom avstyckning baserad på det lagakraftvunna förordnandet ändras fastighetsindelningen (Se Didón et al, Plan- och bygglagen, s. 364).

⁸⁹ Se 14 kap. 1, 5 och 8 §§ PBL.

⁹⁰ 15 kap. 1 § PBL.

⁹¹ Didón et al, Plan- och bygglagen, s. 692.

3.1.8 Inlösen enligt väglagen

Vid byggande av allmän väg ianspråk tas mark med vägrätt⁹², vilket inte påverkar fastighetsindelningen. Om en berörd fastighet skulle lida synnerligt men av vägrätt, utfartsförbud eller inskränkning i markanvändningen nära vägområdet, finns dock såväl skyldigheter som en rättighet för väghållaren att lösa in fastigheten eller en del därav på fastighetsägarens begäran⁹³. Åtgärder av detta slag torde vara ovanliga, men om inlösen av del av fastighetsområde sker tillkommer nya fastighetsgränser.

Talan om inlösen väcks hos fastighetsdomstolen, såvida någon överenskommelse om sådan åtgärd inte har träffats⁹⁴. Vid inlösen gäller expropriationslagen i tillämpliga delar⁹⁵. De tekniska åtgärderna skall således verkställas enligt 5 kap. 10 § ExL och den fastighetsbildande verkan uppstår när alla frågor i saken slutligen har avgjorts och ersättning är betald.

3.1.9 Inlösen enligt lagen om byggande av järnväg

Vid byggande av järnväg tas mark i anspråk med äganderätt. Detta kan, förutom genom frivillig fastighetsbildning eller genom tvångsvis fastighetsreglering enligt 5 kap. 8b-c §§ FBL, ske genom inlösen enligt lagen om byggande av järnväg⁹⁶. Den som enligt gällande järnvägsplan skall bygga järnväg för allmänt ändamål har i det senare fallet dels inlösenrätt, dels skyldighet att lösa in mark på fastighetsägarens begäran. I de allra flesta fall av inlösen (liksom de andra åtkomst-sätten) tillkommer nya gränser, eftersom järnvägar i regel berör delar av fastigheter.

Mål om inlösen handläggs i fastighetsdomstol⁹⁷. I sådana mål skall normalt bestämmelserna i expropriationslagen tillämpas⁹⁸. Tekniska åtgärder sker däri-genom enligt 5 kap. 10 § ExL, och den fastighetsbildande verkan uppstår när alla frågor i saken slutligen har avgjorts och ersättning är betald.

3.1.10 Inlösen enligt minerallagen

Inlösen av en hel eller en del av en fastighet kan sedan 1 juli 1992 ske med stöd av minerallagen⁹⁹. Om det exempelvis uppstår synnerligt men för en fastighet eller fastighetsdel på grund av beviljad bearbetningskoncession eller ianspråktagande för mineralutvinning, skall koncessionshavaren lösa in denna mark på ägarens begäran¹⁰⁰. Om avtal mellan fastighetsägaren och koncessionshavaren inte nås om

⁹² Se 30-31 §§ VägL.

⁹³ Se 56, 59 och 62 §§ VägL.

⁹⁴ 66 § 1 p. VägL. Skulle parterna ha enats nyttjas istället fastighetsbildningsinstitutet.

⁹⁵ 69 § 2 st. 1 p. VägL.

⁹⁶ 4 kap. 1-2 §§ LBJ. Expropriation torde i enlighet med 2 kap. 12 § ExL inte vara möjlig.

⁹⁷ Detta framgår indirekt av 10 § förordningen (1995:1652) om byggande av järnväg.

⁹⁸ 4 kap. 5 § 1 p. LBJ.

⁹⁹ Minerallagen ersatte gruvlagen (1974:342), lagen (1974:890) om vissa mineralfyndigheter, och lagen (1949:658) om inlösen i vissa fall av rätt till gruva m.m.

¹⁰⁰ Se 7 kap. 2-3 §§ MinL.

sådan inlösen, får tvisten i visst fall prövas direkt av bergmästaren men annars vid markanvisningsförrättningen¹⁰¹ där vissa övriga frågor om mineralutvinningen behandlas. Delinlösen av fastighetsområde medför i båda fallen att nya fastighetsgränser tillkommer.

En markanvisningsförrättning handläggs av bergmästare vid Bergsstaten, den särskilda förvaltningsmyndigheten för frågor om Sveriges mineralhantering. Förfarandet liknar till stor del en fastighetsbildningsförrättning, innehållande sakägarsammanträde, upprättande av handlingar och meddelande om beslut. Vissa tekniska åtgärder ingår både vid vanlig markanvisning, dvs. när ett markområde för bearbetning av mineralfyndighet bestäms, och då inlösen genererar nya fastighetsgränser.¹⁰²

I delinlösenfallen skall, såväl utom som inom markanvisningsförrättning, fastighetsgränser ”på det sätt som gäller för fastighetsbildning” utmärkas innan beslut om inlösen meddelas¹⁰³. Av formuleringen att döma kan det synas handla om ett utmärkningskrav som i fråga om själva verkställandet skall utföras i enlighet med mätningkungörelsen. Om en parallell dras till motsvarande bestämmelse om utmärkning i expropriationslagen¹⁰⁴, torde innebörden istället vara att utmärkningen, i enlighet med 4 kap. 27 § FBL, skall prövas i fråga om behövlighet och lämplighet innan den eventuellt verkställs. Med hänsyn till detta, samt formuleringen rörande gränsutmärkning vid vanlig markanvisning¹⁰⁵, antas att behovs- och lämplighetsprövningen i fastighetsbildningslagen är tillämplig även i fråga om inlösen enligt minerallagen. Vid vanlig markanvisning har gränsutmärkning av rättighetsområden sedan lång tid verkställts av lantmäterimyndigheten i form av uppdragsverksamhet¹⁰⁶, men även bergmästaren har rätt att utmärka gränser¹⁰⁷. Även karta med beskrivning skall upprättas innan beslut om inlösen meddelas. En hänvisning till förfarandet vid fastighetsbildning innebär att kartans och beskrivningens noggrannhet får anpassas efter omständigheterna.¹⁰⁸

Fastighetsindelningen ändras i och med att inlösen av del av fastighet fullbordas. Inlösen är fullbordad när koncessionshavaren har deponerat beslutad ersättning hos länsstyrelsen eller betalat summan direkt till fastighetsägare och därefter anmält detta till länsstyrelsen.¹⁰⁹

¹⁰¹ 8 kap. 8a-9 §§ MinL. Om överenskommelse nås på egen hand kan parterna istället ansöka om fastighetsbildning hos lantmäterimyndighet.

¹⁰² Se 9 kap. MinL.

¹⁰³ 8 kap. 8a § 2 st. och 9 kap. 25 § 2 st. MinL.

¹⁰⁴ 5 kap. 10 § ExL.

¹⁰⁵ Se 9 kap. 25 § 1 st. MinL.

¹⁰⁶ Hedström, 2003-01-31. Bergmästaren känner dock inte till något fall där inlösen har skett så att nya fastighetsgränser har tillkommit.

¹⁰⁷ LMV, Handbok till mätningkungörelsen – Geodesi, Markering, s. 9.

¹⁰⁸ 9 kap. 25 § 2 st. MinL.

¹⁰⁹ 10 kap. 6-7 §§ MinL.

3.1.11 Legalisering enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering

Syftet med lagen om äganderättsutredning och legalisering är bland annat att uppnå överensstämmelse mellan äganderättsförhållanden och officiell fastighetsindelning. Gränser skapas egentligen inte genom en äganderättsutrednings- eller legaliseringsförrättning, men den privata jorddelning¹¹⁰ genom vilken de tillkom erkänns som fastighetsbildning. En civilrättslig gräns förvandlas alltså till en officiell fastighetsgräns, varför den i detta sammanhang anses tillkommen genom förrättningen.

Äganderättsutredning som särskild förrättning¹¹¹ syftar primärt till att reda ut oklara äganderättsförhållanden kring fast egendom, dvs. vem som äger vad. Om det då framkommer att aktuell fastighet har delats genom giltig privat jorddelning, får den upprättade äganderättsförteckningen verkan av ett fastighetsbildningsbeslut¹¹² och delningen legaliseras. Ingår en äganderättsutredning i en legaliseringsförrättning har äganderättsförteckningen dock inte denna funktion.

Giltiga privata jorddelningar kan dessutom legaliseras i en separat åtgärd utan något ställningstagande till äganderättsfrågan. I detta fall är alltså fastighetsindelningen i fokus. En sådan åtgärd, kallad legalisering, omfattar ett särskilt beslut som får fastighetsbildande verkan¹¹³. Den privata jorddelning som kan legaliseras innefattar enkel sämjedelning (klyvningsdelning), komplicerad sämjedelning, privat ägostyckning, arealöverlåtelse, andelsöverlåtelse, sämjeägoutbyte och sämjedelning av samfällighet¹¹⁴. Samtliga dessa åtgärder är alltså inte delningar i bokstavlig mening, utan även ombildningar (enkel eller dubbelsidig marköverföring) kan ingå i begreppet.

Vid såväl äganderättsutrednings- som legaliseringsförrättning, vilka handläggs av lantmäterimyndigheten, skall vissa bestämmelser i fastighetsbildningslagens fjärde kapitel tillämpas¹¹⁵. Ingen hänvisning görs till bestämmelserna om utstakning eller utmärkning¹¹⁶, och i Anvisningar ÄULL sägs explicit att markering av gränser inte skall ske. Någon skyldighet till gränsutvisning av en beslutad gräns, motsvarande 4 kap. 30 § FBL, finns heller inte.¹¹⁷ Däremot skall upprättande av

¹¹⁰ Med privat jorddelning avses här åtgärder utan lagstöd, i dagligt tal samlade under begreppet sämjedelningar. Avsöndringar, vilka också skedde i privat regi, var reglerade i lag och behöver därmed inte legaliseras.

¹¹¹ 1 § ÄULL.

¹¹² 10 § ÄULL.

¹¹³ 17 § ÄULL.

¹¹⁴ LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 3.17 (legalisering). Se även dessa anvisningars avsnitt 2.9.4.

¹¹⁵ 2 § resp. 19 § ÄULL.

¹¹⁶ Redan genom föregångaren legaliseringslagen (1968:578) försvann regler om utmärkning, vilka tidigare hade funnits i lagen (1953:157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m.m.

¹¹⁷ LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 4.28.

karta och beskrivning ske¹¹⁸ i enlighet med 4 kap. 28 § FBL. Med hänsyn till åtgärdens art sker upprättandet av kartan ibland utan noggrann fältmätning, byggande på utdrag av registerkartan eller kopia av en förrättningskarta. I beskrivningen dokumenteras lotternas ungefärliga läge och areal. Ändringen av fastighetsindelningen skall också framgå. I fallet med äganderättsutredning fungerar (och benämns i vissa fall) äganderättsförteckningen som beskrivning.¹¹⁹

Då en äganderättsförteckning och ett legaliseringsbeslut har verkan som fastighetsbildningsbeslut skall åtgärderna införas i fastighetsregistret enligt 19 kap. 3 § FBL¹²⁰. Medan legaliserade sämjelotter registreras som nya fastigheter i fastighetsregistret, medför legaliserade sämjeägotbyten endast att arealerna på de befintliga fastigheterna justeras vid behov. Registreringen, vilken fullbordar åtgärden och därmed ändrar fastighetsindelningen, sker i normalfallet efter avslutandet av förrättningen. Registrering av äganderättsförteckning får dock ske redan efter lagkraftvinnandet om den har meddelats som preliminärfråga¹²¹. Registrering medför att legaliserade lotter kan bli föremål för bl.a. fastighetsbildning och inteckning.¹²²

Äganderättsutredning och legalisering medför, i och med sin fastighetsbildande verkan, att de på privat väg överenskomna gränserna blir officiellt erkända till sin existens. De blir dock ej lagligen bestämda¹²³. Detta torde bero på att förrättningarna inte innefattar någon lämplighetsprövning av själva fastighetsbildningen, samt att vare sig utmärkning eller gränsutvisning på marken skall ske. Lantmäteristyrelsen uppmanar i Anvisningar ÄULL att en anteckning som förtydligar att fastighetsbildningens lämplighet inte har prövats noteras i förrättningshandlingarna, lämpligen på kartan eller i beskrivningen¹²⁴. Om legaliserade gränsers sträckning behöver avgöras, kan det ske genom separat fastighetsbestämningsförrättning efter legaliseringen. Dessa åtgärder kan normalt inte handläggas gemensamt. Skulle legalisering däremot ske inom en fastighetsbildningsförrättning får även fastighetsbestämning ingå i denna förrättning.¹²⁵

¹¹⁸ Enligt föregångarna lagen (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall, samt legaliseringslagen (1968:578), var karta obligatorisk medan beskrivning inte nämndes (prop. 1971:180, s. 75).

¹¹⁹ LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 2.9.4 och 3.21-23.

¹²⁰ Prop. 1971:180, s. 79-87.

¹²¹ LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 2.10.

¹²² LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 3.17.

¹²³ 28 § ÄULL.

¹²⁴ LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 2.10 och 3.23.

¹²⁵ LMS, Anvisningar ÄULL, avsnitt 4.28.

3.1.12 Fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen

Ur gränssynpunkt omfattar handläggningen av en fastighetsbestämning-förrättning¹²⁶ normalt fler och djupare utredande moment än vad som krävs för olika slags fastighetsbildande åtgärder. Reglerna kring utstakning, utmärkning och upprättande av karta är dock till stor del lika dem som gäller för fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen. Liksom vid gränser tillkomst får dessa tekniska åtgärder betydelse för vad som genom avgörandet blir den rätta sträckningen.

Vid fastighetsbestämning gäller beträffande karta samt utstakning och utmärkning 14 kap. 7 § FBL:

Sträckningen av gräns skall anges på förrättningskartan i enlighet med fastighetsbestämningens beslut. Om karta icke upprättats, skall sträckningen beskrivas i förrättningshandlingarna. Gränsen skall även utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Utstakningen skall ske senast vid beslutets meddelande. Om det är lämpligt, får utmärkningen verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 4 kap. 20 § andra stycket.

Analogt med när en ny gräns tillkommer genom fastighetsbildning anses karta¹²⁷ ”så gott som alltid” behöva upprättas vid fastighetsbestämning rörande en gränssträckning¹²⁸. Av förarbetena framgår att noggrannheten på en förrättningskarta skall anpassas med hänsyn till både rättssäkerhet och kostnad¹²⁹. Med tanke på att gränsfrågan har uppstått på grund av någon form av oklarhet eller tvist, torde ändamålet anses kräva relativt hög noggrannhet. Att gränssträckningen skall anges i enlighet med fastighetsbestämningens beslut kan tyckas underförstått, och därmed ses som ett onödigt påpekande, men det betonar att kartan har en stor betydelse för dokumentationen av resultatet. Någon beskrivning, som normalt upprättas i fastighetsbildningsfallet¹³⁰, ingår däremot inte i handlingarna vid fastighetsbestämning, eftersom fastighetsindelningen inte förändras. En s.k. teknisk beskrivning, innehållande koordinatförteckning och lista över markeringstyper för bestämda och andra gränspunkter, noteras dock ofta direkt på förrättningskartan som komplement till den grafiska redovisningen.

Liksom i fastighetsbildningsfallet skall gränser utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Eftersom fastighetsbestämning bara aktualiseras på grund av oklarhet

¹²⁶ Angående fastighetsbestämning, se avsnitt 3.3.

¹²⁷ Förrättningskartans upprättande regleras även genom en i 14 kap. 2 § 1 st. 2 p. FBL gjord hänvisning till 4 kap. 28 § 1 st. FBL.

¹²⁸ Prop. 1969:128, B s. 815.

¹²⁹ Prop. 1969:128, B s. 287.

¹³⁰ Se 4 kap. 28 § 2 st. FBL.

eller tvist, bör nämnda tekniska åtgärder normalt verkställas i alla sådana fall¹³¹. En uttrycklig skillnad från fastighetsbildning är att utstakningen inte får skjutas upp till efter fastighetsbestämmningsbeslutets meddelande, utan skall ske senast vid denna tidpunkt¹³². På så vis garanteras tryggheten att gränsens slutliga sträckning är klargjord vid beslutets meddelande. Fastighetsbildningskommittén motiverade den strikta regeln med att den inte riskerade att ge upphov till några sådana olägenheter som den skulle kunna göra i en fastighetsbildningssituation¹³³. Det framgår inte explicit att utstakningen och fastighetsbestämmningsbeslutet alltid måste stämma överens¹³⁴, men avsaknaden av en undantagsbestämmelse därifrån¹³⁵ anses medföra att det kravet finns¹³⁶. Att eventuell utmärkning skall ske i full överensstämmelse med utstakningen torde få anses lika underförstått som vid fastighetsbildning¹³⁷.

Utmärkning som fullföljdsåtgärd, dvs. efter förrättningens avslutande, tilläts precis som i fastighetsbildningsfallet. Dokumentationskravet vid sådant förfarande är specificerat genom 16 § FBK och i LMVFS 1995:9. Av den senare bestämmelsen, vilken är mest detaljerad, framgår att om fullföljdsåtgärd skall ske måste det antecknas i protokollet innan förrättningen avslutas. Uppgift om när och hur underrättelse lämnats inför åtgärden, samt när och hur själva utmärkningen verkställts skall sedan införas i förrättningsakten.

Liksom för fastighetsbildande åtgärder skall ett lagakraftvunnet fastighetsbestämmningsbeslut registreras i fastighetsregistret, varvid fullbordan sker¹³⁸.

3.2 Gränsers rätta sträckning (materiella regler)

3.2.1 Allmänt

En gräns *rätta sträckning* kan beskrivas som den sträckning de materiella reglerna i gällande lagstiftning innebär för en viss gränstyp. I prop. 1969:128 talas om en gräns "rätta läge"¹³⁹, men eftersom termen sträckning används i jordabalken och dess promulgationslag används det ordet även här. Denna sträckning är i svensk lagstiftning olika definierad beroende på gränstypernas egenskaper och bakgrund. Sammanfattningsvis, och något förenklat, kan två huvudprinciper konstateras. Om en fråga om en befintlig gräns rättskraftigt har avgjorts, styr det beslutet eller den domen vad som är rätt sträckning tills dess ett nytt avgörande eventuellt sker. I

¹³¹ Se LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 20.

¹³² Jfr 4 kap. 25 § 3 st. 1 p. FBL, där fastighetsbildningsbeslut i form av delbeslut som kan överklagas särskilt kan få meddelas utan att tekniska göromål ännu har utförts.

¹³³ SOU 1963:68, s. 676.

¹³⁴ Jfr 4 kap. 27 § 1 st. 2 p. FBL.

¹³⁵ Jfr 4 kap. 27 § 1 st. 3 p. FBL.

¹³⁶ Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 437.

¹³⁷ Se SOU 1963:68, s. 273.

¹³⁸ 1 kap. 2 § 2 st. och 19 kap. 2 § 1 st. FBL.

¹³⁹ Prop. 1969:128, B s. 812.

annat fall definieras rätt sträckning utifrån hur en gräns tillkom, dvs. genom vilken åtgärd den skapades. Typen av förrättning eller annan tillkomståtgärd samt vissa moment kring redovisningen av den nya gränsen är då viktiga faktorer.

Reglerna om olika gränstypers rätta sträckning finns i jordabalken och dess promulgationslag – 1 kap. 2-5 §§ JB och 17 § JP – där 1 kap. 3 § JB innehåller huvudregeln om gränsmärkens vitsord framför andra bevis. Dessutom finns vissa möjligheter, genom 6 och 18 §§ JP, att det gamla institutet urminnes hävd respektive s.k. gränshävd undantagsvis kan få betydelse för gränssträckningar än idag. Bestämmelsen i 16 § JP¹⁴⁰ kan däremot inte längre aktualiseras och behandlas därför inte i detta sammanhang.

Gränsreglerna tillämpas framförallt när frågor om befintliga gränser uppstår. Sådana situationer kan vara alldagliga, såsom när en fastighetsägare behöver veta en gräns exakta läge på marken för att kunna bygga t.ex. ett garage. Om gränsens rätta sträckning enkelt kan konstateras genom informationshämtning ur aktuella förrättningsakter, kan läget på marken visas för fastighetsägaren av lantmäterimyndigheten utan att något rättsförhållande påverkas (s.k. gränsvisning). I mer komplicerade fall, då en gränsfråga behöver klarläggas för att genomföra fastighetsbildning eller lösa en tvist, kan den rätta sträckningen avgöras för framtiden genom fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen.

Innan gränsreglerna behandlas, utifrån en ansats till fallande ordning med avseende på betydelse och vanlighet, kommenteras de centrala begreppen *lagligen bestämd* respektive *ej lagligen bestämd*.

3.2.2 Lagligen bestämd eller ej?

Lagligen bestämd gräns

Vad som är en gräns rätta sträckning beror, såsom nämns ovan, på en rad olika faktorer. Som dagens regelsystem är uppbyggt är i normalfallet den första frågan att ta ställning till om gränsen har blivit lagligen bestämd. Först därefter kan man avgöra vilken regel som gäller i det aktuella fallet.

Vad menas då med lagligen bestämd? Först och främst bör påpekas att egenskapen lagligen bestämd trots likheter i terminologin inte behöver betyda att gränsen har bestämts i betydelsen avgjorts genom fastighetsbestämning, dess tidigare motsvarighet gränsbestämning eller äldre dom i gränsfråga. Gränser är i de flesta fall lagligen bestämda utan att ha varit föremål för någon sådan åtgärd. Begreppet handlar istället till stor del om tillkomstsättet, dvs. hur gränsen

¹⁴⁰ 16 § JP innebar att 1 kap. 3 § 1-2 p. JB inte gällde de gränstyper som inte hade omfattats av ägo gränslagen, förutsatt att tvist hade uppkommit inom tio år från ikraftträdandet av jordabalken. Gränstyperna som avsågs var olika gränstyper i stad, ej lagligen bestämda gränser och andra gränser om dessa hade bestämts vid förrättning före 1972. Syftet var att under en begränsad period möjliggöra bestämning av sådana gränser enligt tidigare regler.

ursprungligen skapades. I gruppen lagligen bestämda gränser ingår dock även gränser som har avgjorts rättskraftigt efter sin tillkomst.

Lagligen bestämd indikerar, vidare, inte nödvändigtvis hur bra en gräns är ur rättssäkerhetssynpunkt eller liknande. Värt att notera i detta sammanhang är också att en ej lagligen bestämd gräns inte är detsamma som en olaglig gräns. Särskilt tydligt blir detta vid beaktande av att en gräns som har tillkommit genom expropriation, vilket sker genom en dom, klassas som ej lagligen bestämd. En gräns kvalitet med avseende på lägesnoggrannhet och dokumentation är inte heller garanterad i och med att den är lagligen bestämd. Reglerna kring tekniska åtgärder har varierat genom åren, och utvecklingen av mät- och karttekniken har varit betydande. En relativt ny, ej lagligen bestämd gräns kan således vara bättre redovisad och lägesmässigt entydigare än en äldre, lagligen bestämd gräns. Att tala om en gräns status som lagligen respektive ej lagligen bestämd kan därför vara vanskligt om ordet laddas med kvalitativa värderingar. När ordet status används i detta sammanhang skall det endast tolkas som en värdemässigt neutral egenskap som avgör vilken bestämmelse som är tillämplig för avgörandet av en viss gräns sträckning. Statusen indikerar alltså inte gränsens skick, såsom hur tydlig den är.

Uttrycket lagligen bestämd torde dessutom bara användas i samband med gränsfrågor. Någon enkel synonym syns inte finnas, inte heller någon generell förklaring till innebörden. I förarbetena till jordabalken preciseras dock begreppet indirekt genom uppräknig av gränstyper som genom balkens ikraftträdande anses få denna status¹⁴¹. Till gruppen lagligen bestämda fastighetsgränser¹⁴² hör således en gräns som är:

- tillkommen genom fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen
- tillkommen genom inlösen enligt anläggningslagen
- tillkommen genom inlösen enligt ledningsrättslagen
- tillkommen genom fastställd förrättning enligt all fastighetsbildningslagstiftning som har gällt före fastighetsbildningslagen¹⁴³
- tillkommen genom utlåtande vid tomtmätning enligt lagen om fastighetsbildning i stad¹⁴⁴
- tillkommen genom lagen (1953:157) om verkan som laga skifte av sämjedelning m.m.

¹⁴¹ Se SOU 1947:38, s. 57-63, med viss ändring genom SOU 1960:25, s. 50-51, och prop. 1970:20, s. 80.

¹⁴² Sammanställningen är gjord utifrån Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 93-94 och 106, LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/4-5, och NJA 1977 s.1. Fler gränstyper kan möjligen omfattas, se t.ex. G.W. Jönssons listning i LMV, Arkivforskning/Fastighetsutredning, Flik 7: Gränser, Bilaga 2 (februari 1984).

¹⁴³ Här avses åtgärderna stor-, en- och laga skifte, hemmansklyvning, avvitrning, ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut som har skett enligt skiftesstadgor, jorddelningslagen och lagen om fastighetsbildning i stad.

¹⁴⁴ Se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, främst s. 31-33. Angående tomtmätning och andra äldre åtgärder i stad, se t.ex. Prawitz, Tomter och stadsägö.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

- tillkommen genom lagen (1952:152) om sammanföring av samfällid vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m.m.
- tillkommen genom inlösen enligt den s.k. ensittarlagen¹⁴⁵
- tillkommen genom klyvning enligt 12 kap. 17 § 2 1827 års skiftesstadga eller 94 § 1 st. 3 1866 års skiftesstadga
- tillkommen genom lagakraftvunnet men inte fastställt storskifte och enskifte
- avgjord genom fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen¹⁴⁶
- avgjord genom fastställd gränsbestämning enligt jorddelningslagen¹⁴⁷
- avgjord genom tomtmätning enligt lagen om fastighetsbildning i stad
- avgjord genom dom
- avgjord genom förening enligt 1827 eller 1866 års skiftesstadga¹⁴⁸
- avgjord genom lagakraftvunnen utstakning enligt 1827 eller 1866 års skiftesstadga¹⁴⁹
- avgjord genom fastställd förlikning i råskillnadstvist vid storskifte¹⁵⁰
- avgjord genom fastställt storskifte¹⁵¹

Några av resonemangen bakom listans innehåll skall här återges eller hänvisas till. För flera äldre gränser på landsbygden som har tillkommit genom t.ex. skifte, gav tillämpningsområdet för ägogränslagen stor ledning¹⁵². Alla gränser i stad som har tillkommit enligt lagen om fastighetsbildning i stad skulle också omfattas¹⁵³, liksom gränser som efter sin tillkomst har blivit rättsligt avgjorda genom något slags dom eller gränsbestämning¹⁵⁴. Av resonemanget i förarbetena kring de ej lagligen bestämda gränserna framgår att inlösen enligt den s.k. ensittarlagen ”kan betecknas som ett modifierat avstyckningsförfarande”¹⁵⁵. I Westerlinds kommentar till jordabalken uttrycks att sådan gräns därför blir lagligen bestämd¹⁵⁶. Sedan ikraftträdandet av jordabalken har tillkomsten av några få nya gränstyper möjliggjorts. Av dessa anses gränser som har tillkommit genom inlösen enligt

¹⁴⁵ Lagen (1925:334) om rätt i vissa fall för nyttjanderättshavare att inlösa under nyttjanderätt upplåtet område.

¹⁴⁶ Med undantag för gräns mot allmänt vattenområde, se avsnitt 3.2.7.

¹⁴⁷ Se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, s. 24-29.

¹⁴⁸ Se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, s. 16.

¹⁴⁹ Se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, s. 17.

¹⁵⁰ Se Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, s. 13-14.

¹⁵¹ Se NJA 1977 s.1 En rågång ansågs ha blivit lagligen bestämd vid storskifte p.g.a. att rågrannarna hade varit kallade och närvarit vid ett särskilt rågångssammanträde varvid rågången uppgicks och befanns ostridig.

¹⁵² Se avsnitt 4.2.

¹⁵³ SOU 1947:38, s. 62.

¹⁵⁴ SOU 1947:38, s. 57 och 61-62.

¹⁵⁵ Prop. 1970:20, B s. 81.

¹⁵⁶ Westerlind, Kommentarer till jordabalken 1-5 kap., s. 106.

anläggningslagen eller ledningsrättslagen ha blivit lagligen bestämda¹⁵⁷. Anledningen till att sådana gränser har statusen lagligen bestämd torde vara lagarnas nära anknytning till fastighetsbildningslagen; gränserna tillkommer genom lantmäteriförrättning med direkt hänvisning till flera delar av fastighetsbildningslagen. Sammanfattningsvis kan sägas att aspekter såsom lagstöd, myndighetsinblandning samt formalia och praktiska förfaranden i tillkomst- eller avgörandeprocessen har legat till grund för lagstiftarens syn på de olika gränstyperna.

Lagligen bestämd är en relativt modern term¹⁵⁸ som i äldre lagstiftning föregicks av andra begrepp. Innebörden liksom den rättsliga betydelsen av dessa äldre varianter har förändrats från de tidiga skiftesstadgorna fram till idag, men nuvarande regelverk bygger till vissa delar på det historiska arvet. Vid ett försök att följa kedjan av gränsregler tillbaka i tiden blir det uppenbart att t.ex. fastställelse har betydelse för vissa äldre gränser status. Att fastställelse krävdes innebar först och främst att endast ett lagakraftvunnet beslut inte räckte för att göra åtgärden gällande. Uppfattningen om vad fastställelseprövningen historiskt har omfattat, liksom vilken vidare rättslig effekt den har fått för berörda gränser, varierar dock över tiden. Frågor rörande detta har behandlats i äldre litteratur samt lyfts fram i förarbeten till bl.a. fastighetsbildningslagen¹⁵⁹. Någon sammanfattande historik kring detta ryms inte här, men några exempel kan nämnas för att belysa utvecklingen. För drygt hundra år sedan krävdes för fastställelse av laga skifte, enligt 1866 års skiftesstadga, en omfattande formaliaprövning av om skiftet var ”lagligt beskaffadt”¹⁶⁰. Fastställdes skiftet skulle resultatet därför stå fast. Denna strikta syn på fastställelsens betydelse förändrades så småningom gradvis. Åtminstone sedan jorddelningslagen har fastställelse av enligt den lagen genomfört skifte inte ansetts innebära någon garanti för felfrihet och orubblighet¹⁶¹. Vad en sådan fastställelseprövning skulle omfatta var heller inte reglerat i lag, och den i förarbetena till jorddelningslagen nämnda granskningen av att formella regler har följts och att allmänintresset har bevakats gjordes åtminstone vid mitten av 1950-talet mindre ingående¹⁶². Genom ikraftträdandet av fastighetsbildningslagen, 1972, är fastställelsemomentet helt borttaget.

En svårighet med att följa den historiska utvecklingen av gränsreglerna beror på att ordet gräns ursprungligen avsåg något annat än det gör idag. Numera menas med gräns det som enhetligt kallas fastighetsgräns, dvs. den avgränsande linjen mellan två fastighetsområden eller samfällda områden. Före jordabalkens ikraftträdande var gränser i första hand indelade i två grupper med olika egenskaper

¹⁵⁷ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/5.

¹⁵⁸ Termen påträffas i SOU 1960:25, s. 49.

¹⁵⁹ Se SOU 1963:68, s. 679-693, och prop. 1969:128, B s. 822-829.

¹⁶⁰ Se Schütz, Om skifte af jord i Sverige s. 313-314.

¹⁶¹ SOU 1963:68, s. 688-689.

¹⁶² Prop. 1969:128, B s. 823-824.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

och rättsställning. I litteraturen benämns de ofta primära respektive sekundära gränser. Primär gräns (rågång) motsvarade gränsen omkring en by eller ett enskilt hemman. En sådan gräns, vilken hade stor juridisk och ekonomisk betydelse för invånarkollektivet, härstammade i regel från så långt tillbaka i tiden att ingen kände till ursprunget. Sekundära gränser (skillnadslinjer) var resultatet antingen av ett genomfört skifte, ägostyckning etc. (då ofta kallade skifteslinje), eller av en annan jorddelning¹⁶³. I landskapslagarna, landslagarna och 1734 års lag förekom gränsregler endast rörande rågångar. Andra gränserns betydelse ökade successivt i och med skiftesverksamheten, men några särskilda regler om deras sträckning fanns inte. Under slutet av 1800-talet ansågs de dock kunna bli föremål för fristående bestämningsåtgärder på samma sätt som rågångar¹⁶⁴. Med jorddelningslagen kom de första egentliga åtgärderna för avgörande av skillnadslinjer, och med lagen om fastighetsbildning i stad kom motsvarande bestämmelser för vissa gränser i städerna.

Både orden gräns och fastställelse har alltså haft olika innebörd och effekter, vilket gör föregångarna till begreppet lagligen bestämd svåra att förklara och därmed att jämföra. Utan att överhuvudtaget gå in på de i vissa fall stora rättsliga skillnaderna kan som exempel nämnas några av de termer som förekommer i tidigare regelverk: *i laga ordning bestämd* i jorddelningslagen, *behörigen bestämd* i 1866 års skiftesstadga, samt *ostridig* i 1827 års skiftesstadga.¹⁶⁵

Bedömningen av om en gräns är lagligen bestämd omfattar idag alltså inte någon kontroll av att vare sig formalia eller förfarande (såsom tekniska åtgärder) har skett på rätt sätt vid gränsens tillkomst eller avgörande. Om gränsen tillhör någon av de typer som listas ovan anses den lagligen bestämd, även om gamla felaktigheter skulle uppdagas.

Ej lagligen bestämd gräns

En fastighetsgräns som inte faller inom ramen för de uppställda egenskapskraven för en lagligen bestämd gräns är per definition ej lagligen bestämd¹⁶⁶. Denna status betyder inte att gränsen har skapats olagligt eller att den inte är någon officiell fastighetsgräns. Den har däremot tillkommit på ett annat lagligt sätt än genom lantmäteriförrättning eller äldre motsvarighet – och har därefter aldrig varit föremål för något avgörande.

Den ovan uppställda listan över lagligen bestämda gränser medför, enligt uteslutningsmetoden samt de uttryckliga kommentarerna i förarbetena till

¹⁶³ Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 34, särskilt fotnot 5.

¹⁶⁴ Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje, s. 142.

¹⁶⁵ Den historiska utvecklingen av gränsregler och dess tillämpning har behandlats av t.ex. Schütz, Om skifte af jord i Sverige; Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist; Ollner, Skiftesförrättningarna under tvåhundra år; Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje.

¹⁶⁶ Gräns mot allmänt vattenområde är dock ingetdera, se avsnitt 3.2.7.

jordabalken och i litteraturen¹⁶⁷, att gruppen ej lagligen bestämda gränser kan omfatta:

- av ålder bestående gräns (rågång)
- gräns kring fastighet som utgjorde av ålder bestående tomt
- gräns kring stadsäga som har registrerats på grundval av en gammal markindelning
- gräns tillkommen genom överlåtelse (bl.a. avsöndring)
- legaliserad sämjedelningsgräns¹⁶⁸
- gräns tillkommen genom expropriation enligt expropriationslagen eller dess föregångare lagen (1917:189) om expropriation
- gräns tillkommen genom inlösen enligt miljöbalken eller dess föregångare vattenlagen (1983:291)
- gräns tillkommen genom inlösen enligt plan- och bygglagen eller dess föregångare byggnadslagen (1947:385)
- gräns tillkommen genom inlösen enligt väglagen
- gräns tillkommen genom inlösen enligt lagen om byggande av järnväg
- gräns tillkommen genom inlösen enligt minerallagen eller dess föregångare lagen (1949:658) om inlösen i vissa fall av rätt till gruva m.m.

Vid jordabalkens ikraftträdande avsågs endast de fem första gränstyperna samt de som härstammande från dåvarande (äldre) expropriationslagen, vattenlagen och byggnadslagen. Sedan dess har dessa tre ersatts av (nya) expropriationslagen, miljöbalken respektive plan- och bygglagen. Listan har vidare kompletterats med tre inlösenfall efter hand som de har trätt ikraft. Förklaringar av dessa gränstyper och eventuella diskussioner om deras status tas upp nedan i samband med aktuella paragrafer om rätt sträckning (1 kap. 4 § JB och 17 § JP). Det kan inte uteslutas att det finns ytterligare gränstyper som tillhör gruppen ej lagligen bestämd än de som räknas upp ovan.

¹⁶⁷ Se prop. 1970:20, B s. 80-83; Westerlind, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap., s. 101-107; LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/5-6; Ekbäck, Förfaranderegler vid markåtkomst, s. 32.

¹⁶⁸ Sedan 1972 är, enligt 1 kap. 1 § 2 st. JB, all ny sämjedelning uttryckligen utan verkan. Sådan ej gällande delningslinje räknas aldrig som fastighetsgräns eftersom den inte existerar i rättslig mening.

3.2.3 1 kap. 3 § JB – ”förrättningsgränser”¹⁶⁹

1 kap. 3 § JB:

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Bestämmelserna i 1 kap. 3 § JB består av tre olika normer för gränssträckning när en gräns är lagligen bestämd. Vad som definierar rätt sträckning beror huvudsakligen på *om* och i så fall *hur* gränsen har utmärkts på marken, samt på eventuella gränsmärkens tillstånd. Den bland lantmätare och många lekmän kända huvudregeln att gränsmärken i terrängen har bättre bevisvärde än kartor och dylikt villkoras alltså av ett antal faktorer.

I Handbok Fastighetsbildningslagen betonas angående 1 kap. 3 § JB att ”bestämmelserna konsekvent bygger på principen att förhållandena på marken har vitsord framför andra uppgifter rörande gränsens sträckning”¹⁷⁰. Liknande poängteranden, grundade på principerna i ägo gränslagen, finns i bl.a. Westerlinds kommentar till jordabalken¹⁷¹. Noteras bör att med förhållandena på marken menas endast de i laga ordning gjorda utmärkningarna. Andra slags förhållanden på marken, såsom hävder och naturliga (topografiska) gränser, ingår däremot i den underordnade bevisgruppen innehav och andra omständigheter.

Bestämmelsen i första meningen (huvudregeln)

Huvudregeln för gränserns sträckning – 1 kap. 3 § 1 p. JB – stadgar att en lagligen bestämd gräns gäller enligt sträckningen som ”utmärkts på marken i laga ordning”. Denna princip om märkenas vitsord härstammar närmast från ägo gränslagens landsbygdsregler och har än idag sin största praktiska betydelse utanför stads-kärnorna. Gränser i städers centrala delar har sedan länge markerats i begränsad omfattning på grund av det betydligt mindre behovet av att synliggöra gränser på marken, praktiska skäl (risk för skador på fordon) och den snabba utvecklingen av kart- och mättekniken under senare decennier.

Den aktuella regeln betonar två kriterier: *utmärkts på marken* respektive *i laga ordning*. Är båda dessa krav uppfyllda skall alltså inga andra bevis än gränsmärkena

¹⁶⁹ Den förenklade termen ”förrättningsgränser” omfattar här alla lagligen bestämda gränser, inte enbart sådana som har varit föremål för en lantmäteriförrättning. Exempelvis ingår gränser som har avgjorts genom dom.

¹⁷⁰ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, avsnitt Jordabalken, s. 1/4.

¹⁷¹ Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 35.

påverka avgörandet om rätt sträckning, inte ens om märkena visar sig vara ursprungligt felplacerade i förhållande till beslutet¹⁷². Utmärkningsfel omfattas dock av en särskild bestämmelse, 15 kap. 6 § 2 st. FBL, vilken i vissa fall ger utmärkningen denna slutliga rättsverkan först efter ett år¹⁷³.

I 1 kap. 3 § JB finns ingen specificering av vad som krävs för att en gräns skall anses ha blivit utmärkt på marken i laga ordning. Inte heller i fastighetsbildningslagen förklaras vad själva utmärkningen innebär, bara att den skall ske i behövlig omfattning vid både fastighetsbildning och fastighetsbestämning¹⁷⁴. Att det är samma moment som åsyftas i jordabalken respektive fastighetsbildningslagen framgår av förarbetena till dessa lagar. Förarbetena innehåller dock i detta sammanhang endast diskussioner rörande om och i så fall när gränser skall utmärkas, medan frågor rörande hur det skall gå till ansågs ha sin plats i tillämpningsförfattning¹⁷⁵. Vid jordabalkens ikraftträdande gällde sedan flera decennier mättningsförfordningen, vilken definierade ett antal typer av godkända gränsmärken och föreskrev noggrant var i nya gränser sådana skulle placeras. Vissa bestämmelser om det praktiska förfarandet kring markering upptogs senare i den mer generellt tillämpliga mättningskungörelsen, vilken ersatte mättningsförfordningen år 1974. Bestämmelsen i 5 § 3 st. MK, innehållande den enda i författningstext förekommande definitionen av utmärkning, lyder: ”Punkter och linjer utmärkes på marken genom att de förses med varaktiga märken (markeringar) av godkänd beskaffenhet eller att deras lägen på annat sätt anges.” Bestämmelsen tycks åtminstone redaktionellt handla om två alternativa metoder, något som inte speglas särskilt tydligt i litteraturen. I Handbok till mättningskungörelsen, liksom i Handbok Fastighetsbildningslagen, nämns i samband med gränsutmärkning endast det första alternativet, dvs. den aktiva åtgärd varigenom ett nytt gränsmärke anbringas¹⁷⁶. Olika LMV-rapporter och andra dokument befäster till viss del samma sak, men innehåller också avsnitt om praktisk tillämpning av s.k. naturliga gränser och excentriska markeringar¹⁷⁷. Eftersom mättningskungörelsen uttryckligen gäller utförandet av tekniska åtgärder enligt fastighetsbildningslagen¹⁷⁸, och frågan om utmärkning har skett eller inte normalt spelar stor roll för bedömningen av gränsens rätta sträckning, finns anledning att klargöra situationen.

Svaret på vad gränsutmärkning egentligen omfattar enligt jordabalken och fastighetsbildningslagen har inte lyckats finnas genom rättsfallsstudier; frågan torde

¹⁷² En felplacering som däremot beror på att ett gränsmärke vid ett senare tillfälle olovligen har flyttats har ingen auktoritet och är t.o.m. brottslig enligt 14 kap. 8 § BrB.

¹⁷³ Se avsnitt 3.4.2.

¹⁷⁴ 4 kap. 27 § och 14 kap. 7 § FBL.

¹⁷⁵ Prop. 1969:128, B s. 277.

¹⁷⁶ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, s. 5, och LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/135.

¹⁷⁷ T.ex. LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, och LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna.

¹⁷⁸ 1 § MK. Se även LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 4.27/138.

överhuvudtaget inte ha prövats. Utmärkning tycks heller inte ha varit föremål för någon diskussion i samband med framtagandet av Handbok till mätning-kungörelsen i början av 1990-talet. Dessa faktorer, liksom att mätning-kungörelsen (en av regeringen meddelad förordning) är underordnad lagar såsom jordabalken och fastighetsbildningslagen, kan synas tala för att termen utmärkning endast har den traditionella betydelsen som framgår av Lantmäteriverkets handböcker. Att mätning-kungörelsen uttryckligen skall tillämpas för aktuell verksamhet, att 5 § 3 st. MK har den formulering den har, samt att det förekommer föreskrifter som syftar till att kunna ge s.k. naturliga gränser (diken, murar, vägar etc.) högre bevisvärde än de normalt annars skulle ha¹⁷⁹, motiverar dock en närmare undersökning.

Tre potentiella tolkningsmöjligheter av situationen identifierades vid en workshop om gränsutmärkning år 2003¹⁸⁰. Av dessa alternativ öppnar två för mätning-kungörelsens vida definition av utmärkning medan det sista utesluter någon annan betydelse än den sedvanliga som finns i Lantmäteriverkets handböcker.

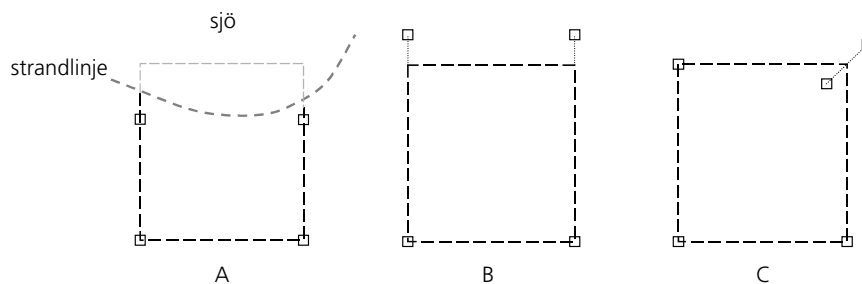
Den första tolkningsmöjligheten skulle innebära att gränser (förutom på sedvanligt sätt) kan utmärkas med hjälp av *excentriska markeringar i kombination med avståndsangivelser i förrättningshandlingarna*. Denna praktiska lösning används sedan länge där märken av lämplighetsskäl inte kan fixeras i avsedd gränspunkt, men där synliggörande av gränsens läge ändå anses behövligt. Den andra möjligheten till tolkning av mätning-kungörelsens alternativa utmärkningsmetod omfattar användandet av *naturliga gränser*. Då fastighetsindelningen anpassas efter sådana befintliga och redan synliga terrängobjekt kan det ibland anses obehövligt att placera ut några gränsmärken. Utmärkningsmomentet skulle i detta fall enbart omfatta själva angivelsen av gränsobjektets läge på karta och i handlingar. Den tredje och betydligt striktare tolkningen är att det inte finns någon alternativ utmärkningsmetod för fastighetsgränser, utan att endast *anbringande av nya gränsmärken (centriskt) i avsedd gränspunkt* skall räknas som utmärkning.

I fråga om alternativet excentriska markeringar handlade diskussionen om vilken rättsverkan sådana bevismedel får om de visar sig avvika från koordinatuppgifter angivna på förrättningskartan. Eftersom de märken som sätts ut excentriskt har samma utseende som vanliga gränsmärken, torde åtminstone fastighetsägarna ha svårt att förstå en eventuell skillnad i rättsverkan jämfört med gränsmärken som står mitt i avsedd gränspunkt. Det är därför viktigt att avståndsangivelsen är tydlig på kartan så att det framgår att det rör sig om ett excentriskt märke. En följdfråga uppstod om alla slags excentriska markeringar i så fall skall duga som utmärkning, eftersom de kan delas in sådana som står i själva

¹⁷⁹ Se LMVFS 1995:9.

¹⁸⁰ Workshop om gränsutmärkning, Lantmäteriverket i Gävle, 2003-12-03.

gränsen, i förlängningen av gränsen och vid sidan av gränsen (se Figur 4). Strikt sett torde endast märken placerade *i* gränslinjen utgöra excentriska markeringar, medan de andra två varianterna bör ses som s.k. säkerställningsmarkeringar och därmed rena stödmarkeringar.



Figur 4: Exempel på excentriska markeringar (A) samt två slag av s.k. säkerställningsmarkeringar (B och C).

I fråga om naturliga gränser diskuterades framförallt gränsojektets entydighet, åter med situationen med avvikande koordinatuppgift i åtanke. Väldefinierade objekt såsom hushörn ansågs sammanfattningsvis rimligare att ge vitsord åt än vägkanter eller strandlinjer vilka snabbt kan bli diffusa. Även gränsojektets stabilitet över tiden ansågs spela roll för bedömningen, där t.ex. bäckars naturliga rörlighet sågs som ett problem. Det i LMVFS 1995:9 uttryckta kravet på normangivande för gränserns sträckning i de fall de inte markeras på marken¹⁸¹ ansågs generellt uppfylla målet att ge naturliga gränser större bevisvärde, varför det inte ansågs ändamålsenligt att betrakta naturliga gränser som utmärkta enligt 1 kap. 3 § JB.

Att fixering av nya gränsmärken mitt i avsedda gränspunkter är en självklar och odiskutabel utmärkning rådde total enighet om, men att gå så långt som att utesluta alla andra varianter vann begränsat gehör. Svaret på frågan om vad som normalt skall räknas som utmärkning enligt 1 kap. 3 § JB kan, enligt slutsatserna av nämnda diskussioner, vara att det är anbringande av ett nytt gränsmärke:

- *i* avsedd gränspunkt, eller

¹⁸¹ Se även LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 12. Normangivelsen i beslutet kan t.ex. klargöra om en gräns skall ha den sträckning där det naturliga gränsojektet faktiskt finns på marken vid beslutstillfället (rekommenderad norm) eller den sträckning som redovisas på kartan.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

- *i* gränslinjen excentriskt i förhållande till avsedd gränspunkt, i kombination med avståndsangivelse på kartan¹⁸².

Vilka markeringstyper som idag rekommenderas för sådan utmärkning framgår av Handbok till mätningenskungörelsen – Geodesi, Markering (särskilt avsnitt 3 och bilaga F). Här nämns t.ex. rör, dubb och markeringsspik av stål, samt tryckimpregnerad träpåle. Som komplement till utmärkning i skog kan gränslinjen antingen upphuggas så att det bildas en meterbred öppen skogsgata, eller synliggöras genom att kvarstående trädstammar markeras¹⁸³. Ett sådant traditionellt markeringsätt på träd, ofta kallat bleckning (bläckning), innebär att mindre hack huggs i barken på en synlig höjd från marknivån. Sådana extra åtgärder syftar endast till att förtydliga gränsens sträckning mellan gränspunkterna och duger inte som direkt bevis för gränspunkters lägen¹⁸⁴.

Eftersom många gränser har tillkommit enligt äldre bestämmelser har även äldre markeringsprinciper betydelse för dagens gränsvägöranden. De allra tidigaste reglerna av någorlunda praktisk art torde ha kommit med en handbok från 1730 samt till viss del genom 12 kap. 1-2 §§ ÄJB, dock endast rörande rågångar¹⁸⁵. Med 1827 och 1866 års skiftesstadgor, liksom tidigare stadgor för stor- och enskifte, kom även vissa markeringsbestämmelser för gränser tillkomna genom skifte. Samtliga dessa tidiga regler handlade om utseende och avstånd för traditionella markeringar av sten, i princip de vi idag kallar rösen, råstenar, visare och utelligare. I 1920 års mätningeförordning, vilken gällde fram till 1 juli 1974, fanns i mer detaljerade bestämmelser och nya markeringsätt. Exempelvis hade råstenarnas utseende raffinerats genom att de överst skulle bära en inhuggen fyrkant och/eller vara toppiga (pyramidformiga). Förutom råstenar var även rör eller stänger av järn, glaserade rör, borrhål med dubb samt träpålar tillåtna att använda.¹⁸⁶ Märkens varaktighet har betonats såväl i äldre som nyare regelverk. Sten- och metallmärken anses generellt bättre livslängd än träpålar, men de senare kan vara de enda möjliga i kärr och mossar. Utmärkningsmetoder kan till viss del också ha påverkats av lokala traditioner.

Någon diskussion kring det för utmärkningsförfarandet uppställda kriteriet *i laga ordning* tycks inte förekomma i förarbetena och återfinns heller inte i Lantmäteriverkets handböcker. Indirekt, med hänvisning till bestämmelser om

¹⁸² Motsvarande fall A i Figur 2. Den excentriska varianten där märket placeras i gränsens förlängning (fall B i Figur 2) är tveksam. Likheten med fallet med excentrisk markering i själva gränsen (fall A i Figur 2) ansågs, å ena sidan, så stor att en skillnad i fråga om rättsverkan skulle skapa onödiga problem för t.ex. fastighetsägare och lantmäterimyndigheter. Å andra sidan kan det faktum att märket överhuvudtaget inte placerades i gränslinjen göra att det endast blir en stödmarkering utan något egenvärde.

¹⁸³ 9 § 2 st. MK.

¹⁸⁴ SOU 1960:25, s. 52.

¹⁸⁵ Almquist, Studier i svensk jordrätt, Rågång, administrativ gräns och riksgrens, s. 12 och 20.

¹⁸⁶ Se avsnitt 4.2.4.

utmärkning i bl.a. fastighetsbildningslagen och mätningkungörelsen (och äldre motsvarigheter), torde dock begreppet sägas innebära att utmärkningen skall ha skett i rätt sammanhang, av rätt person och inom rätt tid. Utmärkningen skall, för det första, ha skett i samband med en lagligen bestämd gräns tillkomst eller bestämning. Exempelvis faller resultatet av så kallat återställande av förkommet gränsmärke, enligt 2 § MK, utanför ramen för utmärkning i laga ordning, vilket hindrar sådant märke att ha rättsverkan. För det andra har det sedan länge ställts krav på att utmärkningen skall ha verkställts av en lantmätare, mätningssman eller annan behörig fackman. Bestämmelser om vem som idag är behörig att verkställa mätning- och kartläggningsåtgärder (vari utmärkning definitionsmässigt ingår) finns i 13 § MK, innebärande att lantmäterimyndigheter och kommunala mätningssorgan automatiskt ingår i denna behörighetskrets. Slutligen skall utmärkningen tidsmässigt ha skett i samband med en gräns tillkomst eller bestämning. För gränser tillkomna genom fastighetsbildning skall åtgärden i regel ha skett inom förrättningen, dvs. innan avslutningsbeslut har meddelats.

Bestämmelsen i andra meningen

Om utmärkning har gjorts i laga ordning men märkenas ursprungsposition inte längre kan fastställas med säkerhet gäller andra bevisuppgifter. Gränsen har i sådant fall, enligt 1 kap. 3 § 2 p. JB, den sträckning ”som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad”. I förarbetena till jordabalken klargörs att det med detta avses den sträckning som åsyftades vid just utstakningen och utmärkningen¹⁸⁷, dvs. med åtgärderna *på marken*. Att detta påpekande inte återfinns i Lantmäteriverkets handböcker skall inte uppfattas som att det är oviktigt; möjligen har det ansetts underförstått och därmed överflödigt. Poängterandet är viktigt, särskilt eftersom en snarlik formulering förekommer i två paragrafer rörande ej lagligen bestämda gränser, 1 kap. 4 § 2 st. JB och 17 § JP, där det är parternas *avsikt* med förvärvet som avses. Skillnaden är alltså att den lagligen bestämda gränsen skall rekonstrueras till att överensstämma med den en gång verkställda utmärkningen – även om denna skulle ha avvikit från beslutshandlingarna – medan de två andra gränstyperna direkt beror av intentionen med förvärvet.

Bestämmelsen i den aktuella paragrafens andra mening gynnar i och med sin formulering användningen av en stor bevisflora. En tidig variant på denna regel, men med en strikt begränsning till karta och handlingar, ingick i 1947 års förslag till jordabalk¹⁸⁸. I 1960 års förslag hade bestämmelsen dock omformulerats på ett sätt som bättre motsvarar den slutliga bestämmelsen, både redaktionellt och till

¹⁸⁷ SOU 1960:25 s.52.

¹⁸⁸ SOU 1947:38, s. 10 (förslag till 1 kap. 6 § 1 st. 2 p. JB).

3 Gällande förhållanden rörande gränser

innebörd¹⁸⁹. Gränsen har ju ursprungligen utmärkts på marken, varför faktorer såsom staket, diken och närliggande gränser kan ge minst lika viktiga indikationer som uppgifterna i förrättningsdokumenten. Detta synsätt härstammar direkt från principerna i ägogränslagen¹⁹⁰. Av förarbetena till 1960 års förslag framgår till och med att karta och handlingar bara bör få vitsord i avsaknad av andra bevis¹⁹¹. Endast i undantagsfall torde bestämmelsen därmed leda till en lika snäv tillämpning som gäller enligt paragrafens tredje mening (se nedan). I normalfallet skall karta och handlingar alltså endast vara delfaktorer för tolkningen av var gränsen markerades vid tillkomst- eller bestämningstillfället.

Bestämmelsen i tredje meningen

Om den lagligen bestämda gränsen inte har utmärkts i laga ordning, definieras sträckningen av naturliga skäl på ett sätt som starkt knyter an till förrättningsdokumentationen. Rätt sträckning är då, enligt 1 kap. 3 § 3 p. JB, den som ”framgår av karta och handlingar”, vilket underförstått avser förrättningskarta jämte handlingar enligt terminologin i andra meningen¹⁹².

Vid en första anblick tycks regeln avse lagligen bestämda gränser som inte har utmärkts överhuvudtaget, vilket var avsikten i 1947 års förslag till ny jordabalk¹⁹³. Enligt sin slutliga formulering gäller dock bestämmelsen även lagligen bestämda gränser som har utmärkts på annat sätt än i laga ordning. Det kan exempelvis vara fallet om utmärkningen har verkställts utanför den formella handläggningen av en förrättning¹⁹⁴. Även gränser som har återställts i enlighet med 2 § MK faller inom denna bestämmelse.

En annan aspekt är att gränslinjen mycket väl kan ha utstakats och därmed tillfälligt ha synliggjorts för fastighetsägarna, även om ingen varaktig utmärkning har gjorts därefter. Frågan är då om en sådan ouppföljd utstakning saknar all rättslig betydelse till följd av att den inte omnämns i samband med den aktuella bestämmelsen? Något som vid en första anblick skulle kunna tyda på att utstakning faktiskt har betydelse är skrivningen i 4 kap. 28 § 2 st. 2 p. FBL: ”I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.” Syftet bakom denna bestämmelse är att det slutligt gällande förrättningsresultatet

¹⁸⁹ SOU 1960:24, s. 13 (förslag till 1 kap. 3 § 2 p. JB).

¹⁹⁰ Se Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1-5 kap., s. 99-100.

¹⁹¹ SOU 1960:25, s. 52.

¹⁹² Att det även i det aktuella fallet syftas till just förrättningsdokumenten och inga andra slags kartor etc. framgår, om inte annat, indirekt av förarbetena. Någon större risk för misstolkning av normen torde heller inte finnas med tanke på paragrafens konstruktion.

¹⁹³ SOU 1947:38, s. 10 (förslag till 1 kap. 6 § 1 st. 2 p. JB) och s. 63.

¹⁹⁴ Se Lantmäteriets rättsfallsregister 78:41. Vid en avstyckning hade utmärkningen skett utanför den formella handläggningen, varför den lagligen bestämda gränsen inte hade blivit i laga ordning utmärkt. Gränsmärkena ansågs därför inte ha någon rättsverkan, varvid förrättningskartan blev normerande för gränsens sträckning.

skall framgå av handlingarna¹⁹⁵. Det skall dock betonas, vilket också framgår av förarbetena, att det är utmärkningen och inte utstakningen som är det slutliga resultatet¹⁹⁶. Alternativet att beskrivningen skall återge den utstakade sträckningen torde därför endast vara tillämpligt då undantagsfallet i 4 kap. 27 § 1 st. 3 p. FBL har inträffat, dvs. då en verkställd utmärkning har baserats på en utstakning som avviker från fastighetsbildningsbeslutet. Om ingen utmärkning har följt en sådan avvikande utstakning får utstakningen alltså ingen rättslig effekt för gränsens sträckning. Utstakning är således i sig inget direkt bevismedel. Att utstakning ibland ligger till grund för upprättande av karta och handlingar, liksom för anläggande av staket och andra hävdeslag, gör dock att åtgärden på så sätt kan få indirekt betydelse.

Vad menas då med *framgår av* karta och handlingar? Det kan visserligen finnas ett visst utrymme för tolkning av denna formulering, men det är otvivelaktigt en snävare norm än den i andra meningen som stadgar att dokumenten skall vara *till ledning* i en bredare bedömningsituation. Bestämmelsen kan sägas handla om en strikt rekonstruktion av gränsen så som den redovisas i förrättningsakten. Den praktiska tillämpningen innebär vanligtvis att de numeriskt eller endast grafiskt angivna gränserna på kartan eller i tekniska beskrivningen projiceras på marken. Ofta torde mätdata (koordinater) vara entydigare och bättre ur noggrannhetssynpunkt än en grafisk kartbild, men då kartan tydligt anger en gräns i relation till en byggnad eller liknande kan denna redovisning få stor betydelse, inte minst om t.ex. stomnätet har brister. Med undantag för tredimensionella fastigheter och tredimensionella fastighetsutrymmen torde en ren textbeskrivning sällan få större betydelse för en gränsrekonstruktion, såvida inte kartredovisningen är dålig eller det i texten hänvisas till en gräns i en annan förrättning.

Den aktuella bestämmelsen medför dock inte att andra uppgifter är helt betydelselösa i alla sammanhang. I förarbetena nämns att gränser mot samfällda områden ibland varken utmärktes på marken eller redovisades särskilt väl på kartan i samband med äldre skiftesförrättningar. Om en gräns sträckning inte framgår tillräckligt tydligt på grund av t.ex. ofullständighet i karta och handlingar, får hänsyn tas även till andra faktorer.¹⁹⁷ Förhållanden på marken i form av ursprungliga hävder kan då bli avgörande.

I praktiken tolkas ibland (skiftes-) kartor med större generositet än vad som sägs ovan, eftersom det i förrättningssammanhang kan anses omständligt att tvingas bortse ifrån t.ex. befintliga vägars lokalisering på marken. Det rör företrädesvis samfällda vägar men också diken etc., under förutsättning att de fortfarande

¹⁹⁵ Se prop. 1969:128, B s. 284.

¹⁹⁶ I prop. 1969:128, B s. 279 förklaras "den fastighetsindelning som blir för framtiden gällande" som "den indelning som de på marken utlagda gränserna utvisar". (Den citerade, äldre termen "utlagda" motsvarar dagens 'utmärkta'.)

¹⁹⁷ SOU 1960:25, s. 53, och prop. 1970:20, B s. 80.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

existerar fysiskt. Exempelvis kan en väg som vid laga skifte låg till grund för ett samfällt område ha redovisats med raka linjesegment på skifteskartan (av mät- och karttekniskt rationella skäl), trots att den då slingrade sig i betydligt mjukare svängar på marken. Alternativt kan ett samfällt område ha skapats genom skiftet för att en ny väg skulle komma att anläggas. Vid byggandet av denna väg kan det då ha visat sig vara omöjligt att i detalj följa kartans raka linjer, varför vägens faktiska läge kom att avvika något från dessa. Den tolkningsmån som ibland utnyttjas och av Hygstedt¹⁹⁸ till och med förordas för att lösa sådana avvikelser praktiskt, innebär att kartredovisningen minskar i betydelse till förmån för tydliga, äldre hävdelinjer. Denna tillämpning får dock ses som en avvikelse från gällande bestämmelser, och förfarandet har inte något entydigt stöd i senare praxis¹⁹⁹. Om en (fysisk) väg antingen skulle ligga betydligt eller helt utanför det enligt kartan samfällade området, eller skulle ha flyttats från sitt ursprungliga läge, torde hävden inte kunna accepteras framför kartan såvida inte gränshävd enligt 18 § JP kan styrkas.

3.2.4 1 kap. 4 § JB – rågångar respektive ”tvångsgränser”²⁰⁰

1 kap. 4 § JB:

Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.

Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsftad.

Bestämmelserna i 1 kap. 4 § JB kan gälla när förutsättningarna inte är uppfyllda för att en gräns skall anses vara lagligen bestämd²⁰¹. Normalt är dock paragrafens två stycken huvudsakligen avsedda att tillämpas på relativt väl avgränsade gränskategorier: rågångar respektive de gränstyper som här kallas ”tvångsgränser”. Andra ej lagligen bestämda gränser bestäms i princip aldrig utifrån de aktuella bestämmelserna, utan det finns en särskild regel (17 § JP) rörande gränser som har

¹⁹⁸ Hygstedt, Nya grepp på gamla vägar m m, s. 51-52. Se även Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist, s. 135, där det framgår att det förr lades stor vikt vid vad som var avsikten med beslutet.

¹⁹⁹ Se t.ex. Lantmäteriets rättsfallsregister 94:25, som indirekt talar emot en tolkningsmån.

²⁰⁰ Med ”tvångsgränser” menas i denna studie fastighetsgränser som har tillkommit genom expropriation enligt expropriationslagen eller genom inlösen enligt (åtminstone) miljöbalken, plan- och bygglagen, väglagen, lagen om byggande av järnväg eller minerallagen. Gränser tillkomna genom inlösen enligt anläggningslagen, ledningsrättslagen och den s.k. ensittarlagen definieras däremot inte som ”tvångsgränser”, p.g.a. att de är lagligen bestämda. Gränser tillkomna genom fastighetsreglering *med stöd av* t.ex. plan- och bygglagen definieras inte heller som ”tvångsgränser”, eftersom fastighetsreglering sker enligt fastighetsbildningslagen vilket leder till att de blir lagligen bestämda.

²⁰¹ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, avsnitt Jordabalken, s. 1/5.

tillkommit direkt genom överlåtelse i form av avsöndring eller genom viss sämjedelning²⁰².

Enligt vad som framgår av tidigare avsnitt kan statusen ej lagligen bestämd endast vara aktuell för gränser som aldrig har varit föremål för fastighetsbestämning eller äldre motsvarigheter. Det är alltså alltid förhållandena kring tillkomstsättet som är avgörande i samtliga dessa fall.

Bestämmelsen i första stycket – rågångar och dylikt

Det är i princip endast en kategori gränser som omfattas av 1 kap. 4 § 1 st. JB, nämligen så gamla gränser att omständigheterna kring deras tillkomst är okända²⁰³. Med en lång tradition av dokumenterad skiftesverksamhet och annan fastighetsbildning handlar det i praktiken bara om några få gränstyper. Regeln tillämpas huvudsakligen på gamla gränser mellan byar – rågångar – på landsbygden, eftersom fastighetsindelningen där har varit tämligen statisk. I skogsdominerade marker lever rågångarna kvar i stor omfattning, i bättre eller sämre bevarat fysiskt skick²⁰⁴. Gamla gränser i jordbruksbygder har påverkats något mer genom den periodvis intensiva fastighetsbildningen, men även många av dessa rågångar består eftersom det bara var marken innanför dessa som omstrukturerades vid skiftena. Utöver landsbygdens rågångar kan bestämmelsen även omfatta två gränstyper i städer: de kring en av ålder bestående tomt (okänt ursprung) och de kring en stadsäga som har registrerats utifrån en sedan gammalt föreliggande markindelning²⁰⁵. Många av dessa ursprungliga enheter har upphört eller justerats till följd av att fastighetsindelningen i städerna har genomgått stora förändringar under 1900-talet, främst med stöd av lagen om fastighetsbildning i stad och senare fastighetsbildningslagen. Få gränser i stadskärnorna torde därför numera vara ej lagligen bestämda, och än färre vara föremål för den aktuella bestämmelsen.

Undantagsvis kan 1 kap. 4 § 1 st. JB även fungera som generalklausul då ingen annan gränsregel anses kunna tillämpas, såsom när förrättningar inte har avslutats på rätt sätt. Exempelvis förekommer laga skiften och hemmansklyvningar som av någon anledning aldrig blev fastställda, vilket enligt skiftesstadgorna var obligatoriskt för att åtgärderna skulle bli gällande²⁰⁶. I vissa sådana fall har fastighetsägarna, i tron om att allt har varit i sin ordning, efterlevt det under förrättningens gång avsedda men således aldrig rättsliga resultatet. När sådana brister senare upptäcks torde dessa gränser kunna behandlas antingen som sämjedelningsgränser, varvid delningen först behöver legaliseras för att gränserna

²⁰² Se avsnitt 3.2.5.

²⁰³ SOU 1947:38, s. 56, och Westerlind, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap., s. 102.

²⁰⁴ Se t.ex. Nordin, Fastighetsgränser, Del 2.

²⁰⁵ Prop. 1970:20, B s. 82.

²⁰⁶ Viss klyvning enligt skiftesstadgorna har dock lett till lagligen bestämda gränser utan att fastställelse har skett, se listningen av sådana gränser i avsnitt 3.2.2.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

skall existera officiellt, eller som riktiga, officiella gränser på grund av att den processuella bristen anses vara överspelad. I situationer där gränserna har hävdats under lång tid och legat till grund för andra förrättningar har det senare alternativet tillämpats. I ett sådant fall²⁰⁷ ansågs gränserna ha karaktären av officiella gränser, men att gå så långt som att betrakta dem som lagligen bestämda undveks på grund av den uteblivna fastställelsen. Detta resulterade i att gränserna bedömdes falla inom ramen för 1 kap. 4 § 1 st. JB.

De gränser som omfattas av den aktuella bestämmelsen skall enligt ovan gälla enligt de ”rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen”. Att endast topografiska detaljer kan utgöra bevis ligger i sakens natur, eftersom det inte finns några kartor eller andra dokument från tillkomsten. Vad kategorin rå och rör respektive andra märken innebär mer konkret framgår inte, men utifrån bestämmelsen i 12 kap. 3 § ÄJB om rågångars sträckning kan man (indirekt) tolka vad som åtminstone vid den tiden menades med dessa termer. Eftersom det däri uttrycks att ”gärdesgårdar, berg och forne stenrösen, diken, häckar”, liksom ”å, sjö eller sund” kunde gälla som bygräns om rå och rör *inte* fanns, utgör alltså rå och rör de särskilda gränsmärken (råmärken) som människor sedan urminnes tider har markerat viktiga gränser med. Dessa råmärken består ofta av enstaka eller en formation av större stenar, vilka har behandlats eller kombinerats på olika sätt så att de inte skall förväxlas med vanliga naturstenar i terrängen²⁰⁸. Storleken var viktig inte bara för synligheten, utan ännu mer för att en ensam person inte skulle orka rubba stenen och därmed i smyg flytta gränsen på eget bevåg. Stora och avlånga stenar valdes därför ut och fixerades på högkant i marken. I enlighet med tidiga bestämmelser ställdes sådana stenar ovanpå en bädd av kol, krukskärvor eller liknande för att skapa ytterligare bevis för att det inte var någon natursten, om en gränsvist skulle uppstå. Det var också under lång tid vanligt att råstenar i särskilt viktiga positioner flankerades av extrastenar, också de ställda på högkant.²⁰⁹ Som exempel kan nämnas märkesformationen femstenarör, vilken bestod av en stor råsten i mitten (hjärtsten) och fyra mindre runtom. Dessutom förekom två typer av kompletteringsstenar, uteliggare och visare, vilka inte hörde till själva gränsmärket.²¹⁰

Rå och rör är alltså ett samlingsbegrepp för alla sådana en gång anlagda gränsmonument, vanligtvis av sten. Kategorin andra märken får, i sin tur,

²⁰⁷ Se Lantmäteriets rättsfallsregister 98:22, tingsrättens bedömning. I hovrätten undanröjdes den aktuella delen av förrättningen, varför frågan inte behandlades där.

²⁰⁸ Denna metod har använts även senare, för vissa gränser som definieras som lagligen bestämda.

²⁰⁹ Se Almquist, Studier i svensk jordrätt, Rågång, administrativ gräns och riksgräns, s. 39-41. Angående vidare gränsmärkningshistorik, se t.ex. Schütz, Om skifte af jord i Sverige, Willén, Markering av gränspunkter, och Gustafsson, Arealuppgifter i fastighetsregistret.

²¹⁰ Uteliggare skulle visa gränsens riktning från råstenen genom att de placerades i gränslinjen på relativt kort avstånd därifrån. Visare fungerade som extramärken i gränslinjer där det var långt mellan brytpunkter. Detaljbestämmelser härom fanns i 12 kap. 1-2 §§ ÄJB.

fortfarande anses motsvara naturliga formationer i terrängen samt av markägare uppförda hävdavgränsningar av den typ som angavs i 12 kap. 3 § ÄJB, dvs. andra fysiska detaljer som också har fungerat som gränsindikatorer. Eftersom det i regel handlar om mycket gamla gränser torde råmärken och stenmurar vara bättre bevarade och därmed säkrare bevis än t.ex. gärdesgårdar och diken.

Även om gränstillkomsten inte finns dokumenterad är rågångar ofta utritade på kartor i samband med skiften eller senare fastighetsbildning. Sådana kartor har inget direkt bevisvärde för rågångarnas rätta sträckning men kan åtminstone stödja dessa gränserns existens vid en viss tidpunkt. På liknande sätt kan i fallet med en efterlevd men inte fullbordad fastighetsbildningsåtgärd både därifrån hörande och senare kartor ge visst stöd i olika fastighetsfrågor.

Bestämmelsen i andra stycket – "tvångsgränser"

Bestämmelsen i 1 kap. 4 § 2 st. JB omfattar en särskild grupp ej lagligen bestämda gränstyper, nämligen de som har "tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv". Historiskt sett är det framförallt expropriation, och då ofta av mark för järnvägsändamål, som har gett upphov till sådana gränser. Särskilt under 1800-talet exproprierades ett stort antal långsmala markområden för byggande av järnväg²¹¹. Den andra kategorin tvångsförvärv bestod vid jordabalkens ikraftträdande av inlösen enligt vattenlagen eller byggnadslagen, eller enligt deras äldre motsvarigheter²¹². Sedan dess har dessa två lagar upphört och ersatts av miljöbalken respektive plan- och bygglagen, vilka idag rymmer motsvarande regler om inlösen. Gällande rätt omfattar dessutom liknande regler i väglagen, lagen om byggande av järnväg och minerallagen²¹³.

Gränser tillkommer i de fall då nämnda förfaranden har en särskild fastighetsbildande effekt, vilket sker om expropriation eller inlösen med äganderätt²¹⁴ avser en *del av ett fastighetsområde*. I fallet då en hel fastighet exproprieras eller inlöses påverkas inte fastighetsindelningen utan endast ägandeförhållandet. Om åtgärden i sin tur avser ett helt fastighetsområde (ofta bara kallat område, eller skifte) ändras visserligen fastighetsindelningen, men några nya gränser tillkommer inte. Det är således endast få fall av tillämpningar av nämnda lagar som berörs av den aktuella gränsregeln. Att det dessutom endast är i vissa speciella situationer som framförallt inlösen kan komma till stånd är ytterligare en begränsande faktor²¹⁵.

²¹¹ Se t.ex. LMV, Redovisningen på registerkarta av exproprierade järnvägsfastigheter i vattenområden.

²¹² Westerlind, Kommentar till Jordabalken 1-5 kap., s. 105 och 107.

²¹³ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/6, och Ekbäck, Förfaranderegler vid markåtkomst, t.ex. s. 32.

²¹⁴ I fortsättningen avses här alltid expropriation eller inlösen med äganderätt om inget annat anges, eftersom nyttjanderätt till mark aldrig påverkar fastighetsgränserna.

²¹⁵ Angående gränser tillkomna genom expropriation och olika inlösenförfaranden, se avsnitt 3.1.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

Ett gemensamt drag för alla typer av ”tvångsgränser” är att åtgärderna handläggs utanför lantmäterimyndigheten, t.ex. som ett expropriationsmål i fastighetsdomstolen. Gränserna tillkommer därmed på andra sätt än genom lantmäteriförrättning. Tekniska inslag såsom utmärkning och upprättande av karta utförs dock normalt av lantmäterimyndigheten, men då som ett fristående uppdrag. En annan gemensam egenskap hos nämnda expropriations- och inlösenförfaranden är att de, till skillnad från fastighetsbildning, ändrar fastighetsindelningen oberoende av registrering i fastighetsregistret. Åtgärdernas fullbordan, och därmed gränsernas tillkomst, sker redan då ersättning har erlagts i enlighet med den lagakraftvunna domen. Det obligatoriska registreringsmoment som åvilar lantmäterimyndigheten är i dessa fall ett rent offentligtgörande av den genomförda förändringen.

Den aktuella bestämmelsen rörande rätt gränssträckning är redaktionellt snarlik den i 1 kap. 3 § 2 st. JB angående en lagligen bestämd gräns vars utmärkning inte längre kan fastställas med säkerhet. De däri specificerade bevismedlen förrättningskarta och handlingar är dock av naturliga skäl ersatta av *fångeshandling*, vilken i de aktuella fallen innefattar expropriationsdom respektive inlösenbeslut, men i övrigt tycks vid en första anblick likartade uppgifter och omständigheter spela roll för bevisvärderingen. Tillämpningen skall dock ske delvis annorlunda. Beträffande lagligen bestämda gränser som har utmärkts på marken i laga ordning gäller det att rekonstruera läget för de ursprungliga märkena. I fallet med ”tvångsgränser” handlar det istället om att tolka *parternas avsikt vid förvärvet*. En omtvistad fråga under arbetet med den nya jordabalken var vilken betydelse innehavet (hävden) skulle ges i det aktuella fallet. Förslaget från 1947 innebar att hävd skulle vara den exklusivt avgörande faktorn om det inte gick att klargöra vad som hade varit avsikten vid förvärvet²¹⁶. Detta justerades i 1960 års förslag, där lagberedningen menade att alla omständigheter, inte bara hävden, borde vägas in i bedömningen om förvärvet inte gav tillräcklig ledning²¹⁷. Bortsett från frågan om hävdens betydelse som andrahandbevis innehöll alltså båda dessa förslag (liksom lagrådsremissens version från 1966) en struktur och formulering som indikerade en rangordning mellan fångeshandling och övriga bevisuppgifter, där den förra var överordnad²¹⁸. Lagrådet ställde sig frågande till denna hierarki och förordade istället en bedömning av samtliga bevismedel oiktade²¹⁹, vilket speglas i formuleringen av den slutliga lagtexten.

Det i expropriationskungörelsen uppställda kravet att kartan skall ligga till grund för expropriationen²²⁰ torde därför inte medföra att kartredovisningen alltid

²¹⁶ SOU 1947:38, s. 64.

²¹⁷ SOU 1960:25, s. 54.

²¹⁸ Detta stöds av rättsfallet NJA 1928 A 249, refererat i Grefberg & Palm, Lagen om delning av jord å landet – Supplement, s. 71-72. Expropriationskartan ansågs där ha varit tillräckligt tillförlitlig för att bli bestämmande för gränsernas sträckning.

²¹⁹ Prop. 1970:20, A s. 203.

²²⁰ 12 § 1 st. 2 p. ExK lyder: ”På kartan skall tecknas bevis att den har legat till grund för expropriationen.”

får en avgörande roll för expropriationsgränserns sträckning. Det faktum att gränsmärken överhuvudtaget inte nämns i lagtexten torde, i sin tur, heller inte betyda att de helt saknar betydelse för bedömningen (se nedan).

Det kan ifrågasättas varför ”tvångsgränser” inte är klassade som lagligen bestämda; domarna och besluten är ju lika fastighetsbildande som en lantmäterimyndighets beslut, och gränserna är åtminstone under senare tid utmärkta i enlighet med fastighetsbildningslagen. Är det själva handläggningen och beslutande instans som spelar roll, med tanke på att inlösen enligt anläggningslagen respektive ledningsrättslagen ger upphov till lagligen bestämda gränser? Förklaringen får sökas i förarbetena, eftersom frågan inte torde ha lyfts eller behandlats sedan dess.

Av 1947 års betänkande framgår att lagberedningen ansåg det önskvärt att gränsmärken skulle ges primär rättsverkan för framtida gränser tillkomna genom tvångsinlösen (vid denna tid avsågs expropriation eller inlösen enligt vattenlagen). Lagberedningen hänvisade bland annat till den ändring av äldre expropriationslagen som från och med 1939 gjorde karta och utmärkning till obligatoriska moment, utförda av lantmätare eller mättningsman.²²¹ Följande lösning föreslogs därför. Jordabalkens bestämmelser skulle utformas så att gränser som hade tillkommit genom överlåtelse eller tvångsinlösen skulle ha ”den sträckning som varit avsedd vid förvärvet”, och kunde inte förvärvet ge tillräcklig ledning skulle hävden ha vitsord²²². För överlåtelsefallet innebar detta i praktiken en bevishierarki med överlåtelsehandlingarna överst och hävden först i andra hand. För tvångsförvärven skulle bestämmelserna få en annan innebörd, genom att det i äldre expropriationslagen respektive vattenlagen skulle införas ett stadgande att tvångsförvärvet skall anses ha omfattat det område som har utmärkts på marken. På så sätt skulle gränsmärkena få bästa bevisvärde för nämnda gränstyper, medan handlingar inklusive karta samt innehav skulle ges underordnad betydelse. Lagberedningen betonade i detta sammanhang vikten av att sådan utmärkning måste kunna bli föremål för prövning inom handläggningen eller efter särskild och tidsbegränsad klagan.²²³

Förslaget tillbakavisades i betänkandet 1960, där den då sittande lagberedningen fann det betänkligt att ge gränser tillkomna genom expropriation samma status eller samma placering i bevishierarkin som gränser tillkomna genom lantmäteriförrättning. Skälet tycks ha rört olägenheter i de fall expropriationsmål inte fullföljdes.²²⁴ Departementschefen följde så småningom samma linje som i 1960 års betänkande, och menade att gränser tillkomna genom expropriation samt

²²¹ SOU 1947:38, s. 64.

²²² SOU 1947:38, s. 10 (förslag till 1 kap. 7 § JB).

²²³ Se SOU 1947:38, s. 63-65.

²²⁴ Se SOU 1960:26, s. 124. Om det i praktiken var vanligt att expropriationsmål inte resulterade i fullbordan framgick inte av resonemanget, men risken ansågs uppenbarligen tillräckligt stor för att inte låta expropriationsgränser bli gällande enligt utmärkningen.

inlösen enligt vattenlagen och byggnadslagen skulle betraktas på samma sätt som "överlåtelsegränser". Själva frågan om "tvångsgränser" status som lagligen eller ej lagligen bestämd besvarades dock inte definitivt. Departementschefen påpekade att den frågan istället borde avgöras i samband med reformerna inom expropriations- och fastighetsbildningslagstiftningen.²²⁵ Det faktum att "tvångsgränserna" placerades i 1 kap. 4 § JB innebar dock att deras status, åtminstone tillsvidare, accepterades som ej lagligen bestämd.

Departementschefens nämnda önskan om att "tvångsgränsernas" status borde övervägas i andra sammanhang tycks inte ha blivit uppfylld i arbetet med en ny expropriationslag och fastighetsbildningslag. Detta ligger nu till grund för att gränser tillkomna genom dom enligt expropriationslagen etc. – vilka utmärks av lantmätare på liknande sätt som fastighetsbildningslagen föreskriver – strikt tolkat inte gäller direkt enligt sina gränsmärken. Att denna bristande logik i lagstiftningen inte tycks vara av större betydelse i praktiken kan bero på flera saker. Först och främst finns inte så många "tvångsgränser", och av dessa är endast vissa utmärkta på marken. Utmärkningskravet i äldre expropriationslagen kom först 1939, så äldre expropriationer för t.ex. järnvägsändamål är inte alltid utmärkta. I många sådana fall är hävden påtaglig och accepterad, så eventuella oklarheter uppmärksammas sällan. Den formulering som finns i nuvarande expropriationslagen skall, i sin tur, tolkas som att utmärkning, analogt med 4 kap. 27 § FBL, endast måste göras vid behov. Där utmärkning väl har gjorts torde markägarna dessutom lita på märkena, i tron om att de gäller, vilket också kan bidra till att gränsfrågorna är få. Eventuella avvikelser mellan märken, hävder och dokumenten kan dock ses som potentiella problem, eftersom varierande kunskap om och inställning till "tvångsgränsmärkens" bevisvärde kan leda olika resultat vid rättstillämpningen.

I brist på praxis och litteratur rörande "tvångsgränser" bevisolkning tillfrågades fastighetsråden i samband med denna studie²²⁶. Av svaren kan inte dras några säkra slutsatser, eftersom ingen av de svarande hade stött på något konkret gränsproblem. Intressant är dock att synpunkterna indikerade en inte helt enig skara. En åsikt var att utmärkningen kan ges större bevisvärde än kartredovisningen till följd av att fångeshandlingen utgörs av domen vilken baseras på en karta upprättad utifrån utmärkningen. Utmärkningen menades enligt detta synsätt visa vad som faktiskt avses med fånet. Andra resonemang innebar att regeln i 1 kap. 4 § 2 st. JB skall följas strikt så att fångeshandlingen (kartan) får störst betydelse om avvikelse råder mellan denna och gränsmärkena²²⁷.

Den i gällande rätt existerande klassificeringen av en "tvångsgräns" som ej lagligen bestämd måste rimligtvis betyda att utmärkning åtminstone inte ges den

²²⁵ Prop. 1970:20, B s. 83.

²²⁶ Korrespondens via brev och e-post under våren 2003.

²²⁷ En synpunkt i det sammanhanget var att "tvångsgränser" gränsmärken dock bör vara starkare i bevishänseende än gränsmärken som härstammar från avsöndringar.

överordnade ställning som i fallet med lagligen bestämda gränser. En ”tvångsgräns” rätta sträckning beror istället på flera faktorer (fångeshandling, innehav och andra omständigheter), vilka skall bedömas utan någon hierarkisk ordning i sökandet efter avsikten vid förvärvet. Att utmärkning eller gränsmärken inte uttryckligen har skrivits in i lagtexten torde dock inte innebära att lagstiftaren har syftat till att helt utesluta dem som bevismedel. Märkena får istället anses ingå i innehavet om hävden har baserats på dem, eller i de andra omständigheterna om de skulle avvika från både handlingar och hävd. Om det i fångeshandlingen uttryckligen sägs att det förvärvade området avgränsas av utmärkningen på marken²²⁸ får märkena anses höra till bevisgruppen fångeshandling.

3.2.5 17 § JP – ”överlåtelsegränser”²²⁹

17 § JP:

Om fastighetsgräns tillkommit genom överlåtelse av jord före nya balkens ikraftträdande har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

Liksom 1 kap. 4 § JB omfattar 17 § JP ej lagligen bestämda gränser. Den senare paragrafen är i första hand skapad för gränser som har tillkommit direkt genom frivillig överlåtelse av mark mellan två parter, dvs. utan någon förrättning eller motsvarande verkställande åtgärd. Idag är detta alternativ till fastighetsbildning inte möjligt, men vid 1900-talets början förekom olika varianter.

Den vanligaste formen av överlåtelse som avses är *avsöndring*, även kallad jordavsöndring, vilken var tillåten på landsbygden fram till ikraftträdandet av jorddelningslagen²³⁰. Avsöndring var en privat åtgärd med mycket gamla anor, där ett visst område på marken skildes från stamfastigheten utan någon utbrytning av andelar i oskiftade områden. Ofta var föremålet mindre boställen som skildes från större hemman. Från att ursprungligen ha skötts helt på egen hand av berörda parter, kom avsöndringar framåt slutet av sin epok att omfattas av viss myndighetsinblandning. Kungens befallningshavare (föregångaren till länsstyrelsen) skulle från och med 1897 fastställa åtgärden, och lantmätare skulle från och med 1918 dessutom upprätta en karta för att jorddelningen skulle bli gällande.²³¹ När möjligheten till avsöndring upphörde 1928 ersattes den med avstyckning.

Även i städerna förekom rena arealförvärv som på privat väg gav upphov till nya fastigheter. Sådana överlåtelser var tillåtna fram till 1918, då det i lagen om

²²⁸ Motsvarande den normangivelse som föreskrivs i LMVFS 1995:9 i fråga om 4 kap. 27 § FBL.

²²⁹ Med ”överlåtelsegränser” avses i denna studie alla gränser som omfattas av 17 § JP, dvs. gränser tillkomna genom avsöndringar och många samsjedelningsgränser (även de som inte baseras på överlåtelser).

²³⁰ Prop. 1970:20, B s. 81. Avsöndringar har dock skett även senare på grund av övergångsregler.

²³¹ Se Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 71-74.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

fastighetsbildning i stad infördes krav på fastighetsbildning. Att även sådana gränser avsågs omfattas av den aktuella bestämmelsen framgår av förarbetena²³².

Behovet av en gränsregel rörande resultatet av *sämjedelningar* identifierades först i ett remissyttrande från Lantmäteristyrelsen över 1960 års förslag till jordabalken. I yttrandet konstaterades att första kapitlet endast skulle bli tillämpligt på gränser som har tillkommit eller bestämts genom legala åtgärder av olika slag. Lantmäteristyrelsen påpekade att det även fanns gränser grundade på sämjedelningsavtal. Ett konkret exempel som gavs var en gräns tillkommen genom sämjedelning som hade legaliserats i samband med upprättande av registerkarta enligt lagen om fastighetsbildning i stad. Lantmäteristyrelsen menade att antalet framtida fall av bestämmande av sämjedelningsgränser i samband med fastighetsbildning eller dom riskerade att öka väsentligt, varför jordabalken borde innehålla bestämmelser även för sådana gränstyper.²³³ Av den efterföljande lagrådsremissen framgår att många sämjedelningsgränser kan omfattas av regeln för gränser tillkomna genom överlåtelse, med hänvisning till de stora likheterna i avseende på deras verkan²³⁴. Trots sämjedelningens brist på lagstöd gav nämligen sådan privat jorddelning under en viss tid upphov till gränser. Olika sorters sämjedelning förbjöds successivt från 1952 fram till jordabalkens ikraftträdande, då all därefter genomförd sämjedelning (alla privata jorddelningsåtgärder) blev utan verkan enligt 1 kap. 1 § 2 st. JB. Ingen av dessa förbud gällde dock retroaktivt, varför äldre sämjedelningar fortfarande kan ha verkan, i enlighet med 15 § JP. En ursprunglig förutsättning för en sämjedelnings verkan var att själva avtalet var giltigt civilrättsligt. Giltigheten för (fortfarande tillåtna) sämjedelningar genomförda efter 1969 gjordes dessutom beroende av ett krav på fullföljd genom fastighetsbildning²³⁵.

För att en gammal sämjedelningsgräns idag skall anses vara en officiell fastighetsgräns, och därmed kunna bli föremål för fastighetsbestämning, måste sämjedelningen vara legaliserad. Den gällande metoden för en sådan åtgärd är en legaliseringsförrättning enligt lagen om äganderättsutredning och legalisering, vilken handläggs av lantmäterimyndigheten. De officiella gränser som därigenom tillkommer blir ej lagligen bestämda eftersom det bara är de äganderättsliga uppdelningarnas legalitet och inte gränsernas sträckning som fastslås.²³⁶

Under lång tid var lagstiftningsarbetet inriktat på att ovan nämnda äldre gränser skulle omfattas av samma regel i jordabalken som expropriations- och tvångsinlösengränserna. Först vid den slutliga remissbehandlingen av jordabalken tillkom en särskild bestämmelse för ”överlåtelsegränserna”, vilken skulle placeras i

²³² Prop. 1970:20, B s. 81.

²³³ Se SOU 1963:55, s. 152.

²³⁴ Prop. 1970:20, B s. 83.

²³⁵ Se lagen (1968:579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet.

²³⁶ Se avsnitt 3.1.11.

promulgationslagen²³⁷. Detta berodde på att bestämmelsen endast var tillämplig på äldre förhållanden och därmed inte ansågs passa i själva balken. Resultatet blev således regeln 17 § JP, vars redaktionella lydelse med avseende på gränsens rätta sträckning motsvarar vad som i 1 kap. 4 § 2 st. JB stadgas om ”tvångsgränser”.

Av förarbetena framgår dock att nämnda likhet inte innebär att bedömningen av ”överlåtelse-” respektive ”tvångsgränser” skall vila på helt samma synsätt. Den i äldre rättspraxis intagna ståndpunkten att en avsöndrad enhet alltid omfattar det *markområde som har varit avsett med överlåtelsen* betonades i dessa resonemang, liksom tidigare av Rodhe. En särskilt betydande ställning hade uppenbarligen getts det område som hade hävdats under tiden närmast efter överlåtelsen. Att överlåtelsehandlingarna därmed bara hade en begränsad betydelse torde ha berott på det ursprungligen låga kravet på detaljspecificering av det aktuella området; parternas konkreta avsikt hade därför ofta behövt tolkas utifrån andra uppgifter. För senare genomförda och dessutom fastställda avsöndringar har dock kartan haft viss betydelse för tolkningen av överlåtelsen²³⁸. Härav kan skönjas en implicit rangordning mellan de i paragrafen nämnda bevismedlen, där det ursprungliga innehavet (hävden) står överst i hierarkin. Det bör i detta sammanhang nämnas att det vid vissa avsöndringar har förekommit att gränser har markerats med något slags informella gränsmärken i samband med överlåtelsen. Hävden kan då mycket väl ha baserats på sådana märken, vilka i så fall kan vara till stöd för bedömningen.

Många avsöndrade fastigheter är idag omkring hundra år gamla. Ju längre tiden går desto svårare blir det i allmänhet att bedöma var en ursprunglig hävdelinje gick på marken. Dagens innehav speglar ju inte nödvändigtvis denna situation och får därför bedömas med försiktighet. Exempelvis kan hävdelinjer, särskilt mot områden med lågt markutnyttjande, successivt ha flyttats och därmed utökat en persons innehav på bekostnad av grannens. En avsöndringskarta eller textbeskrivning i överlåtelsehandlingen kan därför mycket väl bli den i praktiken säkraste uppgiften att tillgå. Detta kan bland annat vara fallet om det avsöndrade området på kartan har redovisats med längdmått i förhållande till angränsande fastigheter. I handlingar utan karta kan istället avsöndringsområdets omfång vara angivet genom hänvisning till figurnummer på en tidigare upprättad förrättningskarta. Även en sådan ren textbeskrivning kan vara av stor betydelse förutsatt att den karta som hänvisats till är tydlig.

3.2.6 1 kap. 5 § JB – gräns i enskilt vatten

1 kap. 5 § JB:

Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet

²³⁷ Prop. 1970:20, A s. 393.

²³⁸ Se SOU 1947:38, s. 63-64, prop. 1970:20, B s. 81, och Rodhe, Gränsbestämning och äganderättsvist, s. 101.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.

Sträckning av gräns i vattenområde bestämmes efter normalt medelvattenstånd. I Väneren, Vättern och Hjälmaran samt Storsjön i Jämtland fastställs dock sträckningen efter ett vattenstånd av [vissa fixa lägen].

Det som i lantmäterisammanhang ibland kallas ”1:5-vatten” innebär vattenområde som tillhör en fastighet enligt gränsregeln i 1 kap. 5 § JB. Denna regel omfattar endast enskilt vattenområde och gäller endast om de överordnade reglerna 1 kap. 3-4 §§ JB, eller sannolikt även 17 § JP²³⁹, inte kan tillämpas. Den normalt största svårigheten kring detta ligger i att avgöra om vattnet överhuvudtaget är enskilt, inte i tillämpningen av själva bestämmelsen²⁴⁰. Olika fastighetsbildande åtgärder har varierande och ofta komplicerade presumtions- och specialregler för om vatten skall anses enskilt eller ej²⁴¹. Den aktuella bestämmelsen är uttryckligen en undantagsregel, men den behöver relativt ofta tillämpas eftersom vattengränsers sträckning sällan framgår på marken och heller inte alltid i dokumentationen av strandfastigheters omfattning. I vissa förrättningar finns dessutom beslut som i klartext säger att vatten skall tillhöra den aktuella fastigheten enligt bestämmelsen i 1 kap. 5 § JB (eller äldre motsvarighet²⁴²).

Om en fastighets gränspolygon på kartan inte är sluten utan har lämnats med fria ändar i anslutning till vattnet – och vattenområde skall ingå i fastigheten – innebär bestämmelsen att vattenområdet närmast fastighetens strand tillhör denna fastighet (närhetsprincipen). Vattnet anses alltså genom presumtion ha blivit delat med stranden. Närhetsprincipen innebär att endast fastigheter med direktkontakt med det aktuella vattendraget omfattar vattenområde, om inget annat har bestämts. Mindre holmar eller skär skall inte påverka gränssträckningen. Detta medför att fastighetens omfattning huvudsakligen skall bestämmas utifrån fastlandets *strandlinje*, men också med hänsyn till (större) *öar*²⁴³. Naturlig landhöjning respektive landsänkning, uppfyllnad och erosion kan förskjuta strandlinjer över tiden, men gränssträckningen är enligt regeln fast och skall bestämmas utifrån strandens ursprungsläge (det som existerade vid tillkomsttillfället). Om detta ursprungliga läge inte går att klargöra, får dock en senare

²³⁹ 17 § JP nämns inte i bestämmelsen, men torde ändå omfattas med hänsyn till släktskapet med 1 kap. 4 § JB.

²⁴⁰ Angående tillämpningen, se t.ex. LMV, Handbok Registerkarta, bilaga ”Redovisning av gräns i vattenområde” (PM av Per Hermansson i samråd med Lantmäteriverket, 2004-06-01).

²⁴¹ En redogörelse för vad som gäller vilka typer av fastigheter har gjorts av Bo Bergström i LMV, Arkivforskning/Fastighetsutredning, Flik 10: Vatten- och fiskerätt, Grundläggande fakta angående rätten till vatten och fiske (1985-02).

²⁴² Före jordabalken fanns det regler om detta i 12 kap. 4 § ÄJB.

²⁴³ SOU 1947:38, s. 74. För öar torde gälla samma storlekskrav som i fråga om gräns mot allmänt vattenområde, dvs. en längd om minst 100 m.

strandlinje eller, i sista hand, den befintliga strandlinjen utgöra utgångspunkten för bestämningen²⁴⁴. Eventuella praktiska problem för fastighetsägarna som kan uppstå när mycket gamla kartor får styra, och nuvarande hävder därmed förbises, får försöka lösas genom tillämpning av jämningsmöjligheterna i fastighetsbildningslagen²⁴⁵.

Strandlinjen och därmed sträckningen av gränser i enskilt vattenområde beror i allmänhet av det normala medelvattenståndet i varje vattendrag. Andra, bestämda vattenstånd gäller dock sedan jordabalkens ikraftträdande i Vänern, Vättern, Hjälmarén och Storsjön i Jämtland. Dessa specificerade nivåer är desamma som för gränser mot allmänt vattenområde²⁴⁶.

3.2.7 1 kap. 2 § JB – gräns mot allmänt vattenområde

1 kap. 2 § JB:

*Om allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område finns särskilda bestämmelser.*²⁴⁷

Bestämmelser angående gränsdragning mot allmänt vattenområde bygger på stadgor från 1700- och 1800-talen om enskild fiskerätt och strandfastighetsägars vattenområde i havet. De ursprungliga reglerna i 1766 års fiskeristadga innehöll inga kvantitativa mått på det enskilda områdets utbredning, utan byggde på det s.k. landgrundets sträckning. Detta svårbestämda begrepp kompletterades och ersattes av mer precisa bestämmelser, vilka till en början endast avsåg fiskerätten.²⁴⁸

I bland annat 1909 års förslag till ny jordabalk gjordes ansatser att få sambandet mellan fiskerättsområde och vattenområde fastställt, men detta resultat uteblev. Så småningom kom dock reglerna för fiskerätts omfattning att i praktiken tillämpas även på ägo gränser vid öppet hav och utomskärs. I 1947 års jordabalksförslag ingick två paragrafer som skulle tydliggöra fastigheters utbredning i havet respektive de fyra största sjöarna. Förslaget, vilket vid det laget i princip ansågs överensstämma med gällande rätt, innebar att en gräns mellan enskilt och allmänt vatten skulle vara rörlig, dvs. följa varaktiga förändringar av strandlinje och vattendjup.²⁴⁹ Någon ny jordabalk antogs inte heller då, men snarlika regler upptogs i en särskild lag: lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde, förenklat kallad 1950 års lag. Denna lag, vilken innehåller ett fåtal huvudregler samt en omfattande lista med undantag av varierande karaktär, gäller än idag. Att reglerna aldrig införlivades i jordabalken berodde på dess omfattning, komplicerade

²⁴⁴ Prop. 1970:20, B s. 86.

²⁴⁵ Prop. 1970:20, B s. 88. De aktuella reglerna är 14 kap. 5-6 §§ FBL.

²⁴⁶ Prop. 1970:20, B s. 87. Se lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.

²⁴⁷ De bestämmelser som avses finns i lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.

²⁴⁸ Se SOU 1947:38, s. 43-44.

²⁴⁹ Se SOU 1947:38, s. 44-48.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

konstruktion och det förutsedda behovet av framtida justeringar²⁵⁰. Istället formulerades hänvisningen i 1 kap. 2 § JB om att det finns ”särskilda bestämmelser”.

Huvudregeln i 1 § i 1950 års lag innebär att allmänt vattenområde finns i havet²⁵¹. Dessutom finns enligt 5 § samma lag allmänt vatten i sjöarna Väneren, Vättern, Hjälmaran och Storsjön i Jämtland. Dessa vattenområden, vilka formellt saknar ägare men förvaltas av staten²⁵², är inte indelade i fastigheter och ingår således inte i fastighetsindelningen. Hur långt från fastlandet gränsen mellan enskilt och allmänt vattenområde går beror huvudsakligen på normalt medelvattenstånd i havet och bestämda vattenstånd i nämnda sjöar, men också på förekomsten av större öar, vattnets djupkurva, landtopografin och regionala bestämmelser²⁵³.

Fastighetsgränser mot allmänt vattenområde tillkommer således inte genom särskilda åtgärder utan existerar automatiskt i och med 1950 års lag. Till följd av detta torde sådana gränser vare sig vara lagligen bestämda eller ej lagligen bestämda. Lagen innebär vidare att sådana gränser är *rörliga*. Den rätta sträckningen ändras alltså kontinuerligt till följd av t.ex. varaktiga förändringar av strandlinjer och vattendjup²⁵⁴ eller utfyllnader i hamnområden²⁵⁵. De är därmed inte, såsom andra gränstyper, fixerade i den sträckning som beror av tillkomsten eller ett senare avgörande.

Den rörliga karaktären hos gränser mot allmänt vattenområde får en speciell betydelse vid en eventuell fastighetsbestämning. Av 14 kap. 4 § FBL framgår visserligen att en sådan gräns kan avgöras genom fastighetsbestämning, men beslutet blir utan verkan om de i lagen normerande naturförhållandena förändras. Fastighetsbestämningen har därmed ingen rättskraft²⁵⁶. Motivet till att en bestämning av en sådan gräns trots detta möjliggörs är behovet att, om så endast för tillfället, avgöra sträckningen i samband med en förrättningsåtgärd²⁵⁷. Till skillnad från vad som gäller andra gränstyper får inte någon överenskommelse om gränssträckning, teknisk jämkning eller gränshävd läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslutet. Detta beror på att vare sig sakägare eller lantmäterimyndigheten har någon dispositionsfrihet över en gränssträckning som omedelbart följer av en lag²⁵⁸.

²⁵⁰ Prop. 1970:20, B s. 77-78.

²⁵¹ Havets allmänna vatten begränsas utåt av Sveriges territorialgräns, vilken inte har någon betydelse för denna studie.

²⁵² Bergström, Om allmänt vattenområdes rättsliga ställning, s. 49.

²⁵³ I 2 § lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde, finns grundläggande principer såsom att gränsen normalt går vid 300 meters avstånd från fastlandet eller från ö längre än 100 m, alternativt vid tre meters djupkurva om denna är belägen längre ut. Se Julstad, Fastighetsindelning och markanvändning, s. 42-43.

²⁵⁴ Prop. 1969:128, B s. 790.

²⁵⁵ Se NJA 1971 sid. 602.

²⁵⁶ SOU 1963:68, s. 659. Se även Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 433.

²⁵⁷ SOU 1947:38, s. 48.

²⁵⁸ Se SOU 1963:68, s. 675, och SOU 1947:38, s. 48.

3.2.8 18 § JP – gränshävd

18 § JP:

Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår det av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats.

Regeln om gränshävd, 18 § JP, utgör den ena av två bestämmelser om hävd rörande gränser i nuvarande lagstiftning. Den andra regeln, 6 § JP som relaterar till 1734 års lag, handlar om urminnes hävd och beskrivs i avsnitt 3.2.9. Båda rör gamla förhållanden och mycket speciella förutsättningar. Medan urminnes hävd i princip har spelat ut sin roll, återopas gränshävd i en del fastighetsbestämningssfall och får emellanåt betydelse för gränsvägöranden genom att slå ut de vanligen normerande gränsreglerna. Bestämmelsen är tillämplig såväl på lagligen bestämda gränser som på ej lagligen bestämda gränser.

Regeln hade ingen motsvarighet i äldre rätt utan formulerades i sin första version i 1960 års förslag till ny jordabalk. Gränshävd var alltså inte något substitut för det genom det nya regelverket uttrangerade institutet urminnes hävd. Bestämmelsen infördes istället på grund av det av fastighetsbildningskommittén påpekade behovet att kunna ta hänsyn till äldre sämjeägoutbyten vid bestämning av gränser. Att i efterhand kunna godta sådana privata åtgärder som sedan länge hade respekterats i praktiken ansågs av fastighetsbildningskommittén vara positivt både för berörda jordägare och reformarbetet med den svenska fastighetsrätten.²⁵⁹ Lagberedningen poängterade dock att det inom sämjeägoutbytet skall ha skett ett någorlunda lika stort givande och tagande, såvida gränsjusteringen inte var av relativt ringa omfattning. Gränshävsregeln avsågs därigenom inte kunna tillämpas då en part hade utökat sin fastighet genom att ensidigt förvärva en del av grannens, utan ”den ursprungliga, rätta gränsen och den på överenskommelsens väg ändrade gränsen ... måste kunna anses som sträckningar av samma gräns”.²⁶⁰ I sitt remissvar betonade även Lantmäteristyrelsen betydelsen av att fylla en lucka i lagstiftningen i fråga om gränser som hade påverkats av sämjeägoutbyten²⁶¹. När propositionen lades fram hade dock kravet på ett verkligt byte av mark, dvs. ömsesidig överföring, tonats ner. Departementschefen menade att regeln borde gälla även om endast en av fastigheterna hade tillgodosetts, men vidhöll vikten av att detta förutsatte att det var fråga om samma gräns²⁶². Vad som egentligen menas med samma gräns kan tyckas oklart, men det kan tolkas som att gränshävd endast kan bli aktuell för mindre justeringar om det inte har skett ett bokstavligt byte av mark. Paragrafen

²⁵⁹ Se SOU 1960:25, s. 56-57.

²⁶⁰ SOU 1960:25, s. 57.

²⁶¹ SOU 1963:55, s. 154.

²⁶² Prop. 1970:145, s. 123.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

placerades slutligen i promulgationslagen istället för i den föreslagna balken²⁶³, eftersom den endast är tillämplig på förhållanden ingångna före 1972.

För att gränshävd skall kunna vinnas måste vissa rekvisit vara uppfyllda. Innehavssituationen skall först och främst vara grundad på en *överenskommelse om gränsjustering ingången före 1972*. Det skall alltså röra sig om en äldre, på privat väg ändrad, gränssträckning med medveten avvikelse från den rättsligt gällande. Något formkrav rörande överenskommelsen finns inte, varför det räcker att dess existens framgår av omständigheterna²⁶⁴. Svårigheten att styrka gränshävd verkar ofta ligga i att avgöra om någon verklig överenskommelse har funnits mellan grannarna, eftersom det inte finns något formkrav och ord kan stå mot ord. Dessutom gäller det att tolka vad överenskommelsen i så fall har inneburit. Gällde den verkligen en ändring av fastighetsgränsens läge, det vill säga marköverföring med full äganderätt, eller handlade det bara om en nyttjanderättsupplåtelse? Flera rättsfall finns från hovrättsnivå, men någon tydlig praxis i bevisvärderingen gällande överenskommelse om gränsjustering är svår att hitta²⁶⁵. I ett fall kunde exempelvis inte någon överenskommelse om gränsändring anses vara bevisad, trots att ett staket under lång tid hade delat två grannfastigheters synbara omfång. Gränsen bestämdes därför i enlighet med avsöndringshandlingarna.²⁶⁶ I ett annat fall ansågs däremot hävdens räkna som bevis för att en överenskommelse hade ingåtts. Att det hävdade områdets areal i det fallet motsvarade en konstaterad omvänd marköverföring förefaller ha påverkat den bedömningen, liksom att två byggnader oklandrat hade uppförts inom tvisteparken långt tillbaka i tiden.²⁶⁷ I ett rättsfall från Högsta domstolen, NJA 1977 sid.1, har frågan delvis behandlats, men den slutliga domen baserades inte på regeln om gränshävd²⁶⁸.

Valet av tidsgräns för överenskommelsens gällande till ikraftträdandet av jordabalken föregicks av diskussioner i förarbetena, eftersom sämjedelning, vilken omfattade olika slags privata åtgärder, förbjöds enligt lag i hela landet redan från och med 1 juli 1962²⁶⁹. Slutsatsen var dock att sämjedelning i denna lags snäva mening inte innefattade sådana sämjeägoutbyten som skulle omfattas av 18 § JP. De fall där de två reglerna skulle kunna bli svårförenliga gällde endast s.k. komplicerade sämjedelningar, där sämjeägoutbyten hade kombinerats med den övriga delningen och därmed blev ogiltiga. Den potentiella svårigheten att i sådana

²⁶³ Prop. 1970:20, A s. 393.

²⁶⁴ Se prop. 1970:20, A s. 311.

²⁶⁵ Se Jan Heimerssons redogörelse i LMV, Arkivforskning 2: Tillämpning av kravet på överenskommelse i 18 § JP (2001-09-06).

²⁶⁶ Lantmäteriets rättsfallsregister 94:39.

²⁶⁷ Lantmäteriets rättsfallsregister 85:20.

²⁶⁸ Lantmäterimyndigheten baserade sitt fastighetsbestämningsbeslut på 18 § JP, men varken tingsrätten eller hovrätten ansåg att gränshävd förelåg. Högsta domstolen ansåg slutligen att 1 kap. 3 § JB var tillämplig, varför gränsen blev bestämd enligt den paragrafen.

²⁶⁹ Se lagen (1962:166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom.

fall tillämpa gränshävsregeln på ett sådant ogiltigt ägoutbyte avdramatiserades av departementschefen. Han menade att det rörde sig om så få möjliga situationer att 18 § JP borde gälla alla sämjeägoutbyten före 1972.²⁷⁰

Utöver kravet på överenskommelse måste den därav beroende sträckningen ha *hävdats oklandrat under minst 20 års tid*. Det torde i regel råda enighet mellan parterna om vem som har besuttit vilken mark under den aktuella tidsperioden, men vad som däremot skall anses som oklandrat kan vara svårare att bedöma. Av förarbetena framgår att invändningar endast i form av uttryckt missnöje inte är tillräckliga. Det fordras att den drabbade parten har begärt, av grannen eller genom ansökan om fastighetsbestämning, en ändring av hävdelinjen till att stämma överens med gränsens läge före sämjeägoutbytet eller motsvarande åtgärd.²⁷¹ Även i detta hänseende kan naturligtvis ord stå mot ord, om det inte finns skriftliga bevis i form av brev eller ansökan om gränsbestämning av den berörda gränsen.

I de fall där rekvisiten är uppfyllda kan följden alltså bli en justering av den sträckning som gränsen annars skulle ha haft enligt lag. Det skall dock påpekas att ändringen inte sker automatiskt, utan att det krävs ett rättskraftigt avgörande för att gränshävdens skall bli gällande. Om det exempelvis i samband med en avstyckningsåtgärd mot en befintlig gräns endast görs en bedömning att den befintliga gränsen har en viss sträckning enligt 18 § JP, och styckningslotten bildas utifrån denna sträckning utan att gränsen först fastighetsbestäms, får inte avstyckningsförrättningen någon verkan för den befintliga gränsen. Att fastighetsbildningsåtgärder inte påverkar endast tangerade fastigheter, dvs. sådana som ligger utanför sakägarkretsen, är visserligen alltid gällande, men i exemplet ovan blir risken för falsk säkerhet särskilt stor eftersom den befintliga gränsen har utretts och tillsynes prövats (dock utan avgörande) inom förrättningen.

Med tanke på bestämmelsens konstruktion kan det ifrågasättas om just *gränshävd* är ett lämpligt namn. Hävd i ordets betydelse enligt 16 kap. jordabalken innebär att äganderätt till mark övergår till den som oklandrat har hävdatt ett visst område under viss tid. Eftersom 18 § JP kräver att en tidigare överenskommelse om justerad gränssträckning har ingåtts, dvs. att marken redan har bytt ägare, påverkar gränshävd egentligen inte de civilrättsliga ägarförhållandena. Regeln handlar snarare om en *legalisering* av ett sedan tidigare genomfört sämjeägoutbyte.

Vanligtvis åberopas gränshävd i tvistesituationer rörande delområden av fastigheter. Frågan om tillämpningen av 18 § JP på samfälld mark har berörts i en artikel av Hygstedt och i Handbok Fastighetsutredning. Hygstedt förordar att paragrafen skall kunna användas i vid omfattning när det gäller tolkning av sträckningen av samfällda vägar, i de fall tolkningsmånen i 1 kap. 3 § JB inte räcker till. De höga beviskraven på överenskommelse som betonas i gränshävsfall rörande

²⁷⁰ Se prop. 1970:145, s. 124.

²⁷¹ Se prop. 1970:20, A s. 312.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

vanliga fastighetsgränser anser han inte lika befogade för en samfällid väg som utgör ”gräns” mellan fastigheter. Även i andra situationer där vägen på marken avviker kraftigt från redovisningen på kartan bedömer Hygstedt att 18 § JP är tillämplig. I städer råder dock till viss del andra förhållanden, varför regelns tillämplighet sägs vara begränsad där.²⁷² Artikeln torde ha mötts av en del kritik för sin generösa syn på gränstolkningen. Även i Handbok Fastighetsutredning förordas en tillämpning av 18 § JP i vissa situationer där en väg eller ett dike avviker från ursprungshandlingarna. Handboken påbjuder dock försiktighet såväl om det samfällida området är ”gräns” mellan fastigheter som om det ligger inom tätort.²⁷³ I fråga om tillämpningen av gränshävd är riktlinjen i handboken alltså mer återhållsam än vad Hygstedt är.

Det bör också nämnas att kravet på överenskommelse i 18 § JP medför att bestämmelsen till sin karaktär skiljer sig betydande ifrån hävdregler rörande gränser (s.k. *adverse possession*) som existerar i flertalet utländska rättssystem. I bland annat engelsk rätt kan motsvarigheten till gränshävd nämligen endast bli aktuell när en besittning av mark bygger på otillåtet intrång, dvs. då rätte ägaren inte har gett medgivande genom något slags avtal. Rekvisitet angående en viss tids oklandrat innehav har däremot motsvarigheter i utländska regler; tidsperioden liksom bedömningen av klander varierar dock mellan olika länder.

3.2.9 6 § JP – urminnes hävd

6 § JP:

Genom nya balken inskränkes ej den rätt som före balkens ikraftträdande tillkommit någon på grund av urminnes hävd.

Ägarförhållanden rörande mark har inte alltid varit entydiga, och i äldre tider kunde jordområden överges för att senare tas i bruk av nybyggare. Gränser mellan byar eller separata hemman lär därmed emellanåt ha ifrågasatts. Kanske är det i sådana sammanhang som urminnes hävd en gång uppstod. Detta mycket gamla institut innebar nämligen, enligt Ågren, att ”ett under lång tid oklandrat besittningsförhållande, vars uppkomst och rättsgrund ingen längre mindes eller hade hört något om, skulle anses överensstämja med lag och rätt.”²⁷⁴

Urminnes hävd nämndes, utan att förklaras närmare, redan i Magnus Erikssons landslag från 1350. Efter en uppräknig av de laga fången (arv, köp, byte, gåva och pant) framgick att ”allt olagligt fånget är såsom icke fånget, till dess att urminnes hävd kommer till.”²⁷⁵ De kompletterande formuleringarna i Kristoffers landslag

²⁷² Hygstedt, Nya grepp på gamla vägar m m, s. 49-52.

²⁷³ Se LMV, Handbok Fastighetsutredning, avsnitt Riktlinjer för utredning av samfälligheter och officialservitut, fallet ”Fas 2 under situation A”.

²⁷⁴ Ågren, Att hävda sin rätt, s. 23.

²⁷⁵ 1 kap. 1 § jordabalken i Magnus Erikssons landslag.

från 1442 gav dessutom denna hävd en exklusiv ställning över de konventionella fången: ”och evar som urminnes hävd kommer på, det är lagfånget, och det må ingen kvälja”²⁷⁶. Att urminnes hävd ansågs rättfärdiga olaga intrång, och i viss tolkning inte ens fick ifrågasättas, kom att tillämpas under framförallt 1600-talet²⁷⁷.

En orsak till att urminnes hävd blev ett starkt institut var att fysiska gränsmärken lätt kunde flyttas eller försvinna medan bybornas minnen bestod²⁷⁸. En annan aspekt var vikten av att vara aktiv och förvalta jorden väl. Detta gällde för både ägare och hävdare, för att kunna försvara respektive vinna rätten till omtvistad mark.²⁷⁹ Det allmännas bästa kunde också påverka utgången av vissa mål. Om en högre skatteintäkt till staten kunde säkerställas genom att döma i en viss riktning, var inte det uteslutet att den enskildes lagliga rätt sattes åt sidan²⁸⁰.

Under reduktionen i slutet av 1600-talet begränsades urminnes hävd till att gälla mellan enskilda²⁸¹. I arbetet med en ny jordabalk och byggningsbalk gjordes så småningom även ändringar i text och disposition för att tydliggöra reglerna kring institutet. I 1734 års lag samlades bestämmelserna i fyra paragrafer, 15 kap. 1-4 §§ ÄJB. Urminnes hävd kunde därigenom exempelvis inte bli aktuell inom en by eller i oskiftad mark mellan byar. Där mantal eller annat jämförelsetal bestämde var och ens andel i en by, eller där t.ex. skogsmark brukades gemensamt av två byar, kunde hävd alltså inte rubba någon gräns. Urminnes hävd kunde däremot få verkan på en fastighets område i en annan by om det var avgränsat med rå och rör. Beviskraven definierades också tydligare än förut och regeln om att urminnes hävd inte fick klandras var borttagen. Bevisbördan låg istället på hävdaren, som skulle visa att urminnes hävd förelåg om någon ifrågasatte innehavet. Om trovärdiga vittnen kunde intyga att de själva inte mindes något annat innehavsförhållande än det rådande, samt att de heller inte hört talas om annat från föräldragenerationen, kunde urminnes hävd alltså vinnas.²⁸²

Utvecklingen av lantmäteriverksamheten och den ökade tilliten till skriftliga handlingar lär ha bidragit till att betydelsen av urminnes hävd successivt minskade under 1700-talet. Under senare delen av detta sekel fick den s.k. presumptionsteorin gehör bland de svenska juristerna. Den innebar att det visserligen skulle antas att besittaren var den rätte ägaren, men att detta mycket väl kunde motbevisas²⁸³.

Skiftesförfattningarna lämnade inte något utrymme för hävd, eftersom gränserna ansågs vara fastställda enligt kartan, alternativt enligt markeringar på marken om en rågångsförrättning hade genomförts. Senare, såväl i förarbeten till

²⁷⁶ 1 kap. jordabalken i Kristoffers landslag.

²⁷⁷ Flertalet rättsfall hänvisas till i Ågren, Att hävda sin rätt.

²⁷⁸ Ågren, Att hävda sin rätt s.141.

²⁷⁹ Ågren, Att hävda sin rätt s.181.

²⁸⁰ Ågren, Att hävda sin rätt s. 175.

²⁸¹ Almquist, Det processuella förfarandet vid ägotvist, s. 190-191.

²⁸² Se Undén, Svensk sakrätt II, s. 145-146.

²⁸³ Ågren, Att hävda sin rätt, s. 250.

nya jordabalken som i samtida juridisk litteratur, framgick därför att urminnes hävd helt hade tappat sin praktiska betydelse. Institutet ansågs vara en ”relikt från ett äldre skede”²⁸⁴ och togs inte in i 1970 års jordabalk²⁸⁵.

Trots att urminnes hävd alltså i princip ansågs utagerat redan inför den nya balken, ryms en övergångsbestämmelse i 6 § JP. Innebörden är att om urminnes hävd konstateras ha *uppkommit före 1972*, skall den gälla i enlighet med 15 kap. 1-4 §§ ÄJB. Övergångsregeln är därmed inte av stupstockscharaktär, utan kan teoretiskt sett aktualiseras så länge jordabalkens promulgationslag tillhör gällande rätt. Om urminnes hävd skall kunna påverka bestämningen av en fastighetsgräns idag, måste dock konstateras både en brist på bättre bevis och mycket långvarig oklandrad besittning. Tidskriteriet, vilket skall ha varit uppfyllt redan när jordabalken trädde ikraft, anses innebära två mansåldrar, närmare preciserat till ca 90 år²⁸⁶.

Till följd av dagens generellt sett goda ordning på fastighetsindelningen, samt att det ofta saknas skriftliga dokument som kan styrka eventuell urminnes hävd, medför det normalt stora svårigheter att vinna gehör för ett återopande av 6 § JP. Eftersom lantmäterimyndigheter dessutom inte har befogenhet att höra vittnen under ed eller sakägare under sanningsförsäkran²⁸⁷, försvåras bevisningen ytterligare vid förrättningshandläggningen. Vid prövning i högre instanser kan vittnesbevisning däremot aktualiseras, men inte heller denna möjlighet torde vara särskilt tillämplig i realiteten; sannolikheten för att någon skall kunna vittna om ett mer än hundraårigt markinnehav minskar för varje dag. Sedan införandet av jordabalken syns heller inga fall rörande urminnes hävd i fråga om fastighetsgränser ha avgjorts i hovrätterna eller Högsta domstolen²⁸⁸. Med hänsyn till samtliga dessa faktorer får institutet urminnes hävd i praktiken anses vara utspelat i fråga om gränser.

3.2.10 Fastighetsgräns sammanfallande med kommungräns eller riksgräns

Överensstämmelse mellan fastighetsindelning och landets indelning i *kommuner* är önskvärd inte minst ur allmän synpunkt, och eftersträvas på olika sätt. Exempelvis får fastighetsbildning inte ske så att en fastighet blir belägen i mer än en kommun. Detta är dock sällan något problem ur fastighetsgränssynpunkt, eftersom kommungränser är knutna till fastighetsgränser på så sätt att de följer med om fastigheterna

²⁸⁴ Undén, Svensk sakrätt II, s. 141.

²⁸⁵ Se prop 1970:145, s. 104-106.

²⁸⁶ Undén, Svensk sakrätt II, s. 146, och LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/10.

²⁸⁷ Prop. 1969:128, B s. 190-191.

²⁸⁸ En sökning i Lantmäteriets rättsfallsregister från och med 1972 ger ett fåtal träffar på ”urminnes hävd”, men dessa mål rör främst olika slags rättigheter såsom rätt att nyttja väg eller rätt till fiske.

ändras²⁸⁹. Å andra sidan skall fastigheter justeras om de har enskild mark på ömse sidor om en kommungräns²⁹⁰. En sådan situation kan uppstå då en kommungräns ändras genom beslut i administrativ ordning. Samstämmigheten kan också vara dålig på grund av äldre fastighetsbildningsåtgärder.²⁹¹ Sådana ändringar av fastighetsgränser skall ske genom fastighetsreglering eller avstyckning efter ansökan av länsstyrelsen²⁹².

Fastighetsgränser som sammanfaller med en *riksgräns* påverkas alltid lägesmässigt om riksgränsen flyttas. Detta samband kan ses som en logisk följd av att all mark och allt enskilt vatten är indelat i fastigheter på så sätt att det vare sig finns luckor eller överlappningar. Sättet på vilket en anpassning av sådana fastighetsgränser genomförs beror på förutsättningarna och justeringens storlek. Speciallagstiftningen inom området möjliggör fastighetsreglering och expropriation av fastighetsområden som skall föras över till grannlandet enligt den överenskomna riksgränsändringen²⁹³. Nya fastighetsgränser tillkommer i sådana fall genom sedvanliga lantmåteri- respektive domstolsåtgärder.

En riksgräns definieras som en gräns direkt mellan två staters områden²⁹⁴, och sträckningen är normalt bestämd genom traktat staterna emellan. Sveriges riksgräns mot Norge går helt på land, medan den emot Finland går både på land och i vatten²⁹⁵. I båda fallen utgör riksgränserna också fastighetsgränser, vilket kan medföra vissa formella eller informella gränseffekter för fastighetsägarna.

En riksgräns som sträcker sig genom fjällterräng, vilket är fallet med stora delar av den svenska gränsen mot Norge, kan på vissa ställen vara svår att staka ut entydigt. Sträckningen på marken kan därför bli något varierande från gång till gång utan att det handlar om någon egentlig gränsändring. Med hänvisning till att viss justering tillåts vid fastighetsbestämning anses generellt att berörda fastighetsgränser i sådana fall är elastiska på så sätt att de alltid följer den överordnade gränsen²⁹⁶. Utöver sådana mindre anpassningar kan riksgränser även genomgå officiella revisioner, varvid de justeras mer betydande och sträckningen därmed definieras om. I sådant fall följer även en formell ändring av fastighetsgränserna.

²⁸⁹ Se lagen (1970:991) om ändring i kommunal indelning i samband med fastighetsbildning. Se även Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 92-94, angående 3 kap. 11 § FBL.

²⁹⁰ Se 13 kap. 1 § FBL, och Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 417-420.

²⁹¹ Prop. 1969:128, B s. 768-769.

²⁹² 13 kap. 1-2 §§ FBL. Se Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 417-423.

²⁹³ Se lagen (1981:381) om fastighetsreglering i samband med ändring av riksgränsen, och 2 kap. 6a § ExL.

²⁹⁴ Där det finns internationellt vatten mellan stater finns ingen riksgräns. Mot t.ex. Danmark sammanfaller heller inga svenska fastighetsgränser med den där existerande s.k. territorialgränsen, eftersom det är allmänt vattenområde längst ut på den svenska sidan.

²⁹⁵ Gustafsson, Riksgränshistoria & gränsöversyner, s. 11.

²⁹⁶ Gustafsson, Riksgränshistoria & gränsöversyner, s. 93.

Riksgränsen mellan Sverige och Finland, å sin sida, går till stor del i Torne och Muonio älvar och definieras där av sträckningen av den djupaste älvfåran²⁹⁷. Naturliga vattendragsförändringar (t.ex. meandring) kan innebära förskjutningar åt endera hållet av denna riksgräns och därmed berörda fastigheter. Ändringar av riksgränsen sker dock inte kontinuerligt, utan det krävs en fastställelse av det nya läget i samband med en gränsöversyn för att denna sträckning skall bli gällande²⁹⁸. Om djupfåran skulle ha flyttat sig så att hela holmar eller betydande vattenområden har hamnat på ”fel sida”, gäller dock inte principen om riksgränsens rörlighet; en särskild överenskommelse länderna emellan krävs i sådana fall.²⁹⁹

3.3 Fastighetsbestämning av gränser

3.3.1 Allmänt

Frågor om befintliga gränsers sträckning på marken uppkommer ibland inom fastighetsbildningsärenden. Är förutsättningarna oklara kan det vara nödvändigt att reda ut vissa gränssträckningar innan handläggningen fortsätter³⁰⁰. Lantmäterimyndigheten skall om så krävs själv ta initiativ till fastighetsbestämning enligt 14 kap. FBL. Även sakägare kan begära fastighetsbestämning inom pågående förrättning, men det är lantmäterimyndigheten som avgör om någon sådan åtgärd behövs och därmed skall genomföras³⁰¹. Förutom vid fastighetsbildning kan fastighetsbestämning ske med stöd av lantmäterimyndighetens förordnande i samband med en anläggnings- eller ledningsrättsförrättning³⁰². Det torde dock vara vanligare att fastighetsbestämning sker som en fristående förrättningsåtgärd, t.ex. när oklarheter eller tvister uppstår mellan grannar. Osäkra gränsförhållanden kan uppdagas i samband med fastighetsförsäljning, anläggningsarbeten etc., medan rena tvister kan uppstå när som helst. Endast sakägare och inom vissa områden kommunen har rätt att söka fristående fastighetsbestämning³⁰³. Någon möjlighet till fastighetsbestämning i förebyggande syfte, då gränsmärken avses tas bort eller riskerar att förstöras i samband med t.ex. vägarbeten, finns inte enligt gällande rätt³⁰⁴.

²⁹⁷ Gustafsson, Riksgränshistoria & gränsöversyner, s. 86.

²⁹⁸ Gustafsson, Riksgränshistoria & gränsöversyner, s. 83.

²⁹⁹ Gustafsson, Riksgränshistoria & gränsöversyner, s. 92-93.

³⁰⁰ 14 kap. 1 § 3 st. 1 FBL.

³⁰¹ Prop 1969:128, B s. 794.

³⁰² 14 kap. 1 § 3 st. 2 FBL.

³⁰³ 14 kap. 1 § 3 st. 3-4 FBL. Förslag om att i vissa fall utöka initiativrätten till fler externa parter än kommunen, t.ex. Vägverket och Banverket, finns idag i LMV, Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke.

³⁰⁴ En sådan möjlighet antyds dock felaktigt i LMV, Handbok till mätningsskuggörelsen – Geodesi, Markering, s. 37, och i Karlsson, Fastighetens gränser, s. 87. Frågan är nu föremål för en trolig lagändring, se LMV, Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke.

3.3.2 Vad är fastighetsbestämning?

Vid fastighetsbestämning enligt fastighetsbildningslagen avgörs frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet, beståndet eller omfånget av ledningsrätt eller servitut, samt fastighetstillhörighet³⁰⁵. Frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet rör bl.a. fastighetsgränserns existens och sträckning, fastigheters andel i en samfällighet och ett ägoområdes fastighetstillhörighet. Oavsett vilken fråga som behandlas syftar fastighetsbestämningen till att *rättskraftigt fastslå ett befintligt förhållande* som av någon anledning är oklart eller tvistigt. Till skillnad från fastighetsbildning, där något alltid tillkommer, ändras eller upphävs, medför fastighetsbestämning alltså ingen förändring av rättsförhållandet. Att ett fastighetsbestämningsbeslut för framtiden fastslår en gräns nuvarande sträckning på marken, innebär att den skär av kedjan av tidigare åtgärder, vare sig dessa har varit privata delningar, förrättningsbeslut eller domar.

Fastighetsbestämning handläggs normalt vid en förrättning av lantmäterimyndigheten, varvid flertalet bestämmelser i fastighetsbildningslagens fjärde kapitel tillämpas³⁰⁶. Vidare skall de grundläggande reglerna i jordabalken och dess promulgationslag tillämpas för avgörande av rätt gränssträckning. Dessutom kan i vissa fall två specialregler, 14 kap. 5-6 §§ FBL, aktualiseras för att justera den konstaterade rätta sträckningen, se nedan angående sådan överenskommelse och teknisk jämkning. De tekniska åtgärderna utstakning, utmärkning och upprättande av karta regleras huvudsakligen i specifika bestämmelser (se avsnitt 3.1.12), vilka till stor del liknar motsvarande åtgärder vid fastighetsbildning.

Möjligheten att avgöra en tvist om en gränssträckning genom fastställeasetalan i domstol berörs också i korthet nedan.

3.3.3 När kan fastighetsbestämning av gräns ske?

Att prövning av en gränsfråga medges och därmed verkställs är ingen självklarhet. Av förarbetena framgår att det alltid skall föreligga något slags konstaterat behov av ett avgörande för att prövning skall kunna ske³⁰⁷. I samband med fastighetsbildning måste behovet vara relaterat till genomförandet av förrättningen³⁰⁸, varvid lantmäterimyndigheten har rätt att ta eget initiativ till fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningen kan ske utan att befintliga gränser bestäms skall någon bestämning av dessa därmed inte göras. Även i fråga om en fristående åtgärd är sakägarnas (eller kommunens) möjligheter att av eget intresse få till stånd en fastighetsbestämning något begränsade. Prövning av en gränsfråga får inte ske om

³⁰⁵ 14 kap. 1 § 1 st. FBL. Rena äganderättsfrågor kan inte bli föremål för fastighetsbestämning, se prop. 1969:128, B s. 797-798.

³⁰⁶ Se 14 kap. 2 § 1 st. FBL.

³⁰⁷ SOU 1963:68, s. 663-664, och prop. 1969:128, B s. 794.

³⁰⁸ 14 kap. 1 § 3 st. 1 FBL.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

det är uppenbart att avgörandet saknar betydelse för sökanden³⁰⁹. Denna bestämmelse hindrar bland annat s.k. okynnesförrättningar, dvs. fall där sökanden vill få till stånd en onödig fastighetsbestämning för att av illvilja belasta grannen ekonomiskt, tidsmässigt etc. En ansökan om fastighetsbestämning rörande en gränsfråga som är fullkomligt klar skall därför avvisas³¹⁰. Vad som menas med ”klar” förklaras inte närmare i förarbetena, men uttrycket avser gränsens *rättsliga entydighet* och inte nödvändigtvis dess synlighet på marken. En ommarkerad gräns (eller en gräns vars märken har försvunnit) som är väldefinierad genom mätdata i förrättningshandlingarna är därmed i sig inte tillräckligt oklar för att kunna fastighetsbestämmas. Detta medför att en gräns som inte (längre) är identifierbar i terrängen ofta – men inte alltid – kan bli föremål för fastighetsbestämning.³¹¹ Om gränsen är rättsligt entydig, och det finns väldefinierade mätdata i förrättningshandlingarna, kan fastighetsägare istället ansöka om någon av de enklare åtgärderna *återställande av förkommet eller skadat gränsmärke* eller *gränsutvisning* för att synliggöra gränsen igen. Genom sådana tekniska åtgärder uppnås dock inte samma rättsliga resultat som vid en fastighetsbestämning, eftersom de inte medför rättsverkan för gränssträckningen³¹².

Den allmänna processrättsliga bestämmelsen att en fråga som har blivit rättskraftigt avgjord inte kan prövas igen, *res judicata* enligt 17 kap. 11 § 3 st. RB, gäller även vid fastighetsbestämning³¹³. Detta hindrar dock inte att ett fastighetsbestämningsbeslut i vissa fall kan omfatta en gräns som redan har varit föremål för fastighetsbestämning eller äldre motsvarigheter. Om gränsbevisen har blivit otydliga eller försvunnit kan nämligen en ny bestämningsåtgärd anses behövlig. Metoden skiljer sig då något från en förstagångsbestämning, genom att lantmäterimyndigheten endast skall tolka det tidigare avgörandet. Effekten av det nya avgörandet blir därför i princip bara ett klarläggande av det tidigare avgörandets innebörd.³¹⁴ De processuella reglerna 14 kap. 5-6 §§ FBL, rörande överenskommelse respektive teknisk jämkning, torde dock vara tillämpliga även vid en sådan ny fastighetsbestämning rörande fastighetsgränser, varför resultatet kan medföra en viss justering. Det bör i detta sammanhang noteras att gränser mot allmänt vattenområde omfattas av speciella förhållanden, vilket medför att vare sig

³⁰⁹ 14 kap. 1 § 4 st. 1 p. FBL.

³¹⁰ Prop 1969:128, B s. 794.

³¹¹ Se LMV, Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke, s. 27-28, samt Lantmäteriets rättsfallsregister 96:25.

³¹² Se avsnitt 3.3.5.

³¹³ Prop 1969:128, B s. 799.

³¹⁴ Se SOU 1963:68, s. 662.

res judicata eller nämnda processuella bestämmelser i fastighetsbildningslagen är tillämpliga³¹⁵.

Även det allmänna processrättsliga förbudet mot att pröva ny talan rörande en fråga som är under behandling vid rättegång mellan samma parter, s.k. *litispendens* enligt 13 kap. 6 § RB, gäller vid fastighetsbestämning³¹⁶.

3.3.4 Utredning till grund för fastighetsbestämningsbeslut

Enligt 14 kap. 3 § FBL är lantmäterimyndigheten skyldig att på eget initiativ utreda de omständigheter som är av betydelse för en fastighetsbestämningsåtgärd. Vissa uppgifter kan komma från sakägarna³¹⁷, medan myndigheten själv skall inhämta andra behövliga handlingar från lantmäteriarbiv och dylikt.

Att avgöra en gräns sträckning på marken kräver ofta en grundlig utredning av den befintliga bevisfloran. Många lantmäteriatgärder kan ha berört en fastighet genom åren, så det gäller i första hand att urskilja vilken eller vilka av dessa som har betydelse för den aktuella gränssträckningen. Det är framförallt två delar av utredningsarbetet som då är centrala. Tillkomstsätt eller, om så finns, senaste avgörande måste först identifieras och bedömas för att konstatera om gränsen är *lagligen bestämd* eller *ej lagligen bestämd*. Någon kontroll av de processuella förhållandena kring hur den aktuella gränsen tillkom eller avgjordes görs inte inom fastighetsbestämningens ram. Det som beaktas i fallet med lagligen bestämda gränser är alltså bara att det finns ett lagakraftvunnet beslut eller dom (kriterium för alla lagligen bestämda gränser), samt att de för varje tid gällande kraven på fastställelse eller registrering är uppfyllda. Efter detta konstaterande av gränsens status riktas utredningen mot att undersöka de *relevanta bevismedlen*, vilket kan omfatta tolkning av gränsmärken, kartor och handlingar, hävder på marken och andra uppgifter.

Fastighetsbildningen eller motsvarande åtgärd genom vilken gränsen tillkom är i många fall den enda auktoritativa uppgiftskällan för utredningsarbetet. Beträffande tillkomsten kan noteras att en gräns bara kan tillkomma en gång. Därefter gäller den i princip i samma position tills den officiellt tas bort. Det som vid fastighetsreglering kan upplevas som en flyttad gräns är alltså en ny gräns som har tillkommit för att ersätta den borttagna. De enda fall av lägesändring som kan aktualiseras ryms inom ramen för fastighetsbestämning, antingen genom överenskommelse alternativt teknisk jämkning enligt 14 kap. 5–6 §§ FBL, eller som gränshävd enligt 18 § JP. En annan aspekt som bör påpekas är att en befintlig

³¹⁵ Gränser mot allmänt vattenområde, vilka definieras enligt en särskild lag och därmed inte kan bli föremål för överenskommelse eller teknisk jämkning, blir inte rättskraftigt avgjorda genom fastighetsbestämning. Se avsnitt 3.2.7.

³¹⁶ Prop. 1969:128, B s. 799.

³¹⁷ Sökanden är skyldig att lämna innehavda handlingar som är av betydelse för förrättningen. Alla sakägare får dessutom förebringa eget utredningsmaterial. Se Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 432.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

gräns aldrig påverkas av det som kan kallas tangerande fastighetsbildning (t.ex. avstyckning mot en befintlig gräns), såvida inte gränsens sträckning rättskraftigt avgörs genom fastighetsbestämning inom samma förrättning. Detta beror på principen att en fastighetsägare aldrig kan bli bunden av en förrättning vari han eller hon inte har varit sakägare³¹⁸. Att befintliga, ej berörda gränser ofta redovisas på förrättningskartor för att tydliggöra helheten av fastighetsindelningen omkring en viss fastighetsbildningsåtgärd gör dem därmed inte gällande enligt dessa kartor.

Den stabilitet som fastighetsindelningen har haft i framförallt landsbygdsområden kan medföra att utredningsarbetet i en fastighetsbestämning åtgärd kan omfatta genomgång av mycket gamla dokument och tolkning av hävder med ursprung i gränstillkomsten. Skulle gränsen efter sin tillkomst redan ha varit föremål för rättskraftig fastighetsbestämning eller äldre motsvarighet blir istället denna åtgärd – eller den senaste om flera avgöranden skulle ha gjorts – utgångspunkt för fastighetsbestämningen. Även sådana avgöranden kan vara mycket gamla och därmed leda till komplicerade utredningar. Denna hierarki bland åtgärderna skall i princip alltid upprätthållas vid fastighetsbestämning, även om det skulle visa sig att den senaste och därmed gällande åtgärden är behäftad med fel.

Uppgifter om vilka förrättningar och andra fastighetsbildande och fastighetsbestämmande åtgärder som har berört en fastighet hämtas huvudsakligen ur *fastighetsregistret*. Alla gamla åtgärder är dock inte registrerade i fastighetsregistret³¹⁹ – en brist härstammande dels ifrån upplägandet av jordregistret i början av 1900-talet, dels ur regler rörande förändret av detta register fram till 1972. I det här sammanhanget är det särskilt viktigt att notera att gränsbestämningar verkställda före 1972 fortfarande kan vara oregistrerade och därmed svåra att överblicka. Eftersom sådana åtgärder kan ha stor betydelse för vilken gränsregel som är relevant, och till och med göra ett initiativ till en (ny) fastighetsbestämning obehövligt, krävs att undersökningen sträcker sig utanför fastighetsregistrets information. Registreringen av alla samfälligheter som finns inom tidigare jordregisterområden har heller inte slutförts, vilket också kan få betydelse för utredningsförfarandet. Om ett samfällt områdes existens förbises i en senare förrättning kan det leda till att befintliga gränser inte upptäcks och fel personer därmed blir sakägare. Detta kan leda till att det senare beslutet undanröjs och förrättningen återförvisas för ny handläggning³²⁰. Av dessa anledningar måste även de s.k. *kronologiska* och *alfabetiska registren* som tillhörde jordregistren beaktas. Båda dessa register omfattar information rörande äldre akter. Det kronologiska registret omfattar alla akter som finns i respektive arkiv fram till dess att fastighetsregistret togs i bruk för det aktuella området. Däri anges sockenvis,

³¹⁸ SOU 1963:68, s. 652. Denna princip fastslogs i rättsfallet NJA 1973 s. 206. Angående avstyckning mot befintlig gräns, se även Figur 5 i nästa avsnitt.

³¹⁹ Se t.ex. LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, avsnitt 4.1.5-6.

³²⁰ Se Lantmäteriets rättsfallsregister 98:22.

utifrån aktbeteckning löpande och därmed i princip i kronologisk ordning, de åtgärder som har verkställts. Det något mindre omfattande alfabetiska registret innehåller, å sin sida, uppgifter om åtgärder för varje i bokstavsordning uppräknad ursprunglig registerenhet inom respektive socken.

För rågångar och andra gränser som anses av ålder gällande finns ingen dokumentation av själva tillkomsten. Att de verkligen existerar styrks dock av senare förrättningar eller domar där de har behandlats som befintliga gränser.

3.3.5 Bedömning av gränsmärkens bevisvärde

Huvudregeln i 1 kap. 3 § JB om gränsmärkens vitsord framför andra bevis kan synas entydig och enkel. Att som fastighetsägare, förrättningslantmätare etc. okritiskt lita på markeringar funna i terrängen kan dock vara vanskligt av flera skäl. Alla märken är, för det första, inte gränsmärken. Och även om de verkligen är gränsmärken behöver de inte vara placerade i avsedd gränspunkt eller ha den rättsverkan som avses i huvudregeln. Vid bedömningen av ett befintligt märkes pålitlighet måste därför en rad egenskaper och omständigheter beaktas.

Andra märken än gränsmärken

Först och främst måste naturligtvis konstateras att det funna objektet är ett gränsmärke och ingen annan slags markering. I äldre tider försågs visserligen många råstenar med en på toppen eller sidan inristad fyrkant, eller med kompletterande stenar i särskilda lägen på marken för att tydliggöra dess karaktär, men årens gång har i flera fall försvårat upptäckten av dessa indikatorer. Det kan därför vara svårt att med säkerhet avgöra om en enskild sten är ett gränsmärke eller bara en vanlig natursten, trots eventuella beskrivningar i skifteshandlingarna rörande stenarnas ursprungliga utseende. På motsvarande sätt kan stenformationer såsom rester av rösen och stengärdesgårdar påminna om större gränsmärken, t.ex. femstenarör. Äldre gränspunkter i berg är ofta omringade av en inhuggen kvadrat, men även där så är fallet kan denna indikator ha tappat sin tydlighet. En risk för sammanblandning finns också eftersom gamla mätpunkter för plan- eller höjdmätning (stompunkter) kan uppfattas som gränsmärken. Sådana punkter i berg är dock i regel omgivna av en inhuggen cirkel eller triangel³²¹. De under 1900-talet ofta använda järnrören har vanligtvis inte burit någon särskild gränsindikator, varför rester av staketstolpar och dylikt kan misstas för gränsrör, och vice versa.

Ett annat problem är att gränsmärkesliknande markeringar ibland slås ned i marken av fastighetsägarna själva. Efter att en gräns har stakats ut av lantmåterimyndigheten i samband med en förrättning, eller har utvisats på marken vid ett senare tillfälle, kan någon ha velat fixera denna tillfälligt synliggjorda

³²¹ LMV, Handbok till mätningkungörelsen – Geodesi, Markering, s. 32.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

sträckning³²² mer varaktigt och därför själv anbringat ett järnrör eller liknande. Gränser kan även ha markerats av fastighetsägare i tydliggörande syfte enligt helt egen tolkning av en förrättningskarta, registerkarta eller ekonomisk karta. Risken för senare misstolkningar och därmed felbedömningar av gränsers rätta sträckningar ökar i och med allt sådant privat markerande. När mindre varaktiga markeringar såsom träläkt endast används som lokaliseringshjälp inför t.ex. anläggningsarbeten eller skogsavverkning torde de däremot sällan ge upphov till några misstolkningar i fråga om gränser.

Till den aktuella gruppen märken hör på sätt och vis också av lantmäterimyndigheten fixerade varaktiga märken (här kallade lantmäterimärken) som gäller annat än avgränsning av just fastigheter. Utmärkning enligt 4 kap. 27 § FBL kan avse även servitutsgränser³²³, vilket kan leda till risker för sammanblandning gränsslagen emellan. Motsvarande gäller gränser för gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, vilket torde medföra analog tillämpning för områden med ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Eftersom nämnda och andra rättighetsgränser kan bli föremål för fastighetsbestämning kan utmärkningarna också härstamma från sådana förrättningar. Vidare omfattar åtgärden markanvisning enligt minerallagen utmärkning av gränser kring de rättighetsområden som får tas i anspråk för mineralbearbetning³²⁴. I det fallet tillämpas visserligen inte bestämmelsen om utmärkning i fastighetsbildningslagen, men även sådana märken kan misstas för fastighetsgränsmärken vare sig de anbringas av bergmästaren själv eller av en lantmäterimyndighet som ett uppdrag.

Ytterligare en typ av lantmäterimärke som kan missuppfattas som ett gränsmärke är en s.k. försäkringsmarkering, även kallad befästningspunkt. Ett sådant märke är en varaktig stödmarkering bredvid (utanför) gränslinjen, avsedd som en fysisk säkerställning av en ommarkerad gränspunkt.³²⁵ Markeringen är alltså ett rent referensobjekt för att kunna rekonstruera läget för en gränspunkt som inte har utmärkts. Eftersom markeringen står ett stycke bredvid gränslinjen får den direkta konsekvenser för sträckningen om den skulle bedömas vara ett gällande gränsmärke vid en fastighetsbestämning. Även stompunkter kan kompletteras med likadana stödmarkeringar, varför det dessutom finns sådana märken utan något direkt samband med just gränser. Märken som sätts ut i säkerställningssyfte rekommenderas att ha ett ”annat utförande än en ’riktig’ gränsmarkering”³²⁶, men det torde inte alltid vara fallet.

³²² Vid utstakning och utvisning av gränser används vanligtvis träläkt, rågångsstolpar eller endast sprayfärg, dvs. markeringar som normalt inte riskerar att misstas för riktiga gränsmärken. Se LMV, Gränsmärken, avsnitt 2.3.

³²³ Prop. 1969:128, B s. 279.

³²⁴ 9 kap. 25 § 1 st. 1 p. MinL.

³²⁵ Se LMV, Handbok till mätningsskugörelsen – Geodesi, Markering, s. 37-38.

³²⁶ LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna, s. 7. Se även Handbok till mätningsskugörelsen – Geodesi, Markering, s. 52.

Gränsmärken utan rättsverkan enligt huvudregeln

Gemensamt för samtliga ovan nämnda fall, vare sig märkena har satts ut av lekmän eller en behörig myndighet, är att de omfattar andra slags markeringar än egentliga gränsmärken (för fastigheter). Ett minst lika allvarligt problem utgörs av gränsmärken som av någon anledning inte har, eller inte har kvar, den rättsverkan som jordabalkens huvudregel innebär. Flera fall kan förekomma även rörande sådana märken.

En risk utgörs av gränsmärken som har flyttats från sitt ursprungliga läge till ett nytt. En sådan märkesflyttning kan ha skett medvetet, med vad som kan jämföras med ond eller god avsikt, eller i vissa fall omedvetet. En ond avsikt motsvarar i regel att en markägare i smyg har lösgjort och därefter omplacerat ett gränsmärke för egen vinning. Även om den berörde grannen skulle vara delaktig i en sådan gränsflyttning, t.ex. för att båda vill undvika en förrättning med dess kostnader, syns avsikten vara ond. Att på egen hand rätta ett ursprungligen felplacerat gränsmärke torde också kunna räknas till denna kategori. En god avsikt kan däremot föreligga då någon på egen hand ställer tillrätta ett raserat eller snedställt märke för att återställa den tidigare ordningen. Detta torde vara en vanlig situation, särskilt då märken har rubbats i samband med bygg- och anläggningsarbeten. Omedvetna ändringar av gränsmärkes placeringar kan, i sin tur, inträffa då märken har följt med ett stycke mark vid t.ex. schaktningsarbeten. Att påverka gränsmärkens läge är sedan länge förbjudet³²⁷, men oavsett om flyttningen av märkena är straffbar eller ej – vilket till viss del beror på den eventuella avsikten³²⁸ – medför den att märkets rättsliga värde reduceras.

Förutom genom mänsklig påverkan, som i fallet ovan, kan gränsmärken också röra sig till följd av geologiska faktorer såsom tjäle, erosion och jordskred³²⁹. Sådana plötsliga eller lokala terrängförändringar medför också att utmärkningen tappar sin rättsverkan. Landhöjning respektive landsänkning torde däremot inte påverka gränsmärkens rättsverkan.

Gränsmärken kan, dessvärre, vara utan rättsverkan även om de är intakta i den position som de sattes ut. Detta gäller märken som är resultat av s.k. *återställande av förkommet eller skadat gränsmärke*, enligt 2 § MK, vilket är en särskild lantmäteriatgård utan samband med förrättning. I normalfallet innebär återställandet att ett nytt gränsmärke ersätter ett som har försvunnit eller skadats (detta benämns även 'återmarkering'³³⁰ eller ibland 'återutsättning'). Initiativet tas

³²⁷ Idag framgår detta förbud genom 14 kap. 8 § BrB. Redan i landslagarna fanns konkreta bestämmelser, och så långt tillbaka som i Bibeln fördömdes brottet. "Förbannad vare den som flyttar sin nästas råmärke" sägs i femte Mosebok (17 kap. 17 vers).

³²⁸ Enligt 14 kap. 8 § BrB skall en person straffas då han eller hon falskeligen t.ex. anbringat eller flyttat ett gränsmärke, om det innebär fara i bevishänseende. Det torde alltså krävas någon form av ond tro.

³²⁹ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, s. 11-12.

³³⁰ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, s. 67. Även märken som inte är skadade utan bara rättas till tappar sin rättsverkan.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

ofta av drabbade fastighetsägare eller av dem som har orsakat problemet, men formellt kan endast fastighetsägare begära ett återställande³³¹. Åtgärdens genomförbarhet avgörs av lantmäterimyndigheten, vilken i det avseendet måste ta ställning i två frågor. Den första är om det råder minsta tvekan om det ursprungliga märkets läge, dvs. var gränsen går. Om så skulle vara fallet hindras återställandet, varvid fastighetsbestämning är enda möjligheten för anbringande av ett nytt märke³³². Ett gränsmärke får alltså bara sättas ut genom det rena mättekniska uppdrag som återställande innebär i rättsligt sett klara situationer. Då gränsens sträckning är klar och 2 § MK formellt är tillämplig, skall lantmäterimyndigheten i det andra steget bedöma om det finns tillräckliga tekniska förutsättningar för att ”markeringen skall komma på den i handlingen dokumenterade platsen”³³³. I bland annat Handbok till mättningskungörelsen – Juridik ställs krav på numerisk säkerställning, vilket innebär att endast kartredovisning inte räcker³³⁴. Det finns därmed även tekniska krav på den ursprungliga gränsdokumentationen, befintligt stomnät etc. som måste vara uppfyllda för att åtgärden skall kunna genomföras. I de fall återställandet bedöms kunna ske utifrån dessa aspekter verkställs åtgärden av lantmäterimyndigheten själv eller av ett lokalt mättningsorgan efter ett delegationsbeslut³³⁵.

Syftet med ett återställande är att i okomplicerade fall enkelt och billigt göra gränsen synlig igen, men i fråga om det nya gränsmärkets rättsverkan blir resultatet annorlunda än det ursprungliga. Det återställda märket räknas nämligen inte som någon i laga ordning gjord utmärkning av gränsen. Förarbetena till fastighetsbildningslagen har, på grund av återställandets karaktär av ej förrättningsrelaterad åtgärd, uttryckligen förklarat att en sådan ny utmärkning av en gräns inte medför rättsverkan enligt 1 kap. 3 § JB³³⁶. I detta sammanhang kan noteras att det i Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna sägs att bedömningarna i materiellt avseende är desamma vid återställande som vid fastighetsbestämning³³⁷, men så är inte fallet. Rekonstruktionen vid återställande skall alltid ske enligt numeriska säkerställningsuppgifter ur förrättningsdokumenten; en ordning som liknar bestämmelsen om gränser som inte har utmärkts överhuvudtaget³³⁸. Den aktuella situationen omfattar dock tveklöst en gräns som ursprungligen har utmärkts, men vars gränsmärken därefter har förkommit eller skadats, varför den

³³¹ LMV, Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke, s. 32. I LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Juridik, s. 113, står det felaktigt att åtgärden ”begärs och utförs av [lantmäterimyndigheten]”. Det borde stå begärs hos och utförs av lantmäterimyndigheten.

³³² Se 2 § 1 st. 1 p. MK, och prop. 1969:128, B s. 800.

³³³ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, s. 67.

³³⁴ LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Juridik, s. 114.

³³⁵ 2 § 1 st. 2 p. MK.

³³⁶ Prop. 1969:128, B s. 282.

³³⁷ LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna, s. 20.

³³⁸ Jfr 1 kap. 3 § 3 p. JB.

materiellt sett rätta sträckningen går där originalutmärkningen gjordes. Den senare bedömningen skall ske med ledning av förrättningskarta och handlingar, innehav och andra omständigheter som härstammar från tiden kring utmärkningen³³⁹; en bevisflora betydligt större än säkerställningsuppgifterna. Denna skillnad mellan återställande och fastighetsbestämning är ytterligare ett skäl till att de resulterande gränsmärkena får olika rättsverkan.

Gränsmärken som har återställts enligt 2 § MK gäller alltså inte som direkta bevismedel vid ett senare avgörande av en gräns rätta sträckning, trots att de ser ut som riktiga gränsmärken och att de har satts ut som ersättning för ursprungliga märken. Att denna tekniska åtgärd dessutom klassas som myndighetsutövning³⁴⁰ bidrar ytterligare till att resultatet kan uppfattas som ologiskt. Återställandets brist på rättsverkan är naturligtvis ett potentiellt problem för fastighetsägare som inte känner till detta förhållande, men märkena kan vara missledande även för lantmäterimyndigheter och andra i samband med senare förrättningar. Återställningsåtgärden bör visserligen dokumenteras i förrättningshandlingarna³⁴¹, vilket om så sker och därefter uppmärksammas innebär en signal om att originalmärken är ersatta, men det finns ändå en risk för misstag eller förväxling rörande sådana gränsmärken.

Frågan om lämpligheten och placeringen av regeln om återställande har diskuterats i olika sammanhang. I exempelvis rapporten *Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna* föreslogs (i första hand) att det aktuella institutet upphävs helt så att fastighetsbestämning blir den enda möjliga åtgärden. Ett angivet skäl var att markägare men också yrkesverksamma betraktar en återställd markering som en laga markering.³⁴² Lantmäteriverket har i ett annat sammanhang föreslagit att reglerna om återställande flyttas till fastighetsbildningskungörelsen (och att mättningskungörelsen upphävs i sin nuvarande form)³⁴³, vilket inte i sak skulle påverka rättssäkerhetsfrågan. Nyligen föreslogs därför en mer genomgående förändring, innebärande att en ny, förenklad form av fastighetsbestämning möjliggörs i de aktuella situationerna och att 2 § MK upphävs³⁴⁴. Någon förändring av regelsystemet av nämnda eller andra slag har dock inte skett ännu.

Ett tredje slag av gränsmärken som kan sakna rättsverkan rör gränser som har tillkommit genom expropriations- eller andra tvångsförfaranden. Sådana gränser har enligt 1 kap. 4 § 2 st. JB statusen ej lagligen bestämd, varför sådana gräns-

³³⁹ Jfr 1 kap. 3 § 2 p. JB.

³⁴⁰ LMV, *Handbok till mättningskungörelsen – Juridik*, s. 113.

³⁴¹ Se LMV, *Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke*, s. 31.

³⁴² LMV, *Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna*, s. 17-18.

³⁴³ LMV, *Behovet av den reglering av mättnings- och karttekniska frågor m.m som finns i mättningskungörelsen*.

³⁴⁴ LMV, *Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke*. För tillfället pågår arbete med att färdigställa en lagrådsremiss.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

märken strikt tolkat inte heller har något primärt bevisvärde³⁴⁵. Att gränsmärket är det ursprungliga märket från gränsens tillkomst, vilket enligt förarbetena till fastighetsbildningslagen är den avgörande skillnaden för ett fastighetsbestämt respektive återställt märkes rättsverkan (se ovan), spelar alltså inte någon roll i fråga om ”tvångsgränsers” rättsverkan.

Gränsmärke som inte står i gränslinjes brytpunkt

I vissa situationer kan gränsmärken vara rättsligt gällande, men ur lägesynpunkt ändå inte vara helt pålitliga utan ett beaktande av vissa aspekter. Gränspunkter mäts in och markeras i regel endast i brytpunkter, dvs. där gränsen ändrar riktning. En rak gränslinje har således normalt endast definierade gränspunkter i sina två ändar. I vissa fall kan gränsmärken dock vara placerade på andra ställen i gränslinjen än i brytpunkter, genom s.k. excentrisk utmärkning. Sådan utmärkning kan förekomma där en brytpunkt är svår eller olämplig att utmärka, t.ex. i en sjö eller vägbana. I detta fall placeras gränsmärket i gränslinjen på ett i förrättningsdokumenten (förrättningskartan) angivet avstånd från den avsedda gränspunkten³⁴⁶. På så vis består en sådan excentrisk utmärkning både av momenten markering på marken och av tydlig avståndsnotering på kartan. Om utmärkningen inte beaktas som excentrisk, och kartans avståndsangivelse förbises, riskeras därför gränsens sträckning på marken att feltolkas.

Excentrisk utmärkning kan också förekomma i form av en extra markering där det är mycket långa avstånd mellan brytpunkterna. Särskilt skogsfastigheter kan omfatta stora skiften där gränslinjerna är raka flera hundra meter. För att fastighetsägare skall kunna överblicka och underhålla sina gränser behövs då kompletterande utmärkningar för att tydliggöra de raka sträckningarna. Medan långa gränslinjer förr kompletterades med visare, vilka till utseendet skilde sig från råstenarna i brytpunkterna genom att vara mindre, används numera ofta likadana märkestyper för alla markeringar i linjen. En tumregel om utmärkningar varje 100-130 m anges idag i Handledning – Gränser för lantmäterimyndigheterna³⁴⁷. Liksom för den excentriska utmärkningen nämnd ovan kan kompletteringsmärken leda till felaktiga bedömningar av rätt sträckning, om den tolkas som en indikation om ändrad gränsriktning³⁴⁸.

³⁴⁵ Se avsnitt 3.2.4.

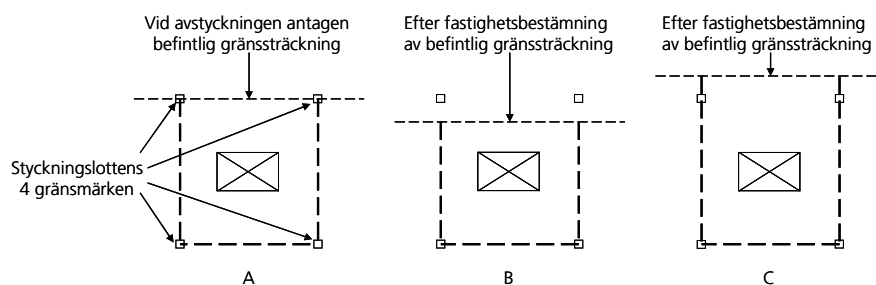
³⁴⁶ Se avsnitt 3.2.3, Figur 4 (typfall A).

³⁴⁷ LMV, Handledning – Gränser för lantmäterimyndigheterna, s. 7. Tidigare bestämmelser om avstånd mellan gränsmärken finns i t.ex. skiftesstadgorna, vilket redogörs för i LMV, Arkivforskning/Fastighetsutredning, Flik 7: Gränser, Bilaga 10-11 (februari 1984).

³⁴⁸ Formellt sett är dock sådana kompletterande märken i en rak gränslinje brytpunkter, även om riktningen inte avses ändras. Detta beror på gränsmärkenas rättsverkan; en gräns som råkat ha blivit utmärkt med viss riktning ändring mellan punkterna i en tänkt rak gräns blir gällande framför kartans helt raka redovisning.

Gränsmärke som inte står i avsedd skärningspunkt

Ett gränsmärke kan visa sig vara opålitligt i fråga om position även då det inte har placerats excentriskt och förhållandena ser korrekta ut på förrättningskartan. Sådana situationer uppdagas dock normalt inte förrän vid en senare fastighetsbestämning, varför det är ett mer oförutsägbart problem än de ovan nämnda. Exempelfallet nedan (se Figur 5) visar en avstyckningsituation där styckningslotten ansluts mot en befintlig gräns³⁴⁹. Det potentiella problemet uppstår om denna befintliga gräns anses tillräckligt klargjord för att inte behöva fastighetsbestämmas inom avstyckningsförrättningens ram (fallet A). Det kan exempelvis finnas en tydlig hävd, men även i andra fall kan förhållandena anses klara nog för att verkställa avstyckningen utan att först rättskraftigt avgöra den befintliga gränsen. Sakägare blir därför endast ägaren till stamfastigheten och eventuell köpare av styckningslotten; ägaren till den tangerade fastigheten berörs inte.



Figur 5: Styckningslottens gränser enligt en tänkt förrättningskarta (A), samt efter senare fastighetsbestämning av den befintliga gränsen (B resp. C). De kraftigt streckade linjerna representerar nya gränser.

Utmärkning av nya gränser skall enligt 4 kap. 27 § FBL göras i behövlig omfattning. Lantmäterimyndigheten bedömer att det finns behov av att tydliggöra styckningslotten på marken och utmärker därför alla fyra hörnen. Resultatet av förrättningen tycks därmed bli tydligt och säkert, men i realiteten blir endast de två nedre märkena i figuren rättsligt gällande som hörnmarkeringar. De två övre punkterna avses visserligen vara skärningspunkter mellan den befintliga gränsen och de nya gränserna, men gränsmärkena blir i realiteten endast normerande för

³⁴⁹ Fritt efter Lantmäteriets rättsfallsregister 85:33.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

riktningen av de nya gränsernas sträckningar. Om den befintliga gränsen därefter bestäms till ett annat läge än vad som antogs vid avstyckningsförrättningen, justeras styckningslotten i enlighet med denna bestämda sträckning. I Figur 5 blir resultatet i fallet B att den avstyckade fastigheten minskar i omfång, vilket kan leda till problem beträffande det underliggande köpet, upprättade byggnader etc. I fallet C torde fastigheten däremot öka i omfång, eftersom de nedre gränsmärkena fortsätter att gälla (den nedre gränsen flyttas inte med när den övre gränsen förskjuts uppåt). Möjligen skulle det istället kunna låtas bli kvar en markremsa av stamfastigheten mellan lotten och grannfastigheten, men det alternativt syns mindre lämpligt.

Dokumentationens roll för gränsmärkens funktion

Med undantag för rågång och dylikt som omfattas av 1 kap. 4 § 1 st. JB, samt gräns mot allmänt vattenområde enligt 1 kap. 2 § JB, skall poängteras att gränser inte existerar i rättslig mening utan koppling till den förrättning eller dom vid vilka de tillkom eller senast bestämdes. Dokument i form av karta, beskrivning, protokoll m.m. är således av stor vikt även för gränser vars utmärkningar är intakta, genom att de både bevisar *att* det finns en gräns och kan indikera *var* och *hur* utmärkningar har gjorts. På motsvarande sätt har dokumentation rörande en åtgärd genom vilken en befintlig gräns tas bort eller justeras stor betydelse för bedömningen av kvarvarande gränsmärkens rättsliga funktion. Det torde nämligen inte finnas några krav på att avlägsna gränsmärken som har upphört att gälla till följd av sammanläggning, eller då ett nytt läge har avgjorts och utmärkts genom fastighetsbestämning³⁵⁰. Samma sak gäller rimligen om gränser har utgått genom fastighetsreglering och märkena därmed har tappat sin funktion. Vissa äldre gränsmärken kan till och med vara skyddade av kulturminneslagen, varför de inte får tas bort utan tillstånd³⁵¹. Av detta följer att befintliga, en gång gällande gränsmärken inte med nödvändighet gäller fortfarande.

En annan situation föreligger då ett förrättningsbeslut som rör gränser inte vinner laga kraft. Detta kan exempelvis inträffa då en förrättning ställs in på grund av återkallad ansökan, eller om hinder föreligger med avseende på lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. En redan verkställd utmärkning i samband med sådan förrättning bör tas bort eller förstöras³⁵².

Förslag till att förse gränsmarkeringar med någon slags identifiering, vilket förekommer i andra länder, har lyfts fram i olika sammanhang, inte minst i utredningar och i diskussioner inom Lantmäteriet. I Handbok till mätningsskuggörelsen påtalas lämpligheten av identifiering, men det framgår likväl att det

³⁵⁰ LMV, Markering inom lantmäteriet, s. 28.

³⁵¹ Se 2 kap. 1 § 1 st. och 2 st. 7 samt 6 § lagen (1988:950) om kulturminnen m.m.

³⁵² LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna, s. 15.

inte är något krav³⁵³. I rapporten Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna förordas komplettering av både nya och befintliga gränsmärken, antingen genom s.k. kröning eller med ett enklare igenkänningsmärke. En kröning avser att indikera att ett nytt gränsmärke har tillkommit eller ett befintligt märke har bestämts i samband med en förrättningsåtgärd och därmed är utmärkt i laga ordning och skyddat av lag. Ett igenkänningsmärke, å sin sida, skulle få lägre dignitet och avses användas vid gränsutvisning eller som en indikation om att det finns en gräns men att det befintliga märket inte är utmärkt i laga ordning.³⁵⁴ Hittills har dock vare sig detta eller andra förslag om identifiering av gränsmärken fått något större genomslag.

3.3.6 Möjligheter att avvika från rätt sträckning

När nödvändig utredning har gjorts i lantmäteriarkiv och på marken, bedöms de samlade uppgifterna inför själva avgörandet om gränsens sträckning utifrån de materiella gränsreglerna i jordabalken och promulgationslagen. Ett fastighetsbestämningsbeslut speglar dock inte alltid den i enlighet med dessa regler rätta sträckningen, utan kan med stöd av två specialbestämmelser i fastighetsbildningslagen justeras till ett något avvikande läge. Detta nya läge blir i och med det rättskraftiga avgörandet per definition rätt sträckning därefter.

14 kap. 5 § FBL – överenskommelse

14 kap. 5 § FBL:

Avser fastighetsbestämning fråga om sträckningen av annan gräns än sådan som rör allmänt vattenområde och träffas skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning, skall överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämningsbeslutet. Överenskommelse får ej träffas, förrän gränssträckningen utstakats i behövlig omfattning. I överenskommelsen behöver icke deltaga andra sakägare än de som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handlägges utan sammanträde, som vid förrättningen fört talan i frågan.

Överenskommelse skall icke beaktas, om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller överenskommelsen skulle medföra att fastighets värde undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

Denna regel om sakägarnas möjlighet till viss gränsjustering kan bli tillämpbar på lagligen bestämda såväl som ej lagligen bestämda gränser, men uttryckligen inte på en gräns mot allmänt vattenområde. Att någon dispositionsfrihet inte har getts

³⁵³ LMV, Handbok till mätningkungörelsen – Geodesi, Markering, s. 50.

³⁵⁴ LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna, s. 14-15.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

sakägarna i det senare fallet beror på att rätt sträckning där definieras av en lag som teoretiskt sett ger gränsen ett nytt läge i varje ögonblick³⁵⁵.

Två krav som ställs på själva överenskommelsen (avtalet) är dels att den skall vara skriftlig, dels ingången av sakägare från båda sidor, vilket får ske först efter att den i avtalet åsyftade gränssträckningen är utstakad i behövlig omfattning³⁵⁶. Angående sakägaraspekten skall noteras att det måste röra sig om olika markägare på de två sidorna om den aktuella gränsen³⁵⁷; man kan av naturliga skäl inte ingå en sådan överenskommelse med sig själv. Något krav att samtliga personer inom respektive ägarkrets skall ha undertecknat överenskommelsen finns dock inte, men alla som har närvarit vid det gränsavgörande sammanträdet måste ha gjort det. Om sammanträde inte har hållits måste istället de som har yrkat alternativt bestridit yrkande underteckna överenskommelsen.³⁵⁸ En samfällighet eller en delägd fastighet torde bara behöva representeras av en person ur ägarkretsen³⁵⁹. Att eventuell utstakning skall ske innan överenskommelsen skrivs under syftar till att sakägarna skall vara medvetna om den resulterande sträckningen på marken innan de godkänner den. Denna skyddsbestämmelse är endast tillämplig i de fall där en utförd utstakning har bedömts behövlig. Om sträckningen däremot har ansetts klargjord på annat sätt, men utstakning av någon anledning ändå har gjorts efter undertecknandet av överenskommelsen, påverkar det inte överenskommelsens giltighet³⁶⁰.

För att en överenskommelse skall kunna läggas till grund för ett fastighetsbestämmningsbeslut måste ytterligare kriterier vara uppfyllda. Det får sammanfattningsvis inte handla om för stora avvikelser från rätt sträckning³⁶¹ – detta för att hindra åtgärden att bli en förklädd fastighetsreglering. På grund av överenskommelsen innebär ju fastighetsbestämningen att en faktisk överföring av mark sker mellan två fastigheter, och marköverföringar skall ske genom fastighetsreglering. Att detta inte bara är en principalsak kan förklaras med att värdeminskningen inte får bli av betydelse ur enskild synpunkt, vilket avser att skydda olika rättighetshavare (inte minst panträttshavare) och sakägare som inte har undertecknat överenskommelsen. Likaså skyddas t.ex. planintressen, genom att avvikelsen inte får medföra olägenhet från allmän synpunkt.³⁶² Vissa inom fastighetsbildningen obligatoriska aspekter rörande fastigheternas lämplighet skulle heller aldrig bli föremål för prövning om fastighetsbestämningen fick ta dess plats.

³⁵⁵ Se lagen (1950:595) om gräns mot allmänt vattenområde.

³⁵⁶ 14 kap. 5 § 1 st. FBL.

³⁵⁷ Prop. 1969:128 B s. 813.

³⁵⁸ Detta framgår av prop. 1969:128, B s. 212.

³⁵⁹ Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 435.

³⁶⁰ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.5/25, inkluderande ett refererat av rättsfallet 92:7 i Lantmäteriets rättsfallsregister.

³⁶¹ Se 14 kap. 5 § 2 st. FBL.

³⁶² Se prop. 1969:128, B s. 812.

Av kommittéförslaget framgick till och med en specificering av de lägen som skulle kunna accepteras som överenskommen sträckning. Huvudsakligen skulle gränsen tillåtas gå i någon av de tre s.k. pretentionslinjerna (linje enligt hävd, gränsmärken alternativt karta och handlingar) eller i området däremellan. Även en sträckning i nära anslutning till pretentionslinjerna menades kunna godtas, dvs. utanför dessa linjer.³⁶³ Dessa tänkta detaljregleringar bidrog visserligen till att departementschefen kallade bestämmelserna i kommitténs förslag ”onödigt tillkrånglade och svårtolkade”³⁶⁴ och därmed formulerade en redaktionellt enklare lagtext, men i praktiken torde de vara normerande för vad som kan tillåtas³⁶⁵.

14 kap. 6 § FBL – teknisk jämkning

14 kap. 6 § FBL:

Lantmäterimyndigheten får göra sådan jämkning av gräns som fordras för att gränsen skall få en ändamålsenlig sträckning i tekniskt hänseende.

Till skillnad från möjligheten för sakägare att komma överens om en gränsjustering, öppnar regeln om teknisk jämkning för lantmäterimyndighetens egen påverkan av gränsers sträckning. Tillämpningsmässigt gäller bestämmelsen alla gränstyper utom gräns mot allmänt vattenområde. Den är dessutom överordnad 14 kap. 5 § FBL³⁶⁶, vilket gör det möjligt att justera en av sakägarna redan överenskommen gräns.

Bestämmelsen medför att lantmäterimyndigheten tillåts göra ”vissa obetydliga avsteg” från den gränssträckning som annars skulle ha blivit beslutad³⁶⁷. Syftet är att för framtiden undvika en lantmäteritekniskt sett olämplig sträckning, t.ex. genom att reducera antalet brytpunkter och därmed räta ut en onödigt krokig gräns som markägarna annars skulle ha svårt att hålla reda på³⁶⁸. Om sträckningens ändamålsenlighet alltid skall ses ur fastighetsägarnas synvinkel eller om jämkning även får ske endast av allmänt intresse (för att uppnå en enklare fastighetsindelingsstruktur) framgår inte explicit av lagtext eller förarbeten. Det har däremot betonats att jämkning inte får göras så att någon sidas reella intressen kan komma att åsidosätts; justeringarna får alltså inte gynna en fastighetsägare på en annan fastighetsägares bekostnad³⁶⁹. Det får heller inte handla om någon justering ur rättvisesynpunkt³⁷⁰.

³⁶³ SOU 1963:68, s. 673.

³⁶⁴ Prop. 1969:128, B s. 812.

³⁶⁵ Se Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 435.

³⁶⁶ Prop. 1969:128, B s. 813.

³⁶⁷ Prop. 1969:128, B s. 813.

³⁶⁸ Se LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.6/27.

³⁶⁹ SOU 1963:68, s. 674. Se även Lantmäteriets rättsfallsregister 80:23.

³⁷⁰ SOU 1960:25, s. 55-56.

3.3.7 Rättsligt resultat av fastighetsbestämning

Liksom för fastighetsbildande åtgärder skall ett lagakraftvunnet fastighetsbestämningsbeslut registreras i fastighetsregistret av lantmäterimyndigheten³⁷¹. Det är genom registreringen som fullbordan sker, varpå förrättningen blir gällande mot tredje man och, med undantag för gräns mot allmänt vattenområde (se nedan), får full rättskraft. Någon absolut orubblighet av resultatet kan dock inte garanteras, eftersom fastighetsbestämningsbeslut undantagsvis kan bli föremål för rättelser i efterhand³⁷².

Fastighetsbestämning sägs i regel inte ändra något förhållande utan bara klargöra den sedan tidigare gällande fastighetsindelningen. Dock kan specialreglerna om överenskommelse respektive teknisk jämkning nämnda ovan justera en gräns sträckning, om så endast i begränsad omfattning. Dessutom kan en bestämningsåtgärd grundad på gränshävd medföra mer påtagliga förändringar i berörda fastigheters omfång³⁷³, så även i dessa avseenden kan beständigheten bli begränsad.

Det skall poängteras att fastighetsbestämning av gräns mot allmänt vattenområde är ett specialfall till följd av sådana gränserns karaktär³⁷⁴. Ett sådant avgörande har ingen rättskraft, eftersom "[f]astighetsbestämningsbeslut som rör omfattningen av allmänt vattenområde är utan verkan, i den mån det senare visas att det avviker från vad som föreskrives i lag"³⁷⁵. Genom fastighetsbestämning blir gränsen alltså inte avgjord för framtiden som i fallet med andra gränstyper, utan den förblir rörlig³⁷⁶. Av detta följer att en gräns mot allmänt vattenområde kan bestämmas ett obegränsat antal gånger³⁷⁷. En fastighetsbestämning leder i vanliga fall till att gränser blir lagligen bestämda, men i detta fall förblir resultatet oförändrat i statushänseende. Med andra ord fortsätter gränser mot allmänt vattenområde att vara statusneutrala, dvs. de är vare sig lagligen bestämda eller ej lagligen bestämda.

3.3.8 Bestämning av gränssträckning genom dom

Trots att handläggning av fastighetsbestämningsfrågor normalt sker vid en lantmäterimyndighet utesluts inte möjligheten att istället väcka talan om fastighetsindelningens beskaffenhet, vilken inkluderar gränserns sträckning, genom

³⁷¹ 19 kap. 2 § 1 st. och 6 § FBL. Beträffande de tekniska åtgärder som är aktuella inom en fastighetsbestämningsförrättning (utstakning, utmärkning och upprättande av karta), se avsnitt 3.1.12.

³⁷² Angående rättelser av fel, se avsnitt 3.4.

³⁷³ Angående bestämmelser om gränshävd, se avsnitt 3.2.8.

³⁷⁴ Angående bestämmelser om gräns mot allmänt vattenområde, se avsnitt 3.2.7.

³⁷⁵ 14 kap. 4 § 2 st. FBL.

³⁷⁶ Det krävs inte någon ny fastighetsbestämning för att det gamla beslutet skall mista sin verkan, se SOU 1963:68, s. 675.

³⁷⁷ Att det inte strider mot principen om *res judicata* enligt 17 kap. 11 § 3 st. RB beror på att avgörandena inte har rättskraft.

stämning till allmän domstol. Departementschefens motiv var att genom en sådan möjlighet undvika processuella svårigheter i fall där frågor om fastighetsindelningens beskaffenhet har samband med frågor hemmahörande vid allmän domstol. Markägarna förutspåddes dock välja förrättningsförfarandet även i fortsättningen, varför det mest syns ha handlat om ett teoretiskt alternativ.³⁷⁸

Om situationen uppstår skall en sådan fråga tas upp som tvistemål i tingsrätten, vilken är s.k. fastighetsforum i enlighet med 10 kap. 10 § 1 st RB. Gränsfrågans avgörande torde då ske genom fastställelse enligt 13 kap. 2 § RB.³⁷⁹ Förutsättningarna för fastställsetalan har en rad likheter med situationen vid fastighetsbestämning, bland annat att det skall råda ovisshet eller tvist om ett konkret rättsförhållande. Skillnaderna i handläggning är dock stora, särskilt rörande den avgörande instansens eget utredningsarbete. Då fastighetsbestämning sker vid en lantmäterimyndighet har denna ett omfattande utredningsansvar för att finna det som enligt lag är den gällande gränssträckningen. Vidare skall allmänna såväl som enskilda intressen bevakas i fråga om en eventuell jämkning. Domstolen, å andra sidan, skall genom en fastställelse endast avgöra om den i kändens yrkande specificerade sträckningen föreligger eller inte. Ett ställningstagande skall då göras utifrån de uppgifter som båda parter presenterar, alltså utan egen utredning.

Detta alternativ till konventionell fastighetsbestämning tillämpas inte i praktiken. Anledningen torde finnas bland flera faktorer, såsom lantmäterimyndigheternas tradition av och kunskap om gränsfrågor, risken för lång domstolsprocess samt begränsad kännedom om alternativet bland gemene man.

3.4 Fel, rättelser och skadestånd

3.4.1 Allmänt om rättelsemöjligheter

Vår rättsordning medför att ett lagakraftvunnet fastighetsbildnings- eller fastighetsbestämningsbeslut är orubbligt³⁸⁰. Generellt kan alltså sägas att ett sådant avgörande, vare sig det är korrekt eller felaktigt, står fast och därmed är pålitligt tills ett annat förhållande har fått rättsligt genomslag. Under vissa förutsättningar finns det dock möjlighet till rättelse av ett besluts detaljinnehåll, eller till och med undanröjande av en hel förrättning, om det uppdagas fel eller nya omständigheter av betydelse. Vissa sådana typer av fel och omständigheter kan leda till ändringar oavsett hur lång tid som har gått, andra är föremål för en begränsad besvärstid.

Beträffande gränsers sträckningar är framförallt en bestämmelse rörande felaktig utmärkning på marken, 15 kap. 6 § 2 st. FBL, av stor betydelse. Vidare finns regler

³⁷⁸ Se prop. 1969:128, B s. 789, och LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/3.

³⁷⁹ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 14.0/3.

³⁸⁰ LMV, Handbok LM, flik 20, s. 3.

som kan påverka en gräns redovisning i handlingarna och, undantagsvis, då även rubba en gräns läge. Dessa bestämmelser omfattar dels rättelsemöjligheter enligt fastighetsbildningslagen och förvaltningslagen som lantmäterimyndigheten får initiera (och ibland även utföra), dels extraordinära rättsmedel enligt rättegångsbalken vilka sakägarna kan ansöka om. Nedan berörs samtliga dessa rättelsemöjligheter utifrån relevans för gränser rätta sträckning.

Rättelser av felaktiga gränsuppgifter i fastighetsregistret inklusive digitala registerkartan, å sin sida, vilka lantmäterimyndigheten normalt kan utföra genom enkla rutiner, har idag ingen påverkan på gränser rätta sträckning. I fråga om fastighetsregistrets textdel innehåller denna endast uppgifter om vilka rättsliga dokument som berör respektive fastighet, så någon direkt avgörande gränsinformation finns alltså inte att rätta där. Nedan redogörs dock ändå för dessa rättelsemöjligheter, inte minst eftersom de kan ha relevans för frågan om en eventuell övergång till DRK-koordinater med rättsverkan³⁸¹.

Slutligen bör nämnas att den möjlighet till omprövning av egna beslut som alla myndigheter har med stöd av 27 § FL inte kan påverka befintliga gränser, varför den inte behandlas här. Vissa i regeln uppställda förutsättningar torde inte överhuvudtaget kunna uppfyllas i fråga om just förrättningsbeslut, eftersom dessa bör vara lika orubbliga som domar och flera parter dessutom ofta är inblandade³⁸².

3.4.2 Rättelser av fel i förrättningar

15 kap. 6 § 2 st. FBL – ettårsregeln för viss utmärkning

15 kap. 6 § 2 st. FBL:

Åtgärd varigenom gräns utmärkts får överklagas inom ett år från den dag då uppgift om fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen infördes i fastighetsregistret eller, om utmärkningen gjorts först efter nämnda dag, från det åtgärden slutfördes.

Bestämmelsen i 15 kap. 6 § 2 st. FBL är en specialregel av extraordinär karaktär, eftersom den ger sakägare en förlängd frist att söka rättelse av viss gränsutmärkning – trots att förrättningsbeslutet har vunnit laga kraft och åtgärden har fullbordats genom registrering. Motivet till att införa en sådan regel i fastighetsbildningslagen var att den ordinarie överklagandetiden som det allmänna rättsmedlet erbjuder ansågs oskäligt kort för en åtgärd som genom jordabalken får så stor betydelse för gränsens sträckning. För att fastighetsägarna skulle ha en rimlig chans att hinna erhålla och tolka förrättningshandlingarna, samt att jämföra dem med resultatet på

³⁸¹ Rättade uppgifter om skiftestillhörighet kan också i visst avseende ses som en gränsfråga, och kan dessutom leda till frågor om skadestånd, vilket ytterligare motiverar en redogörelse för rättelsemöjligheter i fastighetsregistret.

³⁸² Se LMV, Handbok LM, flik 20, s. 16-18.

marken, valdes besvärstiden ett år från dagen för registrering alternativt från en därefter avslutad fullföljdsåtgärd.³⁸³

Om ett gränsmärke inom denna tidsram upptäcks vara felplacerat, kan sakägare överklaga och få rättelse till stånd av lantmäterimyndigheten. Detta kräver dock att felet har begåtts i själva utmärkningsmomentet, dvs. att utmärkningen avviker från en korrekt utförd utstakning. Om det felaktiga resultatet på marken däremot har uppstått till följd av att utmärkningen har baserats på en felaktig utstakning, är den aktuella bestämmelsen inte tillämplig.³⁸⁴ Då är det istället utstakningen (dvs. grundfelet) som skall överklagas, vilket måste ske på vanligt sätt inom fyra veckor³⁸⁵, för att slutresultatet på marken skall kunna bli föremål för ändring. Denna skillnad beror på bestämmelsen att utstakning i vissa fall får lov att avvika från fastighetsbildningsbeslutet. Departementschefen menade att det inte vore lämpligt att frågan om en sådan avvikelser godtagbarhet skulle kunna överprövas på annat sätt än efter ett vanligt överklagande. Att i efterhand med säkerhet kunna avgöra om ett uppdagat gränselfel beror på misstag vid utstakningen eller utmärkningen kan naturligtvis vara svårt. Av förarbetena framgår att ett överklagande torde accepteras om felet uttryckligen uppges bero på utmärkningen.³⁸⁶ Denna inställning får ses som en praktisk lösning till sakägarnas fördel.

Om utmärkningsfelet bedöms härstamma från utmärkningsmomentet, och klagan har lämnats inom den särskilda besvärstidens utgång, skall lantmäterimyndigheten rätta till gränsmärket. Eftersom denna nya utmärkning alltid sker efter förrättningsens avslutande, gäller tillämpliga delar av reglerna om dokumentation av fullföljdsåtgärd, dvs. 16 § FBK och LMVFS 1995:9. I förrättningsakten skall därmed noteras när och hur underrättelse om utmärkningen har lämnats, liksom när och hur utmärkningen gjordes.

26 § FL – lantmäterimyndighets rättelse av enkla fel

26 § FL:

Ett beslut som innehåller en uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende, får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet. Innan rättelse sker skall myndigheten ge den som är part tillfälle att yttra sig, om ärendet avser myndighetsutövning mot någon enskild och åtgärden inte är obehövlig.

Genom 26 § FL ges lantmäterimyndigheten befogenhet att göra rättelse i förrättningsbeslutet om ett upptäckt fel är uppenbart och av mindre allvarlig art, såsom i form av felstavning, omkastade siffror eller felsummering. Kravet att felet

³⁸³ Se prop. 1969:128, B s. 853-854.

³⁸⁴ Se prop. 1969:128, B s. 857.

³⁸⁵ 15 kap. 6 § 1 st. FBL.

³⁸⁶ Se prop. 1969:128, B s. 857. En utstaknings möjliga avvikelse från beslutet regleras i 4 kap. 27 § 1 st. 3 p. FBL.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

skall vara uppenbart innebär att det måste framgå direkt av beslutet att det rör sig om ett misstag eller en förväxling, samt att den verkliga avsikten går att utläsa. Det spelar däremot ingen roll om oriktigheten har begåtts av lantmäterimyndigheten själv eller beror av någon annans uppgift. Såväl lantmäterimyndigheten som sakägare och andra myndigheter kan initiera en rättelse av detta slag, vilken inte omfattas av någon tidsbegränsning beträffande påkallandet.³⁸⁷

Rena stavfel påverkar naturligtvis inte gränser, men omkastade siffror liksom misstag i beräkningar kan leda till felaktiga angivelser av bl.a. längdmått och koordinater. För förrättningar där utmärkning inte har gjorts, eller där gränsmärkena i något avseende har förstörts, kan sådana fel få konsekvenser för frågor rörande gränsers rätta sträckning. Problem torde också kunna uppstå till följd av ett speciellt slags skrivfel, nämligen om en ny gräns anges som 'om' (omarkerad) i stället för 'rm' (rör i mark), eller vice versa, i den tekniska beskrivningen. Av Handbok LM framgår att fel som har saklig betydelse alltid skall rättas³⁸⁸, vilket i praktiken torde tala för att en rättelseskyldighet föreligger för dessa slag av felaktigheter. Eftersom förrättningar utgör myndighetsutövning och rättningsåtgärden anses behövlig, skall berörda parter få tillfälle att yttra sig innan rättelsen genomförs³⁸⁹.

15 kap. 10 § FBL – fastighetsdomstols rättelse av grova fel

15 kap. 10 § FBL:

Finner lantmäterimyndigheten att uppgift om fastighetsbildning eller fastighetsbestämning icke kan införas i registret på grund av fel eller oklarhet i förrättningen och kan rättelse ej vinnas i den ordning som anges i 26 § förvaltningslagen (1986:223), får myndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen. Detsamma gäller, om myndigheten finner att registrering i enlighet med förrättningen skulle äventyra fastighetsredovisningens tillförlitlighet eller på annat sätt föranleda rättsosäkerhet.

I fråga om ansökan om rättelse enligt denna paragraf tillämpas bestämmelserna i 16 kap. Rätten att ansöka om rättelse är inte begränsad till viss tid.

Om fel eller oklarheter är av svårare art än att de kan rättas enligt 26 § FL, får lantmäterimyndigheten söka rättelse hos fastighetsdomstolen i två situationer. Den ena handlar om att införande i fastighetsregistret inte kan ske rent praktiskt³⁹⁰. Detta kan exempelvis bero på att beslutet är så oklart att innebörden inte kan

³⁸⁷ LMV, Handbok LM, flik 20, s. 13.

³⁸⁸ LMV, Handbok LM, flik 20, s. 13. Behovet av rättelse av obetydliga fel är däremot en bedömningsfråga.

³⁸⁹ 26 § 2 p. FL.

³⁹⁰ 15 kap. 10 § 1 st. 1 p. FBL.

utläsas³⁹¹, vilket torde kunna gälla en fråga om en gränssträckning. Det andra fallet är då myndigheten anser att en uppgifts införande i fastighetsregistret skulle medföra eller redan har medfört något slag av rättsosäkerhet³⁹². Här behöver det inte alltid handla om något fel i förrättningen, utan endast om att omständigheter har ändrats sedan beslutet meddelades men innan registreringen av förrättningen har skett. En sådan ändrad omständighet kan utgöras av en exekutiv åtgärd som verkställs för en fastighet som enligt ett beslut skall sammanläggas med en annan fastighet.³⁹³ Ett rättelseinitiativ från lantmäterimyndighetens sida kan då hindra sammanläggningen innan den fullbordas, vilket påverkar gränsfrågan (förutsatt att sammanläggningen avser två angränsande fastigheter). Lantmäterimyndighetens möjlighet att ansöka om rättelse är inte tidsbegränsad³⁹⁴, varför ansökan kan göras såväl innan förrättningen har vunnit laga kraft som efter registreringen³⁹⁵.

Extraordinära rättsmedel enligt rättegångsbalken

De extraordinära rättsmedlen enligt rättegångsbalken – resning, klagan över domvilla och återställande av försutten tid – har skapats för att allvarliga och betydelsefulla fel i lagakraftvunna beslut i vissa fall skall ges möjlighet att åtgärdas. Ett beviljande av t.ex. resning innebär inte i sig att någon rättelse görs, men det medför att beslutet omprövas med ett annat resultat som trolig följd³⁹⁶. Gemensamt för de tre varianterna är att de måste sökas av direkt berörda parter, dvs. sakägare som också är fastighetsägare i fallet med felaktiga förrättningar. Lantmäterimyndigheten kan själv aldrig initiera någon sådan omprövning³⁹⁷. Gemensamt är också att ansökan om de tre rättsmedlen i detta fall skall riktas till hovrätten, eller till Högsta domstolen om det aktuella ärendet senast handlades av hovrätten. Att få en felaktig gränssträckning rättad med hjälp av ett extraordinärt rättsmedel enligt rättegångsbalken torde vara mycket svårt, varför redogörelsen nedan endast är översiktlig.

För att *resning*³⁹⁸, i enlighet med 58 kap. 1 § RB, skall kunna beviljas t.ex. i fråga om förrättningar, måste beslutet vara behäftat med ett *grovt materiellt fel*. Detta fel behöver dessutom, i de flesta fall, även antas ha påverkat förrättningens resultat. Visst brottsligt agerande och falska handlingar är resningsgrunder som kan åberopas utan tidsbegränsning i relation till beslutet, dock inom ett år från det att resningssökanden fick kännedom om dem. Motsvarande tid gäller om nya bevis

³⁹¹ Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 455-456.

³⁹² 15 kap. 10 § 1 st. 2 p. FBL.

³⁹³ Se Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 456, och LMV, Handbok Fastighetsregistrering, s. 5.

³⁹⁴ 15 kap. 10 § 2 st. 2 p.

³⁹⁵ LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen, s. 15.10/56. Se även prop. 1969:128, B s. 872.

³⁹⁶ Någon garanti för att sakfrågan faktiskt ändras finns alltså inte, men annat torde vara undantag med tanke på den grad av fel som krävs för att ett extraordinärt rättsmedel överhuvudtaget skall kunna aktualiseras.

³⁹⁷ LMV, Handbok LM, flik 20, s. 12.

³⁹⁸ Angående tillämplighet på förrättningar, se LMV, Handbok LM, flik 20, s. 4-5.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

eller omständigheter återopas. Om ett beslut däremot skulle visa sig vara grundat på en uppenbart olaglig rättstillämpning, måste ansökan ha skett redan inom sex månader ifrån lagakraftvinnandet.³⁹⁹ Vid beviljad resning återförvisas en förrättning till den senast beslutande instansen, varvid det aktuella beslutet genom omprövning ändras, fastställs eller upphävs. I vissa uppenbara situationer får rätten dock ändra beslutet direkt.⁴⁰⁰

Fråga om *domvilla*⁴⁰¹, i enlighet med 59 kap. 1 § RB, kan bli aktuell om det har skett ett *grovt processuellt fel* i förrättningshandläggningen. Domvillogrunderna är av allvarlig karaktär, såsom om någon som inte har varit sakägare lider skada av förrättningen eller att resultatet inte framgår av beslutet. För den förre typen av fel finns en klagofrist om minst sex månader ifrån det att klaganden fick kännedom om beslutet. Domvillogrunderna rättegångshinder eller grovt rättegångsfel omfattas av snävare tidsbegränsningar, vilka ställer krav på besvär inom sex månader ifrån beslutets lagakraftvinnande.⁴⁰² Om domvilla medges föreligga undanröjs det lagakraftvunna beslutet, och förrättningen återförvisas i de flesta fall till den instans som hade meddelat beslutet.⁴⁰³

Villkoret för *återställande av försutten tid*⁴⁰⁴, i enlighet med 58 kap. 11 § RB, är att sökanden av rättsmedlet har haft *laga förfall*, dvs. en giltig ursäkt att inte överklaga beslutet under ordinarie tid. Laga förfall kan anses föreligga om sakägaren exempelvis har drabbats av akut sjukdom, eller att denne inte har fått någon underrättelse om beslutet⁴⁰⁵. Bevisbördan ligger normalt på den som ansöker om återställandet. Ansökan om återställande om försutten tid måste ske redan inom tre veckor från det att det laga förfallet upphörde, dock senast inom ett år från den ordinarie besvärstidens utgång⁴⁰⁶. Ett beviljat återställande av försutten tid kan sägas backa ett lagakraftvunnet beslut till att på nytt bli utan laga kraft och därmed föremål för det allmänna rättsmedlet. Genom återställandet ges alltså den sökande en ny tidsfrist för vanligt överklagande. Om ett sådant överklagande då görs inom den nyutsatta tiden tas frågan upp i nästa instans⁴⁰⁷, dvs. instansen över den som senast meddelade beslut i frågan.

³⁹⁹ Se 58 kap. 1 § och 4 § 2 st. RB.

⁴⁰⁰ Se 58 kap. 7 § 1 st. RB.

⁴⁰¹ Angående tillämplighet på förrättningar, se LMV, Handbok LM, flik 20, s. 7-9.

⁴⁰² Se 59 kap. 1 § och 2 § 2 st. RB.

⁴⁰³ Se 59 kap. 3 § 3 st. RB.

⁴⁰⁴ Angående tillämplighet på förrättningar, se LMV, Handbok LM, flik 20, s. 5-7.

⁴⁰⁵ Se 32 kap. 8 § RB, och LMV, Handbok LM, flik 20, s. 6.

⁴⁰⁶ Se 58 kap. 12-13 §§ RB.

⁴⁰⁷ LMV, Handbok LM, flik 20, s. 7.

3.4.3 Rättelser av fel i fastighetsregistrets allmänna del

19 kap. 4 § FBL – rättelser av olika slags uppenbara fel

19 kap. 4 § FBL:

Om en uppgift i fastighetsregistrets allmänna del är uppenbart oriktig, skall uppgiften rättas, om det kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Är det uppenbart att någon sådan skada inte kan uppkomma, skall rättelse ske omedelbart. I annat fall skall fastighetsägare eller rättighetshavare få tillfälle att yttra sig om han är känd.

Om det är uppenbart att en i registret redovisad fastighet inte finns, får fastigheten uteslutas ur registret med tillämpning av första stycket, även om redovisningen inte är oriktig enligt de föreskrifter som gäller för fastighetsregistrets allmänna del.

En uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del får rättas även om rättelsen kan medföra skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Tillfälle att yttra sig skall lämnas, förutom fastighetsägare och rättighetshavare, en myndighet som auses i 18 kap. 5 § första stycket jordabalken.

Bestämmelserna i 19 kap. 4 § FBL omfattar olika fall då en rättelse skall ske av en s.k. uppenbar oriktighet i fastighetsregistrets allmänna del. En sådan justering motsvarar i visst hänseende en rättelse av enkla fel i förrättningsakter i enlighet med 26 § FL. I *normalfallet* ställs dock, enligt 19 kap. 4 § 1 st. FBL, krav på att rättelsen kan ske utan någon skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Om situationen skulle medföra sådan skada, vilket exempelvis kan bli fallet rörande viss fastighetsreglering, får ändringen försöka nås på annat sätt⁴⁰⁸. De slag av oriktigheter som omfattas av paragrafen är dessutom mer vidsträckta än vad som gäller för rättelse enligt 26 § FL⁴⁰⁹. Exempel på orsaker till felaktigheter i allmänna delen är att skrivfel eller andra, större misstag har skett vid själva registreringen, med följd att registrets uppgifter om en fastighets areal, antal områden etc. inte stämmer. Fel kan också ha sitt ursprung i förrättningshandlingarna.

Om det vid upptäckt av en brist i allmänna delen kan konstateras både att grundhandlingen (förrättningsakten) är korrekt och att ingen skaderisk föreligger beträffande en rättelse, kan lantmäterimyndigheten normalt göra en handläggningssmässigt enkel rättelse utan krav på t.ex. underrättelse till berörda fastighetsägare⁴¹⁰. I fråga om gränsrelaterade uppgifter rör uppenbara oriktigheter

⁴⁰⁸ Se Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 495-496. Där nämns möjligheterna fastighetsbestämning, allmänt tvistemål, rättelse enligt 15 kap. 10 § FBL, samt extraordinära rättsmedel enligt rättegångsbalken.

⁴⁰⁹ Prop. 1969:128, B s. 958. Se exempel angivna i LMV, Handbok Fastighetsregistrering, avsnitt 11.2.

⁴¹⁰ I LMV, Handbok Fastighetsregistrering, avsnitt 11.4.3, beskrivs och exemplifieras sådana "små ärenden".

framförallt redovisningen i digitala registerkartan. Att denna karta saknar rättsverkan för gränserns sträckning torde bidra till att åtminstone mindre rättelser av gränser kan ske med förenklad handläggning⁴¹¹. Om ett fel är av allvarigare art, t.ex. med koppling till fel i förrättningshandlingarna, krävs en mer omfattande rättelsehandläggning⁴¹².

Om en felaktighet skulle visa sig bero på att ett *tekniskt fel* har drabbat den allmänna delen, är rättelseförutsättningarna något annorlunda jämfört med det ovan sagda. I det fallet finns, enligt 19 kap. 4 § 3 st. FBL, inget krav på att rättelsen kan ske utan skada för fastighetsägare eller rättighetshavare. Det har alltså ansetts mer angeläget att en rättelse kommer till stånd på ett relativt enkelt sätt då en oriktighet har orsakats av att fastighetsregistret är ett datoriserat register, än om lantmäterimyndigheten har begått ett misstag⁴¹³. Vad som räknas som ett tekniskt fel är inte specificerat i fastighetsbildningslagen, men det framgår indirekt, via annan lagstiftning, att det kan röra sig om t.ex. programmeringsfel⁴¹⁴. Det torde helt saknas praxis i fråga om sådana rättelser, och några förekomster av oriktigheter på grund av tekniska fel har inte kunnat bekräftas. Ett skäl till detta kan vara att fel i programvara och dylikt normalt upptäcks redan inom den tekniska rutinen för införande av en uppgift i registret, varvid de automatiserade kontrollerna stoppar införandet. På så sätt kommer uppgifter som annars hade kunnat bli felaktiga aldrig in i själva registret.

3.4.4 Skadeståndsansvar för det allmänna

Vissa gränsrelaterade fel kan vara av sådan art att de leder till faktiska problem för fastighetsägare eller andra berörda. Om någon lider skada till följd av t.ex. ett felaktigt förrättningsbeslut eller annan felaktig uppgift, kan denne person – under vissa omständigheter – ha rätt till ersättning i form av skadestånd av staten eller en kommun⁴¹⁵. Bestämmelser härom finns framförallt i skadeståndslagen och fastighetsbildningslagen. Vidare tillämpas förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten, nedan kallad handläggningsförordningen. I det följande behandlas olika regler och aspekter som är särskilt relevanta ur gränshänseende.

⁴¹¹ Se LMV, Handbok Registerkarta, avsnitt 2.5.4 (om ”små ärenden”). Här sägs, vidare, att rena förbättringar av geometrin (dvs. lägesnoggrannheten) inte räknas som mindre rättelse, vilket torde innebära att sådana justeringar kan göras helt utan formell handläggning eller anteckning i fastighetsregistret.

⁴¹² Se LMV, Handbok Fastighetsregistering, avsnitt 11.4.2, rörande ”stora ärenden”.

⁴¹³ Se Landahl & Nordström, Fastighetsbildningslagen, s. 498.

⁴¹⁴ Se Helle, Rent strikt skadeståndsansvar vid ADB-verksamhet, s. 67-68 och 70. Där framgår att frågan om tekniska fel behandlades i förarbeten till lagen (1973:98) om inskrivningsregister, och att 9 § i denna lag har fungerat som förebild för andra ersättningsregler rörande datoriserade system, t.ex. 19 kap. 5 § FBL.

⁴¹⁵ Skadeståndsansvar för enskilda på grund av eget vållande, vilket regleras i 2 kap. 1-2 §§ SkL, skulle också kunna aktualiseras i fråga om t.ex. olovlig flyttning av gränsmärke. Sådana aspekter behandlas dock inte i denna studie.

Det skall inledningsvis påpekas att bestämmelserna i skadeståndslagen respektive fastighetsbildningslagen är tillämpliga i två skilda situationer. Reglerna i skadeståndslagen kan, enkelt uttryckt, aktualiseras i fråga om diverse fel knutna till *gränzers rättsliga presentation*, såsom deras redovisning på marken eller i förrättningshandlingar. Det handlar då normalt om påtagliga fel såsom mät- eller skrivfel, men det kan även röra felaktig lagtillämpning av handläggaren själv eller en annan inblandad myndighet. Avsikten är framförallt att åstadkomma ett ekonomiskt skydd för den enskilde vid händelse av ett myndighetsmisstag, men skadeståndet menas ibland även ha en preventiv funktion för att hindra att fel begås⁴¹⁶. Felaktigheter i gränsernas redovisning i digitala registerkartan kan däremot normalt inte läggas till grund för sådant skadestånd, eftersom denna karta saknar formella rättsverkningar. Den särskilda bestämmelsen i fastighetsbildningslagen, å sin sida, är endast tillämplig på redovisningen i *fastighetsregistrets allmänna del* inkluderande digitala registerkartan – förutsatt att de registrerade uppgifterna har blivit förvanskade på grund av ett s.k. *tekniskt fel*. Denna reglering kan ses som en ren säkerhetsåtgärd för att skydda användarna av registerinformationen om denna på grund av det datoriserade systemet skulle råka ändras och därmed orsaka skada.

Förutom dessa skillnader i tillämpningsområde medför reglerna olika grader av skadeståndsansvar, där skadeståndslagen tillåter en mindre sträng bedömning (*culpa*-ansvar) än vad fastighetsbildningslagen gör (strikt ansvar). Det bör vidare noteras att de olika bestämmelserna gäller olika slags skador, t.ex. endast ren förmögenhetsskada eller ett bredare spektrum skadetyper. Nedan används dock i huvudsak den förenklade termen skada.

I det följande exemplifieras några av skadeståndslagen omfattande ersättningsberättigade situationer för vad som kan benämnas myndighetsvållade fel (3 kap. 2-3 §§ SkL)⁴¹⁷. Avslutningsvis behandlas fastighetsbildningslagens principer kring det strikta ansvaret för tekniska fel (19 kap. 5 § FBL).

3 kap. 2 § SkL – Fel eller försummelse vid myndighetsutövning

3 kap. 2 § 1 SkL:

Staten eller en kommun skall ersätta

1. personskada, sakskada eller ren förmögenhetsskada, som vållas genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning i verksamhet för vars fullgörande staten eller kommunen svarar[.]

Det allmännas skadeståndsansvar vid myndighetsutövning var länge mycket begränsat. Skador som hade uppstått på grund av en tjänstemans vårdslöshet fick

⁴¹⁶ Se t.ex. Bengtsson, Det allmännas ansvar enligt skadeståndslagen, s. 25.

⁴¹⁷ Under åren 1996-2004 beslutade JK eller LMV i 140 skadeståndsärenden rörande Lantmäteriet, enligt intern ärendestatistik. Av dessa torde de allra flesta röra myndighetsutövning. Någon genomgång av samtliga avgöranden har inte gjorts inom denna studie, utan fokus riktas främst mot gränsrelaterade exempel.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

innan 1972 försöka regleras genom att den enskilde krävde ersättning av tjänstemannen personligen, vilket kunde leda till problem för endera parten. Med skadeståndslagen infördes flera förbättringar såväl för de enskilda som för tjänstemännen.⁴¹⁸ De nya reglerna innebar att staten och kommunerna i egenskap av arbetsgivare fick ett tydligt, överordnat ansvar för den offentliga verksamhet som avser myndighetsutövning. Ansvar kom dessutom att gälla förutom person- och sakskada även ren förmögenhetsskada. Detta var en stor förändring jämfört med tidigare principer, eftersom felaktiga myndighetsåtgärder oftast leder till just förmögenhetsskador. Tanken med den nya ordningen var bland annat att på bättre sätt möjliggöra gottgörelse för enskilda för skador som har orsakats av en myndighet. I det sammanhanget framhölls som särskilt skäl att den skadelidande har befunnit sig i en beroendeställning gentemot ett samhällsorgan som fattar beslut rörande den enskildes ekonomiska situation. Vidare menades den tidigare ansvarsfriheten för det allmänna beträffande rena förmögenhetsskador vara otidsenlig. Genom att skadeståndsansvaret lades på myndigheterna förutsågs en socialt rättvis och ekonomiskt rationell fördelning av sådana kostnader som orsakades genom vissa brister i den offentliga förvaltningen.⁴¹⁹ Det utökade skadeståndsansvaret medförde dock inte någon så långtgående skärpning att ansvaret blev strikt⁴²⁰.

Generellt gäller följande kriterier och aspekter för det allmänns ansvar för fel vid myndighetsutövning enligt 3 kap. 2 § 1 SkL⁴²¹:

- *Culpa*-ansvar, dvs. det krävs ett *vållande* (oaktsamhet) av felet eller försummelsen
- *Objektiv bedömning* av vållandet, dvs. ingen betydande hänsyn till orsaken bakom felet eller försummelsen
- *Adekvat kausalitet*, dvs. relevant orsakssamband mellan felet eller försummelsen och skadan
- *Skada* skall kunna konstateras
- *Principalansvar*, dvs. arbetsgivaren har ansvar för den enskilde arbetstagarens fel eller försummelse

Beträffande gränsrelaterade situationer handlar fel vid myndighetsutövning ofta om ett felaktigt grundat eller felaktigt redovisat förrättningsbeslut. Skadestånd har exempelvis utbetalats då fastigheter i realiteten har visat sig omfatta mindre arealer än vad som framgick av de aktuella förrättningshandlingarna, och detta har orsakat

⁴¹⁸ Se Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 86-87.

⁴¹⁹ Se prop. 1972:5, s. 314-318.

⁴²⁰ Bengtsson, Det allmänns ansvar enligt skadeståndslagen, s. 37. Frågan om strikt ansvar för vissa datafel menas dock kunna bli aktuell i framtiden.

⁴²¹ Baserat på Bengtsson, Det allmänns ansvar enligt skadeståndslagen.

ekonomisk skada med avseende på köpeskillingarna. De felaktiga arealuppgifterna hade i dessa fall vållats genom mätningssmisstag i samband med fastighetsbildningen.⁴²² Försummelse vid myndighetsutövning, å sin sida, kan bland annat bestå i ett förbisett behov av en fastighetsbestämning i samband med en avstyckning. I ett sådant fall orsakade den uteblivna fastighetsbestämningen en värdeminskning, genom att fastigheten vid en senare förrättning visade sig vara mindre och ha en smalare infartsväg än vad som antogs vid avstyckningen⁴²³.

Även processuella fel och försummelser i förrättningshandläggningen kan resultera i skadestånd. Om det exempelvis visar sig att en sakägarkrets har varit ofullständig, och att ett beslut därmed har berört en fastighetsägare som inte har getts möjlighet att delta, kan domvilla föreligga⁴²⁴. Vid en sådan situation kan olika slags skada uppkomma för de inblandade, inte minst på grund av merarbete och kostnader för en ny förrättning. Skada torde också kunna uppstå till följd av att det rättsliga resultatet till slut blev sämre ur ekonomisk synpunkt än vad som hade avsetts från början, t.ex. om en fastighets areal blev mindre än planerat och en förutsedd byggrätt därmed gick förlorad.

Eftersom lantmäteriförrättningar vanligtvis är väl dokumenterade finns ofta goda förutsättningar för att konstatera att, och ibland även hur, ett fel har begåtts. Ett konstaterande av myndighetens *vållande av felet* skulle därför kunna tänkas vara okomplicerat⁴²⁵. Utgångspunkten är nämligen att vållandebedömningen skall vara *objektiv*, dvs. man skall endast beakta det faktiska resultatet av ett felaktigt handlande – inte de bakomliggande orsakerna. Exempel på faktorer som inte bör fränta en myndighet ansvar är otillräcklig kompetens eller organisatoriska brister. Ansvaret är heller inte beroende av att felet kan härledas till en särskild handläggare; både s.k. anonyma fel och kumulerade fel inom och utom den egna myndigheten räknas. Trots att den enskildes rättssäkerhet på så sätt står i fokus skall dock även viss hänsyn tas till myndighetens möjligheter att göra rätt. För att vållande skall anses föreligga ställs således krav på *culpa* (oaktsamhet) från myndighetens sida⁴²⁶. En myndighet får visserligen förväntas vara specialist inom sitt eget verksamhetsområde, men ansvar kan ändå inte utkrävas för en försvarlig juridisk eller faktisk felbedömning. Endast det faktum att en högre instans, t.ex. fastighetsdomstolen, har kommit till en annan slutsats och beslutat annorlunda betyder alltså inte att lantmäterimyndigheten därmed blir skadeståndsskyldig för

⁴²² JK Dnr 2628-02-40, och LMV Dnr 107-[19]97/1027.

⁴²³ LMV Dnr 107-2003/2323.

⁴²⁴ Skadeståndsgrunden domvilla till följd av missade sakägare i en förrättning har i ett fåtal fall legat till grund för ersättning under senare år (bedömt utifrån ärenden 1996-2004).

⁴²⁵ Det följande resonemanget om vållande baseras, om inget annat sägs, på Bengtsson, Det allmännas ansvar enligt skadeståndslagen, kapitel 3. Se även Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 91-94.

⁴²⁶ Detta tydliggörs av Bertil Bengtsson i Karnov 2006/07 (se Blom et al), s. 1145, not 36 till 3 kap. 1 § SkL. I exemplen nämnda i styckena ovan, rörande t.ex. felmätning, grundas vållandet i oaktsamhet.

sitt bedömningsfel⁴²⁷. Beträffande felskrivning, felräkning och liknande misstag torde, å andra sidan, synen på oaktsamhet vara klar; sådana fel får ses som en följd av försummelse att kontrollera handlingens innehåll⁴²⁸.

Själva *sambandet* mellan felet och en skada kan ofta vara svårare att bevisa; det måste föreligga *adekvat kausalitet*. Exempelvis har, i fråga om konstaterat felaktiga gränspunktskoordinater i förrättningshandlingarna, ett skadeståndsanspråk avvisats med motiveringen att den uppkomna skadan beror på att (de felaktiga) koordinatuppgifterna ”har använts för ett ändamål som de inte är avsedda för”. I det aktuella fallet hade anläggandet av en kyrkogård planerats och påbörjats utifrån gränspunktskoordinater i fastighetens förrättningshandlingar, och när dessa mätuppgifter visade sig vara fel drabbades markägaren av ekonomiska förluster i form av bl.a. färre möjliga gravplatser och extra utredningskostnader. Lantmäteriverket syns ha menat, med stöd i lantmäterimyndighetens yttrande, att projektören inte borde ha förlitat sig på gränspunkternas koordinater – eftersom gränspunkter ”inte [är] avsedda att användas som utgångspunkt [för] vidare användning” – utan istället utgått från närliggande polygonpunkters koordinater. Något orsakssamband mellan mätfelet och skadan ansågs därför inte föreligga.⁴²⁹

Sambandet mellan ett fel och en skada torde, vidare, kunna underkännas generellt beträffande fel i många av fastighetsregistrets uppgifter, särskilt i den allmänna delen. Skälet torde vara att redovisningen av fastighetsuppgifter i registret, med undantag för själva registerbeteckningen, saknar formell rättskraft. Trots att registreringsmomentet ingår i förrättningsprocessen och därmed bör ses som en del i myndighetsutövningen, gör alltså registeruppgifternas karaktär att sådana fel normalt⁴³⁰ inte kan läggas till grund för skadestånd. Detta innebär att felaktigt redovisade gränser i digitala registerkartan, liksom t.ex. fel i registrets arealuppgifter, inte omfattas av något egentligt ekonomiskt skydd om de är korrekt redovisade i förrättningshandlingarna⁴³¹. Att det finns brister i allmänhetens kunskap om dessa förhållanden torde vara en orsak till att digitala registerkartans översiktlighet har tydliggjorts genom en informationstext på vissa kartutdrag⁴³².

⁴²⁷ Att bedömningsfel i regel inte är skadeståndsgrundande tydliggörs i LMV Dnr 107-2002/388.

⁴²⁸ Bengtsson, Det allmännas ansvar enligt skadeståndslagen, s. 72.

⁴²⁹ LMV Dnr 107-1997/4502, citat B-protokoll s. 4 resp. 3. Detta underkännande av sambandet mellan felet och skadan torde i viss mån kunna ifrågasättas. Förrättningshandlingar är i allra högsta grad avsedda för att redovisa fastigheters lokalisering, och koordinaterna är en viktig del av denna rumsliga beskrivning. Vid användning av koordinaterna i olika sammanhang måste hänsyn givetvis tas till angiven lägesnoggrannhet etc., men det kan knappast begäras några kontroller gentemot polygonpunkter i varje situation. De kontroller som bör göras rör snarare eventuella gränsmärken, eftersom de är bästa bevis för gränsernas sträckningar.

⁴³⁰ Tekniska fel berörs dock av ett särskilt skadeståndsansvar, se det följande om 19 kap. 5 § FBL.

⁴³¹ Se t.ex. LMV Dnr 107-2003/794 (fel gränsredovisning i registerkartan) resp. LMV Dnr 107-2004/1008 (fel arealuppgift i fastighetsregistret). I detta sammanhang kan också nämnas att ett skadeståndsanspråk grundat på ett gränselfel i den s.k. ekonomiska kartan avslogs med hänvisning till att framställning och utgivande av allmänna kartor, dit ekonomiska kartan hör, inte räknas som myndighetsutövning, se JK Dnr 3636-93-40. Jfr även NJA 1983 s. 3, angående skadeståndsfrågor rörande ett bristfälligt sjökort.

⁴³² Se avsnitt 2.5.1.

Frågan om någon *skada* överhuvudtaget har uppkommit till följd av ett fel kan också vara svårbedömd, särskilt eftersom skador orsakade av felaktig myndighetsutövning ofta torde handla om ren förmögenhetsskada⁴³³. Bedömningen av hur sådana eventuella skador tar sig uttryck och i förekommande fall värderas kan variera. Om exempelvis en fastighet har angetts med en för stor arealuppgift i förrättningsbeslutet, behöver inte ett senare uppdagande av den rätta (mindre) arealen automatiskt ge upphov till någon värdeminskning. Fastighetens funktion, byggrätt m.m. är i regel långt mer avgörande för värdet än den exakta storleken. I ett fall rörande en konstaterat felaktig arealuppgift accepterades därför inte ett yrkande om skadestånd beräknat utifrån det genomsnittliga tomtvärdet per kvadratmeter, utan Lantmäteriverket beslutade om en påtagligt lägre ersättning baserad på ett bedömt marginalvärde⁴³⁴. I ett annat fall, där köpeskillingen för en fastighet uttryckligen var bestämd med hänsyn till arealen, bedömdes dock värdeminskningen och därmed skadeståndet utifrån det aktuella kvadratmeterpriset⁴³⁵.

Frågan om *principalansvaret*, slutligen, torde bringa färre bekymmer än de ovan nämnda faktorerna, eftersom lantmäterimyndighetens arbete normalt bygger på sin egen eller andra myndigheters insatser. Oklarheter skulle dock kunna uppstå beträffande förrättningar där sakägare eller andra intressenter har bidragit med viktig information.

Vid sidan av dessa aspekter av myndighetens ansvar skall också, i enlighet med 6 kap. 1 § SkL, hänsyn tas till den skadelidandes eventuella *medvållande* till skadan. Här torde främst bestämmelsen tillämplig vid sakskada eller ren förmögenhetsskada, 6 kap. 1 § 2 st. SkL, vara relevant. Om någon genom oaktsamhet har bidragit till en sådan skadas uppkomst kan skadeståndet jämkas, dvs. minskas till ett lägre belopp (som mest ända ned till noll). Såväl aktiv medverkan som passivitet från den skadeslidandes sida kan leda till jämkning. Medvållande kan exempelvis föreligga om en sakägare inte har överklagat en förrättning som är behäftad med fel. Detta ordinarie sätt att påtala oriktigheter skall i normalfallet användas i fråga om beslut – en princip som därmed inte bara har en processrättslig funktion utan

⁴³³ Se prop. 1972:5, s. 316, och Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 86. I fråga om förrättningar har dock i vissa fall utmärkningsmomentet orsakat sakskador, t.ex. då nedslagningen av ett gränsrör har förstört ledningar i marken (fyra sådana ärenden har noterats för åren 1996-2004). Även personsador torde kunna uppstå.

⁴³⁴ LMV Dnr 107-2003/2323. Jfr två rättsfall rörande bygglov, Rättsfall från hovrätterna 1992:45 resp. 2000:14, med olika bedömning i fråga om visad skada. I det förra fallet yrkades på skadestånd för värdeminskning av en fastighet orsakad av ett felaktigt beslut om bygglov för ett garage. Hovrätten konstaterade att byggnaden visserligen hade uppförts i strid mot detaljplanen (för nära tomtgränsen), till följd av byggnadsnämndens försummelse att kontrollera den blivande placeringen, men att någon förmögenhetsskada till följd av detta inte hade kunnat visas. I det senare rättsfallet gällde skadeståndsanspråket förhöjda kostnader och uteblivna hyresintäkter till följd av ett felaktigt meddelat avslag om bygglov. Hovrätten menade att byggnadsnämndens underlåtenhet att klarlägga vissa förhållanden hade lett till det felaktiga avslaget, och att processen fram till det senare beviljandet av bygglovet hade medfört en försenad byggstart och därmed skada i form av extra kostnader och hyresförluster.

⁴³⁵ LMV Dnr 107-[19]97/1027.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

även skadeståndsrätlig betydelse. Endast vid särskilda omständigheter kan underlåtenhet att överklaga accepteras vid bedömningen av eventuellt medvållande. Godtagbara skäl torde då kunna föreligga om en person inte förstod att han eller hon fick överklaga, eller om felaktigheten var orimligt svår att upptäcka. Om den skadelidande saknar tillgång till sakkunskap inom frågans ämnesområde, t.ex. på grund av oerfarenhet, är jämkning alltså sällan befogad.⁴³⁶ Om det, å andra sidan, är troligt att en person medvetet har underlåtit att överklaga för att istället kunna få ekonomisk ersättning, är jämkning uppenbart motiverad⁴³⁷.

Även andra slag av medvållande kan bedömas föreligga, t.ex. om någon helt okritiskt har litat till en felaktig uppgift lämnad vid myndighetsutövning – trots att det fanns tydliga skäl att ifrågasätta uppgiftens riktighet. Om den skadelidande är en privatperson bör det dock generellt inte ställas alltför stora krav på omdöme i sådana fall.⁴³⁸

En för gränssammanhang relevant fråga är, i sin tur, vilken betydelse som kan läggas vid jordabalkens uttryckliga bevishierarki, särskilt huvudregeln att gränsmärken gäller framför andra uppgifter såsom mätdata. Skall denna huvudregel anses allmänt känd och därmed vara av stor vikt för bedömningen av eventuellt medvållande, t.ex. om någon har litat till och lidit skada av *felaktig mätdata* i ett (lagakraftvunnet) förrättningsbeslut då det faktiskt fanns intakta märken på marken? Ingen praxis ger direkt ledning i denna fråga, men det finns två principiella sätt att resonera. Den ena linjen, vilken betonar medvållandeaspekten och därmed möjliggör skadeståndsjämkning, bygger på ”självklarheten” i att gränser i första hand bestäms av gränsmärken. Tanken är här att den skadelidande borde ha kontrollerat dessa märken och inte helt förlitat sig på koordinaterna i förrättningsakten. Genom att underlåta en gängse undersökning av förhållandena på marken har den skadelidande agerat oaktsamt och på så sätt själv bidragit påtagligt till skadan. Den andra linjen, vilken talar för fullt skadestånd, bygger på att koordinaterna i förrättningshandlingarna är en del av beslutet och därför måste gå att lita på (obeaktat utmärkningen). Tanken är att om ett mät- eller skrivfel har begåtts i förrättningen skall inte någon enskild, vare sig berörd fastighetsägare eller annan användare av uppgifterna, normalt behöva tåla det. Såvida den skadelidande inte hade konkret anledning att misstänka att mätdata var felaktig kan han eller hon knappast heller anses vara medvållande till skadan. Svårigheten för en lekman att bedöma koordinaters riktighet torde i det fallet kunna spela viss roll⁴³⁹.

⁴³⁶ Se Bengtsson, Det allmännas ansvar, s. 114-116. Jfr JK Dnr 413-94-40, där en kommun i egenskap av sakägare bedömdes ha handlat oaktsamt genom att inte överklaga ett felaktigt förrättningsbeslut. Medvållandet, baserat på att det bör kunna ställas särskilda krav på just en kommun att bevaka och eventuellt överklaga ett ärende, ledde där till att skadeståndet jämkades till noll.

⁴³⁷ Bengtsson, Det allmännas ansvar, s. 114.

⁴³⁸ Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 313.

⁴³⁹ Betydelsen av att den skadelidande måste ha *insett risken* för skada för att kunna anses medvållande kan möjligen styrkas av Bengtssons resonemang angående en skadelidandes underlåtenhet att överklaga ett felaktigt

Det faktum att även ett ursprungligen *felplacerat gränsmärke* definierar rätt gränssträckning kan också ge upphov till en ur skadeståndssynpunkt intressant situation. Särskilt gäller detta i det fall den felaktiga utmärkningen har skett utifrån (dvs. efter upprättandet av) förrättningskartan och dess koordinatförteckning, eftersom resultatet då blir en avvikelse mellan beslutet och märkena. Hur påverkar ett sådant fel – som dock materiellt sett blir rätt – bedömningen av ett skadeståndsanspråk? Om en skada kan knytas till en felaktig utmärkning, t.ex. genom att en sakägare förlorar en del av sin enligt beslutet (kartan) redovisade tomt då det senare felplacerade märket blir gällande, kan ersättning då bli aktuell? Denna fråga torde inte heller har varit föremål för prövning, men diskussionen bör kunna röra sig kring aspekter av medvållande i form av underlåtenhet att kontrollera och överklaga utmärkningen⁴⁴⁰.

3 kap. 3 § SkL – Fel eller försummelse vid lämnande av uppgift eller råd

3 kap. 3 § SkL:

Staten eller en kommun skall ersätta ren förmögenhetsskada som vållas av att en myndighet genom fel eller försummelse lämnar felaktiga upplysningar eller råd, om det med hänsyn till omständigheterna finns särskilda skäl. Därvid skall särskilt beaktas upplysningarnas eller rådets art, deras samband med myndighetens verksamhetsområde och omständigheterna när de lämnades.

År 1999 infördes en skärpning av myndigheters skadeståndsansvar som fokuserade på uppgiftslämnande och rådgivning utanför ramen för det som betecknas som myndighetsutövning. Avsikten var att ge enskilda ett skydd mot ekonomiska förluster på grund av felaktig myndighetsinformation av viss betydelse. Vilken enkel upplysning som helst skulle alltså inte grunda ansvar, utan det ställdes krav på att den skadelidande skulle ha haft särskild anledning att lita på myndighetens uttalande.⁴⁴¹

Generellt gäller beträffande det allmännas ansvar för myndigheters felaktiga upplysningar och råd motsvarande kriterier och aspekter som för fel och försummelser vid myndighetsutövning (se ovan). Två särskilda kriterier skall dock ytterligare beaktas:

- *Fel eller försummelse* vid själva lämnandet av den felaktiga upplysningen eller det felaktiga rådet, och
- *Särskilda omständigheter*, dvs. bestämmelsen skall tillämpas restriktivt.

beslut: ”Man lär ... inte kunna begära att privatpersoner eller småföretagare skall föra talan mot ett beslut utom när både klagomöjligheten och beslutets felaktighet borde ha stått klar för den skadelidande” (Bengtsson, Det allmännas ansvar, s. 115).

⁴⁴⁰ Det torde åtminstone idag anses rimligare att kräva att en fastighetsägare skall kontrollera och upptäcka eventuella fel i resultatet på marken (gränsmärkena) än i förrättningshandlingarna (koordinaterna).

⁴⁴¹ Se Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 102-103.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

Bedömningssituationen är alltså mer komplex beträffande felaktiga upplysningar eller råd jämfört med felaktig myndighetsutövning. Bevisen är i detta fall sällan lika entydigt definierade eller dokumenterade, och ord står normalt mot ord när det gäller muntliga upplysningar. Problemet kan exempelvis ligga i att det som myndighetspersonen menar sig uttrycka (muntligt eller skriftligt) som en preliminär tolkning av ett visst förhållande, uppfattas av informationsmottagaren som ett klart besked i dignitet med ett formellt beslut. En viktig fråga är då om mottagaren har haft någon särskild (konkret) orsak att lita på uppgiften. Flera omständigheter kan ha betydelse för den bedömningen, men skriftliga uppgifter anses normalt väga tyngre än muntliga. Vidare kan informationens detaljgrad, liksom uppgiftslämnarens befattning inom myndigheten, spela roll. Oavsett uppgiftsslag är det den skadelidande som skall påvisa särskilda skäl för skadestånd.⁴⁴²

Det kan dessutom vara svårt att härleda en skada till en myndighetspersons uppgiftslämnande, eftersom det bland annat krävs ett direkt samband mellan upplysningen eller rådet och myndighetens verksamhetsområde⁴⁴³. Ett exempel som dock ledde till ersättning gällde en lantmäterimyndighets felaktiga upplysning om ett visst skiftes fastighetstillhörighet, vilken orsakade merkostnader i samband med en marköverlåtelse. I detta fall hade lantmäterimyndigheten i sin utredning missat en viktig notering på en äldre förrättningskarta, varvid en felaktig och för verksamhetsområdet relevant uppgift lämnades ut.⁴⁴⁴

Det direkt ovan nämnda exemplet betonar också – vilket är minst lika viktigt – betydelsen av att myndigheten genom oaktsamhet har begått ett misstag i samband med själva informationslämnandet. Det räcker alltså inte att den aktuella uppgiften är felaktig i sig. Att på begäran endast lämna ut t.ex. en kopia (utskrift) av en förrättningskarta, som senare visar sig vara felaktig, torde därmed normalt inte vara skadestandsgrundande. I sådana enkla fall av generella upplysningar utan samband med någon förrättningsåtgärd eller konkret fråga, har lantmäterimyndigheten ingen skyldighet att kontrollera riktigheten i handlingarnas innehåll, varför agerandet knappast kan bedömas som oaktsamt. Om det däremot är tydligt att informationen är avsedd för ett visst ändamål, och den kan få direkt betydelse för t.ex. ett fastighetsköp, är kravet på myndighetens försiktighet att lämna säkra upplysningar givetvis större.⁴⁴⁵

Beträffande sådana uppgifter som fastighetsägare eller andra intressenter själva hämtar direkt ur fastighetsregistret via Internet ryms däremot inga tolkningar rörande vållandefrågan. Lantmäteriverket friskriver sig nämligen uttryckligen från

⁴⁴² Se prop. 1997/98:105, s. 37-38 och 62, och Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 104-105.

⁴⁴³ Prop. 1997/98:105, s. 38.

⁴⁴⁴ LMV Dnr 107-2001/49.

⁴⁴⁵ Se prop. 1997/98:105, s. 38 och 63-64.

allt ansvar i samband med sådan informationsutlämning, med undantag för ett fåtal lagstadgade ansvar (bl.a. för tekniska fel, se nedan).⁴⁴⁶

Det bör även särskilt påpekas att det allmänna inte syns ha något skadeståndsansvar i fråga om gränsuppgifterna i digitala registerkartan (se ovan angående 3 kap. 2 § SkL). Det är därför knappast troligt att någon skadeståndsrätt grundad på sådana fel kan föreligga heller i fråga om 3 kap. 3 § SkL⁴⁴⁷ – åtminstone inte så länge lantmäterimyndigheten eller Lantmäteriverket inte uttryckligen har påstått att gränsuppgifterna är riktiga eller rättsligt gällande.

Liksom beträffande fel eller försummelse vid myndighetsutövning skall hänsyn tas till eventuellt medvållande från den skadelidandes sida, i enlighet med 6 kap. 1 § 2 st. SkL. I vissa fall torde dock redan kravet på särskilda skäl (se ovan) göra att talan ogillas, t.ex. om den skadelidande litar okritiskt till en hastigt lämnad uppgift, varvid frågan om medvållande aldrig aktualiseras⁴⁴⁸.

19 kap 5 § FBL – Tekniska fel i fastighetsregistrets allmänna del

19 kap. 5 § FBL:

Rätt till ersättning av staten har den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del eller i en anordning som är ansluten till registret hos Lantmäteriverket, en inskrivningsmyndighet, en lantmäterimyndighet eller en myndighet som avses i 4 kap. 34 a §.

Ersättningen skall efter skälighet sättas ned eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låta bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

En ägare eller rättighetshavare som drabbas av skada till följd av ett beslut om rättelse enligt 4 § tredje stycket, har rätt till ersättning av staten. Ersättning lämnas dock inte, om den skadelidande med hänsyn till felets art eller andra omständigheter hade bort inse att fel förekommit.

I fråga om ersättning som avses i denna paragraf äger 18 kap. 5 och 7 §§ jordabalken motsvarande tillämpning.

Sedan fastighetsregistret digitaliserades torde det inte ha konstaterats några tekniska fel i registrets allmänna del av det slag som åsyftas i 19 kap. 4 § 3 st. FBL, varför ersättningsaspekter rörande sådana fel har haft liten faktisk betydelse. Åtminstone

⁴⁴⁶ Se LMV, Lantmäteriverkets/Metrias allmänna villkor, 2005-01-01, för informationssökning i fastighetsregistret. Under punkt 5 (Ansvar) står t.ex. ”Lantmäteriverket/Metria friskriver sig från varje form av ansvar för skada eller olägenhet som kan uppkomma som följd av nyttjande av registerinformationen för sig eller tillsammans med annan information samt för feltolkning och presentation av registerinformationen.”

⁴⁴⁷ Lagrummet 3 kap. 3 § SkL nämns i t.ex. LMV Dnr 107-2000/2021 och LMV Dnr 107-2004/1008, men fastighetsregistrets brist på rättsverkan anges i båda fallen vara skäl i sig till avslag på skadeståndspräket.

⁴⁴⁸ Se Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 313.

torde inga skadeståndsanspråk till följd av sådana fel ha riktats mot staten⁴⁴⁹. Om ett tekniskt fel dock skulle uppdagas har staten, dvs. Lantmäteriverket, ett *strikt skadeståndsansvar* i enlighet med 19 kap. 5 § FBL. Medan alla (användare) därigenom hålls skadelösa i fråga om skador orsakade av själva felet, har fastighetsägare och rättighetshavare även rätt till ersättning för skada till följd av en rättelse av felet⁴⁵⁰. Detta torde innebära att fastighetsregistrets brist på rättsverkan för flertalet uppgifter, vilken syns motivera ansvarsfrihet i andra skadeståndsprågor (jfr 3 kap. 2-3 §§ SkL ovan), är oväsentligt vid händelse av tekniska fel. Denna strika syn på Lantmäteriverkets ansvar medför dock inte att ersättning alltid blir aktuell – hänsyn skall även tas till de skadelidandes eget agerande (bl.a. medvållande) i relation till skadan⁴⁵¹.

Motiven till det strikta skadeståndsansvaret syns inte ha diskuterats särskilt ingående i förarbetena. Departementschefen uttryckte dock att allmänheten skall ha rätt att lita på registerinnehållet, särskilt då detta presenteras tillsammans med inskrivningsuppgifterna.⁴⁵² Eftersom den aktuella paragrafen till stor del motsvarar vad som gäller vid tekniska fel i inskrivningsregistret⁴⁵³, torde skälen för ansvarsgraden vara desamma som i det fallet. I förarbetena till lagen (1973:98) om inskrivningsregister, vilken ursprungligen rymde dessa bestämmelser, framhölls bland annat vissa risker med ett datoriserat system. Dels kan inte garanteras att systemet kommer att fungera helt felfritt, dels kan inte tekniska fel hänföras till fel eller försummelse av någon (känd eller anonym) befattningshavare, vilket utesluter skadestånd med stöd av ordinarie regler. Även statens förmodade rationaliseringsvinster menades motivera dess bärande av kostnader för skador till följd av det datoriserade systemets karaktär.⁴⁵⁴

Såsom nämns i avsnitt 3.4.3 råder viss oklarhet om vilka slags felaktigheter i fastighetsregistret som skall anses bero på tekniska fel. Frågan om skadeståndsgrunder är därmed också delvis utklarad, men tanken med det långtgående skyddet för enskilda – att skada skall ersättas oavsett orsak till felet – gör att förutom programmeringsfel etc. även dataintrång och möjligen också datordriftstillestånd bör kunna generera skadestånd⁴⁵⁵. Det måste dock vara uppenbart att det handlar om ett fel som medför att (ursprungligen korrekta) uppgifter i registret har förvanskats under tiden de har lagrats i den digitala miljön.

⁴⁴⁹ Bertram, 2007-08-06.

⁴⁵⁰ 19 kap. 5 § 1 st. och 3 st. 1 p. FBL.

⁴⁵¹ Se 19 kap. 5 § 2 st. resp. 3 st. 2 p. FBL.

⁴⁵² Helle, Rent strikt skadeståndsansvar vid ADB-verksamhet, s. 70, med hänvisning till förarbeten.

⁴⁵³ 19 kap. 37-38 §§ JB.

⁴⁵⁴ Se Helle, Rent strikt skadeståndsansvar vid ADB-verksamhet, s. 63-64 och 70.

⁴⁵⁵ Se Helle, Rent strikt skadeståndsansvar vid ADB-verksamhet, s. 67-68.

Handläggning och preskription

Ersättningsärenden grundade på fel i förrättningar, fastighetsregistret etc. skall handläggas i enlighet med förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten, den s.k. handläggningsförordningen. Vilken myndighet som skall behandla ett visst ärende beror framförallt på frågans ämnesområde och art.

Justitiekanslern handlägger anspråk på ersättning för skada som vållas genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning, enligt 3 kap. 2 § 1 SkL – förutsatt att anspråket grundas på ett påstående om felaktigt beslut eller underlåtenhet att meddela beslut⁴⁵⁶. Justitiekanslern har dessutom rätt både att delegera sin handläggning enligt ovan till en annan myndighet och att själv ta över skadeståndsärenden som annars åvilar Kammarkollegiet eller centrala förvaltningsmyndigheter⁴⁵⁷.

Kammarkollegiet handlägger anspråk på ersättning för skada på grund av ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del eller i en anordning som är knutet till registret hos Lantmäteriverket eller vissa andra myndigheter⁴⁵⁸. Kammarkollegiet handlägger även ärenden om ersättning för skada till följd av ett beslut om rättelse av en uppenbar oriktighet som beror på ett tekniskt fel i fastighetsregistrets allmänna del.

Lantmäteriverket, i egenskap av central förvaltningsmyndighet för det aktuella verksamhetsområdet, handlägger övriga fastighetsrelaterade skadeståndsärenden⁴⁵⁹. Dessa omfattar skador som vållas genom fel eller försummelse vid myndighetsutövning – såvida anspråket inte grundas på ett påstående om felaktigt beslut eller underlåtenhet att meddela beslut – samt i vissa fall ren förmögenhetsskada orsakad av en myndighets felaktiga upplysningar eller råd. Myndighetsutövning kan i fråga om förrättningar omfatta många olika moment, t.ex. mätning och utmärkning på marken av nya gränser. Dessutom klassas den tekniska åtgärden återställande av förkommet eller skadat gränsmärke, enligt 2 § MK, som myndighetsutövning⁴⁶⁰, varför skadeståndsanspråk orsakade av fel i sådana åtgärder också torde kunna bli en fråga för Lantmäteriverket att hantera.

I enlighet med 15 § handläggningsförordningen får ett förordningsanknutet beslut om skadestånd eller avslag inte överklagas. Detta hindrar dock inte en part från att driva frågan vidare i form av talan vid allmän domstol⁴⁶¹.

⁴⁵⁶ 3 § förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten.

⁴⁵⁷ 10 § förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten.

⁴⁵⁸ 4 § 1 förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten, med hänvisning till 19 kap. 5 § FBL.

⁴⁵⁹ Se 3 § förordningen (1995:1418) med instruktion för det statliga lantmäteriet, samt 5 § förordningen (1995:1301) om handläggning av skadeståndsanspråk mot staten.

⁴⁶⁰ LMV, Handbok till mätningkungörelsen – Juridik, s. 113.

⁴⁶¹ I sådant fall gäller en ny preskriptionstid om tio år, i enlighet med 7 § PreskrL.

3 Gällande förhållanden rörande gränser

Ett anspråk på ersättning med stöd av skadeståndslagen är att betrakta som en fordran och omfattas därmed av preskriptionslagen. För fordringar gäller, enligt 2 § PreskrL, *tio års preskriptionstid*. Preskriptionstiden räknas från den tidpunkt då fordran tillkom, dvs. då den skadegörande handlingen skedde. Detta likställs med tiden för *felets uppkomst* (eller beträffande försummelse då denna ägde rum) – oavsett om själva skadan eller dess effekter uppstod först vid ett senare tillfälle⁴⁶². I fråga om gränsrelaterade fel i en förrättning torde felets uppkomst räknas som dagen då ärendet avslutades, dvs. beslutsdagen (jfr besvärstidens start). Att knyta preskriptionstidens start till det faktiska felmomentet inom förrättningshandläggningen, t.ex. dagen då en felaktig mätning genomfördes, ter sig inte rimligt med hänsyn till den enskilde⁴⁶³. Att fastighetsregistret har begränsad rättsverkan har påpekats tidigare, men om ett accepterat skadeståndsanspråk grundas på en felaktig uppgift däri, t.ex. fel registerbeteckning (och förrättningsakten redovisar rätt beteckning), torde preskriptionstiden ha startat den dag då det felaktiga införandet i registret skedde. Beträffande en skada vållad av felaktig myndighetsinformation bör tiden, i sin tur, räknas från upplysningens lämnande.

I praktiken innebär preskriptionsbestämmelserna alltså att skador, för att kunna bli ersättningsgrundande enligt skadeståndslagen, måste upptäckas (och givetvis påtalas) inom tio år från det relevanta felets inträffande. Att idag åberopa ett fel som visar sig ha inträffat t.ex. vid en laga skiftesförrättning är därför fruktlöst ur skadeståndssynpunkt – såvida felet inte genom oaktsamhet har förbisetts (och därmed genererat ett nytt, relevant fel) vid en annan förrättning eller ett lämnande av upplysning under det senaste decenniet. I sådant fall har preskription visserligen sedan länge inträtt för en fordran grundad på det ursprungliga felet i laga skiftet, men detta fel preskriberas i sig inte utan består och kan därmed indirekt ligga till grund för senare skadeståndsanspråk. En svårighet ligger dock i att då avgöra om myndigheten verkligen har agerat oaktsamt eller om förbiseendet av det gamla felet kan anses försvarbart.

Såsom har nämnts tidigare saknas praxis rörande tekniska fel i fastighetsregistret och rättelser av sådana fel. Sådana ersättningsanspråk, med stöd av fastighetsbildningslagen, torde dock i brist på särskilda bestämmelser om annat omfattas av allmänna preskriptionsprinciper. Preskription infaller då, i enlighet med ovansagda, tio år efter fordrans tillkomst, vilket i detta fall bör knytas till det tekniska felets uppkomst respektive beslut om rättelse.

⁴⁶² Se Bengtsson & Strömbäck, Skadeståndslagen, s. 18, och prop. 1979/80:119, s. 39-50.

⁴⁶³ I ärendet LMV Dnr 107-2004/1238 avslogs visserligen ett skadeståndsanspråk med hänvisning till att det åberopade eventuella mätfelet låg så långt tillbaka i tiden att preskription hade inträtt, men det bör inte tolkas bokstavligen som att dagen för själva mätningen menades gälla (framför beslutsdagen) i fråga om preskriptionstidens start.

4 Svenska gränsreformer – historik och senare idéer

4.1 Introduktion

Formella åtgärder motsvarande dagens fastighetsbildning och gränshantering har i Sverige förekommit sedan flera århundraden. I fråga om bestämmelser rörande gränserns sträckningar, bland annat hur olika bevismedel skall bedömas, har synsättet förändrats flera gånger.

Fram till dess att storskaliga kartor började upprättas över ägoområdets utbredning hade gränsmärken i form av råstenar och träpålar en naturlig särställning. Denna ordning fördes vidare i generationsleden, ursprungligen genom muntlig tradition och senare via våra skrivna lagar. När lantmätarna så småningom började skifta byar och dela större hemman föreslogs och fastställdes de nya gränserna på kartor, vilka därefter utgjorde de rättsliga bevisen. Trots att skifteslinjerna markerades på marken hade dessa märken endast sekundär betydelse som gränsindikatorer. Skifteskartornas ofta noggranna återgivning av topografi och ägoslag, i kombination med risken för olovlig rubbning av gränsmärken, medförde att kartornas starka auktoritet varade ända in på 1900-talet.

Med den s.k. ägogränslagen togs 1933 det första stora steget mot att på nytt ge gränsmärkena vitsord. Det huvudsakliga motivet var att jorddelning och liknande aktuella lantmäteriatgärder på landsbygden primärt avsåg delningar och omstruktureringar av områden på marken, och att det var dessa gränser, synliggjorda med råstenar och järnrör, som markägarna faktiskt rättade sig efter. Vidare påpekades problem med otydliga eller krypta kartor liksom svårigheten för lekmän att tolka dessa. Teknikutvecklingen var ett annat argument för att märken skulle ges bästa bevisvärde; med moderna mätinstrument och förbättrad kartteknik minimerades risken att avvikelser skulle uppstå mellan märken på marken och kartan även då utmärkningen verkställdes efter kartans upprättande. Fyra decennier senare gavs, genom införandet av nya jordabalken, vitsord till gränsmärken även i städerna. Denna ordning har gällt sedan dess¹.

Frågan om vilket bevismedel som bör ha starkast ställning har diskuterats vidare, inte minst med utgångspunkt i de allt bättre förutsättningarna för noggrann mätning (bl.a. med GPS). Vid flera tillfällen har koordinater varit föremål för idéer om nya gränssystem, vissa mer långtgående än andra. Inga av dessa varianter har förverkligats, men några av tankegångarna har kommit att speglas i tillämpningen av dagens system.

¹ Se avsnitt 4.2.

Detta kapitel redogör inledningsvis för den senaste gränsreformen med början i ägogränslagen. Därefter belyses några idéer om framtida gränssystem som under senare tid har diskuterats inom ramen för olika utredningar.

4.2 Den senaste gränsreformen

4.2.1 Reformen i korthet

Den senast genomförda större gränsreformen i Sverige påbörjades 1933 i och med ikraftträdandet av lagen (1932:230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser, även kallad ägogränslagen. Denna lag resulterade i att gränsmärken fick vitsord framför karta och handlingar för flertalet befintliga fastighetsgränser främst på landsbygden. Om en avvikelse mellan gränssträckning enligt utmärkning respektive karta förekom skulle alltså utmärkningen ha bästa bevisvärde vid gränsbestämning. Detta gällde även om själva märket hade försvunnit men det med ledning av staket, närliggande gränser etc. kunde säkerställas var utmärkningen hade skett. Samtidigt med ägogränslagen gjordes en ändring i jorddelningslagen vilken indirekt gav gränsmärken överordnad status även för nytillkomna gränser. Fastighetsägarna gavs därigenom ett års frist att söka rättelse av en felaktig utmärkning av en ny gräns, dvs. av utmärkning som inte stämde överens med beslutet. Detta var en stor förändring i synsätt jämfört med tidigare regler, vilka hade förordat kartans redovisning som bästa bevis för gränser tillkomna vid skiften m.m. Nära fyrtio år senare, genom ikraftträdandet av jordabalken, utvidgades gränsmärkenas överordnade ställning till att gälla alla typer av fastighetsgränser som har tillkommit eller bestämts genom lantmäteriförrättning eller motsvarande äldre åtgärder.

Vare sig ägogränslagen eller jordabalken medförde omedelbara förändringar för Sveriges alla fastighetsgränser. Ägogränslagen innehöll² och jordabalkens promulgationslag innehåller övergångsbestämmelser för att skapa en stegvis övergång till den nya ordningen. Exempelvis gavs i båda lagarna, med utgångspunkt i tiden för respektive införande, möjlighet att inom tio år åberopa förrättningskartans sträckning som den lagligen gällande för vissa befintliga gränser.

Reformarbetet, som pågick under nästan ett halvt sekel, började alltså redan 1933 och var helt genomfört först vid utgången av 1981. Av detta följer att alla lagligen bestämda gränser sträckning idag huvudsakligen avgörs av utmärkningar som har skett i laga ordning³. Någon möjlighet att vid tvist åberopa

² Ägogränslagen upphävdes genom ikraftträdandet av jordabalken 1 januari 1972.

³ Termerna lagligen bestämd och i laga ordning utmärkt beskrivs i kapitel 3. Sammanfattningsvis innebär det gränser som har tillkommit eller bestämts genom lantmäteriförrättning eller äldre motsvarighet, och som har utmärkts på marken enligt vid varje sådant tillfälle gällande regler.

förrättningskartans redovisning om den avviker från ett sådant gränsmärkes (ursprungliga) placering finns alltså inte längre. Om utmärkningen däremot skulle ha förvanskats får karta och handlingar dock stor betydelse för rekonstruktionen av gränsens sträckning.

4.2.2 Ägogränslagen – en landsbygdsreform

Gränsers rätta sträckning före ägogränslagen

Före ägogränslagen förekom en flora av regler för bestämmande av gränsers rätta sträckning på landsbygden. I äldre jordabalken fanns normer för rågångar, dvs. ursprungliga gränser mellan byar eller enstaka hemman, vilka gällde enligt sina rå och rör (gränsmärken i form av t.ex. råstenar) eller andra markeringar såsom gärdesgårdar och diken⁴. En rågång som senare hade fastställts i samband med storskifte kunde dock undantagsvis bli gällande enligt skifteskartan om det framgick av denna handling⁵.

Gränser mellan inägorna efter ett genomfört tegskifte och dess motsvarigheter bestämdes, å sin sida, av den andel man ägde i byn, ofta benämnd byamålet. Under medeltiden fungerade alltså byarna som kollektiv där marken ägdes gemensamt och varje delägare endast hade rätt att bruka ett visst område.⁶ När sedan skiftesformerna med stor-, en- respektive laga skifte infördes med början vid senare hälften av 1700-talet, skapades en fastighetsindelning med tillhörande uppgifter om vem i byn som ägde vilka områden. I och med skiftena blev kartans redovisning gällande för gränserna inom skifteslaget, eftersom skiftesresultatet primärt redovisades på kartan. Gränserna utstakades och utmärktes först därefter på marken, som en verkställighetsåtgärd, med ledning av denna karta. Delvis liknande delningsförfaranden och därmed gränsbevisning kunde gälla för viss hemmansklyvning och avvittring.⁷ Hemmansklyvning, vilken under lång tid var en vanlig åtgärd för att dela upp ägor efter arv, kan beskrivas som ett småskaligt skifte av ett hemman med flera ägare⁸. Avvittringar var ofta rena gränsbestämningsåtgärder men kunde även ha effekt som specialåtgärder för att bilda fastigheter av obrukad fjällnära kronojord⁹.

Gränser skapade genom avsöndring, en helt privat jorddelningsform, hade den sträckning som hade avsetts med överlåtelsen. Gränsen fick därmed tolkas utifrån köpehandlingar inklusive eventuell karta samt det faktiska innehavet. Avsöndringar

⁴ 12 kap. 3 § ÄJB. Gränser i enskilt vatten reglerades i 12 kap. 4 § ÄJB.

⁵ Se Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje, s. 23-48 med hänvisningar till t.ex. Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist.

⁶ Se Wernstedt, Fastighetsrättens historia, s. 19-22 och 30.

⁷ Se prop. 1932:4, s. 7.

⁸ Se Wernstedt, Fastighetsrättens historia, s. 31-32.

⁹ Se Wernstedt, Fastighetsrättens historia, s. 86-87, och Almqvist, Studier i svensk jordrätt, Det norrländska avvittringsverket.

skulle från 1897 fastställas av länsstyrelsen och från 1918 inkludera en av lantmätare upprättad karta.¹⁰ Avsöndringar tillkomna under senare tid utmärktes ibland på marken av medverkande lantmätare, men sådana gränsmärken torde inte ha haft något exklusivt bevisvärde.

Ägostyckning och senare även avstyckning enligt jorddelningslagen gällde i regel enligt gränsmärken, eftersom det normala förfarandet var att först definiera gränserna på marken och därefter avrita dem på kartan¹¹. Ägostyckning användes för att på ett enklare sätt än genom hemmansklyvning dela upp hemman, och avstyckning enligt jorddelningslagen motsvarade i stort sett det avstyckningsinstitut vi har idag¹².

Syftet med ägo gränslagen

Genom ägo gränslagen ville lagstiftaren framförallt råda bot på de problem som avvikelser mellan gränserns läge enligt kartor respektive gränsmärken på marken hade gett upphov till. Särskilt i skogsmark, där utstakning av kartans långa rätlinjiga gränser ofta var både svår genomförd och oproportionerligt kostsam ur markvärdessynpunkt, men även på övrig landsbygd fanns bristande överensstämmelse mellan karta och märken. Markägarna levde i dessa fall med en osäkerhet om var de rätta gränserna gick och riskerade vid en närmare undersökning att behöva justera sina hävdade gränser. Utmärkning av sekundära jorddelningar som genomfördes med utgångspunkt i befintliga gränsmärken kunde i sin tur bli behäftade med fel. Denna kedjeeffekt bidrog till att osäkerheten och därmed risken för tvister ökade med tiden.¹³ Även en genom jorddelningslagen obligatorisk granskning av befintliga gränser inför en jorddelning¹⁴ kunde uppmärksamma avvikelser mellan karta och märken, vilket ibland ledde till justeringar på marken. Både tvistrelaterade gränsbestämningar och sådana formellt framtvingade justeringar kunde således medföra besvär och kostnader för berörda parter.

De årliga direkta kostnaderna för gränsbestämningar var i slutet av 1920-talet omkring en halv miljon kronor, vilket var en dryg fördubbling sedan 1910¹⁵. Denna summa inkluderade lantmätarnas arvoden, resor och traktamente, samt kostnader för hantlangning och gode män. Rättegångskostnader ”som icke läte sig ens tillnärmelsevis beräkna” påpekades av Lantmäteristyrelsen tillkomma den redan stora summan¹⁶. Markägarnas kostnader för flyttning av gärdesgårdar och liknande

¹⁰ Se Wernstedt, Fastighetsrättens historia, s. 32-34, och prop. 1969:128, B s. 5-6.

¹¹ Prop. 1932:4, s. 7-8.

¹² Se Wernstedt, Fastighetsrättens historia, s. 34-35.

¹³ Se prop. 1932:4, s. 8-9.

¹⁴ Bestämmelser härom fanns i 7 kap. JDL.

¹⁵ Andra lagutskottets utlåtanden och memorial Nr 41, s. 7-8.

¹⁶ Andra lagutskottets utlåtanden och memorial Nr 41, s. 7.

arbeten kommenterades inte; möjligen var de så små i förhållande till övriga kostnader att de försumrades i gjorda beräkningar. Någon regel om ersättning till markinnehavare som genom gränsbestämningen fick lämna tillbaka mark till rätte ägaren fanns inte vid denna tid¹⁷.

Att gränsmärken skulle få större betydelse för tolkningen av rätt sträckning var ingen helt ny tanke, utan frågan hade diskuterats sedan ett par decennier. När det i 1909 års jordabalksförslag förordades att kartan borde ha fortsatt vitsord framför märken för skiftesgränser, motsatte sig bl.a. Lantmäteristyrelsen detta i sitt utlåtande om lagförslaget 1912. Lantmäteristyrelsen uttryckte där det helt omvända, dvs. att märken skulle vara bästa bevis för gränser tillkomna genom jorddelning. Man menade att det var det på marken synliga resultatet av delningen som vann laga kraft och fastställdes, vilket också sades vara flertalet markägares uppfattning. I detta sammanhang framgick Lantmäteristyrelsens övertygelse att ett åtgärdande av landets alla felaktiga gränser skulle kräva ”oberäkneligt arbete och högst betydande kostnader”. Med detta betonade man betydelsen av något slags preklusionsförfarande för att ge utmärkningar rättsverkan.¹⁸ Under de följande åren diskuterades frågan om gränserns bestämningsgrund även i andra sammanhang, t.ex. rörande förslag till ägo gränslagen och jorddelningslagen. Lantmäteristyrelsen vidhöll sin ståndpunkt om skiftesförrättningens resultat på marken som det primära, något som också förordades av bl.a. hovrättsråd, överlantmätare och markägare. Ytterligare motiv framhölls, t.ex. orimligheten i att en markägare ibland behövde initiera en rågångsreglering innan han vågade satsa på skogsvårdsinvestering.¹⁹

Frågan blev vilande, men så småningom kom ett förslag i den anda som senare kom att omsättas i ägo gränslagen och i en ändring av jorddelningslagen, dvs. tio års preklusionstid för befintliga utmärkningar och ett års möjlighet att överklaga felutmärkta nytillkomna gränser. Hovrättsrådet von Ehrenheim tycks vara fadern till detta förslag genom ett betänkande år 1929.²⁰ Justitiedepartementet presenterade året därpå utkast såväl till ägo gränslagen som till en ändring i jorddelningslagen angående bland annat dessa frågor. Utöver tidigare nämnda faktorer poängterades i motiven de rådande problemen med att köpeskillingar för ägolotter ofta bestämdes utifrån de hävdade förhållandena på marken, samt att äldre kartor inte sällan krympte och därmed tappade sin tillförlitlighet. Den under senare tid förbättrade kart- och mättekniken hade dessutom kompletterats med en mättningsförordning, vilken förutsågs leda till en minskning av avvikelser mellan gränserns läge på karta och i terrängen.²¹

¹⁷ Prop. 1932:4 s. 52-53. Idén hade dock framkommit via motioner om ersättning för skogsmark.

¹⁸ Prop. 1932:4, s. 9.

¹⁹ Prop. 1932:4, s. 9-12.

²⁰ Prop. 1932:4, s. 13-14.

²¹ Prop. 1932:4, s. 14-16.

Vid tiden för framtagandet av förslag till ägo­gränslagen tycktes alltså den allmänna rättsuppfattningen ha konvergerat mot en tolkning av laga markinnehav enligt vad som hade utstakats och utmärkts på marken i samband med en jorddelningsåtgärd. De flesta av remissinstanserna tillstyrkte eller hade inget att erinra om huvudprincipen i lagutkastet med tillhörande promemoria²². Sveriges skogsägareförbund framhöll, bland annat, skogsägarnas generella tilltro till av ålder och i god tro hävdade gränser samt orimligheten i att låta kartorna vara avgörande för sådana gränssträckningar. Även om markägarna skulle ersättas ekonomiskt för i deras mening förlorade områden, förutsågs de komma att känna besvikelse och bitterhet mot dessa dittills okänt felaktiga lantmäteri­förrättningar.²³

Det framkom dock vissa synpunkter och invändningar värda att kommentera i detta sammanhang. Framförallt togs svårigheten att bevisa befintliga gränsmärkens legitimitet upp av ett antal instanser. Det ansågs av många svårt att i efterhand bevisa när och av vem gamla gränsmärken hade fixerats i marken. Var det exempelvis en behörig förrättningsman eller en markägare som hade verkställt utmärkningen? Och står märkena på sin ursprungliga plats, eller kan de ha rubbats? Eftersom båda dessa faktorer skulle påverka utslaget av lagtillämpningen enligt det gällande förslaget antydde vissa instanser (länsstyrelser) att kartan var ett säkrare bevismedel än märkena på marken. Både Lantmäteristyrelsen och vissa överlantmätare ifrågasatte, å sin sida, det i promemorian uttryckta kravet på att originalmärkena behövde finnas kvar intakta för att preklusion skulle inträda. De menade att om de ursprungliga märkena saknades borde gärdesgårdar och liknande hävder eller åtminstone närliggande fastighetsgränser få viss betydelse för gränsrekonstruktionen. Att endast utgå från karta och handlingar om laga gränsmärken saknades ansågs i viss mån medföra rättsosäkerhet, särskilt i skogsterräng. Själva tidsaspekten av övergångsbestämmelsen kommenterades också av olika instanser. Åsikterna varierade om preklusionstidens längd, från ett år ända upp till tjugo år. De mest tidsoptimistiska pekade på önskvärdheten i att minimera antalet rubbningar av gränserns läge. Dessutom ansågs de noggranna mätmetoder som mätning­sförordningen uppställde medföra att endast äldre gränser torde vara avvikande i större mån, varför den föreslagna tioårsperioden var onödigt lång. Den längre preklusionstiden motiverades, å sin sida, av de svårigheter som ägare till större skogsområden i landets norra delar hade med att kontrollera kartans överensstämmelse med verkställda utmärkningar. Ett annat skäl var den risk för överbelastning som en anhopning av brådskande gränsbestämningsansökningar kunde medföra för lantmäterna.²⁴

²² Prop. 1932:4, s. 18.

²³ Prop. 1932:4, s. 28.

²⁴ Se prop. 1932:4, s. 18-26.

Utöver den centrala aspekten av gränsmärkens rättsliga ställning upptogs i förslaget ytterligare två gränsrelaterade frågor: gränsrevision och skogslikvid. Gränsrevision innebar kortfattat möjligheten att utvidga omfattningen av ett gränsbestämningsobjekt till att gälla fler fastigheter. Fastighetsägare som ville ha sin fastighets gränser bestämda skulle alltså kunna tvinga icke direkt intilliggande fastigheter att ingå i och delvis bekosta en gemensam förrättning. Införandet av regler om skogslikvid, dvs. ekonomisk ersättning till markinnehavare som genom gränsbestämning förlorar skogsmark till den laglige ägaren, hade också efterfrågats.²⁵

Förslaget till ändring i jorddelningslagen, innebärande ett års möjlighet att söka rättelse av ett felutmärkt nytillkommet gränsmärke, möttes av mer blandade synpunkter än det rörande ägogränslagen. Lantmäteristyrelsen avstyrkte förslaget med motiveringen att det allvarliga läge som försvarade ett preklusionsförfarande för äldre gränser definitivt inte förelåg för nya gränser. Förbättrad mätteknik medförde, enligt Lantmäteristyrelsen, att nya kartor var tillförlitliga medan de i marken nedsatta gränsmärkena förblev osäkra bevis på grund av risken för manipulationer. I detta sammanhang uttrycktes också förhoppningen om att den princip för gränssäkerställning som redan gällde avstyckningar i städerna, ”angivande av koordinater i ett förhandenvarande koordinatsystem”, snart skulle komma att gälla även mark på landsbygden.²⁶ Övriga remissinstanser som kommenterade den ettåriga klagotiden för nya utmärkningar tillstyrkte däremot förslaget.²⁷

Departementschefen poängterade därefter, i samband med justitiedepartementets slutliga förslag till lag respektive lagändring, vikten av att slippa de dyra och besittningsrubbande rättelseförfaranden som gällande rätt medförde för många gränser. En förändring jämfört med tidigare lagutkastets innebörd (enligt promemorian) var att gränsmarkeringar inte skulle behöva finnas i behåll för att preklusionsbestämmelsen skulle gälla. Hävder gavs därmed uttalad betydelse vid sidan om karta och handlingar. Den i utkastet nämnda vikten av att återfunna gränsmärken skulle sammanfalla med oklandrat hävdad gräns tonades dessutom ned betydligt. Om de en gång utmärkta gränsmärkena återfanns skulle dessa alltid gälla; först när märkena inte fanns kvar skulle hävd bli ett av de konkurrerande bevismedlen.²⁸

Lagförslagen genomgick efter lagrådets yttrande huvudsakligen redaktionella ändringar. Lagrådet uttryckte bland annat att man, trots svårigheten att överskåda alla konsekvenserna, inte såg någon annan utväg än en övergång till överordnade

²⁵ Se prop. 1932:4, s. 39-70.

²⁶ Se prop. 1932:4, s. 26-27.

²⁷ Se prop. 1932:4, s. 27-28.

²⁸ Se prop. 1932:4, s. 28-32.

gränsutmärkningar²⁹. Både ägo gränslagen och ändringarna i jorddelningslagen trädde ikraft 1933.

Innebörden av ägo gränslagen

Den centrala övergångsbestämmelsen medförande gränsmärkens vitsord framför andra bevis återfanns i 1 § ÄgoL:

Har tvist om sträckningen av ägo gräns, som i denna lag avses, ej yppats inom tio år efter lagens ikraftträdande, skall den sträckning, som i laga ordning blivit utmärkt å marken, anses såsom den rätta, ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar.

Hur en tvist som här avsågs skulle ha yppats framgick av 6 § ÄgoL, innebärande antingen vid ansökan om, påkallande av alternativt beslut om gränsbestämning, eller vid stämning till ägodelningsrätt. Om inget sådant initiativ skedde inom preklusionstiden, förlorade kartan och handlingarna vid denna tids slut sin betydelse gentemot utmärkningen. Då gränsbestämning eller stämning däremot aktualiserades i tid, blev gränsernas sträckningar avgjorda (utifrån karta och handlingar) och utmärkta på marken, varvid märkena kom att bli gällande direkt³⁰. Bestämmelsens stupstockskaraktär innebar alltså att gränsmärken kom att gälla för alla av lagen berörda gränstyper senast från och med 1943.

I ägo gränslagens ingress specificeras dess tillämpningsobjekt som ”ägo gräns, som tillkommit vid lantmäteriförrättning, vilken fastställt eller eljest blivit lagligen gällande före d. 1 jan. 1933”. Någon fullständig upprädnings av vilka åtgärder termen lantmäteriförrättning torde ha omfattat är svår att göra. Det beror dels på att förarbetena och doktrinen inte lämnar ett helt entydigt intryck, dels för att vissa typer av åtgärder var ovanliga redan då³¹. Samtliga åtgärder är dessutom, med utgångspunkt i nu gällande rätt, sedan länge upphävda. Sammanfattningsvis kan dock sägas att lagen var tillämplig på många före 1933 genomförda jorddelningsåtgärder som hade handlagts genom någon form av förrättningsförfarande. Förrättningsmannen behövde inte alltid ha varit lantmätare, utan även ”andra förståndiga män” kunde vid äldre storskiften ha verkställt det som i ägo gränslagen omfattas av lantmäteriförrättningar³². Klart är dock att endast landsbygds-lagstiftningens förrättningar formellt räknades som jorddelning, vilket utslöt de flesta gränserna inom städerna. Gränser i stad tillkom från och med 1918 i regel

²⁹ Andra lagutskottets utlåtanden och memorial Nr 41, s. 9.

³⁰ Uppgifter om i vilken utsträckning denna möjlighet till gränsavgörande faktiskt utnyttjades av markägarna har inte kunnat hittas, men förfrågningar bland äldre lantmätare tyder på att intresset var begränsat. Några större anhopningar av sådana gränsbestämningar under 1930- och 1940-talen torde i alla fall inte ha förekommit.

³¹ Se t.ex. prop. 1932:4, s. 15-18 och 31-32, Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje, s. 78-80, och LMS, Anvisningar ÄgoL, s. 3.

³² Grefberg, Lagen om delning av jord å landet, s. 23-24.

genom s.k. mättningsförrättning enligt lagen om fastighetsbildning i stad. För genomförandet av vissa åtgärder enligt denna lag hänvisades dock så småningom till jorddelningslagen, och jorddelningslagen kunde till och med tillämpas direkt för lagaskiftesåtgärder inom stadens rågång, så vissa gränser i stad torde trots allt ha kunnat påverkas alternativt omfattas av ägo gränslagen. En annan avgränsning av lagens tillämpningsområde innebar att rågångar kring primära skifteslag inte berördes, eftersom de redan gällde enligt sina rå och rör³³. I fråga om avsöndring var överlåtelsehandlingens innehåll det centrala för gränsfrågan, varför den åtgärden inte berördes av ägo gränslagen³⁴. Genom dom, förening (överenskommelse) eller gränsbestämning avgjorda gränser omfattades heller inte av lagen; deras sträckningar var redan bestämda till vissa lägen på marken och ansågs orubbliga³⁵. Beträffande avstyckning enligt jorddelningslagen liksom ägostyckning syns tillämpningen oklar, med grund i att dessa åtgärder normalt avsåg avskiljande av ett på marken definierat markområde och därmed egentligen inte behövde omfattas av ägo gränslagen³⁶. Utifrån ovsagda kan konstateras att ägo gränslagen åtminstone gällde ej avgjorda gränser tillkomna genom storskifte, enskifte, laga skifte eller hemmansklyvning.

Förutom bestämmelsen om gränsmärkens vitsord framför karta och andra handlingar minskade lagen också, genom 2 § ÄgoL, kravet på att bestämma ägo gränser vid laga skifte, vilket var obligatoriskt enligt jorddelningslagen. Om ingen sakägare begärde bestämning, och sådan åtgärd heller inte ansågs nödvändig av förrättningsmannen, skulle någon bestämningsåtgärd hädanefter inte genomföras. Rådde det däremot osäkerhet angående gränsens ursprungliga utmärkning på marken gällde fortfarande bestämningskravet. Bestämmelsen (vilken hade en specialform för Kopparbergs län) gällde från lagens ikraftträdande och tio år framåt.

En i 3 § ÄgoL införd bestämmelse om gränsrevision innebar, i sin tur, att en gränsbestämningsförrättning fick utvidgas till att omfatta andra, samtidigt tillkomna gränser (som inte senare hade blivit bestämda). Skiftesgränserns nära beroende av varandras läge, liksom rationaliteten i att bestämma flera gränser på samma gång, utgjorde två av skälen till denna möjlighet³⁷. Sakägarna skulle i dessa fall kallas till sammanträde för information och därefter godkänna förrättningsmannens beslut om utvidgningen. Om inte alla närvarande sakägare godkände beslutet skulle detta prövas av ägodelningsrätten. Vid själva förrättnings-

³³ Rågångar som undantagsvis hade skapats genom skiftes- eller avvittringsförrättning föll däremot inom ramen för ägo gränslagen (Ahlberg, Om gränsbestämning med särskild hänsyn tagen till lagen om äldre ägo gränser, s. 144).

³⁴ LMS, Anvisningar ÄgoL, s. 3. Eventuell utmärkning torde heller inte ha ansetts skett i laga ordning.

³⁵ Prop. 1932:4, s. 8, och Cervin, Delningslinje och gränsbestämningslinje, s. 78.

³⁶ Av prop. 1932:4, s. 31-32, framgår att lagen gäller båda dessa slag av förrättningar. Jfr dock LMS, Anvisningar ÄgoL, s. 3, där avstyckning utesluts helt och ägostyckning sägs omfattas endast då "utmärkandet å kartan varit det primära".

³⁷ Se prop. 1932:4, s. 43.

handläggningen var deltagande av gode män obligatoriskt³⁸. Gränsrevisionsbestämmelsens inskränkning till sådana gränser som omfattades av ägo gränslagen, vilket bland annat uteslöt majoriteten av rågångarna, kritiserades av Ahlberg. Han ifrågasatte hur man med ett tillförlitligt resultat skulle kunna bestämma gränser inom ett skifteslag utan att bestämma den yttre gränsen. Till stöd för sin kritik framhöll han Lantmäteristyrelsens anvisningar till ägo gränslagen.³⁹ Av dessa framgick att de genom revisionen bestämda gränserna blev orubbliga först om, och i så fall när, yttergränserna genom preklusion eller fristående gränsbestämning blev gällande enligt den utmärkning som gränsrevisionen hade utgått ifrån. Om en rågång däremot bestämdes till ett annat läge än vad som hade förutsatts vid en tidigare gränsrevision, kunde alltså revisionsresultatet behöva omprövas och därmed justeras.⁴⁰

Slutligen kan nämnas att en regel om skogslikvid infördes i 4 § ÄgoL. En person som tvingades avträda skog till följd av att en gräns hade bestämts i en avvikande sträckning än vad gränsmärkena visade, fick därigenom rätt till skälig ersättning för ståndsskog, dvs. befintliga träd. Denna ersättning skulle betalas av den som erhöll marken.

Innebörden av ändringen i jorddelningslagen

Samtidigt med införandet av ägo gränslagen ändrades några paragrafer i jorddelningslagen. Beträffande gränser rörde dessa ändringar olika aspekter av rättelser i en fastställd jorddelningsförrättning. Den nya formuleringen av 21 kap. 47 § JDL medförde huvudsakligen ett tillägg till de åtgärder för vilka redan kunde sökas rättelse, så att bestämmelsen kom att omfatta förutom mätning och uträkning även momentet gränsutmärkning. Denna tillsynes lilla komplettering var en stor förändring, genom att gränsutmärkningar fick vitsord framför andra bevis förutsatt att rättelse inte hade sökts inom ett år från kartans utlämnande. Ändringen av 21 kap. 48 § JDL innebar, i sin tur, att eventuella rättelser skulle genomföras så att resultatet innebar en minimal rubbning av förrättningen. Vederlag i pengar⁴¹ förordades under vissa förutsättningar, med motivet att slippa göra om själva jorddelningen. Den kostnad som själva rättelseprocessen medförde i form av lantmäteriinsats och ägodelningsrättens sammanträde skulle betalas av den lantmätare som hade verkställt den felaktiga förrättningen. Båda dessa ersättningslag fanns sedan tidigare i jorddelningslagen men kom i och med lagändringen att omfatta även felutmärkta gränser.

³⁸ 5 § ÄgoL.

³⁹ Se Ahlberg, Om gränsbestämning med särskild hänsyn tagen till lagen om äldre ägo gränser, s. 150-154.

⁴⁰ Se LMS, Anvisningar ÄgoL, s. 7.

⁴¹ Den som felaktigt hade fått för mycket mark skulle betala till den som hade erhållit för lite mark, enligt (dävarande) 16 kap. 5 § 2 st. JDL.

4.2.3 Jordabalken – regler för alla slags gränser

Gränsers rätta sträckning före 1972

Såsom framgår av föregående avsnitt gällde ägo gränslagen endast gränser som hade tillkommit genom tillämpning av landsbygdslagstiftningen före 1933, medan jorddelningslagen reglerade motsvarande nya gränser från och med samma år. Några specifika regler för gränser i stad fanns inte förrän så sent som på 1900-talet. Synen på gränser i städerna var dessförinnan färgad av det faktum att borgarna under lång tid endast ansågs ha en nyttjanderätt till en del av den gemensamma stadsmarken⁴². Laga skiften kunde visserligen förekomma, men då endast omfattande stadens åkermark och dylikt utanför själva stadskärnan. När sådan fastighetsbildning genomfördes tillämpades vid varje tid gällande landsbygdslagstiftning. Fastighetsgränser i stad tillkomna före 1918, med stöd av skiftesstadgorna, omfattades därför av ägo gränslagen⁴³.

Först 1918, genom ikraftträdandet av lagen 1917:269 om fastighetsbildning i stad och införandet av stadsregistret, ansågs marken i städerna vara indelad i ägo enheter. Olika bevismedel gällde då beroende på vilken typ av förrättning enligt denna lag som hade verkställts. För sådant laga skifte, en åtgärd som enligt lagen om fastighetsbildning i stad avsåg utbrytning av kvotdel i fastighet (huvudsakligen motsvarade dagens klyvning), fick förrättningskartan vitsord. Gränsmärken gällde däremot som bästa bevis för avstyckningar. Vidare hade även fastställelse av tomtindelning eller av stadsplan en villkorligt avstyckande verkan. För att fastighetsbildning skulle ske i detta fall krävdes dock att t.ex. en tomt som administrativt hade bildats enligt tomtindelning fullföljdes av tomtmätning.⁴⁴ Vid en sådan åtgärd utmärktes normalt gränserna på marken⁴⁵, vilket medförde vitsord för märkena.

Gränser, på landsbygden eller i stad, som efter sin tillkomst rättsligen hade avgjorts gällde i princip alltid enligt sina gränsmärken⁴⁶. På landsbygden var domstolarna länge den instans som hade mandat att bestämma oklara och tvistiga gränser. Lantmätarnas inflytande i processen ökade successivt, och i början av 1830-talet infördes möjligheten för lantmätare att avgöra vissa gränsfrågor.⁴⁷ Med jorddelningslagen utvidgades denna befogenhet i och med institutet gränsbestämning⁴⁸. Något gränsbestämningsinstitut för gränser i stad fanns

⁴² Wernstedt, Fastighetsrättens historia, s. 36-37.

⁴³ SOU 1947:38, s. 62.

⁴⁴ Se t.ex. Rodhe, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, s. 95-104, och Grefberg, Lagen om fastighetsbildning i stad jämte tillhörande författningar.

⁴⁵ 2 kap. 9 § FBLS.

⁴⁶ Storskifteskartor kunde dock undantagsvis ha vitsord för rågångar, se fotnot 5 ovan.

⁴⁷ Se Rodhe, Gränsbestämning och ägandesrättstvist, s. 9-24.

⁴⁸ 7 kap. JDL. Se t.ex. Rodhe, Gränsbestämning och ägandesrättstvist, s. 24-29, och Grefberg, Lagen om delning av jord å landet, s. 114-127.

ursprungligen inte, utan sådana tvister fick lösas i domstol. Om en överenskommelse nåddes kunde tomtmätning ibland fungera som ett slags gränsbestämning. Senare kunde vissa gränser i stad bestämmas av en förrättningsman enligt jorddelningslagen.⁴⁹

Syftena med jordabalken

Syftena med en ny jordabalk torde ha varierat något under den långa tid som lagens framarbetning tog. Ett genomgående mål har dock varit att revidera de otidsenliga 1700-talsbestämmelserna till det modernare samhället. Framåt 1940-talet var förutsättningarna så goda att en ny jordabalk – bland mycket annat⁵⁰ – skulle kunna samla och enhetliggöra de materiella normerna för samtliga fastighetsgränserns rätta sträckning, med vissa övergångsregler för befintliga gränser. Den nya fastighetsbildningslagen som framtogs parallellt med jordabalken gällde dessutom för både landsbygd och stad, vilket ytterligare minskade den tidigare spridda och heterogena lagstiftningen.

Tanken på att skapa en ny jordabalk hade funnits länge. Den äldre jordabalken, med ursprung i 1734 års version, hade visserligen genomgått förändringar under de gångna åren, men i början av 1900-talet rådde enighet om att den behövde göras om helt. De delar i denna äldre jordabalk som rörde gränser avsåg t.ex. endast rågångar. En lagberedning arbetade fram ett första förslag till en ny jordabalk, vilket presenterades 1909. Gränsbegreppet var då fortfarande begränsat och skilde gränser som hade tillkommit vid skifte av hel by från dem som hade skapats i sekundära delningar⁵¹. Detta jordabalksförslag förutsatte dessutom en tydligare fastighetsindividualisering och en ordnad fastighetsindelning, vilket inte var uppnått vid den tiden⁵². Förslaget, liksom den efterföljande propositionen⁵³, fick därför avvakta tills andra lagstiftningsområden hade uppdaterats. Vissa regler rörande gränser ändrades dock så småningom genom ovan nämnda ägo gränslagen och ändringen av jorddelningslagen.

Arbetet med jordabalken upptogs på nytt och intensifierades under 1940-talet. Förslag av olika omfattning lades fram 1947, 1960, 1963 och slutligen i en proposition 1970⁵⁴. Bestämmelserna om fastighetsgränser speglade till största delen huvudprincipen i ägo gränslagen men avsåg att utöka normerna till att omfatta alla gränser i hela landet. Redan 1947 påpekade lagberedningen önskvärdheten i att förhållandena på marken skulle ha bäst bevisvärde även för gränser i stadsområden.

⁴⁹ Se Rodhe, Gränsbestämning och ägandesrättstvister, s. 30 och 36.

⁵⁰ En kort men överskådlig sammanställning av ”vinningen med JB” finns i Westerlind, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap., s. 16-17.

⁵¹ SOU 1947:38, s. 42.

⁵² Westerlind, Kommentarer till Jordabalken 1-5 kap., s. 12.

⁵³ Prop. 1921:70.

⁵⁴ SOU 1947:38; SOU 1960:24-26; SOU 1963:55; prop. 1970:20.

Den tidigare tydliga skillnaden mellan landsbygd och stad hade vid 1900-talets mitt börjat suddas ut i takt med att samhällsstrukturen förändrades och befolkningen ökade. De särskiljande bestämmelserna och parallella regelsystemen ansågs i skenet av denna utveckling både irrationella och svårhanterade, varför få röster motsatte sig en enhetlig lagstiftning.⁵⁵

Innebörden av jordabalken och dess promulgationslag⁵⁶

I och med jordabalken och dess promulgationslag samlades för första gången alla materiella regler – såväl för landsbygd som för stad – rörande befintliga och nya gränser. Alla typer av fastighetsgränser kom att omfattas, även sådana gränser som har skapats genom annat än lantmäteri- och mättningsförrättningar (t.ex. avsöndringsförfaranden och expropriationer) samt befintliga gränser vars läge har avgjorts för framtiden på grund av tvist eller oklarhet. De olika gränstyperna reglerades i jordabalken respektive promulgationslagen beroende på om deras tillkomst tilläts eller förbjöds från och med 1972.

Sedan tidigare gällande normer för landsbygdsgränser och ej lagligen bestämda gränser justerades mestadels redaktionellt, varför den nya balken syns ha medfört egentliga förändringar endast för gränser i stad och för rättsligt avgjorda gränser. Det var då framförallt 1 kap. 3 § JB som utgjorde en reform för sådana gränser. Den faktiska förändringseffekten av denna paragraf, vars huvudregel sätter utmärkningen överst i bevishierarkin, blev dock i flera fall ganska liten. Till stor del beror detta på att flertalet gränspunkter i stadsmiljö av tradition inte hade markerats med varaktiga märken, varför huvudregeln inte blev tillämplig. Normerna låter då karta och handlingar fortsätta att vara bästa bevis. I fråga om gränser som hade markerats varaktigt vid avstyckning enligt lagen om fastighetsbildning i stad, hade åtgärden, å sin sida, avsett det utmärkta området på marken och gällde därmed redan enligt utmärkningarna om dessa fanns kvar. I annat fall skulle sådana gränser tolkas utifrån andra bevis – en princip som i jordabalken utgjorde en följdbestämmelse till huvudregeln. Skillnaden för gränser i stad blev därför begränsad jämfört med tidigare. Att normerna i 1 kap. 3 § JB kom att gälla alla gränser som tidigare hade avgjorts genom dom (inklusive av domstol fastställd rågångsutstakning eller förening) eller gränsbestämning, samt de gränser som efter 1972 avgjordes genom fastighetsbestämning, utgjorde en större förändring. Vare sig ägo- eller jorddelningslagen hade omfattat redan bestämda gränser, eftersom rättsliga avgöranden ansågs orubbliga. Anledningen till att jordabalken blev tillämplig vid ytterligare bestämningar var att utmärkning och dokumentation av det som en gång hade avgjorts inte var bestående utan kunde bli

⁵⁵ SOU 1947:38, s. 62.

⁵⁶ Utförligare redogörelser av de materiella reglerna finns i avsnitt 3.2.

oklara med tiden. Själva resultatet ansågs dock fortfarande orubbligt, varför en ny bestämning endast kunde klargöra vad som ursprungligen hade avgjorts.

I 1 kap. 4 § JB upptogs bestämmelser om dels gamla rågångar och dylikt, dels expropriations- och vissa inlösengränser. I ingetdera fallet medförde jordabalken någon direkt förändring för bestämmandet av sådana gränssträckningar. Rågångarna behöll därmed sin grund i på marken funna gränsmarkeringar av olika slag, medan expropriationsgränstyperna gällde vidare enligt vad som hade avsetts med fånget tolkat utifrån handlingar, faktiskt innehav m.m.

Gränsbestämmelserna i jordabalkens promulgationslag är av övergångskaraktär men kan än idag ha viss betydelse för gränser tillkomna före 1972. En regel som dock helt har spelat ut sin roll är 16 § JP. Den innebar att gränser från åtgärder enligt lagen om fastighetsbildning i stad (undantaget laga skifte) som fastställdes efter 1932 kunde bestämmas enligt tidigare regler, förutsatt att en gränsvist hade uppkommit före 1982. Privata jorddelningar såsom avsöndringar reglerades i 17 § JP, en fortfarande tillämplig bestämmelse liknande den för gränser tillkomna genom expropriation eller inlösen. Genom 18 § JP skapades en specialbestämmelse om s.k. gränshävd, vilken undantagsvis kan slå ut de övriga gränssträckningsnormerna. Bestämmelser om urminnes hävd, ett institut reglerat i äldre jordabalken, läts upptas i 6 § JP, men kan i princip inte längre få någon verkan.

4.2.4 Gränsutmärkning enligt mättningsförelörden

I detta sammanhang syns det lämpligt att även kort redogöra för vissa aspekter kring utmärkning av gränser vid den aktuella tiden. I 1920 års mättningsförelörden, vilken gällde fram till 1974, fanns huvudreglerna för utmärkning samlade i två paragrafer, 43-44 §§ MF. Bestämmelserna rörde anbringande av nya gränsmärken i form av råsten, dubb, järnrör, glaserat rör eller träpåle i alla brytpunkter samt normalt i punkter i raklinjen på vissa angivna avstånd däremellan. Om dessa specifika punkter var belägna på praktiskt svårmarkerade ställen, fick märkena istället placeras i ett annat läge i gränslinjen. Dessa bestämmelser, vilka framstod som absoluta krav på utmärkning, var kompletterade med en kommentar i mättningsförelördens verkställighetsförelrifter: "Att markering icke erfordras av en i sig själv tydlig, t.ex. naturlig gräns, ej heller överbyggda eller eljest oåtkomliga punkter ligger i förhållandets egen natur, ehuru det för den egentliga landsbygden saknas motsvarighet till den i sådant avseende för tomtgränser gällande undantagsbestämmelsen. I sådant fall bör emellertid tillses att markering icke underlåtes, om sådan kan erfordras för undanröjande av osäkerhet om gränsens läge."⁵⁷ Detta får tolkas som att det i praktiken fanns en möjlighet att, liksom vid tomtmätning enligt lagen om

⁵⁷ LMS, Verkställighetsförelrifter till Kungl. Förelörden den 17 december 1920 angående sättet för utförande av vissa mättningsarbeten m.m., 44 § (sista meningarna).

fastighetsbildning i stad, inte utmärka nya gränser i vissa fall. Det ställdes dock krav på att bedömningen inte bara skulle göras utifrån de faktiska förutsättningarna på marken utan också utifrån behovet av ett entydigt och säkert resultat. Den åsyftade undantagsbestämmelsen i lagen om fastighetsbildning i stad löd: ”Tomtgräns skall på tydligt och varaktigt sätt utmärkas å marken; dock att vad nu sagts icke skall äga tillämpning, där gräns är på ett tydligt och varaktigt sätt utmärkt, såsom genom byggnadslinje, stängsel eller dylikt, ej heller där tomtgräns är överbyggd eller av annan anledning icke åtkomlig.”⁵⁸ Inte heller gränspunkter i gator omfattades av utmärkningskrav vid tomtmätning om märkena skulle medföra hinder eller sakna ändamålsenlig funktion⁵⁹.

Utöver dessa huvudregler fanns i mättningsförordningen bestämmelser, enligt 45-46 §§ MF, vari det explicit framgick att utmärkning kunde underlåtas i två andra situationer. Det första undantaget innebar att nya gränsmärken inte behövde anbringas där det redan fanns befintliga gränsmärken. Det andra undantaget tillät att alternativa metoder i vissa fall fick användas för markering av gränser i vatten. Av mättningsförordningens verkställighetsföreskrifter framgick att det i det senare fallet handlade både om ett annat slags märkestyp och om att placeringen gjordes utanför gränslinjen. Som exempel nämndes ”överensmärken”, vilka genom sina lägen på strand eller holmar kunde fungera som riktningssangivelser för den avsedda gränspunkten⁶⁰.

4.3 Senare decenniers utredningar

4.3.1 Allmänt

Redan innan 2000-talets visioner kring koordinatbestämda gränser, nämnda i det inledande kapitlet, fanns idéer om att ge mätdata bästa eller åtminstone bättre bevisvärde än vad de har enligt jordabalken. Frågan torde då endast ha varit fokuserad på sådana koordinater som redovisas i förrättningshandlingar (i denna studie benämnda förrättningskoordinater), inte på innehållet i digitala registerkartan.

En naturlig anledning till denna inriktning var att upprättandet av denna karta inte påbörjades förrän under 1990-talet; tidigare fanns endast en analog (grafisk) registerkarta. En annan, mer avsiktlig anledning var dock att förrättningskoordinaterna, utgörande ett sekundärbevis bland flera, önskades få större betydelse för gränssträckningars definitioner. Medan vissa resonemang handlade om att låta koordinater gälla till och med framför gränsmärken, stannade andra vid

⁵⁸ 2 kap. 9 § FBLS.

⁵⁹ Grefberg, Lagen om fastighetsbildning i stad jämte tillhörande författningar, s. 113.

⁶⁰ Se LMS, Verkställighetsföreskrifter till Kungl. Förordningen den 17 december 1920 angående sättet för utförande av vissa mättningsarbeten m.m., 46 §. Dagens motsvarighet torde vara s.k. försäkringsmarkeringar, dvs. stödmarkeringar som placeras utanför själva gränslinjen för att kunna rekonstruera ej utmärkta punkter.

tanken på att göra dessa två bevismedel likvärdiga. Även andra idéer framfördes, t.ex. att underlåta utmärkning och på så sätt ”automatiskt” ge koordinater vitsord. Nedan redogörs för fyra utredningar från 1980- och 1990-talen som i stor eller viss omfattning – direkt eller indirekt – behandlar frågor kring koordinaters bevisvärde.

4.3.2 Koordinaters rättsliga betydelse för gränser⁶¹

Rapporterna ”Gränsmärkes rättsverkan”

”Arbetsgruppen för utvärdering av jordabalkens bestämmelser om gränsmärkes rättsverkan”, bestående av deltagare från både Kommunförbundet och Lantmäteriverket, bildades 1979 för att bland annat utreda frågan om koordinater skulle kunna ges högre bevisvärde än enligt gällde regler. En bakomliggande anledning var att Kommunförbundet två år tidigare hade nämnt denna idé för Lantmäteriverket i samband med en skrivelse rörande andra gränsfrågor. Motivet som då angavs var att problemen med förväxlingar av varaktiga och tillfälliga gränsmarkeringar i tätorterna skulle minska om koordinater fick lika starkt bevisvärde som gränsmärken. Alternativet att genom kröning särskilja de varaktiga märkena från de tillfälliga, vilket hade diskuterats i olika sammanhang, ansågs alltför kostsamt.⁶²

Arbetsgruppen slutförde uppdraget 1983 och resultatet redovisades i LMV-rapport 1983:19, Gränsmärkes rättsverkan (här numrerad [I]). Gruppen såg vissa fördelar med att stärka bevisvärdet för koordinater, men det slutliga ställningstagandet innebar att det inte fanns tillräckliga skäl för att ge koordinater vitsord framför märken. Såväl tekniska aspekter som fastighetsägarnas behov av att kunna identifiera gränserna på marken angavs som orsaker. Istället förordades en förändring av lagstiftningen innebärande att inget bevismedel får vitsord framför något annat. Argumentet för en sådan lösning var att förenklingar och därmed besparingar skulle möjliggöras inom tätortsområden med goda stomnät. Bland annat nämndes att oklarheter kring påträffade rörs status (som i laga ordning utmärkta gränsmärken eller något annat) inte längre skulle behöva utredas i samma omfattning som tidigare. Dessutom framhölls en fördel med att kunna bortse ifrån felaktigt placerade gränsmärken som har vunnit laga kraft och blivit gällande. Den ur rättssäkerhetssynpunkt negativa effekten av att fastighetsägare inte längre kan se var gränser går på marken, vilken främst framhölls som ett glesbygdsproblem, tonades ner med uppfattningen att tillämpningen av lagen i praktiken skulle kunna

⁶¹ Underförstått handlar dessa undersökningar om koordinatangivelser redovisade i förrättningskartor jämte handlingar.

⁶² LMV, Gränsmärkes rättsverkan [I] s. 1.

styras så att gränsmärken inom glesbygden fick behålla sin suveränitet. Hur detta skulle lösas utvecklades dock inte.⁶³

Rapportens genomslag blev svagt och ledde inte till några åtgärder vare sig i form av lagstiftnings- eller anvisningsändringar. Själva utredningen om gränsmärkes rättsverkan återupptogs dock senare internt inom Lantmäteriet, med början 1991. Enkäter skickades då till fem statliga och kommunala enheter, mestadels verksamma inom tätorter, i syfte att förse Lantmäteriet med vidare underlag för ett eget ställningstagande om gränsmärken och koordinaters framtida betydelse.⁶⁴

Resultatet av denna utredning kom i LMV-rapport 1994:5, även den kallad Gränsmärkes rättsverkan (här numrerad [II]), innehållande en uppföljning av den tidigare rapporten samt nya förslag till åtgärder. Dessa förslag innebar att bestämmelserna i 1 kap. 3 § JB skulle lämnas oförändrade, men att den önskade effekten (för nya gränser) ändå kunde uppnås genom att i framtiden avstå från att utmärka nya gränser på marken. Koordinatangivelserna för dessa gränser skulle på så sätt automatiskt ges ökad status – helt i enlighet med gällande rätt – eftersom huvudregeln om märkets vitsord aldrig vore tillämplig. För att undvika risken för problem med motsägelsefulla bevis skulle normen för gränsens läge, dvs. vad som anses definiera sträckningen (t.ex. koordinater eller grafisk kartredovisning), behöva specificeras i förrättningshandlingarna. För de fall utmärkning ändå skulle vara nödvändig rekommenderades att gränsmärkena skulle förse med obligatoriska identifierings- och kröningsmärken. I fråga om alla befintliga gränser som redan är utmärkta menades det dock inte finnas någon möjlighet till omtolkning.⁶⁵

Inte heller denna rapport ledde till några större förändringar initialt, men vissa av idéerna och rekommendationerna återkom senare i rapporter.

Rapporten "Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK (gränsåtgärder, redovisning mm)"

Rapporten Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK (gränsåtgärder, redovisning mm), som definierar och konkretiserar minimikrav rörande gränsåtgärder och redovisning vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning, behandlar i första hand gällande regler och deras tillämpning⁶⁶. Inom diskussionen om när och hur inmätning skall ske nämns koordinaters roll för säkerställande av gränser, liksom GPS-teknikens potential för lägesnoggrannare anslutning av nya landsbygdsgränser till rikets system. Som följd av det senare påpekas att omfattningen av utstakning och utmärkning därför möjligen kan minskas framöver, eftersom "nya gränser blir

⁶³ LMV, Gränsmärkes rättsverkan [I] s. 17-19.

⁶⁴ LMV, Gränsmärkes rättsverkan [II] s. 1 och Bilaga 2.

⁶⁵ LMV, Gränsmärkes rättsverkan [II] s. 6-7.

⁶⁶ LMV, Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK s. 5.

entydigt definierade genom koordinater och lätt kan utvisas/rekonstrueras”⁶⁷. För de gränser som även fortsättningsvis kommer att utmärkas förordas en produktutveckling av gränsmärken för bättre hantering och igenkänning⁶⁸. Tankarna kring koordinaters betydelse och status överensstämmer alltså till stor del med förslagen i den ovan refererade LMV-rapporten Gränsmärkes rättsverkan [II].

Rapporten ”Basnivå-MBK”

Rapporten Basnivå-MBK har, till skillnad från sin föregångare nämnd ovan, ett uttalat framtidsperspektiv. Scenariot som undersökningen bygger på innebär att en heltäckande nationell digital registerkarta är upprättad, att en s.k. digital produktionslinje tillämpas av lantmäterimyndigheterna vid förrättningshandläggning, samt att GPS-teknik är tillgänglig för anslutande till ett nationellt referenssystem⁶⁹. Rapportens syfte är att utifrån detta framtidsscenario specificera förslag till basnivå för gräns- och kartredovisning med målet att nå sänkta kostnader och kortare handläggningstider för fastighetsbildning. Vidare avser rapporten att klarlägga om det under givna förutsättningar vore ”en framkomlig väg att tillämpa koordinatmetoden”, dvs. att ”nya gränser definieras genom koordinater (beräknade (’plantolkade’) eller inmätta) i ett övergripande, stabilt system”⁷⁰. Denna metod menas ha använts med framgång inom tätort under lång tid⁷¹, vilket tyder på att författarna avser ett liknande förfarande som föreslås i bl.a. LMV-rapporten Gränsmärkes rättsverkan [II], nämligen att koordinater får rättsverkan eftersom någon utmärkning inte görs.

Den basnivå som föreslås för framtiden innebär att nya gränser normalt *inte* behöver utmärkas på marken, eftersom det ställs höga krav på säkerställning såväl i tätort som på landsbygden. Nya gränser inom tätort (storskalig digital registerkarta, skala 1:1 000) avses kunna säkerställas numeriskt genom plantolkning och beräkning av koordinater i det lokala koordinatsystemet. Vissa befintliga gränsmärken som skall användas som referensunderlag kan dock först behöva mätas in på marken om deras koordinater är bristfälliga. För nya gränser på landsbygden (småskalig digital registerkarta, skala 1:10 000) behövs däremot vanligtvis inmätning t.ex. med GPS för det numeriska säkerställandet. Där en ny gräns framgår av befintliga terräng- och anläggningsdetaljer som redan finns redovisade tillräckligt noggrant i t.ex. digitalt ortofoto räcker dock ett grafiskt säkerställande.⁷² Möjliga kvalitetskrav för säkerställande koordinater diskuteras

⁶⁷ LMV, Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK s. 28.

⁶⁸ LMV, Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK, s. 23.

⁶⁹ LMV, Basnivå-MBK, s. 23.

⁷⁰ LMV, Basnivå-MBK s. 14 och 23.

⁷¹ LMV, Basnivå-MBK s. 76. Se även s. 27.

⁷² LMV, Basnivå-MBK, s. 25-26.

främst med hänvisning till tidigare LMV-rapporter⁷³. Beroende på bland annat markanvändning varierar de här något modifierade kraven på lägeskvalitet (lägesnoggrannhet) mellan 0,03 och 0,5 m⁷⁴. Utmärkningsåtgärder menas därmed vara behövliga endast under en övergångsperiod, fram till dess kraven på bl.a. digitala registerkartan och koordinatkvalitet nås⁷⁵. Dock föreslås att utmärkning även senare skall vara möjlig – då som en ren tilläggstjänst utöver basnivån – om sakägaren begär och betalar för den⁷⁶.

Rapporten förordar därmed koordinatmetoden med markering som en möjlig tilläggstjänst⁷⁷. I det sammanhanget framhålls att förslagen till basnivån i sig inte kräver någon ändring av 1 kap. 3 § JB⁷⁸ – dock med en anmärkning att det ”möjligen kan krävas en ändring i jordabalken för att det skall gå att markera utan att markeringen får rättsverkan”⁷⁹. Även i andra avsnitt, bland annat det rubricerat Juridiska konsekvenser, förs resonemang om en eventuell framtida ändring av den formella bevishierarkin så att koordinaterna gäller framför gränsmärken⁸⁰.

Rapportförfattarna tar således ingen slutlig ställning till om koordinaterna – vilka uttalat benämns ”rättsverkande” eller ”med rättslig verkan”⁸¹ – endast avses ha indirekt rättsverkan i och med att gränser inte utmärks, eller om koordinater avses upphöjas till det bästa bevismedlet. Istället efterlyses vidare utredningar i frågan⁸².

Rapporten ”Basnivåer vid förrättningsmätning”

Den senaste s.k. basnivårapporten, Basnivåer vid förrättningsmätning, avser att konkretisera och förtydliga ett av Lantmäteriverket meddelat beslut om generella riktlinjer för basnivå vid förrättningsmätning⁸³, dvs. vilka moment och kvaliteter som måste uppnås i en förrättning. Dessa basnivåers innebörd speglar de gällande förutsättningarna och motsvarar därför inte de mer visionära förslagen från den ovan nämnda rapporten Basnivå-MBK. Vad som är huvudregel respektive undantag för t.ex. utmärkning skiljer sig därmed markant åt mellan dessa två rapporter.

Med utgångspunkt i 4 kap. 27 § FBL klargörs följande huvudprincip: ”Utmärkning av nya inmätta gränspunkter skall ske i behövlig omfattning så att en

⁷³ LMV, Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK, och en tabell däri (andra tabellen i bilaga 4) ursprungligen hämtad från LMV, Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna.

⁷⁴ LMV, Basnivå-MBK, s. 27-28.

⁷⁵ Se LMV, Basnivå-MBK, s. 75.

⁷⁶ LMV, Basnivå-MBK, s. 27.

⁷⁷ En av författarna yttrar dock en avvikande uppfattning, innebärande att varaktiga och gällande markeringar på marken är viktiga ur sakägarsynpunkt, se s. 79.

⁷⁸ LMV, Basnivå-MBK, s. 76.

⁷⁹ LMV, Basnivå-MBK, s. 27.

⁸⁰ LMV, Basnivå-MBK, s. 34-35 och 76-77.

⁸¹ LMV, Basnivå-MBK, s. 34 resp. 27.

⁸² LMV, Basnivå-MBK, s. 76.

⁸³ Se LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 3 och 9.

ny gräns blir entydigt och klart definierad och möjlig att i framtiden rekonstruera samt tillräckligt synlig och tydlig på marken⁸⁴. Därefter exemplifieras, med hjälp av uppräknig av en rad undantag från huvudprincipen att utmärka, de två aspekter som skall beaktas i bedömningen av vad som är behövlig omfattning. I fråga om kravet på rekonstruktionsmöjlighet framgår att nya inmätta gränser inte behöver utmärkas om de har tillräcklig koordinatkvalitet och kan rekonstrueras med hjälp av ett stabilt stornät eller GPS-teknik. Inom tätortsområden med underhållet stornät, vilka omfattas av de högsta kraven, anges den lägsta tillåtna inre (dvs. relativa) lägeskvaliteten till 0,03-0,05 m i fråga om bostadshus och industrier, medan det för övriga ändamål tillåts 0,1 m. Den yttre lägeskvaliteten (dvs. lägesnoggrannheten) är inte specificerad utan sägs bestämmas av stornätets relation till riksnätet. I samtliga områden utanför tätortsområden med underhållet stornät gäller lägre kvalitetskrav. Jordbruksmark och skogsbruksmark medges 1 m inre lägeskvalitet, dock endast 0,5 m vid höga markvärden. För övriga ändamål gäller här 0,1 m ”relativt angränsande markeringar”. Den yttre lägeskvaliteten tillåts i samtliga dessa fall vara 5 m.⁸⁵

Beträffande kravet på gränsers synlighet och tydlighet på marken framgår också ett antal situationer där utmärkning kan undvaras. Gränser behöver exempelvis inte utmärkas om det redan finns användbara terrängformationer (naturliga gränser) eller om det bedöms komma att finnas tydliga hävder i form av byggnader, inhägnader eller liknande. Utmärkning menas även kunna undvaras om gränsen är krokig eller om den går i ett vattenområde eller i en väg.⁸⁶

Inget specifikt sägs i rapporten om koordinaters bevisvärde i sig, men förtydligandet att utmärkning skall vara huvudregel om inte vissa kriterier är uppfyllda tonar åtminstone ned tidigare tankar på en formellt ändrad bevishierarki. Någon uppföljande utredning rörande dessa aspekter har inte gjorts, men det har uttryckts behov av en uppdatering av de konkretiserade basnivåerna⁸⁷.

⁸⁴ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 20.

⁸⁵ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 18 och 20-21.

⁸⁶ LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 12-15 och 20-21. Dessa exempel kan röra både inmätta och endast grafiskt återgivna gränser.

⁸⁷ Se LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 40.

5 Internationell utblick

5.1 Introduktion

Under de senaste decennierna har visioner rörande gränskoordinater med rättsverkan diskuterats i flera länder runt om i världen. Något enhetligt internationellt begrepp för konceptet är svårt att identifiera, men en vanlig term som används i dessa sammanhang är *legal coordinated cadastre*¹. Gemensamt för de flesta internationella idéerna har varit att de gränskoordinater som avses ha rättsverkan är de som redovisas i katastret, dvs. motsvarigheten till det vi kallar fastighetsregistret inklusive digitala registerkartan. I vissa fall har frågan om sådana katastersystem stannat på idéstadiet, i andra fall har forskare, myndigheter eller intresseorganisationer framfört mer utvecklade och förankrade planer.

Av de länder som har diskuterat en sådan förändring av sina gränssystem har flera, av varierande anledningar, tagit ställning emot idén eller bordlagt frågan. Några har visserligen skapat en digital registerkarta (*digital cadastral map*), men då utan att ge gränskoordinaterna någon egentlig rättsverkan. Två länder – Österrike och Singapore – har dock upprättat koordinatkataster med rättsverkan, varav det singaporienska redan är rikstäckande.

I detta kapitel presenteras inledningsvis två konkreta gränsreformer; den som sedan nära fyrtio år pågår i Österrike och den som nyligen har genomförts i Singapore. Därefter redogörs för utredningar i Canada och Australien från de senaste decennierna, samt för aktuella visioner i Israel.

Som kontrast till dessa exempel avslutas kapitlet med en beskrivning av ett s.k. *general boundary*-system, det för jurisdiktionen England & Wales. Tanken med detta avsnitt är att belysa en på många sätt annorlunda syn på gränser jämfört med vad som råder i t.ex. Sverige och stora delar av Europa. Att kalla *general boundaries* för rena motsatsen till koordinatbestämda gränser vore dock vanskligt; systemen kan inte jämföras så direkt och enkelt.

Inför redogörelserna nedan bör påpekas att vad som definitionsmässigt menas med *legal coordinated cadastre*, eller motsvarande, kan variera i den internationella debatten². Den stora skillnaden i det här aktuella sammanhanget ligger normalt inte i tekniska specifikationer rörande lägesnoggrannhetskrav och liknade utan i rättsliga aspekter såsom vilket faktiskt bevisvärde katastrets uppgifter menas ha i fråga om gränserns sträckning. Ibland uttrycks systemen baseras på koordinater som utgör eller avses utgöra *conclusive evidence*, närmast motsvarande 'avgörande bevis',

¹ Ibland utesluts ordet *legal* utan att innebörden avses vara ändrad. Andra termer är *legal coordinate cadastre*, (*legal*) *digital cadastre* och *coordinate based cadastre*. Som en förenklad svensk term används här huvudsakligen 'koordinatkataster med rättsverkan', eller endast 'koordinatkataster'.

² För en diskussion kring begreppet, se Andreasson, Legal Coordinated Cadastres, s. 5-6.

vilket indikerar en tillsynes stark och ohotad ställning bland olika bevismedel. En sådan regelkonstruktion kan dock omfatta undantag som i realiteten reducerar rättsverkan i betydande grad, så innebörden av *conclusive* måste ses i sitt hela sammanhang för att kunna bedömas. I andra fall diskuteras *prima facie evidence*, vilket åtminstone initialt indikerar en svagare ställning och därmed mindre långtgående rättsverkan. Innebörden av denna bevisgrad torde dock också kunna variera, både definitionsmässigt och i praktiken, varför en överblick av systemets helhet är lika betydelsefull i detta fall. Vidare finns olika syn på frågan om statens ansvar för de registrerade uppgifternas korrekthet m.m. Dessa frågor diskuteras dock sällan särskilt ingående, utan systemens konkreta eller tänkta karaktär får till viss del tolkas indirekt ur de exempel eller sammanhang som nämns. Vanligare är att gränssystemen eller visionerna beskrivs detaljerat med fokus på tekniska uppbyggnadsmetoder, t.ex. datafångst, samt förutsedda ekonomiska fördelar för olika användare och registermyndigheter.

5.2 Österrikes påbörjade Grenzkataster

5.2.1 Historisk bakgrund

Den första ansatsen till ett katasterregister, vilket byggdes upp genom undersökningar och mätningar i fält, påbörjades 1718. Efter drygt 40 års tid kom det att med stöd av kartor inkludera alla byggnader och markområden med produktionskapacitet inom de italienska provinserna. Snart därefter inleddes ett arbete med att skapa ett register i taxeringssyfte, dock utan karta. Först 1817 påbörjades ett systematiskt arbete för att skapa ett rikstäckande objektsbaserat register för taxeringsändamål. Nästan ett halvsekel senare, 1861, var detta *Kataster* med dess karta färdigt. Regler rörande uppdatering kom några år senare. Dagens indelning av marken i parceller härstammar fortfarande från detta register. Inskrivningsregistret, med anor från 1700-talet, kopplades till katastret i slutet av 1800-talet och har behållit sin struktur sedan dess.³

5.2.2 Fastighetsindelning

Det svenska fastighetsbegreppet har en nästan lika entydig motsvarighet i det österrikiska systemet. I båda länderna är fastigheten det minsta markområdet knutet till visst ägande⁴. Medan fastigheten är det primära objektet i samtliga delar av vårt fastighetsregister har dock Österrike ett delvis annat system. Inskrivningsdelen (*Grundbuch*) bygger helt på dessa unika fastigheter (*Grundbuchskörper*), men

³ Twaroch & Muggenhuber, *Evolution of land registration and cadastre*, s. A3, och BEV, [Informationshäfte], s. 2.

⁴ I Österrike kan under särskilda omständigheter även byggnad på ofri grund utgöra en egen fastighet, enligt EULIS, D4.6 [Austria], s. 7.

den tekniska *Kataster*-delen fokuserar på mindre enheter, de unikt numrerade parcellerna (*Grundstück*). Dessa parceller kan till viss del jämföras med sådana områden (skiften) som en svensk fastighet kan bestå av, men till skillnad från i Sverige gränsar de ofta till varandra⁵. Parcellindelningen är en kvarleva från det ursprungliga syftet med registret, nämligen beskattningsändamål⁶. En typisk österrikisk fastighet för bostadsändamål kan alltså bestå av ett konglomerat av parceller, där varje parcell ofta rymmer en särskild sorts markanvändning såsom trädgård eller bebyggelse⁷. En komplett fastighet kan utgöras av en enda upp till något hundratal parceller⁸. Det finns ännu inte möjlighet att skapa tredimensionella fastigheter, men frågan har aktualiserats⁹.

Registerbeteckningarna för fastigheter och parceller följer en administrativ indelning i totalt fem respektive sex nivåer, från provinser ned till individuella parceller, vilka identifieras med sifferkombinationer. En av mellannivåerna – registerområdet – är särskilt viktigt eftersom det är ett slags basenhet både i *Kataster* och i *Grundbuch* (jfr det svenska systemets trakt). Registerområden är homogena i tekniskt hänseende på så sätt att det inom varje sådant område finns enhetliga förutsättningar för mätarbeten, t.ex. jämn stomnätskvalitet¹⁰. På parcellnivån, vilken är grunden för katastret, består beteckningen inom ett registerområde av ett en- till fyrsiffrigt nummer, vilket redovisas på registerkartan (se Figur 6). Så länge man håller sig inom detta registerområde är varje sådant nummer entydigt, men för att det skall bli unikt inom hela landet krävs att det anges i kombination med registerområdets femsiffriga kod. Parcellbeteckningarna kan dessutom ha olika sorters tilläggsattribut, vilka bär information om enheternas bakgrund eller egenskaper. En beteckning som är understruken med tre korta streck på registerkartan indikerar att hela denna parcell har koordinatbestämda gränser. I katastrets textdel noteras då istället ett 'G' (för *Grenzkataster*) i samband med parcellbeteckningen.¹¹

⁵ Även om en svensk fastighet består av flera områden är fastighetsbeteckningen densamma för dessa. Den indexering i form av områdesnummer som redovisas i fastighetsregistrets textdel och karta indikerar visserligen att det finns fler än ett område, men denna index-siffra ingår inte i själva fastighetsbeteckningen.

⁶ En jämförelse kan göras med hur vi i taxeringsssammanhang delar in en fastighet i olika taxeringsenheter. Denna metod påverkar dock inte vår fastighetsindelning utan syftar endast till att förenkla beräkningen av skatteunderlaget.

⁷ BEV, [Informationshäfte], s. 11.

⁸ Sadjadi, 2003-05-27.

⁹ Helm, 2003-05-28.

¹⁰ Wessely, 2003-05-26.

¹¹ Sadjadi, 2003-05-27, och EULIS, D4.8 [Austria], s. 9. Fastighetsbeteckningarna, vilka inte syns på registerkartan, består av ett annat nummer i kombination med registerområdesnumret. Dessa beteckningar är primärt knutna till inskrivningsinformationen men kan genom sökning leda vidare till de ingående parcellerna.

5.2.3 Fastighetsregister och fastighetsbildning

Det digitala fastighetsregistret (*Grundstücksdatenbank*) består av en samlingsdatabas med fastighetsinformation från huvudsakligen två separata register: inskrivningsdelen *Grundbuch* och motsvarigheten till det svenska fastighetsregistrets allmänna del *Kataster*. Även adressregistret är numera knutet till denna databas, medan taxeringsuppgifter inte finns tillgängliga¹². Registret började datoriseras under slutet av 1970-talet och var färdigställt 1992¹³.

Grundbuch förvaltas av lokala inskrivningsdomstolar, fristående från det övriga domstolsväsendet. Denna registerdel innehåller textinformation för varje fastighet, uppdelad i en rubrik (fastighetsbeteckning m.m.) och tre sektioner. Sektion A redovisar beteckningar och beskrivningar av de i fastigheten ingående parcellerna, sektion B ägare med andel, födelsedata och adress, samt sektion C inteckningar, servitut etc.¹⁴

Registerdelen *Kataster*, å sin sida, förvaltas av myndigheten Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV). Fastighetsbildningsärenden och koordinatbestämning av gränser handläggs fram till registreringen av privata lantmätare, varför de fyrtioalet regionala lantmäterimyndighetskontorens (BEV-kontorens) registreringsarbete vid sådana åtgärder huvudsakligen omfattar kontroller och uppdatering av objektrelaterade uppgifter såsom gränser och arealer (se nedan). På BEV-kontoren finns även lantmäteriarbivarna där dokumentationen av både genomförda och pågående fastighetsbildningsåtgärder förvaras.¹⁵

Själva *Kataster*-registret – bestående av två parallella textregisterdelar och en gemensam digital registerkarta – rymmer information om landets alla ca 11 miljoner parceller¹⁶, vilka enskilda eller i grupp utgör kompletta fastigheter. Den del av *Kataster* som utgör det traditionella registret (*Steuerkataster*) omfattar de allra flesta parcellerna och innehåller uppgifter om varje parcells totalareal, markanvändning inklusive eventuella delarealer, adress, gränspunkter (punktnummer) och aktbeteckningar för de kartor som legat till grund för uppdatering.¹⁷ Sedan 1969 finns dessutom ett särskilt kataster, *Grenzkataster*, för de parceller vars samtliga gränser har koordinatbestämts (se avsnitt 5.2.4). Detta register omfattar idag ca 12 % av parcellerna¹⁸. Utöver uppgifterna i det traditionella registrets text-

¹² Se PCGIAP/FIG, Cadastral Template, (Internet), Country report Austria, s. 2. Fastighetstaxering är en kommunal fråga av liten ekonomisk betydelse (Twaroch & Muggenhuber, Evolution of land registration and cadastre, s. A12).

¹³ Hoeflinger, Austrian Cadastre and Database on Real Estate Fully Opened to the Public, s. 304.

¹⁴ Auer, The Austrian Land Book („Grundbuch”), s. 1-3, och EULIS, D4.8 [Austria], s. 5-6. Förvaltningen av *Grundbuch* är direkt knuten till departementet Bundesministerium für Justiz.

¹⁵ Wessely, 2003-05-26. BEV lyder under departementet Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit.

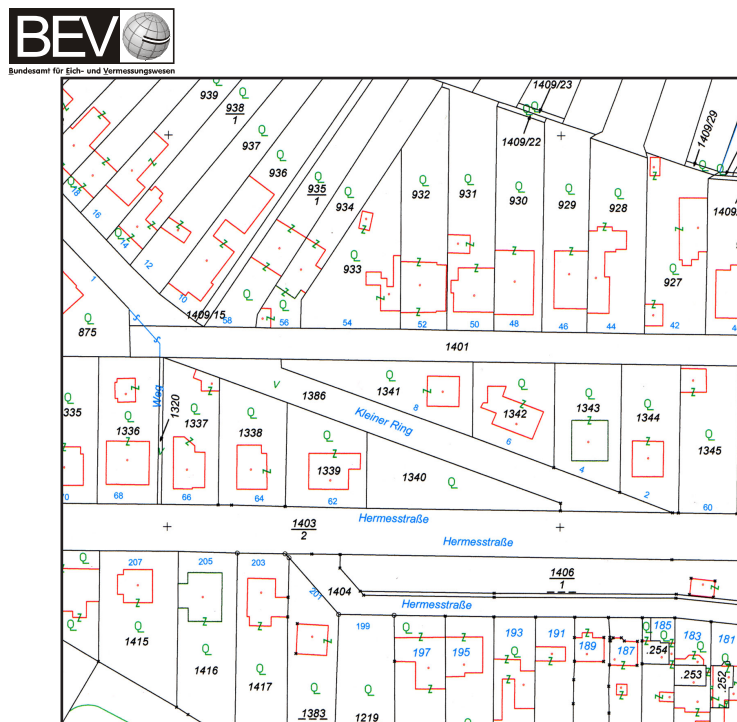
¹⁶ BEV, [Informationshäfte], s.1.

¹⁷ EULIS D4.8 [Austria], avsnitt 2.1, och PCGIAP/FIG, Cadastral Template, (Internet), Country report Austria, s. 6.

¹⁸ Pliessnig, 2007-05-10, med uppgift från BEV per 1 januari 2007. Den procentuella andelen var densamma år 2003 (Karlsson, Fastighetens gränser, s. 138).

del innehåller *Grenzkataster* en notering om att parcellen är koordinatbestämmd, angivet med ett 'G' vid parcellbeteckningen. Någon förteckning över de rättsligt gällande koordinaterna finns dock inte samlad för varje parcell. Däremot går det att genom sökning i registret skapa en sådan lista vid behov. Koordinater kan då erhållas genom att ange ett begränsat geografiskt område eller de aktuella gränspunktnumren.¹⁹

Till textuppgifterna i *Kataster* hör en digital registerkarta (*digitale Katastralmappe*) (se Figur 6). Skalan är vanligtvis 1:1 000, men i vissa delar såsom bergstrakter presenteras den i 1:2 000 eller 1:5 000.²⁰



Figur 6: Utdrag ur digitale Katastralmappe (Mappenblatt Nr. 7534-28/2, KG. Nr. 01201). Med tillstånd av Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, 2004-03-30 och 2007-06-19.

¹⁹ Steinkellner, 2004-02-11.

²⁰ EULIS, D4.8 [Austria], avsnitt 4.21.

Liksom för den svenska digitala registerkartan är kvaliteten varierande beroende på när och hur grunddata har framtagits och digitaliseringen skett. Senare års insatser i form av homogenisering av det geodetiska referenssystemet och georeferering av analoga kartor bidrar dock till hög lägesnoggrannhet i många områden²¹. Gränslinjerna på registerkartan har samma manér, en heldragen svart linje, vare sig de är traditionella eller koordinatbestämda. Det är således endast parcellbeteckningen (svarta siffror) som på kartan indikerar vilken status gränserna har; tre korta understreck innebär koordinatbestämd gränspolygon runt hela parcellen. För parceller där bara delar av gränserna är koordinatbestämda finns inget sådant understrecksattribut på beteckningarna, varför det är viktigt att beakta omkringliggande parcellers beteckningar för att inte gå miste om sådan gränsinformation. Andra symboler som kan vara av praktisk betydelse för tolkningen av kartan är t.ex. en liten röd cirkel för byggnad och ett grönt tecken liknande 'Q' för trädgård. Gatunamn och husnummer anges med turkos text.²²

Fastighetsbildning sker genom en formell process som till största delen genomförs av en licensierad lantmätare vid ett privat företag (*Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen*). Uppdraget hos dessa privata lantmätare rör såväl lantmäteriarbeten som rena mätuppdrag för byggprojekt etc. BEV-kontorens uppgift är i princip endast att kontrollera åtgärden mot registret, underrätta inskrivningsmyndigheten och därefter fullborda ändringen i fastighetsindelningen genom registrering i *Kataster*. Inskrivningsmyndigheten uppdaterar då samtidigt sin del i de aktuella delarna.²³

En åtgärd som ger upphov till nya gränser är avstyckning från en parcell (*Grundstücksteilung*). Styckningslotten, dvs. parcelldelen, kan då sammanläggas med en hel fastighet eller en annan avstyckad parcelldel, alternativt ensam bilda en ny fastighet.²⁴ Dessutom kan ett slags kollektiv fastighetsreglering av mark (*Agrarverfahren*) ske i jordbruksområden för att förbättra markanvändningen²⁵.

5.2.4 Gränsregler för de två olika katastersystemen

Beträffande det traditionella systemet, dvs. gränserna i *Steuerkataster*, finns inga tydliga regler eller bevishierarkier rörande gränserns sträckning. En domare skall vid avgörande av en tvist kontrollera och bedöma alla uppgifter som har framkommit genom utfrågning av parter och vittnen, tolkning av förrättningskartor och registerkarta, samt syn av hävdelinjer och gränsmärken i fält²⁶. Det finns visserligen

²¹ BEV, Quality Improvement of the Cadastre in Austria.

²² Wessely, 2004-02-11.

²³ Helm, 2003-05-28.

²⁴ EULIS, D4.6 [Austria], s. 19, och Sadjadi, 2003-05-27. Avstyckning av en hel parcell från en fastighet (*Abschreibung*) medför däremot inga nya gränser.

²⁵ EULIS, D4.4 Part I [Austria], s. 6-7.

²⁶ Auer, 2004-01-20, och Frank, 2004-01-15.

en lagregel, § 851 i *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* (ABGB)²⁷, vars första stycke ungefärligt lyder: ”Om gränserna inte syns alls eller det tvistas om dem, fastläggs de enligt den senaste fredliga innehavssituationen. Om det är omöjligt att avgöra denna fördelar domstolen det omstridda området i enlighet med liknande fall.” De i denna bestämmelse framhållna hävdelinjerna behöver dock normalt vinna stöd i andra uppgifter. Väl bevarade gränsmärken (gränsstenar) torde ofta i praktiken utgöra de starkaste bevisen idag.²⁸ Registerkartans betydelse som bevis för gränssträckningar har länge ansetts vara begränsad i jämförelse med förrättningskartorna, men den gäller dock gentemot olagliga eller informella ändringar av en gräns sträckning²⁹.

Även i fråga om rättskraftigt återställande av en förstörd eller svåridentifierad gräns finns en gränsregel, § 852 ABGB³⁰: ”De viktigaste hjälpmedlen vid ett gränsåterställande är: mätning och beskrivning eller också karta över av den tvistiga marken; därefter de relevanta offentliga böckerna och andra handlingar; slutligen uttalanden av kunniga vittnen och experters utlåtande efter besiktning.”. Denna regel, vilken genom sin formulering indikerar en klar rangordning mellan de faktorer som skall beaktas vid återställandet, skall dock inte ses som någon idag gällande bevishierarki³¹. De österrikiska rättegångsreglerna förändrades nämligen i slutet av 1800-talet, varvid nämnda gränsbestämmelse till stor del tappade sin betydelse. Det åligger alltså domaren att beakta och väga samtliga bevismedel också i detta fall.³²

Under vissa omständigheter finns möjlighet att tillförsäkna sig mark och förskjuta gränser genom hävd (*Ersitzung*), motsvarande det som internationellt kallas *part parcel adverse possession*. Vinnande av sådan hävd till en del av en grannparcell medför att gränsens rättsliga sträckning ändras, varför denna aspekt måste beaktas i en bestämningssituation vid någon parts åberopande. Hävdtiden är generellt 30 år³³, medan den gentemot det offentliga och kyrkan är 40 år³⁴.

Parcellerna i *Grenzkataster*, å sin sida, omfattas av en enkel princip för gränsernas sträckning: de angivna koordinaterna definierar gränserna. Trots att det vid koordinatbestämning är obligatoriskt att utmärka gränsernas brytpunkter med gränsmärken har dessa, liksom övriga bevismedel, underordnad betydelse. Hävd

²⁷ *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* trädde i kraft i augusti 1812. Den aktuella paragrafen moderniserades senast 1959.

²⁸ Auer, 2004-01-20.

²⁹ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 7. Detta gäller inte parceller upptagna i *Grenzkataster*.

³⁰ Paragrafens lydelse har inte ändrats sedan 1812.

³¹ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 13.

³² Auer, 2004-01-27.

³³ § 1478 ABGB.

³⁴ EULIS, D4.4 Part I [Austria], s. 3.

kan inte heller längre påverka gränserna.³⁵ Gränserna är garanterade av staten på liknande sätt som en fastighets existens och registrerade rättigheter³⁶.

Lagen som reglerar koordinatbestämning, *Vermessungsgesetz* (VermG), trädde ikraft 1 januari 1969. Ett viktigt motiv för denna nya ordning var att definiera fastigheter på ett sådant sätt att lantmätare skulle kunna avgöra gränsvister enkelt och kostnadseffektivt. Det ansågs vare sig lämpligt eller rationellt att jurister utredde och avgjorde gränserns sträckning, eftersom sådana frågor förutsätter lantmäteriteknicisk kompetens³⁷. Nybildning av parceller omfattas av ett krav på koordinatbestämning, medan frivillighet gäller i andra situationer. En koordinatbestämningsåtgärd kan göras t.ex. i samband med ett gränsvägande, efter initiativ och på bekostnad av en parcells ägare.³⁸ I tekniskt hänseende krävs att det nationella geodetiska referenssystemet är tillräckligt bra för att mätningarna skall resultera i medelfel om maximalt 15 cm³⁹. I rättsligt hänseende måste alla personer som äger angränsande mark underteckna ett dokument som avser bestämningen av de aktuella gränserna (se nedan).

Koordinatbestämningen handläggs av en privat lantmätare, men själva bestämningsmomentet sker till viss del av fastighetsägarna själva⁴⁰. Inledningsvis får berörda fastighetsägare ta del av de uppgifter som finns i registret, förrättningshandlingar och andra dokument. Därefter skall de tillsammans markera gränsen på marken med tydliga gränsmärken. Om detta sker i enighet upprättas ett dokument innehållande deras godkännande (bestämmande) av den nymarkerade gränsen och en beskrivning av sträckningen. Beskrivningen kan utgöras av en karta eller skiss men även en textredogörelse⁴¹. Gränserna som på så sätt bestäms av markägarna mäts sedan in av lantmätaren. Om grannarna däremot inte kan enas om sträckningen blir frågan vilande. Normalfallet är då att det åligger den granne som inte accepterar gränsen enligt bevisdokumenten att ta tvisten till domstol inom sex veckor. Gör han eller hon inte detta, eller förlorar målet, blir den sträckning som övriga grannar har godkänt gällande, och bestämningen slutförs på samma sätt som nämns ovan. Vinner grannen däremot tvistemålet läggs domen till grund för bestämningens slutförande. Slutligen lämnar lantmätaren alla handlingar rörande bestämningen till BEV, som för in uppgifterna i *Grenzkataster*⁴² och därmed fullbordar koordinatbestämningen.

Trots kontroller kan det inte uteslutas att misstag begås vid inmätningen av de bestämda gränserna eller vid registrering. Därför kan, enligt § 13 VermG,

³⁵ §§ 49-50 VermG.

³⁶ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 9.

³⁷ Sadjadi, 2003-05-27.

³⁸ Steinkellner, 2004-02-27, och Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 9.

³⁹ EULIS, D4.8 [Austria], s. 15. BEV har uppgifter om vilka områden som uppfyller detta krav.

⁴⁰ Dessa moment regleras särskilt i §§ 24-27 VermG.

⁴¹ Pliessnig, 2004-05-07. Textredogörelser kan t.ex. användas om gränserna definieras av fysiska gränsobjekt.

⁴² Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 9.

felaktiga gränskoordinater i *Grenzkataster* rättas av BEV, antingen på myndighetens eget initiativ eller efter ansökan från berörd fastighetsägare. Denna rättelsemöjlighet är inte tidsbegränsad. När en sådan åtgärd påbörjas görs en särskild notering i *Grenzkataster*, varvid de felaktiga koordinaterna inte längre anses ha bindande verkan eller omfattas av den statliga garantin. När sedan rättelsebeslutet blir giltigt tas noteringen bort och de nya, rätta koordinaterna blir fullt gällande. Fastighetsägare som har lidit skada av felet har då i vissa fall rätt till skadestånd.⁴³

Med tiden kan registrerade gränskoordinater också behöva ändras på grund av naturliga markrörelser, inte minst i alpregionerna där marken långsamt glider nedför fjällsidorna. Vid behov mäter då BEV om gränserna i fält, ändrar koordinaterna i *Grenzkataster* och meddelar samtliga fastighetsägare via brev om uppdateringen. I detta brev betonas att gränserna inte har flyttats relativt befintliga hus, staket etc. utan att de nya koordinaterna endast är resultat av en nymätning.⁴⁴ Denna form av flexibilitet medför alltså att den österrikiska koordinatbestämningen inte alltid är orubblig utan följer vissa förhållanden på marken.

Inom ca 90 % av registerområdena finns tillräckligt många och bra referenspunkter för att gränserna tekniskt sett skall kunna koordinatbestämmas⁴⁵. De rättsliga kraven är sällan heller problematiska, varför det huvudsakligen måste bero på andra faktorer att relativt få gränser har koordinatbestämts under de nära fyra decennier som möjligheten har funnits. Ett begränsat antal nybildade parceller är naturligtvis en stor anledning. En annan orsak kan vara den kostnad som drabbar sökanden vid en frivillig koordinatbestämning. Det bristande intresset torde också kunna bero på att kännedomen om åtgärden är svag bland fastighetsägarna, att vinsten uppfattas som begränsad i relation till resultatet ("det duger bra som det är"), eller till och med att markägare faktiskt inte vill ha gränserna så låsta att hävd inte längre kan åberopas⁴⁶. Från myndighetshåll tycks inte finns några konkreta planer på att forcera utvecklingen. Det torde bland annat kunna bero på att registerkartans kvalitet idag förbättras genom andra, rent tekniska metoder, vilket gör fastighetsinformationen tydligare för alla berörda parter med färre oklarheter och tvister som följd.

5.2.5 Åtgärder vid gränsproblem

Om en traditionellt definierad gränsträckning på marken har blivit oklar på grund av tidens gång eller förstörda gränsmärken, kan en fastighetsägare ansöka hos berörd domstol om en fristående, rättsligt gällande återställning av gränsen. Domstolen bedömer bevismedlen, rekonstruerar gränsträckningen på marken och

⁴³ Pliessnig, 2004-05-21.

⁴⁴ Niedermayr, 2004-06-01.

⁴⁵ Wessely, 2003-05-26.

⁴⁶ Se Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 9 not 5, där han hävdar att man i Australiens *Torrens*-baserade områden i efterhand har ångrat åtgärder som omöjliggjort *adverse possession*.

sänder sedan sitt avgörande till närmaste BEV-kontor för uppdatering av registret. När bestämningen därmed har skett ser domaren till att gränsen utmärks i de berörda grannarnas närvaro.⁴⁷

Om en oklar gräns däremot är koordinatbestämd kan en BEV-lantmätare rekonstruera dess läge på marken – då helt utifrån de aktuella koordinatuppgifterna i *Grenzkataster*. Ett sådant rekonstruktionsbeslut kan inte överklagas⁴⁸, eftersom det inte ändrar rättsläget; de nya utmärkningarna är endast visualiseringar av de rättsligt gällande koordinaterna.

Handlar ett gränsproblem inte enbart om en allmän oklarhet utan om en tvist grannar emellan, finns två andra alternativ. Den vanligaste metoden är att grannarna anlitar en privat lantmätare som ger sin syn på situationen utifrån registerinformation, förrättningskartor och observationer i fält. Om en överenskommelse kan ske utifrån ett sådant expertutlåtande läggs resultatet fast i ett officiellt dokument, vilket blir bindande för parterna⁴⁹. Kan tvisten däremot inte lösas på privat väg återstår möjligheten till ett avgörande i domstol, vilket kan bli en kostsam process. Eftersom det inte finns någon tydlig bevishierarki för bedömning av olika gränsuppgifter, beaktar domaren alla de faktorer som presenteras, och undersöker därefter förhållandena på marken, innan domen meddelas. Slutligen mäter en BEV-lantmätare in den avgjorda gränsen för att vid behov kunna justera registerkartan.⁵⁰

En koordinatbestämd gräns är på grund av sin natur sällan tvistig, men skulle grannar bli oeniga gäller precis som vid oklarhet att ingen egentlig prövning behövs. En BEV-lantmätare tar då ett formellt beslut och rekonstruerar gränssträckningen utifrån koordinaterna i *Grenzkataster*.⁵¹

5.3 Singapores kompletta Coordinated Cadastre

5.3.1 Historisk bakgrund

Under 1840-talet gjordes de första försöken med systematiska mätinsatser, baserade på kompass och kedja, vilket resulterade i den första kartan över staden Singapores fastighetsindelning. Några decennier senare gjordes fältmätningar även i övriga landet, då med något bättre mätmetoder, och gränsutmärkning påbörjades efter hand. Inför upprättandet av en inskrivningsordning konstaterades dock, strax innan sekelskiftet, att det fortfarande fanns så stora brister i dokumentationen över fastighetsindelningen att en systematisk nymätning var behövlig.⁵² År 1902

⁴⁷ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 13.

⁴⁸ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 9.

⁴⁹ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 7.

⁵⁰ Auer, 2004-01-20.

⁵¹ Zevenbergen, PhD-research project report on the case Austria, s. 13.

⁵² SLA, Development of Surveys in Singapore, (Internet).

påbörjades detta omfattande arbete, med grund i den nyligen inrättade *Boundaries and Survey Maps Act* (1884). Efter en genomgång av befintliga förrättningshandlingar och vissa andra dokument gjordes undersökningar av hävderna på marken. När grannarna hade enats bestämdes dessa gränser, varvid de dokumenterades distriktvis på ett slags katasterkartor. Efter en tids klagomöjlighet förklarades dessa kartor gällande i fråga om landets fastighetsindelning.⁵³

Från omkring 1930 övergavs de gamla mätmetoderna till förmån för instrument som beräknade bäring och avstånd med betydligt högre noggrannhet. Vissa kontroller gjordes därför av tidigare gränsuppgifter, med följderna att nya katasterkartor upprättades. Under 1970-talet gjordes det ursprungliga imperialistiska måttsystemet om till metersystemet, och kartor började produceras i skala 1:1 000. Datoriserade kartsystem introducerades under decenniet därefter, vilket möjliggjorde effektivare arbete såväl i fält som vid kartframställning.⁵⁴

5.3.2 Fastighetsregister och fastighetsbildning

Sedan 2001 är Singapore Land Authority (SLA) den samlade myndighet som ansvarar bl.a. för fastighetsregistrering och inskrivning. Landet, vilket i princip utgörs av en enda storstad med ytterområden, är indelat i ca 140 000 fastigheter i markplanet (*land lots*, ofta endast benämnda *lots*). Mer än hälften av markarealen ägs av staten. Mycket statlig mark är bebyggd med höga flervåningshus indelade i tredimensionella enheter (*strata lots*) som upplåts till privatpersoner och företag genom arrenden (*leaseholds*) på varierande tid. Det privata ägandet (*freehold*) består av landets resterande fastigheter, såväl traditionella som tredimensionella enheter. Totalt finns 1,3 miljoner *strata lots*, dvs. nära tio gånger så många som de traditionella fastigheterna.⁵⁵

Den del av katastret som motsvarar den allmänna delens textdel i det svenska fastighetsregistret består av *Lot Base System* och förvaltas av Land Survey Services inom SLA. En *lot* är en unikt betecknad registerenhet, varför den bäst motsvarar det som i Sverige kallas fastighet. För varje fastighet anges de åtgärder genom vilka fastigheten har skapats och därefter eventuellt ändrats.⁵⁶ Dessa noteringar hänvisar till förrättningshandlingar och tillhörande kartor (*certified plans*), vilka alltid omfattar hela den eller de berörda fastigheterna; en ny karta ersätter alltså i sin helhet den eller de tidigare versionerna.

Property Registration Services inom SLA ansvarar för registrering av ägandeförhållanden och överlåtelse av fastigheter, motsvarande inskrivning. *Title registration* är numera obligatoriskt när staten avyttrar mark samt vid all

⁵³ Song, The Development of Cadastral Surveying in Singapore, avsnitt Resurvey.

⁵⁴ SLA, Development of Surveys in Singapore, (Internet).

⁵⁵ Khoo, 2005-09-30.

⁵⁶ Se SLA, Allocation of Lot Numbers, (Internet).

fastighetsbildning. Systemet med *deeds registration* finns dock fortfarande kvar parallellt, både för äldre överlåtelsehandlingar och nytillkomna. Sådan registrering är i sig frivillig men behövs dels för att säkra prioritet framför oregistrerade överlåtelsehandlingar, dels för att själva handlingen skall kunna godtas som bevis i en rättsprocess.⁵⁷

Till katastret hör också en registerkarta (*cadastral map*) som ursprungligen var analog men numera är digital (se Figur 7). Innehållet i kartan är till stor del begränsat till *land lots* och visar därmed fastighetsindelningen endast i markplanet. Bland de redovisade detaljerna finns förutom fastighetsbeteckningar och gränser även *certified plan*-nummer och arealuppgifter⁵⁸.



Figur 7: Utdrag ur cadastral map. Med tillstånd av The Singapore Land Authority, 2007-06-29.

De åtgärder som utgör fastighetsbildning är *subdivision*, motsvarande avstyckning, och *amalgamation*, motsvarande sammanläggning. Båda dessa fall medför att ursprungsfastigheten eller ursprungsfastigheterna upphör att existera, varpå nya

⁵⁷ Se SLA, Property Registration Services, (Internet).

⁵⁸ SLA, Land Information Services, (Internet).

fastigheter respektive en ny fastighet skapas. Privata, registrerade lantmätare utför den största delen av fastighetsbildningsprocessen. En förrättning inleds normalt med att lantmätaren skaffar behövliga grunduppgifter ur katastret och stämmer av att bygglov m.m. är klart. Därefter utförs – för *land lots* – fältarbetet i enlighet med nationella specifikationer, för bl.a. gränsutmärkning och (GPS-)detaljmätning inklusive kontroller. Utmärkning av gränser på marken görs normalt med varaktiga märken (järnrör, dubb eller liknande) med något slags prägling (kröning). Utifrån mätdata upprättar lantmätaren en förrättningskarta (*survey plan*), vilken för bebyggda områden, dvs. i de flesta fall, skall ha skala 1:100, 1:200 eller 1:500. Övriga områden får presenteras i skalor ner till 1:10 000. De obligatoriska uppgifterna på kartan omfattar bl.a. fastighetsbeteckningar, gränspunktskoordinater, markeringstyper, arealer och ansvarig lantmätare. Bildandet av *strata lots*, å sin sida, omfattar normalt inte fältarbete. På förrättningskartorna redovisas därför lägenheternas utbredning med stöd av textbeskrivningar och skisser av respektive vångingsplan.⁵⁹

Varje *survey plan* med tillhörande handlingar sedan skickas till SLA för de avslutande stegen i förrättningsprocessen. Där är det formellt Chief Surveyor som godkänner, registrerar och därmed fullbordar fastighetsbildningen. Godkännandet av förrättningskartan, vilket resulterar i benämningen *approved survey plan*, medför inga direkta rättsverkningar, utan det är upphöjningen av denna karta till en officiell *certified plan* som utgör själva myndighetsbeslutet. Avslutningsvis registreras de nya fastighetsförhållandena i katastrets textdel och karta.⁶⁰

En *certified plan* utgör, enligt *Boundaries and Survey Maps Act* (BSMA)⁶¹ Section 4(2), *prima facie*-bevis beträffande gränser, gränsmärken, areal och beteckning för den aktuella fastigheten. *Prima facie* är visserligen inte den starkaste bevisgraden, men så länge uppgifterna inte motbevisas är de av stor betydelse. Genom att Singapores digitala kataster (i realiteten *cadastral map*) sedan augusti 2004 utgör *conclusive evidence* för gränser vid eventuell domstolsprövning, är betydelsen av *certified plan* tillsynes reducerad i just gränshänseende. Å andra sidan kan Chief Surveyor ändra i registerkartan om denna skulle visa sig vara felaktig – t.ex. på grund av brister i konverteringen av gränskoordinaterna på en *certified plan* till det nya katastret (se nedan) – vilket i praktiken medför att en *certified plan* kan få stor rättslig betydelse även i fråga om gränssträckningar. Dessa aspekter rör främst traditionella fastigheter. För tredimensionella enheters gränser torde *certified plans* gränsbeskrivningar alltid vara mycket betydelsefulla, eftersom registerkartan är begränsad i det avseendet.

⁵⁹ Khoo, 2005-09-30, och SLA, CS Directive on Cadastral Survey Practices.

⁶⁰ Khoo, 2005-09-30.

⁶¹ *Boundaries and Survey Maps Act* (Chapter 25); 35 of 1998.

Gränstvister är ovanliga, mycket beroende på att nästan all mark är exploaterad och tydligt hävdad. Då tvister trots allt uppstår är fastighetsägarna hänvisade till domstol; vare sig privata lantmätare eller SLAs egna lantmätare har möjlighet att handlägga ärenden motsvarande fastighetsbestämning. Enklare fall av otvistiga oklarheter rörande gränssträckningar, t.ex. på grund av att gränsmärken har försvunnit eller att befintlig mätdata är för dålig, kan däremot åtgärdas av en privat lantmätare. Detta sker genom ett slags ommätning av parcellen, följd av ett upprättande av en ny *survey plan* som av SLA godkänns och läggs till grund för en *certified plan*. Eventuellt sker även uppdateringar av gränskoordinaterna i registret.⁶² På så sätt får resultatet betydelse för framtiden.

5.3.3 Syftet med det nya katastersystemet

Med start 1995 och under det följande decenniet pågick i olika steg övergången från det traditionella katastersystemet till det s.k. *Coordinated Cadastre*. Initiativet till detta digitala system kom från SLA, som motiverade reformen bland annat med att GPS var ett verktyg för framtiden.⁶³ Reformarbetet innebar en modernisering av hela katastersystemet, inklusive förändringar av landets geodetiska referenssystem och av kommunikationskanaler mellan olika aktörer. Förändringar i den lantmäterelevanterade lagstiftningen krävdes också, både beträffande materiella och processuella regler. Dessa insatser beskrivs närmare nedan.

Det övergripande målet med reformen var ökad effektivitet och pålitlighet. De huvudsakliga fördelar som det nya systemet avsåg att generera var:

- snabbare process för fastighetsbildning,
- bättre integration och utbyte av data mellan olika organisationer, och
- lägre kostnad för detaljmätning.⁶⁴

Genom ikraftträdandet av *Coordinated Cadastre* i augusti 2004 uppskattade SLA att tidsåtgången för att mäta in och dokumentera en fastighet skulle minska med ca 40 %, från fem till tre dagar. Detta menades komma att gynna fastighetsägarna bland annat genom att registreringen av den eller de nya fastigheterna kan ske snabbare.⁶⁵ Beträffande den administrativa systemförbättringen bedömdes denna underlätta och effektivisera kommunikationen särskilt mellan SLA och de privata lantmäternas. Båda dessa aspekter, i kombination med de förutsedda kostnadsminskningarna för rent mätningarbete, sågs sammantaget gagna framförallt

⁶² Khoo, 2005-09-30.

⁶³ SLA, New land survey system that benefits homeowners, government agencies, survey and construction industry, (Internet).

⁶⁴ SLA, Modern Cadastral Survey System – SVY21.

⁶⁵ SLA, New land survey system that benefits homeowners, government agencies, survey and construction industry, (Internet).

fastighetsägare och exploatörer i samband med fastighetsbildning, husbyggnation etc.⁶⁶

5.3.4 Tekniska förutsättningar för reformen

En grundläggande uppgift var att upprätta ett nytt, homogent geodetiskt referenssystem. Det nationella system som introducerades, kallat SVY21, anpassades för att stödja GPS-mätning⁶⁷. Vidare anlades ett nät av referensstationer och kontrollpunkter för GPS över hela landet. Den aktiva delen av detta nät, ursprungligen kallat *Singapore Integrated Multiple Reference Station Network* (SIMRSN), byggdes år 2000-2001 genom ett samarbete mellan bl.a. SLA och Nanyang Technological University. Dessa fem fasta referensstationer för GPS, länkade till en driftcentral vid nämnda universitet, möjliggör både realtidsmätning och statisk mätning med efterberäkning.⁶⁸ Sedan september 2006 har skett vissa mindre förändringar, bland annat kallas nätet numera *Singapore Satellite Positioning Reference Network* (SiReNT)⁶⁹. Dessutom etablerade SLA ett passivt nät av ca 4 000 kontrollpunkter, kallat *Integrated Survey Network* (ISN), placerade längs alla större vägar⁷⁰. Varje sådan punkt har en unik identitet och finns beskriven på en särskild blankett hos SLA. Detta dokument, innehållande bl.a. koordinatuppgift och foto på lokaliseringen, kan erhållas från SLA via Internet inför mätarbeten.⁷¹ Syftet med dessa omfattande tekniska insatser var att skapa förutsättningar för effektiv GPS-mätning, särskilt inför framtida förrättningar och bygg- och anläggningsarbeten men också för nödvändiga kontroller i fält under själva reformperioden⁷².

En annan stor arbetsinsats för SLA var att konvertera alla befintliga gränsuppgifter till SVY21-koordinater för upprättandet av en enhetlig digital registerkarta (*cadastral map*). Eftersom många av de äldre mätningarna var utförda med bristfälliga metoder i fråga om noggrannhet och enhetlighet, kunde omräkningarna inte ske direkt vid skrivbordet genom enkla matematiska samband. Till en början krävdes därför systematisk GPS-mätning av vissa strategiska kontrollpunkter och omkring var tionde intakt gränsmarkering. Dessa SVY21-koordinater användes sedan dels som nymättningsdata för de aktuella punkterna, dels för att beräkna transformationssamband för respektive delområde. Utifrån dessa uppgifter kunde hela konverteringsarbetet genomföras med resultatet att de flesta koordinaterna godkändes ha "klass 1"-kvalitet innebärande som sämst 30 mm lägesnoggrannhet. I de fall de ursprungliga mätuppgifterna var undermåliga och därför omöjliggjorde

⁶⁶ Khoo, 2005-09-30.

⁶⁷ SLA, Coordinated Cadastre, (Internet).

⁶⁸ Khoo & Tor, Rapid Static Survey Using the Singapore Integrated Multiple Reference Station Network.

⁶⁹ Se Khoo et al, Real-Time Monitoring with SiReNT. Se även SiReNTs hemsida, www.sirent.inlis.gov.sg.

⁷⁰ SLA, Coordinated Cadastre, (Internet).

⁷¹ SLA, Cadastral Survey System in Singapore.

⁷² Khoo, 2005-09-30.

denna nivå, specificerades koordinatkvaliteten istället som ”klass 2”, indikerande en preliminär status som påkallar en uppdatering vid närmast följande mätningståtgärd i området. Samtliga SVY21-koordinater, oavsett kvalitetsmärkning, lagrades i en ny katasterdatabas (*Survey Mapping Sub-system*) till grund för den digitala *cadastral map*.⁷³ Hela konverteringsarbetet, vilket omfattade ca 136 000 fastigheter, avslutades 2004 till en bedömd kostnad av 8,67 miljoner Singaporedollar⁷⁴.

Vid sidan av de omfattande insatserna rörande referenssystem och datakonvertering gjorde SLA förändringar av handläggningsstöd och andra administrativa system knutna till förrättningsprocessen. De privata lantmätarna kan numera helt via Internet dels erhålla behövliga gränsdata från katasterdatabasen inför ett ärende, dels sända in sina färdiga förrättningsuppgifter genom ett elektroniskt inlämningsystem (CORENET). Mycket av den därpå följande administrativa hanteringen hos SLA för godkännande, rapportering och fakturering sker i ett annat webbaserat system (*Job Data Storage System*).⁷⁵ Medan de mättekniska förbättringsinsatserna i princip endast riktas mot arbeten med traditionella fastigheter i markplanet, gynnar de nya administrativa stöden även hanteringen av tredimensionella fastigheter.

5.3.5 Modifierade gränsregler

Regler med anknytning till gränsers sträckning fanns tidigare i lagen *Boundaries and Survey Maps Act* (BSMA) och tillhörande *Rules*, båda från 1998. Med anledning av den förestående övergången till det nya katastersystemet gjordes 2004 ett antal tillägg och ändringar i lagen, genom *Amendment 37 of 2004*. I denna version finns i fråga om processuella bestämmelser dels regleringar av uppbyggnaden och införandet av det nya systemet, dels specificeringar av Chief Surveyors skyldigheter och befogenheter i samband med bl.a. fastighetsbildning och förvaltning av katastret.

Under tiden för uppbyggnaden av *Coordinated Cadastre* låg det största formella ansvaret för fångst, konvertering, kontroller och lagring av data hos Chief Surveyor. Verkställandet av dessa insatser gjordes framförallt av lantmätare och annan personal inom dennes organisation, dvs. SLA. Ikraftträdandet av det nya systemet skedde sedan, i enlighet med BSMA Section 7 (f), samtidigt för hela landet genom att Chief Surveyor i *Republic of Singapore Government Gazette (the Gazette)* kungjorde katastrets fullbordan då landets samtliga fastighetsgränser hade lagrats i *Coordinated Cadastre*. Kungörelsen skedde den 2 augusti 2004, och på detta sätt

⁷³ Khoo, 2005-09-30.

⁷⁴ SLA, New land survey system that benefits homeowners, government agencies, survey and construction industry, (Internet). Denna summa motsvarar idag nära 40 miljoner kr, eller ca 280 kr per fastighet (*lot*).

⁷⁵ SLA, Modern Cadastral Survey System – SVY21.

ersattes alltså det gamla katastret – särskilt dess registerkartor – med den nya katasterdatabasen.

Materiellt sett innebär det nya katastersystemet framförallt att varje karta som genereras från *Coordinated Cadastre* skall utgöra avgörande gränsbevis i domstol. Enligt denna huvudregel har alltså gränserna, i praktiken koordinaterna, i registerkartan rättsverkan om tvister eller oklarheter leder till domstolsärenden (motsvarande fastighetsbestämning). Att dessa gränssträckningar därmed alltid skulle vara de rätta är dock inte helt säkert, varför det finns en *möjlighet till rättelse* av vissa felaktigheter som katastret kan vara behäftat med. Dessa grundläggande bestämmelser, samlade i BSMA Section 13(2), lyder:

... every map generated from the co-ordinated cadastre shall be conclusive evidence in all courts of the boundaries of the land comprised in every land shown therein, subject only to any order made under section 12 for their modification, correction or alteration.

Enligt den i lagtexten nämnda Section 12 omfattas Chief Surveyor av skyldigheten att rätta, ändra eller komplettera kartan i en rad särskilda fall, bland annat om tekniska mätfel uppdagas eller om konverteringen av äldre mätdata har lett till fel koordinater (se nedan). Dessa undantagsbestämmelser innebär alltså att katasterkoordinaternas faktiska rättsverkan, och därmed tillförlitlighet, är behäftat med vissa inskränkningar.

Det skall här påpekas att ungefär likadana bestämmelser ingick redan i det tidigare katastersystemet. Även innan augusti 2004 utgjorde katastrets gränsinformation *conclusive evidence*, och *certified plans* var *prima facie evidence*. Bevishierarkin och rättelsemöjligheterna – och därmed gränssystemets rättsliga karaktär – är därmed i princip oförändrad jämfört med tidigare, eftersom det främst är katastrets medium som har förändrats. Medan det gamla katastret byggde på (ursprungligen) analoga kartor och kvalitetsmässigt blandade gränsuppgifter, är *Coordinated Cadastre* ett digitalt register baserat på enhetliga SVY21-koordinater. På så sätt kan Singapores katasterreform ses som en mestadels teknisk reform.

I fråga om bevismedelshierarki och tillämpning torde konstruktionen av BSMA Section 13 (2) respektive 12 innebära att en gränsfråga som tas till domstol alltid måste dömas efter vad registerkartan visar. Om någon part i samband med denna process skulle uppmärksamma och åberopa ett mätfel, eller någon annan faktor som möjliggör en rättelse av kartan, påverkar detta alltså inte domslutet. Registerkartans uttalade validitet i just rättsprocesser torde nämligen betyda att domstolen inte själv kan ta ställning till och eventuellt anpassa sin dom efter ett sådant, om än ostridigt, fel. Domstolen torde dock kunna uppmärksamma Chief Surveyor på felet, och eventuellt till och med ålägga denne att verkställa en ändring av kartan innan domslutet för att resultatet av domen skall bli korrekt. Den part

som åberopar ett relevant fel torde alternativt kunna begära att målet lämnas vilande tills han eller hon har initierat och fått prövat frågan hos Chief Surveyor.⁷⁶ Felaktigheter i *Coordinated Cadastre* torde alltså helt och hållet vara en fråga för Chief Surveyor, vilket kan bidra till att antalet gränstvister i domstol kommer att minska betydligt.

Av det ovan sagda följer att Singapores registerkarta inte är helt orubblig i fråga om gränsredovisningen. Förutom i de självklara fallen där fastighetsindelningen påverkas genom fastighetsbildande åtgärder, kan Chief Surveyor göra ändringar (justeringar p.g.a. nya rättsförhållanden) respektive rättelser (ersättningar av felaktig information) i kartdatabasen i följande situationer⁷⁷. En ändring kan bli aktuell dels om Singapores högsta domstol avgör en fråga som berör en gränssträckning, dels om vissa havsnära gränser flyttas på grund av landvinning. Tidigare kunde gränser även flyttas på grund av hävd (*part parcel adverse possession*), men den möjligheten upphörde redan 1994⁷⁸. En rättelse, å sin sida, skall göras om registerkartan redovisar inkorrekta gränser på grund av tekniska brister antingen i förrättningen (till följd av mät- eller plottningsfel) eller i själva omräkningsproceduren till SVY21-koordinater. Vidare skall en rättelse ske om det visar sig att förrättningen har baserats på fel gränsmärken. Beträffande eventuella framtida behov av rena justeringar av katastrets gränskoordinater till följd av naturliga landrörelser, torde en omräkning kunna ske med hjälp av en korrektionsfaktor⁷⁹.

Statens ansvar för fel i katastret är begränsat, framförallt eftersom den private lantmätaren är skyldig att garantera innehållet i förrättningskartan även efter att den har godkänts av Chief Surveyor⁸⁰. Skulle någon lida skada av en felaktig gränsuppgift härstammande från en förrättning får denne därmed rikta eventuella ersättningsanspråk mot den aktuella lantmätaren. Huruvida staten har något ansvar för gränsdata som råkar bli felaktig vid ett senare tillfälle, dvs. genom själva registreringen eller på grund av ett tekniskt registerfel, omnämns inte i *Boundaries and Survey Maps Act*. Vad som faktiskt gäller i sådana eventuella fall har här inte kunnat klargöras⁸¹.

5.3.6 Begränsat fastighetsägarinflytande i reformen

Fastighetsägarnas roll under själva reformen var mycket begränsad. Fältmätningarna – såväl för kontroller som för nymätning – genomfördes utan berörda

⁷⁶ Trots försök har det inte varit möjligt att klarlägga rättsläget kring dessa hittills helt eller mestadels teoretiska problem.

⁷⁷ Redogörelsen baseras på BSMA Section 12 (2-6).

⁷⁸ Khoo, 2005-09-30.

⁷⁹ Khoo, 2005-09-30.

⁸⁰ BSMA Section 11D (5). Detta ansvar varar livet ut, varför lantmätare normalt försäkrar sig mot sådana skadestånd (Khoo, 2005-09-30).

⁸¹ Oklarheten beror dels på att denna studie inte omfattar någon undersökning av singaporiansk skadeståndsrätt, dels på att det inte torde ha förts någon sådan egentlig diskussion inom SLA.

parters närvaro, och de nya SVY21-koordinaterna registrerades utan något slags godkännande av respektive ägare. Informationen kring själva reformen förmedlades dessutom huvudsakligen som envägskommunikation, från myndigheterna till allmänheten, via notiser på SLAs hemsida och i *the Gazette*.⁸²

I praktiken hade fastighetsägarna alltså inget inflytande alls i hur reformen verkställdes – vilket heller inte tycks ha varit ifrågasatt från deras sida. Denna acceptans kan till viss del ha berott på att systembytet presenterades som en mestadels teknisk åtgärd för effektivare mättningsarbeten etc. och därför upplevdes vara av litet direkt intresse för gemene man. En lika viktig anledning torde dock ha varit att fastigheternas arealuppgifter inte uppdaterades till följd av justeringen av gränskoordinaterna i *cadastral map*. Trots att fastigheterna genom koordinatbestämningen enkelt skulle kunna ha getts exakta (nyberäknade) arealer i överensstämmelse med gränserna, valde SLA att lämna de till respektive *title* knutna ursprungliga arealuppgifterna oförändrade. Denna strategi, vilken var högst medveten från myndigheternas sida, menas uttryckligen ha varit en av anledningarna till att övergången till det nya systemet inte nämnvärt ifrågasattes eller kritiserades av fastighetsägarna eller andra intressenter. Fastigheternas värde och eventuell hyresavgift, och därmed beskattningsunderlaget, är nämligen starkt knutna till arealstorleken (på kvadratmetern när), så en ändring av denna förutsägs kunna orsaka såväl ekonomiska problem som motsättningar av mer principiell art.⁸³

Att arealen, och inte gränserna, i många fall utgör den ur ägarsynpunkt kanske viktigaste lantmäteritekniska uppgiften torde också ha sin förklaring i att landets yta redan är så exploaterad och tätbebyggd att frågor om gränserns sträckning sällan uppkommer. Exempelvis kan bostadstomterna vara mycket små (ca 200-300 m²) och nästan helt bebyggda⁸⁴, varför uppfattningen om gränsernas lägen styrs av befintliga byggnader, staket etc. På sätt och vis kan detta te sig paradoxalt, eftersom markvärdena torde tillhöra världens högsta och det nya katastret dessutom innehåller geodata av mycket hög lägesnoggrannhet som skulle kunna bringa bättre ordning. För gemene singaporian verkar dock den ekonomiska stabiliteten och tillförlitligheten till informationen i *certified plans* vara viktigare än att anpassa sig till en mestadels teknisk kvalitetsförbättring av katastret. Landets betydande mängd tredimensionella fastigheter, vilka inte påverkas lika direkt av det nya katastersystemet, måste också beaktas i sammanhanget. *Coordinated Cadastre* och dess gränsuppgifter i *cadastral map* torde därmed i princip bara vara av direkt intresse för de aktörer inom samhällsbyggnadsbranschen som är beroende av digitala geodata för sina verksamheter.

⁸² Khoo, 2005-09-30.

⁸³ Khoo, 2005-09-30.

⁸⁴ Bedömning utifrån uppgifter på *cadastral map* och andra SLA-kartor.

5.4 Andra länders erfarenheter och idéer

5.4.1 Canada (Alberta) – en avfärdad reformidé

Lantmätarorganisationen Alberta Land Surveyors' Association tillsatte 1996 en arbetsgrupp med uppgift att undersöka möjligheten att övergå till ett s.k. *coordinate based cadastre* i provinsen Alberta i Canada. Tre år senare var arbetsgruppens rapport klar⁸⁵. En av de slutsatser som presenterades var att Albertas befintliga kataster är ett hybridssystem bestående av gränser som definieras antingen av gränsmärken eller matematiskt. Vidare konstaterades att förstörda gränsmärken är en begränsning av det gränsmärkesbaserade systemet, och att ett koordinatbaserat kataster skulle kunna vara ett mer fördelaktigt alternativ i tätortsområden med avseende på effektivitet, ekonomi och pålitlighet. Den drivkraft som teknikutvecklingen utgör menades också tala för ett seriöst övervägande av ett framtida koordinatkataster med rättsverkan, och arbetsgruppen hade inte funnit några bevis för att allmänheten inte skulle acceptera ett sådant system. Utifrån dessa aspekter identifierades fyra grundförutsättningar som skulle behöva uppnås inför ett införande av ett koordinatkataster:

- en korrekt, pålitlig och tillgänglig infrastruktur för koordinathantering,
- teknisk kapacitet inom lantmäteri- och mättningsbranschen,
- acceptans bland aktörer och allmänhet av konceptet med koordinatbestämda gränser, och
- lagstiftning innebärande att koordinater definierar gränser rättsliga sträckning.⁸⁶

Arbetsgruppens huvudsakliga rekommendation var att på allvar överväga utvecklingen av ett koordinatkataster som eliminerar behovet av utmärkning inom tätorter. Flera åtgärder inom ramen för detta föreslogs också, bland annat att Alberta Land Surveyors' Association skulle skapa eller främja de nödvändiga tekniska förutsättningarna i form av t.ex. mättningsstandarder och referenssystem. Ett pilotprojekt rekommenderades också i syfte att upprätta en fungerande modell av en koordinatdatabas, testa denna under vardagliga arbetsförhållanden och samla sådan information som behövs för att kunna värdera förtjänsterna med ett permanent införande.⁸⁷

⁸⁵ Denna rapport från 1999 är inte tillgänglig. Redogörelsen bygger därför på sammanfattningar presenterade i en senare rapport: Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project.

⁸⁶ Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project, s. 2-3 och 9. En matematisk definition av en gräns torde kunna avse såväl koordinater som mått i relation till kringliggande märken, se rapporten s. 7-8.

⁸⁷ Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project, s. 3-4.

Efter att rapporten hade remitterats till och diskuterats inom lantmäteribranschen fick arbetsgruppen i uppdrag att genomföra ett testprojekt med några olika fokusområden. Exempelvis skulle undersökas hur många nyutsatta gränsmärken som förblir intakta genom exploateringsfasen inom tätortsområden. Undersökningen skulle även omfatta verkan av fullföljdsutmärkning, dvs. utmärkning av nytillkomna gränser först efter det att hus och vägar har börjat färdigställas, samt den inom branschen tillämpade praxis rörande utmärkningstidpunkt. Tidigare undersökningar hade visat att upp till hälften av alla gränsmärken i tätorter förstörs under den tidiga exploateringsfasen och att fullföljdsutmärkning inte är påtagligt effektivare i det avseendet.⁸⁸ Dessa faktorer torde ha ansetts viktiga att utreda ytterligare eftersom betydelsen av gränsmärken var ett av huvudargumenten emot att ställa koordinater överst i bevishierarkin för gränserns sträckning. Kunde det åter visas att en stor del av genomförda utmärkingar inte var varaktiga – och att dessa gränser därmed blev svårare att rekonstruera än sådana som hade getts noggranna koordinater – skulle det troligen påverka diskussionen om en eventuell reform.

Resultatet av den nämnda delundersökningen bekräftade till stor del tidigare statistik. Beträffande gränser som hade utmärkts vid fastighetsbildningstillfället var ca 60 % av gränsmärkena intakta efter exploateringen. Inom områden där utmärkning hade skett i form av fullföljdsåtgärd var utfallet något bättre, i genomsnitt 73 %. De enkäter som hade skickats till olika branschföreträdare visade att en majoritet av lantmätarna utnyttjade fullföljdsutmärkning i omkring hälften av sina ärenden. Svaren indikerade vidare ett tydligt ställningstagande för fortsatt utmärkning av gränser och en oro för att markägare skulle få svårare att avgöra var gränserna går om dessa vore koordinatbestämda. Dessutom påpekades att den befintliga infrastrukturen till stöd för GPS-mätning var för dålig för att möjliggöra ekonomiskt försvarbara och pålitliga fältarbeten.⁸⁹

I en annan del inom testprojektet skulle under fem års tid genomföras en mångsidig studie av exploateringsområden som ur lantmäteritekniskt hänseende hanterades och redovisades olika. Två områden skulle omfattas av den traditionella utmärkningspolicyn, medan det i två andra områden skulle tillämpas en helt koordinatbaserad metod. Syftet var att samla in och jämföra verkliga uppgifter rörande kostnader och tidsåtgång för t.ex. fastighetsbildning och husutsättning inom de två olika systemen. Även förekomsten av problem uppkomna på grund av oklarheter rörande gränser skulle undersökas och jämföras. Det visade sig dock att denna komparativa studie inte kunde genomföras av såväl tekniska som ekonomiska och rättssäkerhetsmässiga skäl. Dels ansågs det inte möjligt att skapa ändamålsenliga och kostnadseffektiva förutsättningar (referensstationer, kontroll-

⁸⁸ Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project, s. 4.

⁸⁹ Se Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project, s. 5-7.

punkter etc.) för det koordinatbaserade systemet, dels var vissa aktörer negativa till att arbeta i ett sådant system bland annat på grund av ökade kostnader för mätutrustning och osäkerhet angående ansvarsfrågor. Den breda opinionen mot ett koordinatbaserat system som framkom i de ovan nämnda enkäterna bidrog också till att undersökningen aldrig blev gjord.⁹⁰

Det samlade resultatet av testprojektet blev att styrgruppen tonade ner de i rapporten från 1999 framförda idéerna om en reform och istället fokuserade på olika aspekter kring gränsutmärkning. Bland annat rekommenderades Alberta Land Surveyors' Association att utreda möjligheter till att öka gränsmärkens överlevnad i samband med exploatering, samt att producera informationsmaterial för mäklare och allmänheten om gränsmärkens betydelse. En ökad medvetenhet bland exploatörer och markägare om de rättsliga och ekonomiska följderna av förstörelse av gränsmärken efterfrågades också.⁹¹

Enligt senare uppgifter från Alberta Land Surveyors' Association har frågan om ett koordinatkataster inte varit föremål för några ytterligare undersökningar⁹². Idén lever dock kvar bland vissa medlemmar, men innan det finns en bredare övertygelse om att allmänheten och markägarna skulle vinna på en sådan reform bedöms frågan bero⁹³.

5.4.2 Australien – vilande visioner

Diskussioner bland forskare

Frågor om utveckling av koordinatkataster har diskuterats under lång tid i Australien, inte minst inom akademien. Stort engagemang har funnits vid Department of Geomatics, University of Melbourne, där omfattande forskning inom bl.a. *land administration* har bedrivits under flera decennier. Under 1980- och 1990-talen författades flera artiklar som åtminstone sekundärt berörde frågan om gränskoordinaters rättsliga betydelse⁹⁴. Diskussioner om framtida koordinatkataster har även förts inom flera av de australiensiska staternas och territoriernas separata administrationer och lantmäteriväsenden.

Flera forskare har ställt sig avvisande till idén att låta koordinater i de digitala katastren (*digital cadastral data bases*) gälla framför gränsmärken på marken. Ett motiv för denna ståndpunkt, nämnt t.ex. i samband med en studie rörande delstaten Victoria, har varit att fördelen med en sådan ordning inte står i proportion till de betydande hinder av bl.a. ekonomisk, social och rättslig art som

⁹⁰ Se Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project, s. 4-5 och 7-8.

⁹¹ Se Alberta Land Surveyors' Association, Coordinate Based Cadastre Test Project, s. 8-10.

⁹² Munday, Brian, 2005-11-02.

⁹³ McWilliam, 2005-11-01.

⁹⁴ T.ex. Holstein & Williamson, Options for Marking the Cadastre, Williamson & Hunter, The Establishment of a Coordinated Cadastre for Victoria, och Williamson, Coordinated Cadastres.

skulle behöva undanröjas inför en sådan reform⁹⁵. Ett annat argument, presenterat av Williamson, är att de koordinater som redan finns eller kommer att finnas i de moderna, *survey accurate* katastrer – med relativa noggrannheter kring några centimeter inom tätortsregioner – utgör ”*true coordinates*” för alla praktiska ändamål⁹⁶. Något egentligt behov av att upphöjda sådana koordinater till en överordnad status i rättslig mening torde, utifrån detta resonemang, därmed inte finnas. Å andra sidan utesluts inte en framtida övergång till koordinatbestämda gränser när de tekniska och rättsliga förutsättningarna väl finns⁹⁷.

Australian Capital Territory

I Australian Capital Territory var frågan om ett för territoriet eget *legal coordinated cadastre* aktuell under slutet av 1980-talet. En relativt omfattande utredning gjordes då av Johnstone & Toms, presenterad 1989. De pekade på en rad fördelar med ett sådant system, bland annat att gränser rättsliga definition skulle bli tydligare och säkrare jämfört med tidigare, samt att det praktiska förfarandet vid förrättningar och fristående gränsrekonstruktioner skulle underlättas betydligt och därmed gynna såväl lantmätare som fastighetsägare. I fråga om bevisvärde avsågs koordinaterna bli gällande framför alla andra uppgifter, förutom i undantagsfall. Om det presenterades obestridliga motbevis, och dessa accepterades av registerhållaren, skulle koordinaterna rättas. Rapportförfattarna framhöll vidare den för hela samhället viktiga effekten av ett datoriserat kataster med primärinformation om gränser, och jämförde detta med registreringen av *titles*. Ett fastighetssystem där såväl ägande som ägandets omfattning framgår direkt av registren – och där informationen garanteras av staten – förutsågs medföra betydande fördelar för alla användare. Sammantaget rekommenderades därmed ett införande av s.k. *legal coordinates* i Australian Capital Territory, vilket inte bedömdes bli särskilt svårt vare sig ur teknisk eller ur rättslig synpunkt. Förutsättningarna i form av teknisk infrastruktur menades vara god, och det skulle räcka med justeringar i den befintliga lagstiftningen. Viss diskussion fördes dock kring flera olika alternativ för reformens praktiska genomförande. Det enklaste tillvägagångssättet vore att ge koordinater rättsverkan endast för nybildade fastigheter, medan den mest långtgående varianten vore ett systematiskt konverteringsarbete för att omfatta även alla befintliga fastigheter. Däremellan fanns alternativ som inriktades mot förutom nybildning även rena överlåtelser av hela fastigheter. Rapportförfattarnas rekommendation var ett införande som

⁹⁵ Se Williamson & Hunter, *The Establishment of a Coordinated Cadastre for Victoria*.

⁹⁶ Williamson, *Coordinated Cadastres*. Termen *survey accurate* syftar till en hög lägesnoggrannhet, vilken torde motsvara den som krävs vid modern detaljmätning.

⁹⁷ Williamson & Hunter, *The Establishment of a Coordinated Cadastre for Victoria*.

beaktade alla fastigheter, såväl nya som befintliga, dvs. det mest långtgående av de identifierade alternativen.⁹⁸

När nämnda rapport hade offentliggjorts diskuterades förslagen inom den lokala (privata) lantmätarkåren, vilken till stor del var tveksam till att överge principen att gränsmärken gäller framför mätuppgifter. Om denna ståndpunkt mest berodde på omtanke av fastighetsägarna eller på rädsla för förlorade arbetsuppgifter lär ha varit föremål för spekulation. Sedan dess har även administrativa faktorer direkt eller indirekt hindrat en sådan förändring av gränssystemet. Först blev Australian Capital Territory ett självstyrande territorium, vilket ledde till resurskrävande omorganisationer och en avsevärt mindre personalstyrka inom lantmäteriområdet. Under senare tid har trenden dessutom gått mot en enhetlig systempraxis inom Australiens delstater och territorier, i syfte att minska kostnaderna och besvären för enskilda och företag som flyttar mellan eller verkar inom de olika områdena. Att då en jurisdiktion skulle genomföra en förändring av sitt katastersystem som ytterligare ökar skillnaderna från de övriga systemen är därför inte troligt. Trots att katastret i Australian Capital Territory redan är *survey accurate*, och därmed teoretiskt sett relativt enkelt att ge rättsverkan, har nämnda omständigheter medfört att utvecklingen mot ett *legal coordinated cadastre* har avstannat.⁹⁹ Nyligen berördes dock frågan igen, i samband med en diskussion om morgondagens befarade kompetensbrist inom lantmäteriområdet, och sågs då som en möjlig lösning för framtiden¹⁰⁰.

Andra delar av Australien

Frågor rörande eventuella koordinatkataster med rättsverkan har diskuterats på flera håll i Australien. Under tidigt 1990-tal framfördes exempelvis idéer om en katasterreform i South Australia. Där hade redan visst förberedande arbete skett kring ny lagstiftning och tänkta handläggningsrutiner, och tiden ansågs snart mogen för ett realiserande. Koordinatbestämning vid nybildning av fastigheter syntes inte medföra några större hinder, men vissa aspekter rörande datafångst för befintliga gränser, liksom synen på hävder och eventuella avvikelser mellan olika bevismedel, torde kunna tolkas som en viss oklarhet i hur det nya systemet skulle åstadkommas och fungera i praktiken. Som exempel kan nämnas att koordinaterna trots sin tillsynes starka rättsverkan skulle förlora sin ställning gentemot andra uppgifter om de visade sig vara felaktiga ("*coordinates should be conclusive as to boundary position unless proved wrong*"), och att rättelser skulle ske i flera fall av felaktigheter. Beroende på datafångsätt diskuterades i dessa fall olika grader av

⁹⁸ Johnson & Toms, Review of adoption of legal parcel coordinates in the Australian Capital Territory. Redogörelsen baseras på avsnitten *Executive summary* och *Conclusions and recommendations*.

⁹⁹ Blanchfield, 2006-01-30, och Jarman, 2006-01-19.

¹⁰⁰ Se Blanchfield & Elfick, Legal Coordinates as a Solution to an Irreversible Shortage of Surveyors.

statligt ansvar för koordinaterna. En annan faktor var att s.k. naturliga gränser inte skulle koordinatbestämmas överhuvudtaget, eftersom de var rörliga och därmed styrdes av sitt faktiska läge på marken. Ur tekniskt hänseende framgick olika potentiella möjligheter och problem rörande förutsättningarna för ett införande av ett nytt system. Vissa sådana frågor handlade främst om hur befintliga gränser skulle kunna hanteras, men det framkom även påpekanden om nödvändigheten av framtida koordinattransformationer m.m.¹⁰¹

Trots att reformen för South Australia i flera avseenden bedömdes nära förestående år 1992, visade den sig vara svår att genomföra. Sedan dess torde inte mycket ha hänt för att driva frågan framåt och därmed omsätta de teoretiska möjligheterna i praktiken¹⁰².

Ett annat exempel är Tasmanien, där det – med grund i tidigare avfärdanden av ett *legal coordinated cadastre* – år 1997 framfördes idéer om ett annat slags digitalt kataster. I detta fall menades koordinater inte bli bästa bevis för gränserns sträckningar utan ”endast” utgöra grunder till ett effektivt fastighetssystem till nytta för alla. Behov av korrekt och pålitlig gränsinformation hade framförts från flera användarhåll, eftersom det befintliga katastret var undermåligt beträffande bl.a. lägesnoggrannhet, och frågan tycktes inte (längre) vara avhängig ett krav på materiell rättsverkan för geodatan. Den rådande bevishierarkin skulle därför kunna fortsätta att gälla, innebärande att naturliga gränser, gränsmärken respektive hävder var avgörande framför mätdata, men nyheten var att katastret skulle innehålla lägesnoggrann information om samtliga dessa fysiska bevismedel. Eftersom det nya systemets koordinater därigenom avsågs få stor indirekt betydelse för gränsbedömningar, nämndes tanken på en garanti av uppgifternas kvalitet. Ansvaret tycks i detta fall ha avsetts ligga kvar på den lantmätare som har levererat koordinaterna.¹⁰³

Sedan dess torde det inte ha uttryckts några officiella ställningstaganden för en egentlig reform i Tasmanien. En generell anledning är att arbetsinsatsen och kostnaderna bedöms orimliga, till följd av den mycket begränsade mängden koordinatsatt information som kan hämtas ur befintliga förrättningshandlingar eller andra källor. En successiv övergång baserad endast på de gränsdata som genereras vid nya förrättningar menas inte heller vara intressant, på grund av tidsaspekten. Det skall dock nämnas att det pågår ett långsiktigt arbete för att åtminstone i viss mån förbättra den mycket låga lägesnoggrannheten i det nuvarande katastrets geodata, främst genom en skärpning av de tekniska kraven vid nymätning.¹⁰⁴

¹⁰¹ Se Nisbet, Procedures for the South Australian Legal Coordinated Cadastre.

¹⁰² Kentish, 2006-01-24.

¹⁰³ Se Rowe, Creation of a Coordinated Cadastral Boundary System.

¹⁰⁴ VanderNiet, 2005-04-15.

5.4.3 Israel – en levande vision

Dagens israeliska kataster härstammar från 1920-talet, främst med grund i en systematisk trianguleringsinsats i de bebyggda delarna och upprättandet av ett fastighetsregister utifrån Torrens-principen (registrering av *titles*). Mätmetoderna var relativt enkla under de följande decennierna, vilket idag innebär bristfälliga uppgifter om gränser för den stora andel fastigheter som inte har ändrat omfång sedan dess. Vid förändringar i fastighetsindelningen idag upprättar en (privat) licensierad lantmätare en förrättningskarta, vilken dels måste stämma överens med den kommunala detaljplanen, dels godkännas av katastermyndigheten, the Survey of Israel (SOI), innan registrering. Gränserna utmärks på marken i samband med förrättningen och sådana intakta märken gäller framför gränspunktskoordinaterna vid eventuella avvikelser. Dagens registerkarta är en digitaliserad version av äldre analoga registerkartor och saknar rättsverkan. Uppgifter som rör bl.a. ägande- och arrenderätter hanteras av den andra involverade registermyndigheten, the Land Registry Office. Staten äger nästan all mark, vilken till stor del upplåts med långa arrenden; endast ca 7 % av de totalt 800 000 parcellerna är privatägda. Förutom dessa traditionella fastigheter i markplanet finns *condominiums* och liknande enheter, vilka ännu inte är registrerade.¹⁰⁵

Sedan ett tiotal år har det funnits planer hos SOI att år 2010 förverkliga ett komplett s.k. *legal digital cadastre*. Enligt Steinberg beror detta på att den befintliga gränsdatan till stor del är mycket bristfällig, bland annat i fråga om lägesnoggrannhet, och att denna situation är orimlig för ett modernt samhälle. Några av de problem som påpekas är att det inte finns några unika definitioner av gränserns rättsliga sträckning och att många av de äldre gränsmärkena och hävderna har försvunnit vid exploatering. Vidare har viss gränsrekonstruktion i samband med byggprojekt tidigare genomförts som en rent teknisk åtgärd, utan vare sig godkännande av SOI eller någon uppdatering av katastret, vilket har lett till ytterligare oklarheter kring vissa gränserns sträckning. Med ett koordinatkataster med rättsverkan menas framförallt effektiviteten inom kommunal detaljplanering liksom förrättnings- och byggprocessen kunna ökas avsevärt.¹⁰⁶

Frågan om hur ett koordinatkataster skulle kunna upprättas framställs som en stor utmaning, inte minst eftersom den långsiktiga ambitionsnivån sägs vara 5 cm lägesnoggrannhet¹⁰⁷. Steinberg nämner kortfattat några olika reformmetoder som skulle kunna tillämpas beroende på vilken slags mark som berörs och om det gäller gamla gränser eller sådana som har tillkommit eller nymäts under senare år. Bland dessa idéer finns både snabba och långsamma implementeringssätt – dock torde inte alla motsvara den sagda lägesnoggrannheten. För den mycket stora andelen

¹⁰⁵ PCGIAP/FIG, Cadastral Template, (Internet), Country report Israel, s. 3-5, 8-10 och 18.

¹⁰⁶ Steinberg, Implementation of Legal Digital Cadastre in Israel, s. 1-2.

¹⁰⁷ Steinberg, Implementation of Legal Digital Cadastre in Israel, s. 1.

utarrenderad statlig mark menas exempelvis dagens inexakta gränsdata, med upp till några meters lägesnoggrannhet, upptas som den är i det rättsliga koordinatkatastret. Att avsikten därmed torde vara att anpassa verkligheten efter kartan stöds av den kompletterande idén att ändra de ursprungligen registrerade arealuppgifterna så att dessa speglar de utifrån katastret nyberäknade arealerna. Beträffande gränskoordinater för privatägd mark, å sin sida, menas dessa kunna upptas som uttalat ungefärliga katasterdata, vilket torde avse en begränsad rättsverkan, och först efter en matematisk justering avhängig kontrollmätning av vissa detaljer i fält. Utöver dessa systematiska metoder nämns successiva förbättringar av katastret i samband såväl med fastighetsbildning som med gränsrekonstruktion vid exploatering. Kostnaden för hela projektet uppskattas (2001) till 50-100 miljoner USD.¹⁰⁸ I detta sammanhang sägs ingenting om statens eventuella ansvar för gränsdatans kvalitet.

När och hur det israeliska gränssystemet kommer att övergå till ett koordinatkaster med rättsverkan – och i vilken utsträckning koordinaterna då verkligen blir överordnade gränsmärken och andra bevismedel – torde fortfarande vara oklart. Planen i sig står dock fast, och det bedrivs utvecklingsarbete rörande såväl datafångstmetoder som lagutveckling för att möjliggöra reformen.¹⁰⁹ Bland de tekniska lösningar som redan har testats för tätortsområden finns en s.k. analytisk metod, vilken omvandlar lokal mätdata till nationella koordinater med hög lägesnoggrannhet genom en omräkningsprocedur som delvis grundas på detaljmätning av ett fåtal strategiska objekt på marken¹¹⁰.

5.5 England & Wales *general boundary*-system

5.5.1 *Historisk bakgrund*

När England & Wales¹¹¹ kommer på tal i lantmätarisammanhang går tanken ofta till deras *general boundary*-system, där gränser vare sig markeras med gränsmärken eller definieras precis på annat sätt. De rättsliga gränserna relaterar istället till topografiska objekt på marken såsom häckar och byggnader. Ett annat karaktärsdrag är att motsvarigheten till fastighetsbildning genomförs helt civilrättsligt genom att mark byter ägare. Vidare existerar inte något kataster, men hos statliga Land Registry (HMLR)¹¹² förs ett *land register* där de flesta ägandeförhållanden och andra rättigheter till mark finns registrerade.

¹⁰⁸ Steinberg, Implementation of Legal Digital Cadastre in Israel, s. 2-5.

¹⁰⁹ Steinberg, New Survey Regulations for Israel, s. 6-8, samt Klebanov, 2006-05-31.

¹¹⁰ Se Fradkin & Doytsher, Establishing an urban digital cadastre.

¹¹¹ England och Wales delar rättssystem för registrering av mark. Skottland och Nordirland har egna system och ingår därför inte i studien.

¹¹² Formellt heter myndigheten Her Majesty's Land Registry of England and Wales, vilket ofta förkortas HMLR (ibland även LR).

Registret liksom den registerförande myndigheten Land Registry initierades genom 1862 års *Land Registry Act*. Redan sedan 1500-talet hade idéer om olika slags register växt fram som reaktion på det omständliga systemet för handel med mark som det feodala samhället tillämpade, men inga förslag hade dittills haft framgång. I förordet till nämnda *Land Registry Act* betonades vikten av att kunna säkra och enkelt bevisa äganderätt till mark samt att förenkla överlåtelseprocessen. Ambitionen visade sig dock vara alltför hög i vissa aspekter. Det nya kravet att definiera ägoområdena med precisa gränser (*fixed boundaries*) ledde till såväl höga kostnader som grannosämja, och anses därför vara en av orsakerna till att antalet registrerade *titles* var blygsamt under de första åren. Registreringen var dessutom valfri, vilket ytterligare kan förklara misslyckandet. Efter tretton års tid innehöll registret uppgifter om endast ca 650 *titles*. En ny lag, *Land Transfer Act* (1875), ersatte därför den ursprungliga författningen. Men inte heller de nya reglerna ledde till önskat resultat, trots att gränserna nu bara behövde definieras som *general boundaries*. Lösningen kom drygt tjugo år senare genom nya *Land Transfer Act* (1897), vilken tillät införande av krav på *first registration of title* inom vissa regioner förutsatt att de lokala myndigheterna begärde det. *First registration* innebar, något förenklat, registrering vid närmast följande överlåtelse av mark som hittills inte var registrerad. Londonregionen var den första att omfattas av de nya kraven. Registreringen tog därmed fart, vilket även påverkade den statliga kartproducenten Ordnance Survey som försåg registret med storskaliga baskartor. Under de följande årtiondena utökades registreringskravet till fler geografiska områden, och så småningom kom en reviderad version av reglerna genom *Land Registration Act 1925* och dess kompletterande *Land Registration Rules 1925*.¹¹³ Kravet på *first registration* spreds långsamt genom landet under nästan hela 1900-talet. Först 1990 var sådan registrering obligatorisk i hela England & Wales¹¹⁴. Den idag gällande lagstiftningen, *Land Registration Act 2002* och *Land Registration Rules 2003*, trädde ikraft hösten 2003 och innebär ytterligare skärpningar av registreringskraven.

5.5.2 Markägande och registrering

Begreppet *title to land*

I England & Wales finns ingen så entydig och fullständig äganderätt till mark som exempelvis i Sverige. Medan vi menar att all mark ägs av fysiska eller juridiska personer, är det Kronan som åtminstone teoretiskt äger all jord i England & Wales¹¹⁵. Fysiska och juridiska personer innehar dock nästan alla markområden

¹¹³ Manthorpe, *Land Registration as a Business*, Maynard, *Great oaks from little acorns ...*, och Pryer, *Land registration: ending unwanted "Victorian values"*.

¹¹⁴ HMLR, *Public Guide 13*.

¹¹⁵ Rowton Simpson, *Land Law and Registration*, s. 26.

med olika slags rättigheter – *titles* – och det är detta upplevda (praktiska) ägande som har betydelse i samhället. Att *title* ibland översätts till äganderätt torde bero på att de flesta sådana rättigheter, s.k. *freehold titles*, är obegränsade i tid och innebär så starka befogenheter att de fungerar som full äganderätt. Den vanligaste varianten, *absolute freehold title*, motsvarar bäst vår svenska äganderätt, medan t.ex. *possessory freehold title* innebär att man kan ha vunnit viss rätt till marken genom hävd men att det inte handlar om något absolut och oåterkalleligt förhållande. Utöver denna äganderättighetsvariant finns även *leasehold titles*, vilka närmast motsvarar arrenderätter eller hyresrätter. Sådana *leaseholds* graderas utifrån tidslängden av rättighetens utövande. Det förekommer perioder av skiftande längd, vanligen upp till 99 år.¹¹⁶ Begrepp såsom *land owner* och *property owner* används ofta i engelsk litteratur oavsett vilken slags *title* som avses, varför ordet ägare kommer att användas i det följande i fråga om innehav som är registrerat eller vid överlåtelse skall registreras.

Vidare är det själva rättigheten till ett visst markområde (alternativt byggnad eller del av byggnad) som är objektet för registrering i *land register* – inte markområdet i sig. Det unika *title number* som registreringen genererar är således inte någon egentlig fastighetsbeteckning utan ett slags rättighetsbeteckning. Vanligtvis finns endast en sådan beteckning knuten till varje avskilt markområde, men det kan finnas fler, i lager ovanpå varandra, om marken (eller byggnaden) innehas med flera *leasehold titles* av olika längd. Resultatet kan liknas vid en kedja av andrahandsarrenden. Dessutom förekommer *title numbers* som inte direkt relaterar till ägande- eller arrenderätter utan till varningsnoteringar eller säkerhetsnoteringar rörande viss mark¹¹⁷. Trots denna konstruktion rörande registrering, ägande och markindelning används i denna studie, för att förenkla redogörelsen för gränssystemet, termen fastighet för markområden oavsett typ av *title*.

Land register – ett rättighetsregister

Innehållet i *land register* motsvarar till stor del det svenska fastighetsregistrets inskrivningsinformation. Fokus ligger därmed på personers rättigheter till mark, inte på själva fastighetsindelningen (markområdena). Registret innefattar dock även två sorters kartor, en variant över individuella *titles* ungefärliga omfattning på marken och en digital registerkarta (se nedan), så det fyller i praktiken en relativt vid funktion i fråga om olika slags fastighetsinformation. Till följd av den traditionella kopplingen av *titles* till landskapets topografiska detaljer – principen för *general boundaries* – har något kataster med tekniska uppgifter aldrig skapats.

Ansvar för uppbyggnad och uppdatering av *land register* ligger hos myndigheten Land Registry under Department for Constitutional Affairs. I dags-

¹¹⁶ Se t.ex. EULIS D4.4 Part I [England and Wales], s. 2-4, och *Land Registration Act 2002* (Section 9-10).

¹¹⁷ Lalande, 2004-03-26.

läget innehåller *land register* över 20 miljoner registrerade *titles*, motsvarande omkring 80 % av samtliga¹¹⁸. Den officiella fastighetsindelningen, det vill säga de fastigheter och andra rättighetsområden som framgår av registret, innehåller därför ett antal luckor än idag. Detta beror delvis på att vissa *titles* inte omfattas av obligatorisk *first registration*; t.ex. nya *leaseholds* kortare än 7 år behöver inte registreras¹¹⁹. Dessutom kan det dröja lång tid innan oregistrerad mark som omfattas av krav på *first registration* byter ägare och därmed måste registreras. Kyrkan och välgörenhetsorganisationer är två ägargrupper som sällan omsätter sina fasta egendomar.¹²⁰ Denna faktor, liksom att Kronans mark fram till nyligen inte har behövt registreras överhuvudtaget¹²¹, påverkar också registrets fullständighet. Med stöd av den nya registreringslagstiftningen och ännu ej beslutade incitament för frivillig registrering är målet att ha ett komplett register år 2012¹²².

Den första gruppen textinformation (*property register*) klargör om rättigheten avser *freehold title* eller *leasehold title*. Om det är en *freehold title* och innehavaren i sin tur arrenderar ut marken till någon annan, syns inte denna sekundära *title* på detta ställe i registret utan i den tredje informationsgruppen. I vissa fall finns även uppgifter om rättigheter i annans mark som gäller till förmån för den aktuella fastigheten. Dessutom framgår områdets geografiska läge genom en enkel beskrivning bestående av ord, ofta postadressen, samt en hänvisning till aktuell *title plan*. Den andra informationsgruppen (*proprietorship register*) specificerar vilken grad av rättighet som föreligger, t.ex. *absolute freehold*. Namn och postadress anges för samtliga ägare, liksom om det finns några restriktioner angående deras rätt till vidareförsäljning, belåning etc. Utöver dessa data kan det sedan april 2000 finnas uppgifter om köpeskilling eller annan värderelaterad information. Den tredje informationsgruppen (*charges register*) kan innehålla vissa begränsade uppgifter rörande inteckningar och belåning. En notering anger i så fall när inteckningen utnyttjades, dock utan angivelse om belopp, samt långivarens namn och adress. Här kan även finnas information om andra belastningar, såsom *leasehold*-upplåtelser och servitut. En sådan angiven *leasehold* är alltid den närmast följande i en eventuell kedja av flera andrahandsupplåtelser, så om denna rättighet i sin tur belastas av en eller flera kortare *leasehold(s)* syns det alltså inte i den aktuella informationsgruppen. För varje angiven *leasehold* som är registrerad framgår dock dess *title number*, vilket underlättar vidare sökning efter detaljer om denna.¹²³

För de *titles* som är registrerade kan man lita på att uppgifterna är fullständiga. Vissa *titles* berörs dock av s.k. *overriding interests*, vilka gäller utan att de nämns i

¹¹⁸ Weaver, 2007-06-05.

¹¹⁹ Se Abbey & Richards, Blackstone's Guide to the Land Registration Act 2002, s. 25-31.

¹²⁰ Maynard, 2003-06-17.

¹²¹ Kronans mark omfattades inte av registreringskrav innan *Land Registration Act 2002* trädde ikraft.

¹²² Ashwin, 2003-06-18.

¹²³ Se EULIS D4.4 Part I [England and Wales], s. 1-4, samt exempel på HMLR, Land Register Online, (Internet).

registret. De kan omfatta vissa allmänna rättigheter men även privata rättigheter såsom servitut. Om en markägare skulle lida skada till följd av en felaktigt registrerad (eller oregistrerad) uppgift, kan han eller hon ha rätt till skadestånd.¹²⁴

Varje registrerad *title* har ett unikt *title number* i *land register*. Samtliga sådana beteckningar består av länets allmänt gällande förkortning om två bokstäver – samma bokstavskombination som i postnumret, vilket är en grundläggande lokaliseringshjälp i många sammanhang – följt av ett löpnummer. Själva beteckningen ger alltså endast en måttlig ledning om var i England & Wales markområdet är beläget. En faktor som bidrar till en omständlig administration, framförallt i ett vidare perspektiv, är att *title number* endast används i *land register*. I andra register, rörande t.ex. fastighetstaxering och bygglovsärenden, har markområden andra referensnummer.¹²⁵ För att underlätta samkörning av olika fastighetsrelaterade data och minska risken för misstag pågår arbete med att ge varje ägoenhet en unik identitet som skall användas i alla dessa sammanhang. Sådana s.k. *Unique Property Reference Number* (UPRN) finns redan nu i stor utsträckning, men för fullskalig användning behöver alla inblandade register anpassas till det enhetliga systemet.¹²⁶

Digitaliseringen av registrets textdel resulterade 1998 i en databas innehållande allt tidigare analogt material samt nyttillkommen information. För sökning i registret kan adress eller *title number* användas som sökfras. Eftersom vare sig markägarna själva eller andra intressenter normalt har kännedom om *title numbers* sker de flesta sökningarna med hjälp av adressen.¹²⁷

Registrets kartor

Registrets två slag av kartor – *title plan* och *digital index map* – upprättas av Land Registry men baseras i stort sett helt på topografiska kartor framställda av Ordnance Survey, den statliga myndigheten för landets kartproduktion.¹²⁸

Ordnance Surveys kartor grundas på flygbilder och vissa kompletteringsmätningar i fält, vilka följer en uppdateringsplan med femårsintervall. Kartorna redovisar permanenta fysiska detaljer ner till en viss storleksnivå, samt symboler och textinformation. Linjetyperna indikerar vad som avbildas på så sätt att objekt högre än 0,3 m över markytan (byggnader, häckar etc.) representeras av heldragna svarta linjer, medan de lägre (vägkanter, diken etc.) ritas med streckad svart linje. Byggnader över 12 m², längre vägar, bäckar och objekt utgörande fastighetsgräns är det enda som redovisas inom villatomter, men hur noggrant de återges beror på

¹²⁴ HMLR, Public Guide 8.

¹²⁵ Ashwin, 2003-06-18.

¹²⁶ UPRN-tilldelningen är kärnan i *National Land and Property Gazetteer* (NLPG), en objektsbaserad databas med standardiserad (adress-)information från flera olika register. Se NLPG, The National Land & Property Gazetteer, (Internet).

¹²⁷ Ashwin, 2003-06-18.

¹²⁸ Uppgifterna om Ordnance Surveys resp. Land Registrys kartor är om inte annat anges hämtade ur HMLR, Practice Advice Leaflet 8.

kartskalan. Två i verkligheten närliggande detaljer kan därför återges som en på kartan, eftersom det är omöjligt att lämna ett synligt avstånd mellan dem. Symboler för träd, slänter etc. kan utgöra tilläggsinformation medan text ofta anger gatunamn i lokaliseringssyfte.

Sedan en tid finns en heltäckande Ordnance Survey-karta i digital form. Digitaliseringen har skett genom olika typer av skanning och har krävt vissa kontrollmätningar i fält med bl.a. GPS. För att kunna foga samman informationen från analoga kartblad i olika skalor har de också fått töjas ut i vissa delar för att passa ihop. Resultatet är en topografisk karta som på vissa ställen är mycket lägesnoggrann medan den avviker många meter på andra håll.¹²⁹

Med Ordnance Survey-kartan som bas upprättar Land Registry *title plans* i samband med registrering i *land register*¹³⁰. Denna kartvariant redovisar den aktuella fastigheten, flankerad av delar av angränsande tomter, i syfte att grafiskt redogöra för områdets ungefärliga omfattning. Var de rättsliga, exakta gränserna går framgår alltså normalt inte¹³¹. För upprättandet av sådana kartor är överlåtelsehandlingarna (*deeds*) den grundläggande och viktigaste informationen, eftersom de rättsligt anger vad som byter ägare. Oavsett om gränserna däri definieras endast i ord, grafiskt eller med längdmått, är Land Registrys uppgift att tolka de gränser som framgår av handlingarna och återge dem i registret. Att resultatet blir registrering av *general boundaries* är därför högst naturligt, då en fullständig beskrivning i en överlåtelsehandling kan bestå av en fras såsom "*Land lying to the south west of Botley Road, Chilworth*"¹³² eller "*the property known as Vine Cottage*"¹³³. De modernare överlåtelsehandlingarna är ofta tydligare än så, men även om gränserna skulle anges med lägesnoggranna koordinater eller det uttryckligen står vilken sida om ett visst dike gränsen går är fastighetsgränserna ändå *general* i registret. Nämda slag av detaljangivelser kan endast ses som bevismedel i ett eventuellt framtida avgörande om exakt sträckning.

Någon systematisk kontroll av fastigheternas utformning och omfattning görs inte av Land Registry. En *deed*-beskrivning i ord kan dock, såsom exemplifieras ovan, vara alltför vag och därmed svårtolkad. Likaså kan en kartskiss vara felaktig på grund av en dålig baskarta eller att den som ritat skissen inte har besökt platsen. Vissa kartskisser kan dessutom vara grundade på exploateringskartor som visar vad som planerades att byggas, inte vad som verkligen byggdes. Om det förekommer alltför stora avvikelser mellan överlåtelsehandlingarna och den aktuella Ordnance Survey-kartan kan det leda till någon form av kontroll inför registreringen.

¹²⁹ Elliott, 2003-06-18.

¹³⁰ Utformningen av och innehållet i en *title plan* skall följa en viss standard: BS1192 Part 3 of the British Standard for Construction Drawing Practice.

¹³¹ I de få fall där gränser är bestämda till sitt exakta läge är *title plan* dock avgörande.

¹³² Maynard & Calvert, Accuracy of Ordnance Survey mapping in relation to boundaries.

¹³³ Sara, Boundaries and Easements, s. 4, citat från rättsfallet Cf. Neilson v. Poole (1969).

När en oregistrerad *title* upptas i registret (*first registration*) upprättas *title plan* i skala 1:1 250 i tätort (se Figur 8), 1:2 500 på landsbygden eller 1:10 000 i bergs- eller hedmarksområden. Ett *title number* noteras på kartans sidhuvud, och det område som berörs av registreringen markeras med en kraftig röd kantlinje¹³⁴, normalt längs insidan av de topografiska kartlinjerna. Längdmått angivna i överlåtelsehandlingarna anges ibland på *title plan*, men i princip endast om gränsen representeras otvetydigt på Ordnance Survey-kartan¹³⁵. Eventuella längdmått och den röda linjens exakta placering har ingen direkt rättslig betydelse eftersom gränsen på kartan representerar en *general boundary*. Detta framgår av varje *office copy* (originalet av *title plan* som Land Registry arkiverar) genom anmärkningen: ”*This title plan shows the general position of the boundaries: it does not show the exact line of the boundaries. Measurements scaled from this plan may not match measurements between the same points on the ground. For more information see Land Registry Explanatory Leaflet 24.*”¹³⁶

Då endast en del av en fastighet byter ägare, och därmed avskiljs från stamfastigheten, krävs alltid registrering av den nya enheten¹³⁷. Vid ett sådant avskiljande från redan registrerad mark baseras den nya kartan i regel på stamfastighetens befintliga karta. Det innebär i realiteten att en nyskapad *title* i sämsta fall kan registreras med en *title plan* speglande den topografiska situationen på 1800-talet, varför kontroller i fält kan bli behövliga. På stamfastighetens *title plan* görs, i sin tur, ett tillägg i form av en grön linje omkring det avskilda området. Ofta anges även vilken beteckning denna nya enhet får. På så sätt syns ett visst markområdes samlade historiska utveckling på ursprungskartan. En notering görs även i stamfastighetens skrivna registerinformation, så att det framgår när åtgärden har skett och vilken ny beteckning som har skapats. I fråga om ett områdes avskiljande från oregistrerad mark innebär registreringen däremot *first registration*, varvid *title plan* upprättas enligt redogörelsen i föregående stycke.

En kartsymbol som är av intresse i gränssammanhang är ’T’-markeringen. Beroende på sin placering indikerar den vem som äger ett visst fysiskt gränsobjekt såsom ett staket eller en mur. Ett antal ’T’ ritas på *title plan* så att bokstavens bas står på gränslinjen och vetter inåt det område som gränsobjektet tillhör.¹³⁸ Själva gränsen blir inte bestämd genom ’T’-markeringar, men dessa kan ge ledning vid eventuella framtida avgöranden.

¹³⁴ Vid förekomsten av vertikala gränser framgår dessa inte direkt av *title plan*. Vanligen hänvisas till en särskild detaljkarta ritad i olika plan.

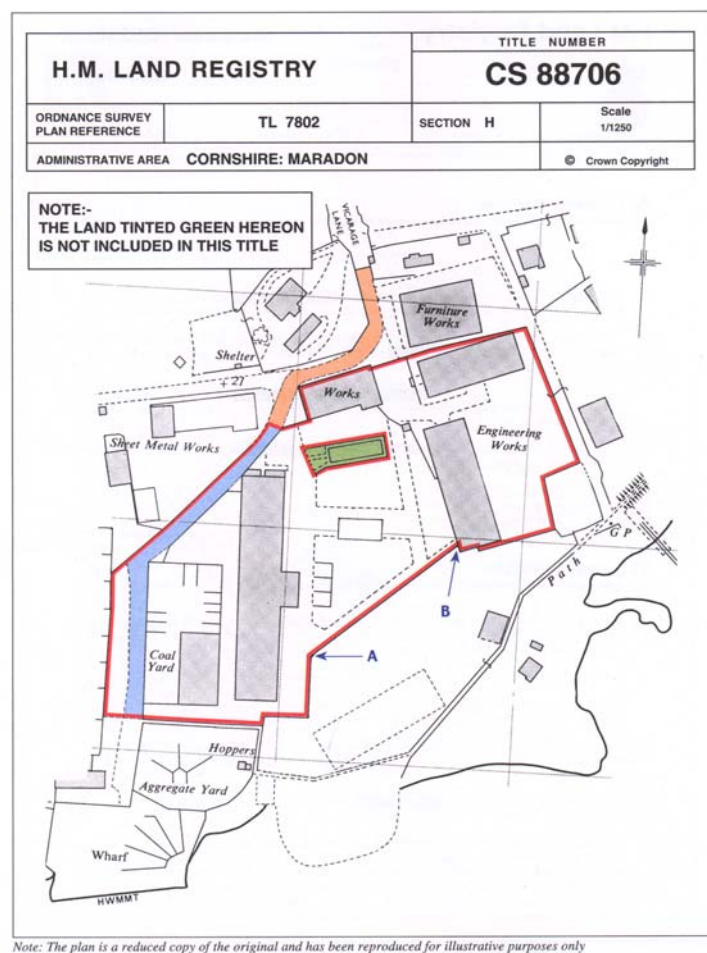
¹³⁵ Siffrorna kan i dessa fall avse mått i metersystemet eller det traditionella (*imperial*) systemet, eller i sämsta fall båda på samma karta.

¹³⁶ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, s. 16.

¹³⁷ Lalonde, 2003-11-11. När registrerad mark endast byter ägare är registrering inte obligatorisk. Den nye ägaren låter dock i allmänhet ändå registrera sin *title*, eftersom det krävs för belåning m.m. Land Registry gör vid en sådan enklare registrering ingen ny karta utan hänvisar till befintlig *title plan*.

¹³⁸ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, s. 12.

5 Internationell utblick



Figur 8: Exempel av en s.k. title plan, ursprungligen i skala 1:1 250 (HMLR, Practice Advice Leaflet 8). Med tillstånd av Ordnance Survey, 2004-02-05 och 2007-06-07: This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office © Crown copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.

En *title plan* kan också redovisa olika slags servitutsområden, vanligen blå- eller brunfärgade om de är belastande respektive till förmån för den registrerade ägaren.

Den andra Land Registry-kartan – registerkartan, kallad *index map* – ger en nationell överblick och underlättar sökandet av individuella *title*-uppgifter. Alla områden som omfattas av registret är rosafärgade, kantade av röda linjer motsvarande de på *title plans* (se Figur 9). Inga *title numbers* redovisas direkt på registerkartan, så det geografiska läget är viktigt att känna till vid en sökning via kartan. Denna synbara brist vägs delvis upp av att gatunamn samt vissa husnummer är utmärkta. *Title number* är dessutom sällan känt av fastighetsägaren, så avsaknaden av dessa nummer är inte av särskilt stor betydelse i praktiken. De områden som fortfarande inte omfattas av någon registrerad *title* har vit bakgrundsfärg, men topografin syns ändå eftersom registerkartan bygger på en Ordnance Survey-karta.



Figur 9: Exempel ur en digital index map (HMLR, Practice Advice Leaflet 8). Med tillstånd av Ordnance Survey, 2004-02-05 och 2007-06-07: This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office © Crown copyright. Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.

Registerkartan har tidigare förts som analoga papperskartor men har nyligen digitaliserats. Skalan är vanligtvis mellan 1:1 250 och 1:10 000 beroende på markvärden och terrängförhållanden. Liksom den svenska digitala registerkartan är Land Registrys motsvarighet en översiktskarta som inte ensam kan redogöra för varje *titles* omfattning på marken. Förutom uppdatering när *titles* registreras uppdateras registerkartan emellanåt även med avseende på topografiska detaljer. Vid sådan uppdatering kan även gränserna i kartan justeras för att följa den aktuella topografin. Detta torde dock inte spela någon större roll eftersom gränsredovisningen ändå endast speglar *general boundaries*.

I den digitala registerkartan har varje registrerad enhet en röd ID-punkt (*seed point*). Via denna punkt nås uppgifter om alla berörda registrerade *title numbers*¹³⁹, deras adresser och rättighetsklasser (*absolute freehold* etc.), vilka görs synliga i ett separat skärmfönster i kartbilden. Andra registrerade uppgifter nås genom textregistret eller sökning bland analoga akter. Även oregistrerade markområden kan ha ID-punkter, men den enda information som då ges i skärmfönstret är postadressen.

5.5.3 General boundary-principen

Gränsers tillkomst och definition

Någon formell fastighetsbildning förekommer inte i England & Wales, vilket har samband med principen om *general boundaries*. Nya gränser tillkommer istället ”automatiskt” på civilrättslig väg vid avskiljande av en del av en fastighet (*transfer of part*) motsvarande avstyckning, eller vid proportionerlig delning av mark mellan delägarna (*partition*) motsvarande klyvning¹⁴⁰. *Partition* är en sällan förekommande åtgärd, eftersom någon av de berörda ägarna vanligtvis köper ut de(n) andra om samägandet skall upphöra¹⁴¹.

Till följd av att det inte finns någon lagstiftning som reglerar om och hur fastighetsindelningen får ändras, uppstår ibland resultat i form av det som i Sverige skulle kallas olämpliga fastigheter. Ett exempel på detta är s.k. *souvenir land* (*souvenir plot*), utgörande ett område om endast några enstaka kvadratcentimeter upp till någon kvadratmeter¹⁴². Definitionen av en *souvenir plot* lyder ”*any piece of land which, being of inconsiderable size and little or no practical utility, is unlikely to be wanted in isolation except for the sake of pure ownership or for sentimental reasons*”

¹³⁹ Jfr textdelens tredje informationsgrupp vilken endast upplyser om närmaste *leasehold*.

¹⁴⁰ Se EULIS, D4.4 Part I [England and Wales], s. 13. Förutom dessa gränsskapande åtgärder kan även två fastigheter slås samman till en ny enhet (*amalgamation*), vilket motsvarar sammanläggning. Någon åtgärd liknande fastighetsreglering finns inte.

¹⁴¹ Maynard, 2003-06-17.

¹⁴² HMLR, Practice Leaflet 18.

or commemorative purposes.¹⁴³ Under vissa perioder har det förekommit att utlänningar, framförallt från USA, har köpt en kvadratmeter åkermark i England eller Wales bara för att inneha en *title* utomlands. Säljaren av marken har då ofta av praktiska skäl fortsatt att bruka jorden, varför ingen egentlig förändring har skett annat än i registret. På senare år har det införts restriktioner för att undvika registrering och i förlängningen uppkomsten av nya sådana *titles*, eftersom de medför både merarbete för Land Registry och en allmänt försämrad fastighetsindelning.¹⁴⁴

För att beskriva *general boundary*-principen behövs tre olika slags syn på gränser. Medan den rättsliga gränsen till viss del har en motsvarighet i bl.a. det svenska systemet, har de två andra särskilt med *general boundaries* att göra:

- *Legal boundary*, rättslig gräns, är osynlig och utan bredd. Den avgränsar en persons ägområde från en annans i enlighet med överlåtelsehandlingen (*deed*). För nästan allt ägande gäller dock att de exakta sträckningarna på marken är okända till följd av en generell beskrivning i *deed*, varför de rättsliga gränserna fyller en begränsad funktion i praktiken. Med termen gräns menas i de följande avsnitten den rättsliga gränsen om inget annat anges.
- *Physical boundary*, fysisk (praktisk) gräns eller gränsobjekt, kan vara ett staket, väg, dike etc. Den sammanfaller ofta men inte alltid med den rättsliga gräns den representerar. På grund av sin fysiska karaktär återspeglas gränsobjekt, liksom andra objekt på marken som inte representerar rättsliga gränser, på de topografiska kartorna från Ordnance Survey.
- *General boundary* är egentligen en princip, men uttrycks ofta som den officiellt registrerade gränsen i *land register*. Där indikerar den var den rättsliga gränsen ungefärligt går i relation till en fysisk gräns återgiven på ett utdrag av en Ordnance Survey-karta.

General boundary-principen är etablerad för att möjliggöra registrering av *titles* utan att behöva bestämma gränsernas exakta sträckningar, vilka normalt är okända till och med för ägarna själva. Eftersom fastighetsgränser alltid har tillkommit genom privata åtgärder utan gränsutmärkning, samt att invånarna traditionellt har nyttjat fysiska objekt som indikationer på innehav, har grundidéen dock tillämpats i praktiken långt innan den formulerades i någon lag.

Efter misslyckandet att nå resultat med den första registreringslagen 1862 höjdes röster för en mer generell syn på just gränser, vilket ledde till att registrering

¹⁴³ *Land Registration and Land Charges Act 1971*, Section 4(5).

¹⁴⁴ Munday, Bern, 2003-06-18.

av *general boundaries* påbörjades ett drygt decennium senare¹⁴⁵. I *Land Registration Rules 1925* specificerades principen, vilken på ett tydligt sätt fastslår att ”*the exact line of the boundary will be left undetermined – as, for instance, whether it includes a hedge or wall and ditch, or runs along the centre of a wall or fence, or its inner or outer face, or how far it runs within or beyond it; or whether or not the land registered includes the whole or any portion of an adjoining road or stream.*”¹⁴⁶ I den nya registreringslagstiftningen som trädde ikraft hösten 2003 har denna regel ersatts av en mindre detaljerad version: ”*The boundary of a registered estate as shown for the purposes of the register is a general boundary, unless shown as determined under this section. A general boundary does not determine the exact line of the boundary.*”¹⁴⁷ Även denna bestämmelse stadgar alltså att registret normalt¹⁴⁸ visar *general boundaries* och att sådana lämnar den rättsliga gränsen obestämd till sitt exakta läge.

Tillämpad bevishierarki

General boundary-principen räcker ofta till i praktiken både för registreringsändamål och för att markägarna skall kunna använda sina ägor. När grannar ställs inför en något osäker situation, t.ex. då ett staket skall sättas upp eller ett hus byggas till, nås vanligen en lösning genom att de informellt enas om det praktiska gränsläget. Naturligtvis uppstår dock emellanåt större problem i form av tvister om rättsliga gränser, och för att då avgöra var dessa gränser går på marken behöver olika faktorer beaktas. Framförallt läggs vikt vid överlåtelsehandlingars detaljeringsgrad, förhållanden på marken, grannars faktiska agerande och ett antal presumptionsregler. Några lagregler rörande gränserns sträckning finns inte, men av rättsfall och litteratur framgår en viss hierarki bland dessa olika bevismedel.

Eftersom något fastighetsbildningsinstitut inte existerar är överlåtelsehandlingar (*deeds*) rörande de angränsande områdena de primära källorna att undersöka. Den överlåtelse genom vilken den aktuella gränsen tillkom har störst rättslig betydelse¹⁴⁹. Om marken har bytt ägare och det har gått lång tid kan det dock vara både svårt och tidskrävande att finna just detta *deed*¹⁵⁰. Dessutom kan senare aktiviteter, såsom ersättande av ett fysiskt gränsobjekt med ett annat, i vissa fall ha inneburit rättliga justeringar i ägandets omfattning på marken. En sådan gränsflyttning kan exempelvis ha skett om en gräns enligt ett *deed* definieras gå i ett staket alternativt en mur, och det ursprungliga staketet rivs och ersätts av en mur strax intill¹⁵¹. Av dessa anledningar utgår man därför ofta ifrån den senaste överlåtelsen och granskar

¹⁴⁵ Se avsnitt 5.5.1.

¹⁴⁶ *Land Registration Rules 1925*, Rule 278.

¹⁴⁷ *Land Registration Act 2002*, Section 60 (1)-(2).

¹⁴⁸ Få undantag finns i form av *fixed boundaries* och den nya varianten *determined boundaries*, se avsnitt 5.5.4.

¹⁴⁹ Sara, *Boundaries and Easements*, s. 3.

¹⁵⁰ Land Registry sparar inte alla sina dokument när registreringen väl är färdig, enligt HMLR, Public Guide 6.

¹⁵¹ Se Barsby, *Protecting Your Property*, s. 59; referat av rättsfallet *Burns v. Morton* (2000).

endast vid behov äldre handlingar. Ett sådant behov kan uppstå exempelvis då grannarnas aktuella handlingar är oförenliga, genom att dessa indikerar en överlappning eller ett glapp mellan de berörda områdena¹⁵².

Oavsett när ett *deed* är upprättat är det vanligt att det inte anger någon detaljinformation om det aktuella områdets fysiska avgränsning. Undersökningen handlar därför till stor del om att tolka innehållet¹⁵³. Det överlåtna området kan vara beskrivet i text, antingen som en direkt lägesbeskrivning eller som en indirekt hänvisning till ett annat *deed*. Lägesbeskrivningarna innehåller sällan några måttangivelser eller andra uppgifter rörande själva gränserna utan definierar området genom en gatuadress eller i sämsta fall en vag beskrivning i ord¹⁵⁴. Ett *deed* kan också omfatta en kartskiss, men syftet med denna är oftast att ge en generell lägesangivelse vilket då noteras på skissen genom frasen ”for the purposes of identification only”¹⁵⁵ eller liknande. En kartskiss med en sådan notering har ingen auktoritet i fråga om gränsernas detaljsträckning, även om gränserna är noggrant inritade. Skulle det däremot i *deed*-beskrivningen framgå att det aktuella området specificeras av just kartskissen, och denna saknar notering av ovan nämnda slag, anses den viktig i fråga om gränsernas läge. Kvaliteten och därmed överensstämmelsen med förhållandena på marken kan dock variera kraftigt, eftersom vem som helst får upprätta en *deed*-kartskiss. Den kan dessutom vara baserad på gamla Ordnance Survey-kartor eller byggritningar, eventuellt kompletterade med egenhändiga och ofta dåligt specificerade mätningar¹⁵⁶.

Förutom själva överlåtelsehandlingarna kan även andra, senare upprättade, dokument påverka en gränssträckning. Grannar kan genom skriftlig överenskommelse, så kallat *boundary agreement* eller *boundary declaration*¹⁵⁷, sinsemellan ha bestämt var den gemensamma gränsen skall gå på marken.

Den andra faktorn, förhållanden på marken, får ofta stor betydelse eftersom gränsuppgifterna i *deed* vanligen är generella och svårtolkade. Förutom själva gränsobjektens existens och egenskaper i dagsläget omfattas denna bevisgrupp även av fotografier och andra dokument som kan ge upplysning om ursprungsförhållandet ifall detta skulle ha ändrats.¹⁵⁸ Det är här särskilt viktigt att söka svar på frågan vem som har uppfört och därmed äger själva gränsobjektet, t.ex. en mur. Normalfallet är nämligen att denna person anlade muren helt på sin egen mark men alldeles intill gränsen. En uttrycklig angivelse i *deed* eller i *title certificate* är det enda säkra beviset i fråga om ägande till gränsobjekt¹⁵⁹. Som komplement till denna

¹⁵² Se diskussion i rättsfallet *Alan Wibberley Building Ltd v. Insley* (1999).

¹⁵³ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 58.

¹⁵⁴ Se exemplen i avsnitt 5.5.2.

¹⁵⁵ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 58.

¹⁵⁶ Maynard & Calvert, *Accuracy of Ordnance Survey mapping in relation to boundaries*.

¹⁵⁷ Se avsnitt 5.5.4.

¹⁵⁸ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 58, och Maynard, 2003-06-17.

¹⁵⁹ Maynard, *The Boundary Problems web site*, (Internet).

text kan ägandet även framgå av eventuell *deed*-karts-kiss eller *title plan*, genom förekomsten av ett eller flera 'T' stående på den aktuella gränslinjen och pekande inåt ägarens mark¹⁶⁰.

Under förutsättningen att den rättsliga gränsens sträckning inte preciseras av relevanta *deeds* kan även, som ett tredje bevismedel, grannars faktiska agerande påverka utgången av en gränsfråga. Om grannarna, uttryckligen eller underförstått, har kommit överens om att en viss sträckning skall fungera som gräns i praktiken, kan detta komma att anses som bevis och därmed bli avgörande. Även enighet om vem som ansvarar för underhåll av ett visst fysisk gränsobjekt kan medföra att gränsen definieras så att objektet anses stå helt inom det markområde vars ägare sköter underhållet. Kravet på att den aktuella gränsens position måste vara opreciserad i *deed* för att en informell överenskommelse skall kunna accepteras beror på att det annars skulle handla om en vanlig marköverföring. Sådana kan endast ske genom en formell överlåtelse, dvs. ett nytt *deed*.¹⁶¹ Någon minimitid som måste ha förflutit sedan överenskommelsen torde inte finnas. Även en annan typ av grannars agerande kan i vissa fall påverka en gränssträckning, då genom att en markremsa på grund av hävd (*adverse possession*) överförs från en person till dennes granne¹⁶².

Om inga andra uppgifter kan ge svar eller ledning i frågan om den rättsliga gränssträckningen – vilket inte är ovanligt¹⁶³ – kvarstår tillämpning av någon av de presumptionsregler som omfattar gränser¹⁶⁴. Dessa regler är sedvänja, och åtminstone vissa av dem torde vara väl kända bland markägare. En av de vanligaste presumptionsreglerna rör situationen där en häck och ett dike löper parallellt nära varandra längs en gräns. Den rättsliga gränsen förutsätts då gå utmed den kant av diket som är längst bort ifrån häcken¹⁶⁵ (se Figur 10). Grunden för denna regel, vilken bygger på den traditionella proceduren vid ett dikes tillkomst, finns förklarad redan i ett rättsfall från 1810¹⁶⁶. Denna förklaring innebär att en markägare vanligen gräver sitt dike intill gränsen till grannen, dock helt inom sitt eget markområde. Han lägger därvid de uppgrävda jordmassorna i en vall längs diket ytterligare något längre in på sin mark, och planterar slutligen en häck på vallen. Denna presumptionsregel bygger på två antaganden, dels att diket och häcken har anlagts efter gränsens tillkomst, dels att själva anläggandet har skett på det sätt som beskrivs i den nämnda proceduren¹⁶⁷. Kan det bevisas att gränsen

¹⁶⁰ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, s. 12. 'T'-markeringar på en *deed*-karts-kiss som saknar stöd i dess textdel har inte rättsverkan, varför de normalt inte ritas in på *title plan*.

¹⁶¹ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 59-60.

¹⁶² Se avsnitt 5.5.5.

¹⁶³ Maynard, *The Boundary Problems web site*, (Internet).

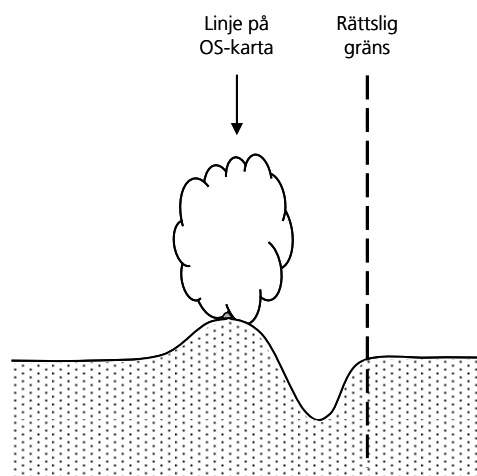
¹⁶⁴ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 59.

¹⁶⁵ Maynard, *The Boundary Problems web site*, (Internet).

¹⁶⁶ Rättsfallet *Vowles v. Miller* (1810) citerat i rättsfallet *Alan Wibberley Building Ltd v. Insley* (1999).

¹⁶⁷ Se rättsfallet *Alan Wibberley Building Ltd v. Insley* (1999).

skapats med utgångspunkt i ett befintligt dike kan den aktuella regeln således inte tillämpas¹⁶⁸. I denna fråga torde *deeds*, äldre Ordnance Survey-kartor etc. kunna ge ledning. Hur anläggningsarbetet praktiskt har gått till kan vara svårare att bevisa i efterhand, särskilt rörande privatägd mark. Om diket ligger intill en allmän väg kan det mycket väl ha anlagts av vägmyndigheten för avrinningsändamål¹⁶⁹, och uppgifter om detta torde då kunna tala för att den nämnda proceduren inte har följts.



Figur 10: Tvärsnitt visande presumptionsregeln rörande häck i kombination med dike. (Efter Maynard, *The Boundary Problems web site*, (Internet))

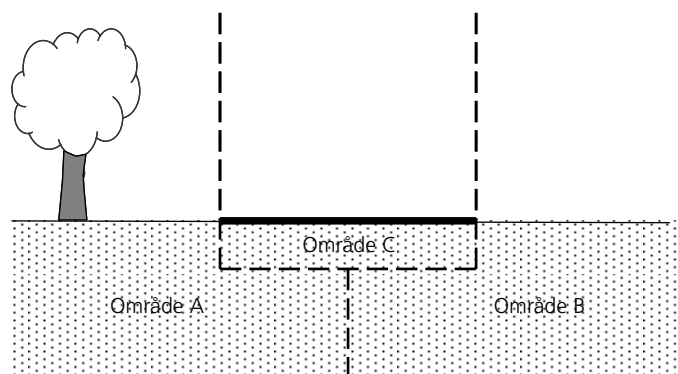
I fråga om allmänna vägar, vilka utgör majoriteten av alla vägar, ägs dessa av lokala eller nationella myndigheter. Äganderätten är vanligtvis avgränsad i djupled, omfattande själva vägkroppen och marken direkt därunder till ett djup tillräckligt för rör- och ledningsutrymmen.¹⁷⁰ Under denna gräns tillhör marken på respektive sida om vägens mittlinje de intilliggande fastigheterna. Mark längs allmänna vägar har således ofta komplexa gränser, där gränsen i det översta marklagret sträcker sig någonstans längs vägområdeskanten för att djupare ner vika av och gå längs vägens

¹⁶⁸ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, s. 37.

¹⁶⁹ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 60.

¹⁷⁰ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 75. Om marken tvångsinlösts avgränsas äganderätten däremot inte i djupled utan omfattar all mark nedåt.

mittlinje (se Figur 11). Denna presumtion gäller även om grannarnas mark i respektive *deed* beskrivs gå endast fram till vägområdeskanten, såvida inte de beskrivna avgränsningarna stöds av andra bevis.¹⁷¹



Figur 11: Presumerade gränssträckningar rörande allmän väg (område C) och intilliggande mark (områdena A och B). (Fritt efter Barsby, *Protecting Your Property*, s. 75.)

Naturliga och ej tidvattenpåverkade bäckar och åar omfattas av en presumptionsregel som i någon mån liknar den svenska gränsprincipen rörande enskilt vatten. Vattendraget anses vara delat längs mittlinjen berörda grannar emellan, men i detta fall anpassar sig gränsen ständigt efter successiva och naturliga förändringar (meandring, vattenhöjning etc.). Den fixeras alltså inte i det läge som gällde vid dess tillkomst utan är rörlig, förutsatt att det inte handlar om mänskliga ingrepp eller hastiga naturliga förändringar. Sjöar, däremot, omfattas endast av presumtionen att om de ligger helt inom ett ägoområde tillhör de ägaren till denna mark.¹⁷²

För mark i anslutning till floder som påverkas av tidvatten, samt längs havskusterna, gäller en annan princip. Gränserna går där i den övre tidvattenlinjen, vilket medför att markägarna i allmänhet endast äger en del av stranden. Strandremsan nedanför denna nivå, dvs. området mellan ebb och flod, tillhör liksom havet Kronan.¹⁷³

¹⁷¹ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, Appendix 2.

¹⁷² HMLR, Practice Advice Leaflet 8, Appendix 2.

¹⁷³ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 73.

5.5.4 Olika sätt att lösa gränsproblem

I England & Wales finns flera olika sätt att lösa osäkerheter eller tvister rörande sträckningar av rättsliga gränser. Processerna och deras rättsverkan skiljer sig väsentligt åt mellan metoderna. I de flesta fall löser berörda parter problemen helt på egen hand eller med hjälp av en opartisk expert, något som ofta rekommenderas såväl av Land Registry som av domstolar. Ett fåtal tvister avgörs dock i domstol, i vissa fall med fullbordan av Land Registry. Även då kan en extern expert anlitas, normalt för att avge expertutlåtanden eller för att agera ombud. Medan endast en av dessa åtgärder officiellt bestämmer gränsers sträckning till deras exakta läge på marken, innebär de andra åtgärderna att de rättsliga gränserna – trots den lösta tvisten – förblir *general boundaries*.

Innan *Land Registration Act 2002* trädde ikraft fanns en möjlighet att bestämma en gräns exakta läge genom att göra den till en *fixed boundary* enligt *Land Registration Rules 1925*. Åtgärden genomfördes dock färre än tjugo gånger under dessa år¹⁷⁴. Detta berodde till stor del på att den omfattade för Land Registry omständliga och för sökanden kostsamma utredningar, underrättelser till berörda grannar, fältmätningar och registreringsprocedurer¹⁷⁵. I dessa fall angavs den bestämda gränsens läge noggrant på den särskilt upprättade *title plan*, innehållande bl.a. mätdata och utritade terrängdetaljer, vilken kom att rättsligt definiera gränsens sträckning¹⁷⁶. En notering om att de aktuella fastigheterna hade *fixed boundaries* gjordes i registrets textdel, men inte på registerkartan. En sådan gräns är trots sin preciserade karaktär inte nödvändigtvis orubblig för framtiden. Där gränsen sammanfaller med ett vattendrag kan långsamma naturliga vattennivåförändringar leda till att gränsen flyttar sig över tiden, såvda berörda parter inte har avtalat om annat¹⁷⁷. Även *adverse possession* kan i vissa fall ändra en bestämd gräns läge¹⁷⁸.

Genom *Land Registration Act 2002* ersattes denna ursprungliga bestämningsåtgärd med en ny, vilken istället ger upphov till *determined boundaries*¹⁷⁹. Denna procedur omfattar färre och mindre arbetskrävande moment för Land Registry och avses därmed bli mer ekonomiskt tilltalande för potentiella sökande¹⁸⁰. Ett av syftena med att förenkla handläggningen var just att öka andelen bestämda gränser för att förebygga de problem i form av osäkerheter och tvister som *general*

¹⁷⁴ Den exakta siffran i juni 2003 var 17, enligt Tedcastle, 2003-06-18.

¹⁷⁵ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, s. 10-12, och Rowton Simpson, Land Law & Registration, s. 137. Vid tvister krävdes även domstolsavgöranden, enligt Tedcastle, 2003-06-18.

¹⁷⁶ HMLR, Practice Advice Leaflet 8, s. 10-12. Några särskilda gränsmärken torde inte ha anbringats på marken.

¹⁷⁷ Abbey & Richards, Blackstone's Guide to The Land Registration Act 2002, s. 67.

¹⁷⁸ Tedcastle, 2003-06-18.

¹⁷⁹ Regler finns i *Land Registration Act 2002*, Section 60, och *Land Registration Rules 2003*, Part 10.

¹⁸⁰ Tedcastle, 2003-06-18.

boundaries kan ge upphov till¹⁸¹. Ett annat skäl var att erbjuda markägare bättre skydd emot s.k. *boundary creepers*¹⁸².

Denna nya bestämningsmetod kan ske efter ansökan av en markägare, men också på Land Registrys eget initiativ i samband med registrering av en *title* skapad genom *transfer of part*. Vid båda dessa situationer krävs att det finns visst tekniskt underlag för att identifiera den exakta gränsen, vilket i fallet med sakägaransökan innebär en bifogad karta och eventuell textbeskrivning upprättad enligt särskilda noggrannhetskrav. I ansökningsfallet förutsätts dessutom antingen att det redan finns en överenskommelse med berörda grannar, eller att dessa efter underrättelse och inom angiven tid (vanligen 20 arbetsdagar) inte har motsatt sig bestämningen. Skulle någon invända emot åtgärden, och Land Registry inte kan ena sakägarna, kan en oberoende domare tillsättas för att ensam avgöra frågan. Ett sådant avgörande leder därefter till fullbordande av bestämningen, dvs. registrering, eller till att ärendet avbryts. Om bestämningen skall slutföras och den av sökanden bifogade kartan överensstämmer med aktuell Ordnance Survey-karta, gör Land Registry normalt ingen fältmätning innan registrering.¹⁸³ I registrets textdel görs en notering om att de berörda fastigheterna har en *determined boundary*, och sträckningen av denna gräns ritas in på nya eller befintliga *title plans*. Registerkartan lämnas däremot oförändrad, eftersom den endast fungerar som ett sökhjälpmedel. Liksom *fixed boundaries* är *determined boundaries* inte nödvändigtvis orubbliga för framtiden om de sammanfaller med ett vattendrag vars nivå höjs eller sänks naturligt över tiden eller då *adverse possession* får effekt.¹⁸⁴

Sedan *determined boundaries* möjliggjordes har endast omkring 130 *titles* registrerats med denna gränsstatus. En orsak antas vara att det ställs krav på centimeternoggrannhet i den till ansökan bifogade kartan, vilket dels förutsätter avancerad mätning av en expert, dels menas vara orimligt med hänsyn till den betydligt lägre lägesnoggrannheten i Land Registrys egna kartor. Dessutom uppfattar många markägare bestämningsåtgärden som otillräcklig, eftersom den inte kan användas för att lösa existerande tvister.¹⁸⁵

En enklare metod för grannar att klargöra vissa gränsfrågor är att göra en skiftlig överenskommelse, *boundary agreement* eller *boundary declaration*, vilken registreras av Land Registry¹⁸⁶ med en not i textregistret och eventuellt även på *title plans* för samtliga berörda *titles*. Själva dokumentet, vilket förutom parternas underskrifter skall innehålla en entydig beskrivning (text eller kartsnitt) av den överenskomna frågan, kan upprättas av markägarna själva eller med extern hjälp. Om problemet

¹⁸¹ Denna åtgärd skall däremot inte användas för att lösa befintliga gränstvister, enligt HMLR, Fact Sheet 3.

¹⁸² Abbey & Richards, Blackstone's Guide to The Land Registration Act 2002, s. 66. Se även avsnitt 5.5.5.

¹⁸³ Tedcastle, 2003-06-18.

¹⁸⁴ Munday, Bern, 2004-01-16.

¹⁸⁵ Weaver, 2007-06-05.

¹⁸⁶ Om en berörd *title* är registrerad kan överenskommelsen istället bifogas *deed*.

är svårlöst anlitas vanligen en opartisk expert, ofta en auktoriserad¹⁸⁷ *boundary surveyor*, som medlare. En överenskommelse om gräns är alltid gällande mot de ingående parterna, men om det inte explicit uttrycks i dokumentet blir kommande ägare inte bundna av den.¹⁸⁸ Den rättsliga gränsen förblir i detta fall *general*, men överenskommelsen är i sig ett viktigt bevismedel för framtiden.

Vissa fastighetsrelaterade tvister där gränser är inblandade löses ibland genom vanliga domstolsprocesser. Om en markägare exempelvis anser att grannen har byggt sitt nya staket så att det inkräktar på hans eller hennes mark, kan detta leda till en stämning och rättegång. Domstolen löser i sådana fall tvisten genom att avgöra om något olaga intrång har skett, samt meddelar eventuell påföljd, men inget av detta påverkar själva gränssträckningen. En sådan dom medför heller inte någon effekt i *land register*, men den kan givetvis återopas som ett bevismedel vid ett eventuellt framtida gränsproblem. Möjliga alternativ till ett domstolsförfarande är, förutsatt att båda parter samtycker, att anlita en skiljedomare som avgör frågan eller en medlare som hjälper parterna att uppnå en överenskommelse¹⁸⁹. Inte heller sådana avgöranden eller överenskommelser har någon direkt effekt för gränsernas sträckning.

5.5.5 Hävdinstitutet *adverse possession*

Hävdinstitutet *adverse possession* är tillämpligt såväl på hela fastighetsobjekt (mark eller byggnader) som på delområden av mark. Det kan därmed ge upphov till förändringar antingen av ägandeförhållanden eller av gränssträckningar. Att otillåten ockupation av annans mark eller byggnad, s.k. *squatting*, under senare tid har varit en relativt omfattande verksamhet framgår av att Land Registry har mottagit upp till 20 000 ansökningar per år om registrering av *title* med stöd av *adverse possession*. Av dessa ansökningar har omkring en tredjedel beviljats.¹⁹⁰

En direkt översättning av *adverse possession* (otillåtet innehav) poängterar två av kriterierna för denna hävdvariant. Intrånget måste först och främst vara otillåtet; det får alltså inte handla om en överenskommen eller medgiven rättighet att nyttja marken eller byggnaden¹⁹¹. Därtill måste inkräktaren dels besitta marken eller byggnaden så fullständigt att den rätte ägaren eller andra hindras från att nyttja den, dels avse att detta innehav skall fortsätta på obegränsad tid¹⁹². Om sådan besittning har pågått oklandrad under en i lag angiven tid ges inkräktaren vissa möjligheter att bli rättmätig ägare till marken eller byggnaden med samma grad av *title* som gällde för den tidigare ägaren.

¹⁸⁷ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) auktoriserar gränsexperter.

¹⁸⁸ Lalande, 2004-01-14.

¹⁸⁹ Se A. W. & C. Barsby: Legal Research and Publishing, Alternative Dispute Resolution, (Internet).

¹⁹⁰ Abbey & Richards, Blackstone's Guide to The Land Registration Act 2002, s. 124.

¹⁹¹ Dale & McLaughlin, Land Administration, s. 19. Själva intrånget får dock inte ha skett med hot eller våld.

¹⁹² Barsby, Protecting Your Property s. 78.

Genom *Land Registration Act 2002* har reglerna ändrats rörande registrerade *titles* så att sådana ägares och andra rättighetshavares säkerhet har förbättrats gentemot inkräktare, vare sig dessa ockuperar övergivna lägenheter eller är s.k. *boundary creepers* (personer som utökar det egna markinnehavet på grannarnas bekostnad). De nya reglerna medför också att slutliga avgöranden kan ske tidigare än vad som var möjligt enligt det gamla systemet. För oregistrerade markområden och byggnader gäller dock de tidigare reglerna i oförändrat skick.

Adverse possession blir viktigt att beakta i gränssammanhang om en markägare (*boundary creeper*) har innehaft en del av grannens mark under lång tid. Om sådan mark är registrerad gäller från och med hösten 2003, något förenklat, följande bestämmelser och processer för att det aktuella området formellt skall övergå till ockupanten¹⁹³. När en ockupant under tio års tid oavbrutet har innehaft ett intilliggande markområde, kan denne ansöka hos Land Registry om att bli registrerad som ägare. Förutsatt att ansökan är fullständig och anses relevant, meddelar registratören via brev till den registrerade ägaren (och andra parter som är registrerade som rättighetshavare) att en sådan ansökan har inkommit. Normalt lämnas då 65 arbetsdagers frist för eventuella invändningar.

Om Land Registry inte erhåller någon invändning inom utsatt tid, accepteras ansökan varvid ockupanten direkt registreras som ägare till den aktuella marken (graden av *title* blir densamma som tidigare ägare hade). Detta gäller oberoende av om befintlig gräns mellan ockupanten och berörd granne är *general* eller bestämd till sitt exakta läge, dvs. *fixed* eller *determined*¹⁹⁴. Inkommer det, å andra sidan, exempelvis ett bestridande av att innehavet har varit otillåtet, avvisas ansökan lika direkt av Land Registry. Då uppstår istället en tvist som får lösas genom förhandling eller domstolsavgörande. Som alternativ till ett bestridande har den rätte ägaren en möjlighet att kräva att ansökan prövas enligt vissa särskilda förutsättningar. Dessa förutsättningar är, först och främst, att den befintliga gränsen mellan parterna inte är *fixed* eller *determined*. Ytterst få gränser är ju bestämda i dagsläget, men på sikt innebär denna regel en extra säkerhet mot *boundary creepers* för de markägare som väljer att få sina gränser bestämda¹⁹⁵. En annan nödvändig förutsättning är att ockupanten rimligen skall ha trott att det aktuella markområdet faktiskt var hans eller hennes de senaste tio åren. Slutligen måste den omtvistade marken i detta fall ha varit registrerad sedan minst ett år. Endast om alla dessa förutsättningar är uppfyllda skall ockupanten registreras som ny ägare, annars avvisas ansökan.

¹⁹³ Sammanfattningen är, om inget annat anges, gjord utifrån West, *Land Registration Act 2002*, s. 21-23, och Abbey & Richards, *Blackstone's Guide to The Land Registration Act 2002*, s. 123-136. Lagregler för *adverse possession* rörande registrerade *titles* finns huvudsakligen i *Land Registration Act 2002* Schedule 6. Se även Cooke, *The New Law of Land Registration*, s. 138-145.

¹⁹⁴ Lalande, 2004-01-14.

¹⁹⁵ Abbey & Richards, *Blackstone's Guide to The Land Registration Act 2002*, s. 66.

En ansökan om *adverse possession* som har blivit avvisad är dock inte alltid förgäves; frågan kan då återupptas om ockupanten efter ytterligare två år på nytt ansöker om registrering. Om det vid denna tidpunkt vare sig pågår något tvistemål eller finns någon dom till nackdel för ockupanten i den aktuella frågan, och dennes besittning av den aktuella marken fortfarande pågår, anses den rätte ägarens passivitet tillräcklig för att äganderätten skall övergå. En invändning mot inkräktare måste alltså följas upp med visst handlande för att hävdtiden skall anses bruten. Bevisbördan ligger dock alltid på ockupanten.

För mark som fortfarande inte omfattas av någon registrerad *title* gäller, enligt *Limitation Act 1980* Section 15, normalt en hävdtid om tolv år¹⁹⁶. En ansökan om registrering av ägande med åberopande av tolvårig *adverse possession* kan leda till tre olika resultat. Om Land Registry anser det bortom allt rimligt tvivel att hävdekriterierna är uppfyllda, och ägaren i princip redan har förlorat sin äganderätt genom att han eller hon har accepterat alternativt inte kan ha giltiga grunder att motsätta sig registrering av ockupanten som ägare, registreras ockupanten med en *absolute title*. Vid mindre säkra förhållanden, såsom då den rätte ägaren är okänd, kan Land Registry endast registrera ockupanten med en *possessory title*. En sådan rättighet är av preliminär karaktär och kan först efter ytterligare tolv år övergå i en *absolute title*, förutsatt att ockupanten vid den tidpunkten fortfarande besitter marken. Om den rätte ägaren däremot har brutit besittningen upphör den då före detta ockupantens *possessory title*. Under denna mellanperiod är ägandeförhållandet alltså intakt men hotat, varför det i realiteten tar 24 år för att sådan *adverse possession* skall kunna medföra en slutlig förändring. I situationer där Land Registry hyser mycket stor tveksamhet till att påstådd hävd överhuvudtaget föreligger, avvisas ärendet om ockupanten inte kan komplettera sin ansökan på ett tillfredsställande sätt.¹⁹⁷

¹⁹⁶ Barsby, *Protecting Your Property*, s. 77. Tidsgränsen är 30 år för Kronans mark, förutom dess tidvattenpåverkade strandremsor vilka skyddas av en tidsgräns om 60 år.

¹⁹⁷ Se HMLR, *Practice Advice Leaflet 15*.

6 Koordinatbestämda gränser – möjliga innebörder och motiv

6.1 Introduktion

Såsom tidigare konstateras, bland annat i det inledande kapitlet, finns idag ingen specificerad målbild beträffande ett framtida system med koordinatbestämda gränser i Sverige. Utformningen av ett färdigt sådant gränssystem, framförallt rörande innebörden av koordinaternas rättsverkan, syns därmed vara en relativt öppen fråga. Inte heller torde finnas något entydigt motiv som kan läggas till grund för en säker tolkning av vad som avses med koordinatbestämda gränser. Detta i sig främjar ett brett angreppssätt och möjliggör teoretiska diskussioner och analyser rörande flera olika systemalternativ.

För att identifiera möjliga svar på *vad* koordinatbestämda gränser skulle kunna innebära, behövs till en början ett relativt obundet och i möjligaste mån förutsetningslöst resonemang om just begreppet *rättsverkan*. Skulle (måste) koordinaters rättsverkan exempelvis betyda att de gäller framför alla andra bevismedel för en gräns sträckning, eller kan det kanske ta sig helt andra slags uttryck? Och hur starkt skulle en gällande koordinats bevisvärde i så fall vara om det senare visar sig ha skett t.ex. ett mätfel vid förrättningen, med följd att koordinatangivelsen avviker från den avsedda gränsen på marken? Sådana teoretiska frågor kring materiell bevishierarki och olika slags fels påverkan på bevisbedömningen introduceras i nästa avsnitt. Där diskuteras även en möjlighet till en annan – kompletterande eller alternativ – aspekt av framtida rättsverkan; det som internationellt ibland kallas *guaranteed boundaries*. Enkelt uttryckt innebär denna aspekt, här benämnd ”ekonomisk” rättsverkan (för att skilja den från materiell rättsverkan), att berörda parter ersätts för eventuella ekonomiska förluster uppkomna till följd av felaktiga koordinater. Själva utformningen och omfattningen av ett sådant ekonomiskt skydd torde kunna varieras på många sätt, men nedan behandlas frågan relativt generellt.

Vilket eller vilka slags rättsverkan som skulle bli intressanta att anamma i ett eventuellt framtida system med koordinatbestämda gränser torde till största delen styras av de funktioner och effekter som önskas uppnås med det nya systemet. Med andra ord: *Varför* behövs en reform? Är dagens gränssystem inte tillfredsställande, eller ligger drivkraften till förändring mestadels i den förutspådda potential som ny teknik kan medföra framöver? Och för vem, dvs. för vilka intressen, behövs en förändring? Motiven kan givetvis vara flera beroende på ur vems synvinkel frågorna diskuteras. Denna studie omfattar inte någon undersökning av vilka krav och

önskemål som idag finns på ett system med koordinatbestämda gränser¹, utan nedan framställs olika exempel på behovsscenario för att belysa tänkbara motiv till en reform. Exempelen utgår dock ifrån verkliga problemsituationer orsakade av dagens gränssystem.

I avsnitt 6.3 samlas de olika frågorna ovan, genom att *tre systemmodeller* konstrueras och diskuteras utifrån olika aspekter av rättsverkan. Avsikten är att belysa några principiellt intressanta, tydligt skilda varianter. Respektive gränssystems karaktär speglas framförallt av dess huvudsakliga syfte, dvs. vad systemet kan erbjuda när reformen väl är genomförd². Även systemets tänkta roll i ett vidare sammanhang, såsom i det svenska fastighetssystemet i stort, beaktas i visst avseende. Det skall betonas att just de tre valda systemmodellerna vare sig menas vara de enda möjliga eller de mest rimliga.

Sist i kapitlet berörs vissa systemgemensamma frågor. Dels beaktas möjligheter (här sedda som undantag från grundtanken) till att ha fler än ett gränssystem inom landet, dels nämns några generella aspekter rörande koordinaters lägesnoggrannhet samt behov av gränsutmärkning i ett system baserat på koordinater med rättsverkan.

Utöver vad som sägs ovan krävs ytterligare några klargöranden inför det följande. Oavsett vilket ändamål som står i fokus för ett framtida system med koordinatbestämda gränser utgår studien ifrån *fastighetsregistret* som informationsbärare. Diskussionen kring koordinatbestämda gränser rör här alltså gränskoordinater som avses redovisas direkt i digitala registerkartan – benämnda DRK-koordinater. I vissa tidigare utredningar har frågor om koordinaters rättsverkan etc. handlat om koordinaterna i förrättningshandlingarna, men den varianten beaktas inte här. Anledningen är framförallt att dagens stora efterfrågan på lättillgängliga och korrekta geodatabaser har vridit fokus mot fastighetsregistrets digitala gränsinformation. Att förrättningsarkivens akter digitaliseras och därmed kan nå via datorn innebär i just det hänseendet ingen avgörande förbättring, eftersom överblickbarheten i fråga om fastighetsindelningen är densamma som innan och eventuella gränskoordinater fortfarande måste läsas av akt för akt. När det nedan följande resonemanget undantagsvis avser just koordinater i förrättningshandlingarna kallas dessa, för tydlighets skull, för förrättningskoordinater.

Det skall också poängteras att denna diskussion rör mer långtgående förändringar beträffande dagens digitala registerkarta än vad som sker inom det pågående registerkvalitetsprojektet ALBIN. En höjning av gränsernas lägesnoggrannhet utan koppling till någon som helst rättslig effekt är alltså inget beaktat alternativ i detta sammanhang, eftersom koordinatbestämda gränser – åtminstone

¹ En sådan undersökning har inte bedömts lämplig, eftersom det torde krävas större klarhet i vad begreppet avser (eller åtminstone kan avse) innan det går att få relevanta, underbyggda svar.

² Aspekter rörande själva övergången till ett nytt gränssystem, t.ex. hur gränser rent praktiskt skulle kunna föras med koordinatuppgifter, behandlas inte i detta kapitel utan i kapitel 7.

här – syftar till ett nytt gränssystem med något slag av rättsverkan för digitala registerkartan.

6.2 Aspekter rörande rättsverkan

6.2.1 Materiell rättsverkan

Bevishierarki för gränzers sträckning

Frågan om materiell rättsverkan – det som i gränssammanhang normalt menas med rättsverkan – rör olika bevismedels lagstadgade förhållande till varandra. Idag står ju gränsmärken överst i bevishierarkin, i enlighet med 1 kap. 3 § jordabalken, och har därmed normalt vitsord framför andra bevismedel. Denna huvudregel uttrycks ofta som att gränsmärken har rättsverkan. Endast i de fall gränsmärkena har försvunnit, flyttats eller på annat sätt blivit osäkra för lägesbedömningen tappar de sitt bevisvärde till förmån för uppgifter såsom förrättningskartor och hävder på marken.

Den vanligast tänkta innebörden av termen koordinatbestämda gränser torde vara att DRK-koordinater har *bästa bevisvärde* och att de därmed normalt ensamma bestämmer (rättsligt definierar) vad som är en gräns rätta sträckning. En sådan konstruktion skulle kräva ändringar i gällande rätt, åtminstone i jordabalkens gränsregler, och utgöra själva grunden i reformen av gränssystemet. Något förslag eller närmare diskussion rörande nya regler ingår inte i denna studie, men principen för den tänkta bevishierarkin antas här vara att DRK-koordinater görs till primärbevis, att gränsmärken degraderas till sekundärbevis, och att dagens sekundärbevis blir gällande först i tredje hand³. Med andra ord flyttas de idag gällande bevismedlen ned ett steg i ordningen, till följd av att DRK-koordinaterna ges vitsord. En idé att istället konstruera gränsreglerna så att DRK-koordinaterna delar rollen som primärbevis med gränsmärken (och eventuellt även andra bevismedel)⁴ bedöms inte som något rimligt alternativ att beakta i denna studie. Dels skulle DRK-koordinaternas betydelse bli begränsad både rättsligt och praktiskt, dels torde ett sådant gränssystem bli svårtillämpat överlag på grund av bristen på en tydlig ordning mellan bevismedlen. I det följande avses därför huvudregeln innebära en exklusiv överordning när DRK-koordinaterna sägs ha materiell rättsverkan.

³ Vid ett eventuellt beslut om en reform kan det givetvis bli aktuellt att närmare diskutera och vid behov göra ändringar i de två sistnämnda gruppernas innehåll. Beroende på det nya systemets önskade funktion kan ju t.ex. innehav (hävder på marken) göras antingen mer eller mindre betydelsefulla än de är idag.

⁴ Jfr en liknande tanke (dock rörande koordinatangivelser i förrättningshandlingarna) presenterad i LMV, Gränsmärkes rättsverkan [I], s. 12 och 18-19.

Eventuella fel i DRK-koordinaterna

Frågan om materiell rättsverkan handlar alltså mycket om bevishierarki, men en lika viktig faktor är huvudregelns konstruktion och därmed dess faktiska effekt. Enkelt uttryckt: ju fler tillåtna undantag från huvudregeln desto mer urholkad blir den. Det avgörande för hur *starkt* ett bevismedel egentligen är ligger då framförallt i synen på eventuella *fel* som detta bevismedel kan vara behäftat med. Skall uppdagade felaktigheter i ett primärbevis – och i så fall vilka slag av fel – medföra att bevismedlet tappar sin betydelse och därigenom öppnar väg för systemets underordnade bevismedel?

I dagens gränssystem slås huvudregeln exempelvis inte ut av uppdagade fel i form av misstag vid utmärkningen, utan även konstaterat felaktigt placerade gränsmärken har rättsverkan (och är enligt jordabalken rätt) för framtiden. Gränsmärkenas bevisvärde förverkas endast av händelser som inträffar i efterhand, t.ex. om de flyttas från sin ursprungliga position. Denna starka huvudregel medför att grunden i dagens gränssystem kan betecknas som stabil och entydig. Den faktiska effekten begränsas dock i detta fall av att huvudregeln omfattar långt ifrån alla gränser. Där gränsmärken saknas gäller idag andra bestämmelser, vilka kräver ett större mått av tolkning och avvägning mellan flera slags uppgifter.

I diskussionen kring DRK-koordinater som bästa bevismedel kan flera olika principer och argument tänkas göras gällande beträffande inställningen till eventuella felaktigheter i koordinatuppgifterna. Innan dessa aspekter behandlas bör dock klargöras vad som här avses med just sådana fel och besläktade termer. Att slarv, misstag och undermålig utrustning kan ge upphov till t.ex. mät- eller skrivfel i en förrättning torde inte behöva förklaras närmare, men vad som kan avses med felaktiga DRK-koordinater, fel i digitala registerkartan etc. är inte lika självklart.

Först och främst skall, för tydlighets skull, betonas en för denna studie logisk grundprincip. All diskussion beträffande fel och avvikelser rörande koordinatuppgifter utgår ifrån en underförstådd hänsyn till den aktuella (angivna) *lägesnoggrannheten*, dvs. den i realiteten tillåtna tolkningsmånen uttryckt som ett medelfel. Så länge exempelvis ett gränsmärke på marken står inom ramen för koordinatens medelfel, anses det inte föreligga någon avvikelse dem emellan – vare sig detta medelfel är en centimeter eller flera tiotals meter. Och utan någon avvikelse kan det, i sin tur, överhuvudtaget inte talas om fel.

Ett förhållningssätt i frågan om vad som då kan betraktas som fel vore att endast utgå från vad som enligt systemet kan föranleda en rättelse av en DRK-koordinat. En positionsavvikelse mellan DRK-koordinaten och t.ex. ett gränsmärke på marken som konstateras bero på en undermålig inmätning (ett mätfel) skulle då betecknas som ett fel endast om koordinatuppgiften kunde rättas. Vid en extrem systemkonstruktion där digitala registerkartans gränsredovisning vore absolut gällande, dvs. per definition rätt i alla situationer, skulle det i så fall överhuvudtaget inte gå att tala om något fel – trots det ostridiga faktum att den aktuella DRK-

koordinaten inte stämmer överens med den avsedda gränsen på marken. En sådan, snäv innebörd av termen fel torde kunna medföra vissa svårigheter för resonemanget, inte minst i fråga om eventuellt skadestånd eller liknande (se avsnitt 6.2.2). Av bland annat detta skäl behandlas begreppet med ett annat synsätt i denna studie.

I följande resonemang används termerna fel och felaktighet rörande digitala registerkartan och dess koordinater med innebörden att den aktuella gränsuppgiften är behäftad med en *underliggande oriktighet*. Bakgrunden till felaktiga DRK-koordinater kan exempelvis vara att det har begåtts ett misstag redan i förrättningskedet, t.ex. vid mätningen, och att detta ”grundfel” har förts över till digitala registerkartan genom registreringen. Andra möjligheter är att misstaget har skett först vid registreringsmomentet eller ännu senare. Själva felet i DRK-koordinaten kan i vilket fall som helst definieras som att registrets gränsinformation *avviker från den genom åtgärden åsyftade rätta sträckningen*⁵. Det spelar i just detta isolerade avseende ingen roll om gränssystemet avses konstrueras så att DRK-koordinaten skall rättas eller bestå; det är en annan fråga (se nedan). Det faktum att ett misstag har begåtts eller en avvikelse på annat sätt har uppstått försvinner alltså inte i sig – inte ens om digitala registerkartan i framtiden skulle göras materiellt sett rätt och helt orubblig – eftersom felet kan få betydelse även för andra frågor än gränssträckningen (t.ex. skadestånd). Med andra ord, ett fel ses här som ett fel vare sig det skall påverka bevisvärdet eller ej.

Utifrån detta kan göras en indelning av konkreta grupper av underliggande oriktigheter som i regel⁶ medför fel i DRK-koordinaterna. Tanken är att tydliggöra förutsättningarna för det nedan följande resonemanget om hur olika slags fel i DRK-koordinaterna skulle kunna hanteras i ett framtida gränssystem. Här fungerar för tydlighets skull den nuvarande förrättningsprocessen som utgångspunkt, dvs. att fastighetsindelningen ändras eller avgörs i enlighet med de idag ingående processtegen (bl.a. upprättande av förrättningshandlingar och fullbordande registrering). Följande fyra huvudgrupper av ”grundfel” och dylikt kan då specificeras:

- Förrättningsfel (enkla fel)
- Registreringsfel
- Tekniska fel i fastighetsregistret
- ”RB-fel” (grova fel)

⁵ Detta motsvarar vad som idag menas med fel i en förrättningshandling eller i en utmärkning. DRK-koordinaternas överensstämmelse med förrättningskoordinaterna kan därmed variera.

⁶ Här beaktas alltså inte chansen att ett underliggande fel (t.ex. i en förrättningskoordinat) genom *ytterligare* ett sådant fel (t.ex. vid registreringen) resulterar i rätt resultat – dvs. den i grunden avsedda gränsen – i digitala registerkartan.

Med den första gruppen – förrättningsfel – avses fel som inträffar inom huvuddelen av förrättningshandläggningen, innan registreringsmomentet. Det handlar främst om vad som brukar kallas mätfel och skrivfel. Förrättningsfelen skulle i sin tur kunna delas upp i undergrupper utifrån felens karaktär, t.ex. om ett mätfel beror på att själva mätningen är felaktigt utförd eller om fel gränspunkt på marken har mätts in. Även dessa undergrupper skulle kunna spjälkas upp ytterligare, genom att skilja på om felmätningarna beror på t.ex. slarvighet, en missuppfattning, en oriktig bedömning (bristande kunskap) eller en trasig mätutrustning. Liknande undergrupper torde kunna skapas angående skrivfelen, eftersom de också kan bero på olika slags brister. Uppenbara fel såsom omkastade eller uteblivna siffror i en koordinatangivelse kan exempelvis härledas antingen från att förrättningsmannen har läst av grundinformationen rätt och sedan skrivit fel i förrättningshandlingen, eller från att han har läst av grundinformationen fel och sedan upprepat detta fel vid handlingens upprättande. Oavsett typ av förrättningsfel blir följderna att de ger upphov till felaktiga gränsuppgifter både i förrättningshandlingarna och i digitala registerkartan.

Den andra gruppen – registreringsfel – omfattar färre situationer och torde bli ovanligare än den första. I princip handlar det om att en i förrättningshandlingen korrekt gränsuppgift förs in i digitala registerkartan på ett sätt som resulterar i en avvikande DRK-koordinat. Sådana fel kan härledas såväl till misstag av registreraren (jfr skrivfel i gruppen ovan) som till någon form av teknikrelaterat fel i registreringsverktyget. Med växande inslag av automatisering inom förrättningsarbetet bör registreringsfel på grund av den mänskliga faktorn minska. Gemensamt för denna grupp av fel är att de påverkar endast registerinformationen; DRK-koordinaterna blir felaktiga medan de korrekta gränsuppgifterna i handlingarna består.

Den tredje gruppen – s.k. tekniska fel – rör endast fastighetsregistrets innehåll, i detta fall den i digitala registerkartan införda gränsinformationen. Dessa ursprungligen korrekt lagrade data kan, på grund av programmeringsfel eller andra teknikrelaterade brister i själva datorsystemet, förvanskas så att koordinaterna i registret plötsligt ändras. Någon förekomst av tekniska fel i fastighetsregistret har hittills inte bekräftats (se avsnitt 3.4.3), men risken måste likväl beaktas för framtiden. I händelse av sådana fel skulle gränsuppgifterna i förrättningshandlingarna av naturliga skäl förbli opåverkade.

Den fjärde och sista gruppen – förenklat benämnda ”RB-fel” – består av sådana grova fel som undantagsvis kan bli föremål för extraordinära rättsmedel enligt rättegångsbalken (resning etc.)⁷. Till skillnad från den första gruppen ovan, dvs. de s.k. enkla förrättningsfelen, utgör ”RB-felen” allvarliga materiella eller processuella oriktigheter som spelar stor roll för det aktuella beslutet. En likhet är dock att de

⁷ Se avsnitt 3.4.2.

leder till felaktiga gränsuppgifter både i förrättningshandlingarna och i digitala registerkartan.

Dessa fyra grupper av underliggande oriktigheter kan alltså på ett eller annat sätt smitta av sig på DRK-koordinaterna så att dessa blir fel, dvs. avviker från de åsyftade rätta gränserna. Det som blir avgörande för DRK-koordinaternas faktiska rättsverkan, och därmed för hela det nya gränssystemets karaktär, är då hur dessa typer av fel skall beaktas. Skall koordinatuppgifterna *alltid*, *i vissa fall*, eller *aldrig* tappa sitt bevisvärde och då rättas utifrån relevanta underordnade bevis? Å ena sidan kan det uppfattas som lockande att bortse ifrån (ogiltiggöra) felaktiga DRK-koordinater och följaktligen rätta dem, å andra sidan kan en sådan inställning i sig vara kontraproduktiv till själva idén med koordinatbestämda gränser. Utan att föregå resonemangen i avsnitt 6.3, där olika inställningar till fel konkretiseras i tre exempel på systemmodeller, är principen att ju fler situationer som föranleder ett ogiltiggörande av DRK-koordinaterna, desto svagare rättsverkningar för systemet.

Det som sägs ovan om faktisk rättsverkan i form av DRK-koordinaternas styrka skall för tydlighets skull kompletteras med ytterligare en aspekt, nämligen huvudregelns *omfattning*. Med detta avses graden av tillämplighet på olika slags fastighetsgränser⁸. I det avseendet torde alternativen för det tänkta systemet vara färre än beträffande synen på felaktigheter. Utgångspunkten – baserad på såväl uttalade som antagna motiv till reformen – är här att det nya systemet skall kunna tillämpas fullt ut. Detta innebär att alla gränser, såväl befintliga som nytillkomna, avses bli koordinatbestämda och därmed omfattas av huvudregeln om DRK-koordinater som bästa bevis. På så sätt blir det nya systemet, när det väl är upprättat i sin helhet, enhetligt på nationell nivå. Mindre långtgående alternativ, där dagens gränsregler behålls för vissa gränser, skall dock inte uteslutas. Sådana möjligheter och skälen till dessa behandlas därför också, men i ett separat avsnitt sist i detta kapitel. I det närmast följande, liksom i senare kapitel, menas alltså en genomförd reform få påverkan på alla gränser.

6.2.2 "Ekonomisk" rättsverkan

Det ligger nära tillhands att i diskussioner om koordinatbestämda gränser alltid utgå från den materiella rättsverkan i enlighet med resonemanget ovan. Ett alternativ till den innebörden av koordinatbestämda gränser skulle dock kunna vara att rättsverkan tar sig andra uttryck än att bestämma gränsernas sträckning. Det skulle exempelvis vara möjligt att skapa ett framtida gränssystem med bibehållen bevishierarki rörande gränssträckningarna – men med den egenskapen att alla gränser i digitala registerkartan ändå är pålitliga, på ett nytt sätt. Denna pålitlighet avser ett ekonomiskt skydd i form av *rätt till ersättning* för personer som har använt

⁸ Jfr dagens huvudregel i 1 kap. 3 § JB som inte är tillämplig på t.ex. avsöndringsgränser och expropriationsgränser.

och därigenom lidit skada av felaktiga DRK-koordinater. På så sätt omfattas själva *innehållet* i digitala registerkartan av ett verkligt ansvar, helt obeaktat frågan om vad som definierar de rätta gränserna.

I denna studie behandlas ”ekonomisk” rättsverkan antingen som ett komplement eller som ett alternativ till materiell rättsverkan⁹. I det förra fallet adderas den ekonomiska skyddsaspekten till effekten av att DRK-koordinaterna är bästa gränsbevis, medan skyddet i det senare fallet är knutet till ett system där digitala registerkartan fortsätter att vara av översiktskaraktär. Dessa två olika möjligheter exemplifieras i avsnittet om systemmodeller nedan, men dessförinnan berörs några generella frågor.

Betydelsen av nämnda rättsverkan kan varieras på många sätt, bland annat beroende på ambitionsnivån för och utformningen av det tänkta ansvaret respektive skyddet¹⁰. Internationellt används ofta termen *guaranteed boundaries*, men att på svenska tala övergripande om ’garanterade’ gränser, koordinater etc. undviks i denna studie. Ett sådant ordval kan nämligen styra tanken åt en ren garantikonstruktion, baserad på ett avtalsliknande förhållande (mellan t.ex. leverantören och användaren av geodatan), vilket skulle utesluta sådana generellt gällande effekter som kan åstadkommas genom skadeståndsregler. I det följande berörs båda dessa möjligheter inom ramen för ”ekonomisk” rättsverkan.

Givetvis påverkas betydelsen även av hur bra (korrekt och lägesnoggrann) den aktuella datan är, eftersom själva behovet av ett ekonomiskt skydd till stor del är styrt av förekomsten av fel och därmed potentiella risker för skada. Just denna aspekt diskuteras dock inte närmare här, utan det förutsätts finnas vissa risker trots att gränsdatan och registret avses hålla hög kvalitet.

Om den grundläggande tanken alltså är att DRK-koordinaterna skall omfattas av något slags ekonomisk säkerhet, så att den som har litat på koordinaterna hålls skadefri i någon mån, finns flera komponenter att laborera med. Redogörelser eller analyser kring detaljlösningar ryms inte i denna studie, men vissa generella aspekter ur ansvars- respektive skyddssynpunkt kan ändå nämnas (här i form av ett antal separata frågeställningar). Beträffande *ansvaret* torde typ och eventuell grad vara särskilt avgörande för dess karaktär. Bör det således vara exempelvis ett skadeståndsansvar, och i så fall ett *culpa*-baserat eller strikt sådant (jfr 3 kap. 2-3 §§ SkL respektive 19 kap. 5 § FBL)? Eller vore det lämpligare med en garantiutfästelse, och i så fall rörande samtliga eller vissa specificerade fel? Dessutom är det givetvis av stor vikt att klargöra vem ansvaret faktiskt vilar på. Bör det exempelvis vara den lantmäterimyndighet som beslutande om den aktuella gränsen, eller staten

⁹ Att frågan om ett ekonomiskt skydd rörande gränsdata kan vara helt fristående från frågan om gränsdatans bevisvärde bekräftas och betonas i Nichols, *Guaranteed Boundaries in New Brunswick*.

¹⁰ För teori och exempel kring olika sätt att fördela risktagande (beträffande t.ex. geodata) mellan *provider* och *user*, se t.ex. Bedard, *Comparing Registration Systems Using a Communication-Based Criterion: Uncertainty Absorption*.

(Lantmäteriverket) i egenskap av registerhållare? Eller går det, åtminstone i fallet med en garanti, att lägga hela eller delar av ansvaret på en återförsäljare av geodatan? Angående *skyddet*, å sin sida, rör frågorna sådant som omfattningen (kretsen av berörda parter) och den skadelidandes eget ansvar. Vem eller vilka, t.ex. endast fastighetsägare eller även andra geodataanvändare, bör hållas skadefria? Och vilken eventuell påföljd, t.ex. reducering av ersättningen, vore lämplig vid händelse av medvällande till skadan? Dessutom kan diskuteras om skyddet bör gälla alla slags skador eller begränsas till rena förmögenhetsskador?

Angående själva skaderisken skulle det, ur ett strikt teoretiskt perspektiv, kunna argumenteras att en skada endast kan uppstå i två alternativa scenarion. I det ena fallet grundas skadan i ett *bestående* (orubbligt) *fel* i digitala registerkartan och kan då endast drabba de berörda *fastighetsägarna* eller *rättighetshavarna*. Skadan består i sådant fall i en oönskad ändring av den faktiska fastigheten, vilket konkret kan medföra t.ex. minskad markareal eller förlorad byggrätt. I det andra scenariot uppstår skadan till följd av en *rättelse* av ett fel i digitala registerkartan, vilket då endast kan drabba rena *användare* av geodatan (dvs. som inte är fastighetsägare). Det kan då handla om skador såsom merkostnader vid bygg- och anläggningsarbeten för att flytta objekt som efter rättelsen står på fel fastighet. I realiteten är situationerna dock inte så renodlade, och det vore nära nog omöjligt att förutse exakt vilka parter som skulle kunna drabbas av vilka skador i ett framtida gränssystem. Exempelvis torde en fastighetsägare kunna lida adekvat skada av en rättelse. Någon djupare diskussion kring denna aspekt förs därför inte.

Utöver dessa grundläggande frågor om ansvar respektive skydd finns även aspekter såsom preskription som kan påverka effekten av ”ekonomisk” rättsverkan. Dagens allmänna princip om tio års preskriptionstid räknat från felets uppkomst torde i visst hänseende kunna betraktas som otillräcklig från den enskildes sida, eftersom upptäckten av fel rörande gränser kan dröja längre (t.ex. tills fastigheten byter ägare). Å andra sidan torde det kunna vara förenat med andra problem om tiden istället började räknas t.ex. från den felaktiga geodatans utlämnande.

Det skall understrykas att frågor kring skadestånd, garantier och liknande berörs endast översiktligt i denna studie. De aspekter rörande ”ekonomisk” rättsverkan som nämns i det följande skall därmed ses som exempel tänkta att belysa frågor snarare än att besvara dem.

6.3 Tre olika systemmodeller

6.3.1 Allmänt

Av resonemangen ovan framgår att det kan finnas flera aspekter av begreppet rättsverkan, vilket i sin tur öppnar väg för många potentiella systemalternativ. För att konkretisera några möjliga synsätt presenteras här tre exempel av systemmodeller – i form av ytterligheter och mellanting – med olika konstruktioner

rörande DRK-koordinaternas rättsverkan. Varje sådan modell knyter an till ett särskilt syfte (och ändamål) beträffande systemets tänkta nytta i samhället. Detta anges i respektive modellrubrik och beskrivs efter underrubriken Problemområde och motiv. Systemens faktiska funktioner och effekter kan dock ta sig flera uttryck, varav vissa förekommer i fler än en modell, varför det särskilt betonade syftet skall ses som det avgörande karaktärsdraget. Fokus ligger därmed på tre hypotetiska systemalternativ och deras förutsedda huvudegenskaper den dag då reformen är genomförd.

Skillnaderna mellan modellerna består, enkelt uttryckt, i vilket slags informationsvärde fastighetsregistrets gränsuppgifter kommer att ha i respektive fall. Konkret handlar det huvudsakligen om hur bra DRK-koordinaterna är med avseende på tillförlitlighet (materiell och ”ekonomisk” rättsverkan) och praktisk användbarhet (lägesnoggrannhet, enhetlighet etc.). Fokus riktas mot den materiella rättsverkan, med ovan nämnda förhållningssätt till bevishierarki och eventuella fel. Om inte annat sägs förutsatts en logisk koppling mellan ett bevismedels ogiltighet och krav på rättelse, på motsvarande sätt som mellan giltighet och orubblighet.

Kortfattat kan sägas att i *systemmodell I*, den mest långtgående varianten, betonas tillförlitlighetsaspekten på så sätt att digitala registerkartan är nära nog absolut gällande. Grundtanken är att när en gränsuppgift väl har införts i fastighetsregistret skall den vara helt pålitlig, dvs. orubblig och gällande gentemot alla. *Systemmodell II* bygger också på att digitala registerkartan redovisar rättsligt gällande gränskoordinater, men systemets syfte är här något mer tillämpningsinriktat: att möjliggöra effektivare och mer IT-baserad fastighetsbildning. Med hänsyn främst till fastighetsägarna medges i detta fall vissa konstaterade förrättningsfel m.m. föranleda rättelser av digitala registerkartans koordinater. I *systemmodell III* dominerar en ännu mer uttalat pragmatisk syn på digitala registerkartan, där god lägesnoggrannhet för koordinaterna är viktigare än att dessa i sig har rättsverkan beträffande gränssträckningarna. Dagens bevishierarki för olika gränsuppgifter gäller därmed fortfarande, vilket, enligt huvudregeln, ger gränsmärken vitsord vid eventuella oklarheter om exakta sträckningar. Till skillnad från idag har DRK-koordinaterna dock viss ”ekonomisk” rättsverkan, vilket även är fallet för systemmodellerna I och II.

Vid jämförelser med gränssystemen i Österrike och Singapore hänvisas till avsnitt 5.2 respektive 5.3.

6.3.2 Systemmodell I – tillförlitlighet till fastighetsregistret

Problemområde och motiv

Att som köpare eller kreditgivare okritiskt kunna lita på fastighetsregistrets inskrivningsuppgifter om in-teckningar anses i allmänhet mycket betydelsefullt. Värdet ligger framförallt i säkerheten att kunna använda informationen som

underlag för beslut utan risk för bakslag på grund av felaktigheter i registret. Denna säkerhet beror delvis på att dessa uppgifter är rättsligt gällande primärinformation (inteckningar konstitueras i registret), men också på att staten har ett strikt skadeståndsansvar i några olika situationer. Det kan ibland ges sken av att de intecknade beloppen är helt orubbliga, dvs. att de står fast även vid upptäckt av fel, men i vissa uppenbara fall (t.ex. vid skrivfel) skall uppgifterna rättas.¹¹ Även om grundtanken är att registrerad data skall vara stabil och därmed i vid mening tillförlitlig för användarna, förekommer alltså undantag för att skydda fastighetsägare och rättighetshavare.

Beträffande fastighetsregistrets uppgifter om fastighetsindelningen, å sin sida, är situationen en helt annan. Den direkta informationen om gränser, vilken redovisas i digitala registerkartan, är idag endast ungefärlig och saknar dessutom rättsverkningar. För att få klarhet i de exakta, gällande förhållandena krävs undersökningar av förrättningsakter och ofta även fältarbete. Noteringarna i fastighetsregistrets textdel om genomförda åtgärder inklusive aktbeteckningar är då visserligen till stor hjälp, dock endast såsom en vidarehänvisning. Nödvändigheten att tillgå och dessutom kunna tolka förrättningshandlingar m.m. kan därmed göra arbetet tidsödande och inte sällan komplicerat, särskilt för användare utan fackkunskaper.

Att fastighetsregistret idag inte innehåller någon rättsligt gällande primärinformation om gränser kan alltså innebära vissa påtagliga, praktiska nackdelar (se vidare angående systemmodell II och III). En för den här aktuella systemmodellen minst lika viktig aspekt – av både praktisk och principiell art – är dock att *de gränsuppgifter som faktiskt redovisas i registret inte alltid är tillförlitliga*. Detta medför risker för att vissa användare nyttjar informationen i digitala registerkartan i tron att den är korrekt och lägesnoggrann, och därmed råkar ut för konkreta problem vid bristernas upptäckt. Vid åberopande av ekonomisk ersättning har i sådana fall fastslagits att Lantmäteriverket inte har något skadeståndsansvar, med hänvisning främst till att digitala registerkartan saknar rättsverkningar i fråga om gränser¹². Risken för sådana problem har i viss mån minskats under senare år genom införandet av en upplysningstext på vissa kartutdrag, men den sortens varning varken når alla användare eller löser det underliggande problemet. Även en tydligare kvalitetsmärkning av geodatan skulle kunna minska riskerna för användarna, men den torde i sig inte öka själva användbarheten i någon avgörande omfattning. En lägesnoggrannhetsnivå i digitala registerkartan som speglar mätdatan i förrättningshandlingarna skulle däremot i många fall förbättra situationen jämfört med idag, men eftersom sådana handlingar

¹¹ Se 19 kap. JB, särskilt 22 § angående rättelser och 37-38 §§ angående rätt till ersättning.

¹² Se avsnitt 3.4.4.

trots allt endast utgör sekundärbevis i dagens system vore inte ens sådana uppgifter (i de fall de finns) tillräckliga ur ett strikt tillförlitlighetsperspektiv.

Förutom risken för praktiska och ekonomiska komplikationer till följd av att gränserna i digitala registerkartan är ungefärliga, kan det dessutom anses ligga en principiell problematik i det faktum att fastighetsregistret utgör statens officiella fastighetsinformation. Det kan alltså ses som ett tillförlitlighetsproblem i sig att den för registret ansvariga myndigheten (Lantmäteriverket) tillhandahåller uppgifter om fastighetsindelningen som inte med säkerhet stämmer, samt att denna myndighet inte har något skadeståndsansvar för digitala registerkartan gentemot användarna. Detta förhållande ter sig extra bristfälligt i skenet av att tillförlitlighetsaspekten (dock utan närmare specifikation) är just en av de framhållna punkterna i regeringens mål med landets lantmäteriverksamhet¹³. Ytterligare en aspekt i sammanhanget är att geodatan normalt är avgiftsbelagd för användarna. Att gränsredovisningen i digitala registerkartan i vissa fall dessutom kan ändras genom oannonserade rättelser eller justeringar¹⁴ adderar ännu en osäkerhetsfaktor för användarna.

Systemmodell I syftar därför i första hand till en hög *tillförlitlighet* till gränsredovisningen i fastighetsregistret, närmare bestämt i digitala registerkartan. Den grundläggande tanken kan alltså enkelt förklaras vara ”vad du ser är vad du får”; ingen ytterligare undersökning eller tolkning skall krävas. Avsikten är att alla potentiella användargrupper i varje ögonblick skall kunna lita på att den av staten utgivna fastighetsinformationen är rättsligt gällande primärinformation, samt att dessa data är entydiga.

Olika behov av tillförlitlighetsrelaterade faktorer framgår bland annat av tidigare undersökningar rörande användarkrav. Prioriterade önskemål har för många användare varit ”korrekt”, ”fullständig” och ”pålitlig” fastighetsinformation¹⁵. Skälen till dessa önskemål är sällan specificerade, troligen på grund av att de uppfattas som självklara. Även i utredningar rörande Lantmäteriets verksamhet har betonats betydelsen av att uppgifterna i fastighetsregistret är tillförlitliga¹⁶, dock utan några egentliga beskrivningar av hur detta kommer eller skall komma till uttryck. Vidare framgår tillförlitlighetsaspekten som en del i Lantmäteriets vision om koordinatbestämda gränser; idén är att digitala registerkartan bland annat skall vara en ”valid återspeglning av gällande fastighetsindelning”¹⁷. I en nyligen färdig-

¹³ Regeringsbeslut 45 M2007/5487/A, s. 2. Detta framhålls även i prop. 2005/06:5, s. 21.

¹⁴ Mindre rättelser liksom rena geometriförbättringar i registerkartan kan normalt ske utan underrättelse ens till berörda fastighetsägare, se avsnitt 3.4.3.

¹⁵ LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, bilaga 2.

¹⁶ Se t.ex. SOU 2003:111, s. 108, 227 och 229.

¹⁷ LMV, Verksamhetsplan 2002, s. 9. En liknande tanke, då rörande en analog registerkarta med rättsverkan, diskuterades redan under 1960-talet, men tillbakavisades t.ex. med hänsyn till att fastighetsregistret inte bedömdes få tillräckligt ”dominerande betydelse ur publiceringssynpunkt i förhållande till fastighetsakterna” (SOU 1966:63, s. 178).

ställd projektrapport rörande framtidens förrättningsprocess utmålas dessutom, med ett tidsperspektiv om 10-15 år, att ”[f]astighetsinformationen ... är samlad och lättillgänglig och dess innehåll är fullt trovärdigt, vi skall kunna lita på att det som anges också är det som gäller juridiskt”¹⁸.

Inom vissa utländska diskussioner om eventuella koordinatkataster med rättsverkan har frågan om *guaranteed boundaries*, dvs. ett statligt ekonomiskt skydd beträffande gränsdatans riktighet, en central position i resonemangen, inte sällan relaterad till skyddet för en registrerad *title*¹⁹. Denna aspekt, vilken hittills inte har berörts i någon större omfattning i svenska sammanhang, representerar ytterligare en tillförlitlighetsfaktor av vikt för denna systemmodell.

Dessa motiv medför, i sin tur, krav på att gränskoordinaternas lägesnoggrannhet är mycket hög. Ett system vari koordinater har rättsverkan skulle visserligen kunna existera även med måttliga eller till och med låga noggrannhetsnivåer, men då med den följderna att visst respektive påtagligt utrymme lämnas för tolkning av de exakta gränspunkterna på marken (se diskussion rörande systemmodell II). Eftersom syftet i det här fallet är att digitala registerkartan och dess koordinater skall ge direkt och entydig information om de gällande gränssträckningarna, medges dock ingen sådan möjlighet. Utan att diskutera några närmare siffror för högsta tillåtna medelfel torde det handla om centimeternivå. Koordinatangivelserna kan då sägas motsvara en punkt vars utbredning ligger i samma storleksordning som ett vanligt gränsrör.²⁰

Beskrivning av systemmodell I

Med grund i de ovan nämnda praktiska och principiella problemen i dagens gränssystem, samt den konstaterade efterfrågan på tillförlitlig fastighetsinformation, inriktas idén om koordinatbestämda gränser i denna systemmodell på följande tre aspekter av digitala registerkartans rättsverkningar. DRK-koordinaterna gäller, i vid mening, genom att de:

- definierar rätt gränssträckning (står överst i bevishierarkin),
- är nästan orubbliga i fråga om fel, och
- garanteras (ekonomiskt) av staten.

Beträffande bevishierarkin är koordinaterna i digitala registerkartan det överordnade bevismedlet. Huvudregeln avser alltså att DRK-koordinaterna ensam (med exklusivt vitsord) definierar gränsernas rätta sträckningar. Detta förutsätter bl.a. en ny ordning i jordabalkens gränsregler, så att nämnda slags koordinater dels blir ett laga bevis, dels gäller framför andra uppgifter.

¹⁸ LMV, LANSvägen till framtiden, s. 16.

¹⁹ Se t.ex. Nichols, *Guaranteed Boundaries in New Brunswick*.

²⁰ Angående generella aspekter kring framtida DRK-koordinaters lägesnoggrannhet, se avsnitt 6.4.2.

Den mer specificerade innebörden av denna rättsverkan, och därmed överordningens faktiska effekt, beror på om – och i så fall i vilka situationer – undantag från huvudregeln medges. Exempelvis kan nämnas att såväl Singapores som Österrikes nya gränssystem, i vilka katasterkoordinaterna är bästa bevis, omfattar vissa sådana undantag. Bland annat kan andra uppgifter bli avgörande om koordinaterna där visar sig ha blivit felaktiga på grund av mätfel i förrättningen eller, såsom i de österrikiska alperna, till följd av landglidning. En sådan syn på koordinaterna är tämligen pragmatisk i den meningen att förhållandena på marken i flera fall tillåts spela avgörande roll. Båda dessa systemkonstruktioner medför således att tillämpningen av huvudregeln om koordinaternas rättsverkan i själva verket är relativt begränsad.

Graden av rättsverkan för framtida DRK-koordinater i Sverige är till stor del avhängig vikten av tillförlitlighet till registerinformationen, varför endast mycket sparsamma undantag från huvudregeln är möjliga i denna systemmodell. En central tanke i detta rör den allmänna omsättningens intresse, vilket bland annat förutsätter begränsade ogiltighetsgrunder. Registerdata med mycket långtgående rättsverkan gynnar därmed en bred användarskara, inte minst aktörer inom fastighetssektorn, med avseende på effektivitet och säkerhet. Denna aspekt ligger delvis även i de enskilda fastighetsägarnas intresse, dock på bekostnad av möjligheten att vinna gehör för andra uppgifter i en konkret gränstvist eller någon annan oklar situation.

Vilka *slags fel* skall då ogiltiggöra DRK-koordinaterna, och föranleda rättelser av dem, i detta fall? Ur ett strikt, teoretiskt tillförlitlighetsperspektiv eftersträvas att den gällande gränsredovisningen inte förändras till följd av något annat än regelrätta fastighetsbildande eller fastighetsbestämmande åtgärder. Betydelsen av att DRK-koordinaterna på så sätt vore totalt orubbliga (dvs. i fråga om fel) skulle framförallt ligga i att gränsinformationens många användare tryggt kunde basera sin verksamhet utifrån registeruppgifterna, från första dagen och framåt, utan att riskera att få problem på grund av senare ändringar. Att tillåta rättelser skulle med andra ord vara kontraproduktivt med avseende på tillförlitligheten. Även principiella aspekter kring registrets status som en myndighetsprodukt skulle kunna tala för sådan orubblighet.

Denna tanke kan i viss mån jämföras med den stabilitetsprincip som dagens gränssystem bygger på. Idag gäller gränsmärket (primärbeviset) även om det vid förrättningstillfället råkade placeras på fel ställe. Om utmärkningen inte överklagas i tid – inom de ordinarie fyra veckorna eller ett år, beroende på om utmärkningen gjordes till grund för eller utifrån beslutshandlingarna – blir det felaktigt placerade märket alltså materiellt sett rätt och gällande för framtiden. Gränsen är då orubblig trots det konstaterade utmärkningsfelet vid dess tillkomst. I dagens system finns dock två undantag då ett gränsmärke förlorar sitt bevisvärde. Det första fallet är om märket har flyttats eller förstörts i efterhand, dvs. efter hela förrättningens slutförande. Det som då grundar för ogiltighet är att ”felet” har uppstått genom en

yttre påverkan, utom myndighetens och fastighetsägarnas (åtminstone den ena partens) kontroll. Om den fysiska åverkan har skett avsiktligt eller inte spelar ingen roll ur materiell synpunkt. Ett märke som inte längre är intakt duger, enligt huvudregeln i jordabalken, inte längre som bevis. Att denna situation är relativt vanlig torde vara väl känt. Det andra undantaget, vilket är betydligt mindre sannolikt och därför sällan ens nämns, rör det som tidigare i kapitlet kallas ”RB-fel”. Med detta avses ett sådant grovt fel i förrättningen som medför att gränsen ändras i efterhand med stöd av rättegångsbalken, genom att ett extraordinärt rättsmedel får genomslag.

Med detta i åtanke kan en total orubblighet för framtida primärbevis i form av DRK-koordinater bli problematisk. Det finns exempelvis alltid en viss, om troligen liten, risk för oberäkneliga fel i registrets databas på grund av programmeringsfel eller andra datasystemrelaterade faktorer. Sådana *tekniska fel* utgör redan idag tillåtna specialfall i fråga om rättelser i fastighetsregistret, såväl för den allmänna delen som för inskrivningsdelen²¹. Legitimiteten för dessa rättelser idag, liksom i ett framtida system, ligger i orimligheten att till varje pris bibehålla en registeruppgift. Även om tillförlitlighet till digitala registerkartan är en viktig princip för den här avsedda systemmodellen, måste det alltså finnas proportionalitet mellan detta intresse och dess konkreta effekter. Teoretiskt sett skulle annars DRK-koordinater, och därmed fastigheters omfång, plötsligt och slumpartat kunna avvika från de lägen som gällde dagen innan²². Behovet av att i sådana fall kunna bortse ifrån och då rätta registeruppgifterna bedöms uppenbart, till och med större än idag, varför denna möjlighet medges i systemmodell I.

En annan anknytning till dagens regelverk kan göras beträffande ”*RB-felen*”, dvs. grova förrättningsfel som är föremål för rättegångsbalkens extraordinära rättsmedel. Det ses här, trots strävan efter orubblighet i registerinformationen, inte rimligt (om ens möjligt) att säkra systemmodell I mot rättelser heller av det slaget. De allvarliga effekter som annars skulle kunna uppstå, t.ex. ändrad fastighetsindelning trots att inte alla fastighetsägare har beaktats i förrättningen, torde inte vara förenliga med äganderättsliga principer. Liksom i fråga om tekniska fel torde förekomsten av ”RB-fel” bli mycket begränsad, varför båda dessa slag av fel bedöms som undantagsfall och därmed små risker för systemet.

Andra varianter av fel – av idag mer vanligt förekommande slag – är däremot inte lika självklara att ta hänsyn till vid utformningen av denna systemmodell. För att nå den avsedda tillförlitligheten torde DRK-koordinaternas bevisvärde snarast behöva bestå intakt gentemot alla övriga fel. I enlighet med den grundläggande

²¹ 19 kap. 4 § 3 st. FBL resp. 19 kap. 22 § JB.

²² På sätt och vis kan en DRK-koordinat förvanskad av ett tekniskt fel jämföras med det ovan nämnda fallet i dagens gränssystem då någon har flyttat på ett gränsmärke. Båda situationerna handlar ju om en form av yttre påverkan utanför myndighetens kontroll.

indelning som ställs upp tidigare i kapitlet rör det sig då dels om förrättningsfel, dels om registreringsfel.

Beträffande *förrättningsfelen*, såsom skriv- och mätfel i själva förrättningen, intas en strikt och enkel inställning baserad på en vedertagen grundprincip. Ett lagakraftvunnet beslut gäller ju normalt även om det i efterhand konstateras vara felaktigt, och med en tillspetsning av detta medges inte några förrättningsfel överhuvudtaget ogiltiggöra DRK-koordinaterna. Registerinformationens orubblighet anses i detta fall rättfärdigad av det faktum att ingen har överklagat det underliggande förrättningsbeslutet. Typerna av förrättningsfel kan visserligen variera från uppenbara misstag till mer svårupptäckta felbedömningar, vilket skulle kunna tala för en diversifierad hållning i frågan, men i denna systemmodell värnas alltså stabiliteten.

Frågan om *registreringsfel*, å sin sida, rymmer mer komplexitet. I dagens system har registreringen inte någon egentlig påverkan på gränsers sträckningar, eftersom detta steg endast utgör en fullbordan av förrättningen och de däri beslutade gränserna. Om ett misstag skulle få till följd att gränsredovisningen i digitala registerkartan blir felaktig, får det därmed inga större konsekvenser idag. I den här tänkta systemmodellen avses dock de registrerade uppgifterna få primär rättsverkan, och att de resulterande DRK-koordinaterna då avviker från det lagakraftvunna beslutet är givetvis problematiskt ur flera avseenden. Ett sätt att minska risken för att sådana fel skall bli bestående vore att införa en möjlighet till separat överklagande av själva registreringsmomentet. På så sätt skulle berörda fastighetsägare få en ny besvärstid, ämnad just för att upptäcka och klaga på eventuella registreringsfel (se systemmodell II). En sådan lösning syns dock inte ändamålsenlig i detta fall, eftersom den här aktuella systemmodellens främsta syfte är en hög tillförlitlighet till registret ur ett brett allmänintresse. De i registret införda gränsuppgifterna behöver därför bli gällande och orubbliga direkt. Denna rättsligt sett tuffa princip²³ torde i praktiken inte behöva orsaka särskilt många problem. Risken för att fel uppstår just i själva registreringsmomentet bedöms vara liten redan idag, tack vare att de olika stegen i förrättningshandläggningen normalt är tekniskt integrerade och säkrade med kontrollfunktioner, och denna förutsättning bör kunna upprätthållas även i framtiden. Om ett registreringsfel dock skulle ske, och den då bestående felaktigheten i DRK-koordinaterna skulle orsaka konkreta problem för någon part, kan tillförlitlighetsaspekten och även rättssäkerheten istället komma till uttryck på annat sätt, t.ex. genom något slags ekonomisk kompensation (se nedan).

Sammanfattningsvis kan konstateras att de enda, i det närmaste teoretiska fallen då andra uppgifter än DRK-koordinater kan få rättslig betydelse för gräns-

²³ Den avsedda principen vore striktare än vad som idag gäller t.ex. inteckningar. I det fallet är besvärstiden fyra veckor från inskrivningsdagen, enligt 19 kap. 34 § 2 st. JB.

sträckningarna är om ett tekniskt fel drabbar registret så att de ursprungligen korrekta koordinatvärdena förvanskas, eller om extraordinära rättsmedel enligt rättegångsbalken påverkar ett förrättningsbeslut så att gränserna ändras.

Den långtgående materiella rättsverkan i denna systemmodell bygger alltså på principen att digitala registerkartan skall gå att lita på. En annan viktig aspekt av tillförlitligheten är ett införande av en stark "ekonomisk" rättsverkan, så att den restriktiva inställningen i fråga om fel följs av ett påtagligt ekonomiskt skydd för enskilda. Med hänsyn till att DRK-koordinaterna i de flesta fall är orubbliga, och eventuella fel därmed blir bestående och gällande för framtiden, torde då framförallt fastighetsägargruppen (fastighetsägare och rättighetshavare) riskera förluster. Även användargruppen (rena användare av registerdatan) skulle dock kunna bli drabbade i vissa situationer, varför behovet av ett ekonomiskt skydd behandlas generellt i det följande.

Beträffande skador bör dessa – återigen med hänsyn till registrets starka status – rimligen ersättas av registerhållaren, dvs. Lantmäteriverket. Därigenom får *staten* ansvar för fastighetsregistrets innehåll på ett både vidare och mer märkbart sätt än idag. Att på så sätt lyfta ansvaret för fel i förrättningar från respektive (statlig eller kommunal) lantmäterimyndighet innebär visserligen en förändring som möjligen påkallar nya bestämmelser rörande förhållandet mellan lantmäterimyndigheterna och Lantmäteriverket, men detta bedöms vara berättigat för denna systemmodell.

Överföringen av själva felansvaret från en myndighet till en annan bör i sig kunna avdramatiseras med hänsyn till att den nya ansvarshavaren i detta fall redan är överordnad den tidigare i vissa avseenden. Lantmäteriverket är idag central förvaltningsmyndighet rörande bl.a. fastighetsbildningsfrågor och har ett tillsynsansvar för verksamheten vid både statliga och kommunala lantmäterimyndigheter. Lantmäteriverket är också chefsmyndighet för de statliga lantmäterimyndigheterna.²⁴ Kumulativt ansvar gäller dessutom redan vid myndighetsutövning, så i praktiken skulle förändringen endast innebära att Lantmäteriverket får ett mer samlat ansvar för gränsuppgifterna i sitt fastighetsregister²⁵. Med tanke på att digitala registerkartans gränspredovisning ges rättsverkningar torde alltså ett statligt ansvar vara en naturlig utveckling.

Frågan är då vilken typ och grad av ansvarskonstruktion som är lämplig. För inskrivningsinformation, som en jämförelse, finns en intention om att ansvaret skall vara långtgående genom ett strikt skadeståndsansvar från statens sida²⁶. En skada måste givetvis ha uppkommit till följd av felet, och den skadelidandes eget

²⁴ Se 3-4 §§ förordningen (1995:1418) med instruktion för det statliga lantmäteriet, samt 6 § lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

²⁵ Frågan om Lantmäteriverket genom en särskild s.k. regressrätt skall kunna kräva skadestånd av en annan myndighet, då denna har infört felaktiga uppgifter i fastighetsregistret som utlöst skadeståndsansvar, berörs i prop. 1999/2000:39. Där avvisas en sådan idé, och menas att detta potentiella ekonomiska problem för Lantmäteriverket får hanteras inom ramen för de anslag som ges till myndigheten (se propositionen s. 122).

²⁶ Se 19 kap. 37-38 §§ JB.

agerande kan spela viss roll, men det finns i det fallet inga förmildrande omständigheter å myndighetens sida som reducerar dess ansvar.

Med hänsyn till den aktuella systemmodellens karaktär syns det rimligt med en liknande *strikt* syn på ansvarsfrågan beträffande gränsuppgifter i digitala registerkartan. Alternativet att basera systemet på ett *culpa*-ansvar bedöms således otillräckligt. Däremot kan diskuteras om det bör vara ett i lag reglerat strikt skadeståndsansvar, eller om staten skulle kunna lämna en garanti i samband med utlämnandet av gränsdatan. Det förra alternativet medför en viss begränsning i det att preskriptionstiden torde räknas från felets uppkomst. Skyddet gentemot enskilda upphör därmed efter denna tid, oavsett tidpunkt för felets upptäckt eller skadans inträffande. I en garantikonstruktion skulle däremot preskriptionstiden kunna väljas att räknas t.ex. från leveransdagen, så att skyddet alltid gäller en bestämd tid från informationens utlämnande från fastighetsregistret. Garantin kunde då fungera som ett slags motsats till den friskrivning från ansvar som Lantmäteriverket idag uttrycker i samband med informationsutlämning via Internet. Hur en sådan garanti borde utformas mer ingående lämnas åt framtida utredningar, men syftet med systemmodell I talar generellt för det alternativet.

Den som blir skadelidande till följd av (bestående) felaktigheter i digitala registerkartan, liksom av rättelser däri, skall därmed vara *garanterad ekonomisk kompensation från staten* för sina adekvata förluster. Analogt med allmänna skadeståndsprinciper bör ersättningen dock kunna reduceras, delvis eller till sin helhet, om den drabbade bedöms ha medverkat till skadan. Förutom att garantin har en reparativ funktion för den skadelidande i den konkreta problemsituationen, torde ett så långtgående ansvar för staten dessutom ”av sig självt” gynna kvaliteten i digitala registerkartan i ett preventivt avseende. Genom att registreringsmomentet får rättsverkningskraft även ur ekonomisk synpunkt, ökas rimligen egenintresset av en särskilt noggrann handläggning för att undvika registrering av felaktigheter.

Beträffande tekniska fel i fastighetsregistret har staten redan idag ett strikt skadeståndsansvar enligt 19 kap. 5 § FBL, trots att viss registerinformation saknar rättsverkan. Framtida ersättningsbestämmelser rörande sådana fel bör vara minst lika omfattande som idag, och torde kunna inkluderas i den tänkta, generella garantin.

Av detta resonemang följer att andra gränsuppgifter än de i digitala registerkartan kan spela stor roll ur en ekonomisk aspekt, i form av bevismedel till grund för ersättningsanspråk. Även om gränsernas sträckning alltså definieras av DRK-koordinater, och i många fall är orubbliga, måste sekundära uppgifter såsom förrättningshandlingar hållas tillgängliga för att möjliggöra styrkanden av eventuella fel i digitala registerkartan.

6.3.3 Systemmodell II – "digital" fastighetsbildning

Problemområde och motiv

Sverige har en tradition av fastighetsbildning som sträcker sig hundratals år tillbaka i tiden. Större delen av landet påverkades av skiftesreformerna, och många av dessa äldre gränser består än idag. Det krävs därför bred kunskap hos förrättningslantmätare och andra för att säkert kunna tolka dessa äldre handlingars skrift och kartor samt identifiera råmärken och hävder. Detta historiska arv, vilket i hög grad är betydelsefullt även för nya förrättningar, är på så sätt delvis bromsande för gränssystemets effektivitet. Dagens stora mängd information om gränser – förrättningshandlingar, digitala registerkartan, kommunala primärkartor, mätarkiv, gränsmärken, hävder – bidrar dessutom, tillsammans med komplexiteten i gränsreglerna, till att det ibland är svårt att veta vad som i varje enskilt fall gäller beträffande rättslig status och lägesnoggrannhet.

Vare sig en fastighet härstammar från skiftesperioderna, tiden direkt därefter eller de senaste decennierna måste beaktas alla relevanta förrättningsåtgärder för att få en fullständig bild av de gällande förhållandena inför en ny förrättning. Detta arbete omfattar normalt sökning i fastighetsregistret, genomläsning av däri listade lantmäteriakter samt bedömning i fält. Vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning skall därefter nya respektive bestämda gränser utmärkas varaktigt på marken i behövlig omfattning, vilket kan vara både fysiskt tungt (hantering av slägga, bormaskin etc.) och tidskrävande. Vintertid kan det dessutom vara praktiskt omöjligt att slå ned rör i marken på grund av snö och tjäle. Vid behovsbedömningen rörande utmärkning beaktas bland annat hur tydliga gränserna annars kommer att bli på marken samt hur väl de kan säkerställas numeriskt, med den följd att gränser oftare utmärks på landsbygden än i centrala tätortsområden. Gränserna skall oavsett utmärkning säkerställas i förrättningshandlingarna, helst numeriskt men undantagsvis grafiskt, och slutligen redovisas även i digitala registerkartan.

Tanken på ett nytt gränssystem som möjliggör *modernare och effektivare arbetsätt* har funnits i decennier. Under senare tid har utökad GPS-mätning och IT-baserad handläggning genererat önskemål om det som ibland kallas "digital" fastighetsbildning²⁷. Det skall förtydligas att detta inte är någon vedertagen term, men begreppet syftar (åtminstone i denna studie) till en aspekt av det som Lantmäteriet 2002 rubricerade som "framtidens fastighetssystem": "En väsentlig komponent i ett effektivare fastighetssystem är att åstadkomma en förändring så att fastighetsgränser legalt kan fastställas – och därmed ändras – helt med stöd av koordinater. Med en sådan hantering blir den digitala registerkartan inte bara en valid återspeglning av gällande fastighetsindelning utan ett redskap för att på ett

²⁷ I bland annat detta sammanhang avses med fastighetsbildning även fastighetsbestämning.

rationellt sätt åstadkomma förändringar.”²⁸ I andra sammanhang torde ”digital” fastighetsbildning kunna åsyfta fler eller andra innebörder, såsom att många av handläggningsrutinerna är datoriserade, men här fokuseras på själva gränsaspekten.

Det huvudsakliga ändamålet med systemmodell II är att *fastighetsbilda ”digitalt”* och därigenom nå en mer rationell förrättningsprocess. Givetvis förutses även andra aktörer och intressenter kunna dra nytta av det tänkta systemet, men det är av underordnad vikt i detta resonemang. Rationaliteten är främst knuten till att de belägenhetsrelaterade förrättningsfrågorna kan hanteras direkt utifrån, och genom, digitala registerkartans gränspredovisning. Detta behöver inte medföra att förrättningar framöver blir rena skrivbordsprodukter, men tidsåtgången för arkivforskning, fältarbete och upprättande av förrättningskartor avses reduceras betydande. Förutom handläggningens effektivisering syftar det tänkta systemet också till en ökad rättssäkerhet inom förrättningsprocessen, bland annat genom att både utgångspunkten och resultatet blir entydiga.

I fråga om lägesnoggrannhet måste den vara mycket hög om DRK-koordinaterna skall kunna definiera gränserns exakta sträckningar och därmed generera de önskade effekterna. En viss differentiering med avseende på bl.a. markvärden kan dock vara befogad, liksom en möjlighet att i praktiken kombinera koordinaterna med tydliga förhållanden på marken (se nedan).

Beskrivning av systemmodell II

Med grund i de ovan nämnda förrättningsrelaterade problemen i dagens system, samt den potential som finns i modern teknik, fokuseras i systemmodell II på något mer pragmatiska aspekter av fastighetsregistrets rättsverkningar än i systemmodell I. DRK-koordinaterna gäller i detta fall genom att de:

- definierar rätt gränssträckning (står överst i bevishierarkin),
- i vissa fall är orubbliga i fråga om fel, och
- omfattas av lantmäterimyndighetens skadeståndsansvar.

Liksom i systemmodell I är koordinaterna i digitala registerkartan det överordnade bevismedlet. Huvudregeln är därmed att DRK-koordinaterna definierar gränsernas rätta sträckningar med exklusivt vitsord, vilket kräver ändringar bland annat i jordabalkens gränsregler. Ur förrättningshänseende innebär systemet att digitala registerkartan utgör den både praktiska och rättsliga utgångspunkten för fastighetsbildning. När förrättningen sedan är klar och lagakraftvunnen görs även de fullbordande ändringarna av fastighetsindelningen i digitala registerkartan, med rättskraft som följd.

²⁸ LMV, Verksamhetsplan 2002, s. 8-9.

Innebörden av DRK-koordinaternas rättsverkan är även i denna systemmodell avhängig de situationer där huvudregeln skall åsidosättas. En lika restriktiv inställning till undantag som i systemmodell I skulle, å ena sidan, kunna motiveras med hänsyn till vikten av ett stabilt primärbevis även i fastighetsbildningsfallet. Å andra sidan finns det bevisligen fungerande gränssystem av liknande art i andra länder som medger en svagare huvudregel, vilket talar för att systemmodell II kan ges en annorlunda utformning. Dessutom gynnas avsikten med denna studie av tydliga olikheter mellan de valda modellerna. Till skillnad från systemmodell I, där tillförlitligheten till registerinformationen är det centrala och orubbligheten ett deländamål i sig, intas därför i denna systemmodell en något mer pragmatisk syn på förhållandet mellan primärbeviset och gruppen sekundärbevis.

Denna inställning tar sig främst uttryck i de slag av fel som ogiltiggör DRK-koordinaterna och föranleder deras rättelse. Att såväl *tekniska fel* som ”*RB-fel*” räknas hit torde inte behöva förklaras närmare; genom att de har betydelse i systemmodell I (se dessa skäl) bör de rimligen ha det även i detta, mindre strikta fall. Skillnaderna modellerna emellan rör istället felaktigheter med grund i *förrättningsfel* respektive *registreringsfel*.

Såsom nämns tidigare medger både Singapores och Österrikes nya gränssystem vissa förrättningsrelaterade undantag från respektive huvudregel om katastroferdatans vitsord. I flera fall kan förhållandena på marken eller uppgifter i förrättningshandlingarna bli avgörande. I Singapore framgår explicit (i lagtext) vilka slags underliggande felaktigheter som skall ogiltiggöra katastrofers gränsinformation, medan det i Österrike torde vara något öppnare för bedömningar. Det är dock tydligt att det i båda fallen kan handla såväl om förrättningsfel som om registreringsfel. Eftersom det i båda dessa länder är två olika aktörer (privat lantmätare resp. katastermyndigheten) som utför nämnda två moment av fastighetsbildningsprocessen, är avgränsningen felen emellan på sätt och vis tydligare där än i Sverige.

Ett till sin karaktär mycket generöst angreppssätt, med långtgående motsvarighet i Singapores gränssystem, vore att låta underordnade bevismedel bli avgörande vid brister i digitala registerkartan med grund i *alla förrättningsfel och registreringsfel*. På så sätt skulle de berörda fastighetsägarna skyddas från samtliga myndighetsmisstag som tydligt motverkar avsikten med den genomförda åtgärden. En direkt följd för det nya systemet skulle dock bli att primärbevisets (DRK-koordinaternas) faktiska rättsverkan begränsas avsevärt och att resultatet av förrättningen därmed är potentiellt instabilt. En parallell till gällande rätt, där dagens primärbevis (gränsmärket) *inte* tappar sitt bevisvärde om det visar sig vara ursprungligen felplacerat, tydliggör i detta avseende en viss, om än inte helt

jämförbar, förändring i synen på stabilitet²⁹. En sådan förändring, i det att framtidens gällande DRK-koordinater avses tappa sin överordnade ställning så genomgående i händelse av fel, torde knappast vara ändamålsenlig i detta fall. Det är dessutom tveksamt om det ens kan talas om rättsverkan då konstruktionen innebär en i realiteten betydelselös huvudregel.

Ett annat, betydligt mer restriktivt angreppssätt för denna systemmodell vore att ge sekundärbevis vitsord *endast* om felaktigheter i digitala registerkartan beror på *registreringsfel*. En sådan lösning, utan direkt motsvarighet i dagens system, skulle kunna motiveras med att felet då har begåtts efter den korrekt utförda förrättnings lagkraftvinnande – och därmed helt utom sakägarnas kontroll eller möjlighet att påverka slutresultatet för gränserna. Sådana fel torde visserligen bli ovanliga, åtminstone där förrättningshandläggningen och registreringsrutinen är tekniskt integrerade, men inte desto mindre viktiga att kunna beakta då de faktiskt inträffar. Ett sådant undantag från de i övrigt nästan orubbliga DRK-koordinaterna skulle, beträffande denna systemmodell, framförallt ligga i fastighetsägarnas intresse; ingen skall behöva acceptera äganderättsliga förluster på grund av att lantmäterimyndigheten begår rena registreringsfel. I fråga om just misstag i registreringen överväger alltså i detta fall rimligheten i att faktiskt kunna bortse från sådana felaktiga DRK-koordinater, på bekostnad av det allmänna intresset av orubblighet (jfr systemmodell I, där förhållandet är det omvända).

Detta restriktiva alternativ torde inte medföra någon betydande skillnad i praktiken jämfört med systemmodell I, på grund av den sannolikt låga frekvensen av framtida registreringsfel. Denna aspekt, men framförallt den hårda hållningen i fråga om förrättningsfel, talar emot valet av en sådan inställning för systemmodell II. Å andra sidan ter sig även det förra, generösa alternativet olämpligt i detta fall, varför valet riktas mot en medelväg.

I systemmodell II avses därför DRK-koordinaterna ogiltiggöras dels i händelse av *registreringsfel*, dels till följd av *vissa* typer av *förrättningsfel*. Angående registreringsfelen bör själva konstaterandet av en avvikelse bli okomplicerat; den registrerade gränsen skiljer sig helt enkelt från den nyligen beslutade. Möjligheten att låta sekundärbevis bli avgörande i dessa fall torde dock behöva begränsas till viss tid efter registreringen, så att riskerna för problem minimeras för övriga intressenter. En aldrig upphörande rätt för fastighetsägare att i sådana fall åberopa förrättningshandlingar skulle annars motverka systemets rationalitet. Den här avsedda besvärstiden innan DRK-koordinaterna får sin slutliga rättskraft kan exempelvis konstrueras på ett sätt liknande dagens möjlighet att särskilt överklaga vissa felaktigt utsatta gränsmärken enligt 15 kap. 6 § 2 st. FBL (se avsnitt 3.4.2).

²⁹ Denna idag gällande regelkonstruktion beror till stor del på att lagstiftaren, redan vid ägogränslagens tillkomst, ville ge tyngd åt just gränserna på marken, eftersom dessa är enkla (synliga) att inrätta sig efter. Även risker med krypta kartor etc. spelade roll (se avsnitt 4.2.2). Vikten av hög tillförlidlighet till primärbeviset som sådant, dvs. rent principiellt, torde ha varit klart underordnad.

Gränsuppgifterna i digitala registerkartan kan därmed ges ett slags preliminär-rättslig status under en bestämd tid efter registreringen, t.ex. ett år såsom i fallet med felutmärkningen. Inom denna tid har fastighetsägarna då rätt att åberopa de för registreringen underliggande förrättningsuppgifterna och få DRK-koordinaterna justerade i enlighet med dessa.

Om en sådan specialregel om särskild besvärstid för registreringen skall fylla den avsedda funktionen, torde den behöva tydliggöras för alla intressenter. För fastighetsägarna kan upplysningar om besvärsrätten lämnas i samband med förrättningen. I övrigt kan det preliminära rättsförhållandet offentliggöras t.ex. genom en varningsindikation direkt kopplad till de berörda koordinaterna i digitala registerkartan, eller genom en generell notering i fastighetsregistrets textdel och kartvisningsprogram. Det förra alternativet ger riktad och tydlig upplysning om just vilka koordinater som är preliminära, medan det senare fallet lämnar åt användaren att själv kontrollera varje fastighets registreringsdatum.

Beträffande förrättningsfelen rymms mer komplexitet, särskilt kring *vilka* typer av sådana fel som skall räknas, dvs. medföra ogiltiggörande av DRK-koordinaterna. Denna fråga torde kunna diskuteras utifrån många aspekter. Att såsom i Singapore detaljstadga alla de förrättningsfel som räknas är ett sätt; att utforma bedömningsgrunderna mer generellt (t.ex. med hänsyn till felens följder) är ett annat.

En tanke av det senare slaget vore att räkna de typer av förrättningsfel som berörs av dagens regler om rättelser i förrättningar, dvs. sådana misstag och felaktigheter som rättas med stöd av 15 kap. 10 § FBL (grova fel) respektive 26 § FL (enkla fel)³⁰. En fördel med en sådan ansats skulle ligga i att dessa reglers bedömningsgrunder och restriktioner är någorlunda vedertagna. Dessutom vore det givetvis mycket önskvärt att, om nämnda rättelseregler behålls, ha en logisk koppling mellan rättelser i förrättningar och i digitala registerkartan, för att undvika orimliga skillnader mellan en fastighetsbildningsåtgärds beslut och dess rättsliga resultat. Frågan är dock om principerna till grund för dessa regler skulle passa och fungera tillfredsställande för ett nytt gränssystem av den här aktuella modellen? Dagens rättelsemöjligheter är ju trots allt skapade för ett system där förrättningar är det slutliga och giltiga resultatet, varför en direkt applicering på ett system där digitala registerkartan har rättsverkan för gränserna inte nödvändigtvis skulle vara lämplig.

Med antagandet att 15 kap. 10 § FBL gäller även i framtiden skulle då medges en (följd-)rättelse av DRK-koordinater som bygger på ett så grovt förrättningsfel att *registreringen medför rättssäkerhetsproblem*. I enlighet med ovensagda faller riktigt grova fel inom ramen för ”RB-fel”, t.ex. om en lott visar sig ha avstyckats delvis från en icke avsedd, till stamfastigheten angränsande fastighet³¹. Däremot torde en

³⁰ Se avsnitt 3.4.2.

³¹ Allvaret ligger då i att ägaren till denna fastighet inte har behandlats som sakägare, varvid beslutet inte är giltigt gentemot denne.

tänkbar situation vara att det exempelvis har begåtts ett förrättningsmisstag med den följd att ett (oberört) skifte av en berörd fastighet oavsiktligt har tagits bort och därmed försvunnit ur registerredovisningen. Med hänsyn till digitala registerkartans avsedda rättsverkan skulle ett sådant fall kunna betecknas som ett betydande rättssäkerhetsproblem, dock inte alltid av den storleken att det kan motivera extraordinära rättsmedel enligt rättegångsbalken. Ett till viss del liknande förrättningsfel skulle kunna bestå i att en lott har avstyckats till fel belägenhet inom en berörd stamfastighet. I detta fall syns det däremot mindre troligt att den aktuella rättelsebestämmelsen är tillämplig, eftersom sakägaren borde ha bevakat avstyckningsåtgärden bättre, och överklagat förrättningen, för att på så sätt hindra felet från att få effekt. Det felaktiga förrättningsbeslutet torde alltså stå fast, varvid även digitala registerkartans gränser förblir orubbade. Dessa två tänkbara exempel-situationer talar – åtminstone principiellt – för att dagens bestämmelse om rättelser av grova förrättningsfel skulle kunna fungera som en grundidé för vilka förrättningsfel som skall räknas i systemmodell II.

Beträffande felaktigheter i digitala registerkartan som kommer sig av s.k. enkla förrättningsfel, vilka är rättningsbara med stöd av 26 § FL, är frågan mer tveksam. För att nämnda bestämmelse skall kunna tillämpas idag krävs att det handlar om *uppenbara fel* i förrättningshandlingarna, dvs. sådana avvikelser från avsikten som framgår tydligt. Något tillspetsat skulle sådana misstag, i form av rena skriv- eller räknefel, kunna kallas ”betydelselösa” fel. Just detta krav på uppenbarhet torde göra kopplingen till rättelser i digitala registerkartan komplicerad i ett sådant framtida gränssystem som avses här. Problemet ligger då framförallt i att en (grund-)rättelse av ett enkelt misstag såsom omkastade siffror i en förrättningskoordinat föranleder en ändring av en verkligt betydelsefull DRK-koordinat. Ett ursprungligen tillsynes oansenligt fel kan alltså få konsekvenser av oproportionerlig vikt. Att medge rättelser i den gällande gränsredovisningen på grund av sådana typer av förrättningsfel vore därför svärmotiverat rent principiellt. Det ter sig också motsägelsefullt med hänsyn till resonemanget om grova fel ovan.

En fullständig och direkt koppling mellan dagens rättelser regler rörande förrättningar och framtida rättelser av DRK-koordinater torde alltså inte vara lämplig. Att beakta vissa i dessa bestämmelser framlyfta principer skulle däremot kunna vara rimligt vid en eventuell vidareutveckling av denna systemmodell. Exakt vilka typer av förrättningsfel som kan räknas som tillräckligt allvarliga för att ogiltiggöra DRK-koordinaterna diskuteras dock inte vidare i denna studie.

Innan frågan lämnas helt kan, såsom ett exempel, nämnas en möjlighet till rättelse av det österrikiska katastrets gällande gränser. Om fel i katastrofkoordinaterna är orsakade av en bristfällig inmätning av sådana gränsmärken som fastighetsägarna har godkänt i fält vid en formell koordinatbestämningsåtgärd, förlorar koordinaterna sin giltighet. I det fallet mäts gränsmärkena in igen och läggs till grund för en rättelse i katastret. Felaktigheter som kan härledas från misstag eller bristande uppmärksamhet från fastighetsägarnas sida torde däremot inte

kunna föranleda rättelser. En liknande princip torde också kunna övervägas i ett framtida svenskt system.

Den största skillnaden från systemmodell I är alltså att det vid upptäckt av registreringsfel eller vissa förrättningsfel skall vara möjligt att frångå DRK-koordinaterna och istället låta rätt gränssträckning avgöras utifrån andra uppgifter. I detta fall gäller på så sätt en mer pragmatisk avvägning mellan fördelarna med å ena sidan nästan orubbliga registeruppgifter och å andra sidan hänsynstagande till andra bevismedel.

Vid sidan av dessa aspekter kring rena felaktigheter skulle det framtida gränssystemet dessutom kunna omfatta situationer där sekundärbevis får viss praktisk-rättslig betydelse. Om den krävda lägesnoggrannheten inte motsvarar nivåer kring endast några få centimeter, skulle systemets användbarhet rimligen öka om vissa fysiska indikationer på marken tillåts spela en *kompletterande* (dock formellt fortfarande sekundär) *roll* för bedömningen av en exakt position. Där en DRK-koordinats lägesnoggrannhet medger en faktisk tolkning av läget på marken kan i sådant fall befintliga gränsmärken m.m. inom det angivna medelfelens ram ge konkret ledning i bedömningen av den specifika punkten. Denna koppling av rättsliga koordinater till fysiska gränsindikationer kan jämföras med situationen i dagens system där utmärkning aldrig har gjorts. Att gränserna i det fallet har ”den sträckning som framgår av karta och handlingar”³² öppnar för en viss tolkning; hur stor beror på gränsredovisningens art och kvalitet i nämnda dokument.

Liksom i systemmodell I syns det ändamålsenligt med någon form av *ekonomiskt skydd* mot fel i DRK-koordinaterna, eftersom dessa i flera fall har långtgående rättsverkningar. Frågan om vilket slags ansvar som då vore lämplig omfattar därför i viss mån samma argument som för systemmodell I. Principerna som i det fallet motiverar den statliga garantin bör dock här i systemmodell II vägas mot andra aspekter. Tanken med ”digital” fastighetsbildning har trots allt i första hand pragmatiska förtecken, vilket rimligen bör speglas i ansvarskonstruktionen. Ett så obevekligt synsätt som i systemmodell I, innebärande ett kraftigt ökat felansvar för Lantmäteriverkets del jämfört med gällande rätt, vore därför knappast förenligt med fastighetsbildning som ett uttryck för myndighetsutövning. Problemet ligger dels i att Lantmäteriverket då finge ansvar för förrättningsrelaterade gränsfel som idag åligger statliga och kommunala lantmäterimyndigheter, dels i att detta ansvar vore av strängare karaktär jämfört med idag.

Idag omfattas fel vid myndighetsutövning, t.ex. en lantmäterimyndighets felaktiga förrättningsbeslut eller felmarkerade gränser, av skadeståndsansvar i enlighet med 3 kap. 2 § SkL. Även felaktiga upplysningar och råd från en myndighet kan under vissa omständigheter utgöra grund för skadestånd, enligt 3 kap. 3 § SkL. Båda dessa bestämmelser medför en begränsning av ansvarsgraden genom att

³² 1 kap. 3 § 3 p. JB.

vällandeaspekten – *culpa* – skall vägas in. Skälet till detta måttliga ansvar för lantmäterimyndigheter och andra är, enkelt uttryckt, att det bedöms orimligt och olämpligt med ett strikt ansvar för sådan verksamhet.³³

Det första problemet nämnt ovan, att ansvaret skulle behöva övergå till Lantmäteriverket, vore ett dilemma i sig. Det bedöms visserligen överkomligt och lösbart i systemmodell I, men i fråga om systemmodell II torde den nödvändiga förändringen vålla större svårigheter än vad som kan anses försvarligt. Dessutom finns utländska exempel, särskilt Singapore, som visar att ansvaret för fel mycket väl kan ligga (kvar) på förrättningsinstansen även i ett katastrof med rättsverkan, varför ett statligt ansvar inte är någon nödvändighet.

Det andra problemet, ett betydligt strängare ansvar, vore sannolikt ännu svårare att vinna acceptans för. Flera av skälen till dagens *culpa*-ansvar rörande t.ex. myndighetsutövning bedöms vara relevanta även i framtiden, eftersom det är svårt att bortse från vissa nackdelar med ett mer långtgående skadeståndsansvar för egna och andra myndigheters begångna fel. Bland annat finns problematik beträffande förvaltningsrelaterade aspekter. Exempelvis skulle de senaste årens ökade krav på effektivitet (snabbare och billigare förrättningar, färre handläggare i varje ärende etc.³⁴) kunna medföra en risk för sämre kontroller av de uppgifter som beslutas och registreras. Vissa kontrollfunktioner bör visserligen kunna byggas in i de tekniska handläggningsstöden, men i stor utsträckning krävs en lämplighets- och rimlighetsbedömning grundad på specialkunskaper – beträffande såväl rättsliga frågor som tekniska åtgärder. I ett avseende kan detta motivera ett extra stort ansvar för registerinformationen, så att fastighetsägare och andra inte riskerar bli lidande av de begångna felen (jfr systemmodell I). Det bör dock även beaktas att en betydande ansvarsökning utan en samtidig resursökning för kontroller kan verka negativt, rent utav hämmande, på handläggarnas initiativ- och beslutsförmåga. Rädslan för att göra fel kan då gå ut över verksamheten och i sämsta fall motverkas såväl den avsedda effektiviseringen som rättssäkerheten för fastighetsägare och andra.

Ett *culpa*-ansvar för lantmäterimyndigheterna, motsvarande det som gäller vid myndighetsutövning idag, ses därför som en lämplig avvägning mellan olika intressen i denna systemmodell. Frågan om de nuvarande bestämmelserna i 3 kap. 2-3 §§ SkL skulle kunna tillämpas direkt på det tänkta systemet är dock inte självklar. Möjligen krävs särskilda bestämmelser eller åtminstone justeringar i synen på gällande rätt för att nå den önskade effekten. Beträffande tekniska fel i fastighetsregistret, å sin sida, finnas skäl att behålla det strikta ansvar som idag vilar på Lantmäteriverket.

³³ Se avsnitt 3.4.4.

³⁴ Se t.ex. Regeringsbeslut 45 M2007/5487/A, s. 2.

6.3.4 Systemmodell III – god lägesnoggrannhet

Problemområde och motiv

Såsom konstateras i de inledande kapitlen innehåller digitala registerkartan en i många fall ungefärlig redovisning av landets fastighetsindelning. Undersökningar av lägesnoggrannheten har visat frekventa förekomster av medelfel mellan 5 och 10 m för företrädesvis äldre gränser på landsbygden. Inom tätorter, liksom beträffande senare tids fastighetsbildningar på landsbygden, finns, å sin sida, många fastigheter som redovisas i digitala registerkartan med hög lägesnoggrannhet, så variationen över landet och även inom mindre delområden är stor. Vidare finns brister även i hur fastighetsindelningen presenteras beträffande bl.a. fullständighet (vissa fastigheter och samfälligheter saknas i kartredovisningen) och s.k. logisk konsistens (fel gränsstruktur i databasen).

Den överskuggande bristen för de flesta användargrupperna är att kartan i stora delar inte stämmer överens med de rättsligt gällande gränserna och, i vissa fall, heller inte förhållandena på marken. Användbarheten påverkas därmed negativt för de aktörer som känner till kartans egenskaper. Möjligheten att utnyttja geodatan inom sina verksamheter minskar givetvis till följd av detta, vilket direkt motverkar syftet med bl.a. digitala registerkartan³⁵. En annan, minst lika problematisk aspekt är att digitala registerkartans varierande gränskvalitet är okänd för många och därför inte kan beaktas vid användningen. Detta leder, i sin tur, till risk för övertro och i sämsta fall felaktiga beslut baserade på kartredovisningen. Att det officiella fastighetsregistrets karta saknar formell betydelse för gränsernas sträckningar kan också te sig (principiellt) bekymmersamt, men det avgörande för detta resonemang är att effekterna av kvalitetsbristerna visar sig som påtagligt praktiska problem.

Digitala registerkartans kraftigt varierande gränskvalitet har vid flera tillfällen framhållits som en av de brister som bör åtgärdas med hög prioritet. En sådan förbättring vore på intet sätt något självändamål, utan härleds till ett brett användarperspektiv såväl inom som utom den traditionella lantmäteriverksamheten³⁶. Gemensamt för flertalet fastighetsaktörer – oavsett om det handlar om myndigheter, företag eller enskilda – finns idag ett stort och uttalat behov av användbar och lätthanterlig digital gränsdata. Inom många verksamheter används geodata i GIS-applikationer för planering och analyser; i andra sammanhang rör det sig om enklare lokaliserings- eller positioneringsfrågor. Betydelsen av att digitala registerkartan visar en aktuell och relativt noggrann bild av fastighetsindelningen ökar därför med antalet användare och deras olika användningssätt.

³⁵ Ökad användning av grundläggande (fastighets-)information är ett av Lantmäteriets huvudsakliga uppdrag från regeringen, se Regeringsbeslut 45 M2007/5487/A, s. 3-5.

³⁶ Se avsnitt 2.5.4.

Under den senaste tiden har även uppmärksammats en efterfrågan på information (metadata) som beskriver själva kvaliteten på geodatan. Denna fråga har också ställts i fokus inom arbetet med den nationella geodatastrategin, och betonas inför genomförandet av Inspire-direktivet.³⁷ Betydelsen av kännedom om vilken lägesnoggrannhet gränsuppgifterna har i digitala registerkartan kan knappast underskattas i ett användarperspektiv, om användningen skall kunna ske på ett korrekt och säkert sätt. Att endast satsa på framtagandet av relevant metadata, och därmed låta den låga kvaliteten bestå, räcker dock inte om användarna skall kunna utnyttja geodatan i sina verksamheter. Själva intresset för gränsuppgifterna baseras ju trots allt till stor del på behovet av att veta var gränserna faktiskt går; ett känt medelfel i storleksordningen 5-10 m torde då inte vara till så stor nytta i praktiken för den som exempelvis skall utföra markarbeten eller avverka skog.

Ändamålet med den här systemmodellen är, enkelt uttryckt, en bättre digital registerkarta jämfört med idag. Fokus ligger på högre lägesnoggrannhet – här förenklat uttryckt som *god lägesnoggrannhet* – och avsikten är att möjliggöra effektiviseringar i många olika verksamheter inom den breda samhällsbyggnadssektorn. Framförallt avses stora offentliga ansvarsområden inom fysisk planering och infrastrukturbyggnation, men även verksamheter såsom den kommersiella fastighetsbranschen (byggföretag, mäklare m.fl.) och skogsnäringen skulle gynnas. Naturligtvis vore också lantmäterimyndigheterna behjälpta, särskilt vid enklare utredningar och myndighetsservice samt inom olika förrättningsmoment (arkivutredning, kartframställning etc.). Även enskilda torde gynnas.

De hittills genomförda behovsundersökningarna bland användare av digitala registerkartan (dess geodata), omfattande bl.a. enkäter och remisser, har inte specifikt efterlyst *vilka* noggrannhetsnivåer som efterfrågas, varför svaren också är av generell art. Användarna kräver överlag ”hög” eller, jämfört med idag, ”högre” lägesnoggrannhet.³⁸ En anledning till dessa generella önskemål kan vara att användarnas verksamheter sällan är avhängiga några absoluta lägstanivåer utan tillåter sig att anpassas till den noggrannhet som erbjuds. En annan orsak kan vara att de flesta upplever sig ha en begränsad möjlighet att påverka kvaliteten på geodatan, vilken i princip är Lantmäteriverkets beslutsområde. Frågan om DRK-koordinaternas eventuella framtida rättsverkan torde heller inte ha varit föremål för någon egentlig diskussion bland användare utanför fastighetsbildningskretsen, vilket också kan vara en bidragande faktor till de vaga önskemålen.

Beträffande framtida DRK-koordinater i det här tänkta gränssystemet torde lägesnoggrannhetskraven kunna differentieras utifrån faktorer såsom markanvändning och markvärde. En specificering av vad som vore tillräckligt bra kan då

³⁷ Se LMV, Nationell geodatastrategi. Där sägs på s. 17: ”Användare efterfrågar ... inte alltid högsta kvalitet. Det är viktigare att kvaliteten är beskriven och att det är enkelt att bedöma om geodata får användas och är användbara för aktuellt ändamål.”

³⁸ Se LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, bilaga 2.

exempelvis baseras på användarnas behov och betalningsvilja, eller på statens ambitionsnivå rörande nationella geodata.

Beskrivning av systemmodell III

Utifrån de ovan nämnda bristerna i dagens geodata, och kraven på effektivare samhällsbyggnadsverksamhet, inriktar sig systemmodell III på en tydligt pragmatisk syn på digitala registerkartans gränsuppgifter. DRK-koordinaterna bidrar här till den allmänna samhällsnyttan genom att de:

- med god lägesnoggrannhet speglar fastighetsindelningen (dock utan bevisvärde),
- alltid rättas om de visas vara felaktiga, och
- omfattas av Lantmäteriverkets skadeståndsansvar.

Med hänsyn till digitala registerkartans avsedda karaktär behöver gränserna inte vara strikt sett koordinatbestämda, dvs. rättsligt definierade av DRK-koordinater, såsom är fallet i systemmodellerna I och II. Huvudsaken är att DRK-koordinaterna ur lägesnoggrannhetssynpunkt är tillräckligt bra för de flesta praktiska tillämpningarna bland användarna. Beträffande bevishierarkin för olika gränsuppgifter gäller därför (fortfarande) att gränsmärken på marken har vitsord beträffande gränserns rätta sträckningar, liksom att digitala registerkartans gränspredovisning helt saknar rättsverkan³⁹. DRK-koordinaterna kan således endast sägas *spegla* gränserna med en viss, om än god, lägesnoggrannhet.

Något förenklat skulle detta alternativ därför kunna kallas en teknisk reform, eftersom den rättsliga ordningen för gränsbevis hålls oförändrad jämfört med idag och den stora förändringen ligger i en ren kvalitetsförbättring av geodatan i digitala registerkartan. Det här avsedda systemet är dock inte helt och hållet en teknisk fråga; införandet av ett ekonomiskt skydd för användarna i händelse av fel i digitala registerkartan medför en viss rättslig aspekt (se nedan).

I denna systemmodell läggs inte någon egentlig vikt vid en i sig stabil digital registerkarta, dvs. orubbliga DRK-koordinater, såsom i systemmodell I och II. Eftersom tanken är att åstadkomma så korrekt speglade gränsinformation som möjligt, för att utgöra ett gott komplement till det rättsligt gällande förhållandet, ter det sig därför naturligt att åtgärda de felaktigheter som upptäcks. Synen på eventuella rättelsemöjligheter i digitala registerkartan är därför enkel: om ett fel upptäcks skall en *rättelse alltid ske*. Detta motsvarar i princip vad som gäller redan

³⁹ Det skulle alternativt kunna vara möjligt att göra DRK-koordinaterna till ett formellt sekundärt bevismedel, dvs. inkludera dem i de underordnade materiella gränsreglerna i jordabalken, men någon sådan variant bedöms inte tillföra något.

idag, dock med en viss skärpning. Det bör alltså gå att rätta fel i digitala registerkartan även då rättelseåtgärden medför skada⁴⁰.

Ett grundläggande och allmänt syfte med ”ekonomisk” rättsverkan för DRK-koordinater vore att öka säkerheten för de aktörer som använder sådan gränsdata i sina verksamheter. Användarna skall alltså kunna basera sina planer och analyser på gränsredovisningen i digitala registerkartan utan att riskera ekonomiska förluster till följd av fel i dessa data. Frågan behöver därmed inte nödvändigtvis kopplas till en situation där DRK-koordinaterna rättsligt definierar gränsernas sträckning, utan kan ses som ett uttryck av tillförlitlighet ur ett rent ekonomiskt perspektiv. En sådan skyddsbestämmelse kan alltså vara ett självständigt ändamål oavsett hur gränssystemet ser ut beträffande materiella bevismedel⁴¹.

Tanken är, i denna systemmodell, att *registerinformationen skall vara korrekt* och användarna hållas skadefria, trots att digitala registerkartan inte har några formella rättsverkningar för gränsredovisningen. Att det är staten genom Lantmäteriverket som tillhandahåller denna officiella information är en aspekt av principiell betydelse i detta sammanhang; redan av den anledningen har saken relevans. Någon tydlig efterfrågan på ett skadeståndsansvar eller liknande har visserligen hittills inte uppmärksammats från användarhåll, utan frågan har mest berörts i samband med enskilda skadeståndsärenden. Å andra sidan, ju fler som i framtiden använder DRK-koordinater i ekonomiskt viktiga sammanhang, desto större torde intresset bli för att dessa data är pålitliga på ett märkbart sätt.

Det syns för denna systemmodell rimligt att det är *staten* (Lantmäteriverket) som registerhållare som bär ansvaret för eventuella fel i digitala registerkartans gränsredovisning, eftersom den ekonomiska rättsverkan är knuten till den officiella registerinformationen som sådan. Graden av ansvar ter sig dock inte självklar. Ett strikt ansvar (skadeståndsansvar eller garanti) vore givetvis gynnsamt för geodatans användare, och skulle dessutom kunna fungera som ett extra incitament att hålla hög kvalitet i gränsregistreringen. Å andra sidan torde det kunna ses ologiskt, till och med orimligt att kräva ett så betydande ansvar för uppgifter som inte har materiell rättsverkan, åtminstone beträffande förrättningsrelaterade fel. Det senare motiverar en skadeståndsprincip som förutsätter *culpa*.

Möjligen skulle dagens skadeståndsbestämmelser rörande felaktig myndighetsinformation, enligt 3 kap. 3 § SkL, kunna göras tillämpliga genom en något mer generös tolkning än vad som medges idag. Kravet att den uppgiftslämnande myndigheten måste ha varit oaktksam får då anses uppfyllt i och med att denna myndighet inte kontrollerade uppgiftens riktighet innan utlämnandet. Idag räcker sällan sådan generell underlåtenhet, men i framtiden skulle det alltså kunna bedömas som tillräckligt vållande att inte utföra en kontroll.

⁴⁰ Jfr 19 kap. 4 § 1 st. FBL, där detta inte medges.

⁴¹ Se Nichols, *Guaranteed Boundaries in New Brunswick*.

Beträffande tekniska fel i fastighetsregistret bör dessa även fortsättningsvis kunna omfattas av ett strikt, specialreglerat ansvar.

6.4 Gemensamma framtidsfrågor oavsett systemmodell

6.4.1 Olika system i olika delar av landet?

Med hänsyn till Sveriges variationsrikedom rörande markanvändning, fastighetsvärden och exploateringstakt, syns det rimligt att beakta möjligheten till olika gränssystem i olika delar av landet. En sådan lösning – med parallella system – kan avse antingen endast själva övergångsperioden från dagens system till ett nytt⁴², eller en variant som tillåts bestå även efter en färdig reform.

Först och främst avses med parallella gränssystem två (eller möjligen ännu fler) alternativa system, där det ena i vissa fall utgörs av dagens gränssystem. Dessa system med sina respektive bevishierarkier etc. kan alltså inte gälla samtidigt för en och samma gräns; varje gräns omfattas av antingen det ena eller det andra systemet (jfr Österrike). Vidare avses två system som är i kraft vid samma tidpunkt. Därmed beaktas inte ett eventuellt preliminärt system, dvs. ett skuggsystem, som byggs upp vid sidan av det gällande systemet och som vid ett och samma tillfälle ersätter detta i sin helhet (jfr Singapore).

En situation då parallella gränssystem vore nödvändiga under en viss tidsperiod är om en gränsreform genomförs successivt, dvs. om själva införandet av den nya ordningen sker vid olika tidpunkter i olika delar av landet eller för olika fastigheter. Ett exempel på detta är Österrikes pågående reform, vars mycket långsamma takt dock ger sken av att det inte bara handlar om en övergångsperiod. Eftersom det där inte torde gå att bedöma en tidpunkt då alla gränser kommer att omfattas av det nya systemet, ter det sig i realiteten handla om en bestående parallellitet.

Parallella gränssystem skulle dock också kunna göras till en permanent lösning på olikheterna mellan det som förenklat kallas stads- respektive landsbygdsförhållanden. Innan jordabalken trädde ikraft 1972 omfattades Sverige av separata gränsregler för stad respektive land, och även om det finns flera fördelar med en gemensam lagstiftning torde det också kunna finnas vissa nackdelar som skulle kunna motivera en återgång till skilda system. Beroende på hur en eventuell reform genomförs kan nämligen de ”nya” DRK-koordinaterna bli så dåliga med hänsyn till lägesnoggrannhet att det vore bättre att behålla dagens gränsregler i vissa områden och därmed koordinatbestämma endast övriga gränser. Det som i så fall skulle betecknas som stad respektive landsbygd (eller någon annan uppdelning) torde dock kunna skilja sig från vad som gällde innan 1972. Exempelvis skulle ett

⁴² Övergångsaspekter av flera slag behandlas särskilt i kapitel 7, men just frågan om parallella system berör i detta avsnitt såväl genomförda reformer som övergångsperioder för att tydliggöra olika varianter. Generellt kan dock sägas att ju längre tid ett införande tar, desto mer lik en permanent lösning blir de parallella systemen.

områdes höga markvärde eller närhet till en storstad kunna vara styrande, vare sig det traditionellt sett utgör tätort eller ej.

På motsvarande sätt skulle även fjällområdenas ("vita kartan") speciella karaktär kunna undantas från koordinatbestämning. Ett särskilt system endast för dessa delar av landet torde kunna gälla utan att det skulle medföra några större besvär i form av tvetydigheter och tolkningsbekymmer för den stora mängden användare.

För att uppnå syftet med *systemmodell I* måste alla gränser, oavsett tidsmässigt ursprung, omfattas av ett och samma system om de avsedda effekterna skall kunna realiseras. Att enbart ge rättsverkan åt koordinater för sådana gränser som tillkommer eller bestäms från och med en viss tidpunkt vore inte ändamålsenligt. Utan koordinatbestämning även av befintliga gränser riskerar rättssäkerheten nämligen att minska, eftersom resultatet då blir ett dubbelt system med olika regler och därmed krav på specialkunskaper även bland lekmän. För *systemmodell II* torde det också vara mest lämpligt med ett enhetligt system, bland annat av rationalitetsskäl, men eftersom lantmäteriförrättningar hanteras av experter bör det gå att uppnå såväl effektivitet som rättsäkerhet även med blandade bestämmelser. I detta fall kan det alltså finnas öppningar för parallella system, åtminstone under en övergångsperiod. *Systemmodell III*, å sin sida, omfattar en digital registerkarta utan materiell rättsverkan för gränserna, så i det fallet torde inte frågan om fler än ett gränssystem behöva bli lika betydelsefull som för de andra systemmodellerna.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt med olika gränssystem bör det i fastighetsregistret redovisas vilka gränser, och därmed fastigheter, som berörs av vilket system. Exakt hur dessa indikationer bör göras torde kunna diskuteras – det viktigaste är att skillnaden blir tydlig både visuellt och innebördsmässigt. Att exempelvis i det österrikiska katastret låta ett 'G' respektive tre understreck vid registerbeteckningen indikera att en parcells samtliga gränser definieras av koordinater, är troligtvis tillräckligt informativt för just den aktuella parcellen. Däremot är statusen alltför oklar beträffande alla de angränsande parcellerna, som endast till en viss del är koordinatbestämda och därför saknar nämnda indikation vid beteckningen. Avsaknaden av ett 'G' eller tre understreck gör alltså att det inte direkt går att säga om en österrikisk parcell omfattas av ett eller två gränssystem, dvs. om gränserna definieras helt enligt det traditionella systemet eller till viss del av koordinater. Där krävs följaktligen en kontroll av alla omkringliggande parcellers beteckningar för att nå grundläggande klarhet i dessa fall, något som får anses som en otillfredsställande förebild för en svensk eventuell reform. En ökad tydlighet i form av två olika utföranden (färgsättning etc.) för gränslinjerna i katasterkartan, samt något slags notering i textdelen, torde dock kunna avhjälpa de flesta sådana problem.

6.4.2 DRK-koordinaternas lägesnoggrannhetsnivåer?

Beroende på syftet med framtidens digitala registerkarta skulle det, åtminstone för systemmodellerna II och III, kunna fungera med viss diversifiering i koordinaternas lägesnoggrannhet sett över hela landet. Detta torde gälla inte minst där markvärdena varierar. En indelning i något slags tätorts- respektive landsbygdsförhållande ter sig då rimlig, eventuellt med ytterligare en lägre kravnivå för fjällområdena. Vilka konkreta lägesnoggrannhetsnivåer som då skulle kunna accepteras finns troligen många olika synpunkter om. Att det i senare års rapporter – rörande dagens digitala registerkarta *utan* rättsverkningar – har uttryckts behov av lägesnoggrannheter i storleksordningen en halv till två meter för landsbygdsområden⁴³, kan antyda något om behovsnivåerna för en framtida systemmodell III. Om digitala registerkartan däremot i enlighet med systemmodell II skall kunna användas för ”digital” fastighetsbildning, och därmed duga som bästa gränsbevis i konkreta förrättningsituationer, måste lägesnoggrannheten generellt vara högre. Med tanke på de många likheterna med Österrike, inte minst beträffande geografi och demografi, torde dess krav på högst 150 mm medelfel för koordinatbestämda punkter kunna fungera som en jämförelsenivå till grund för diskussionen kring landsbygdsförhållanden. Att Singapores ”klass 1”-koordinater tillåts ha högst 30 mm medelfel bör, i sin tur, kunna äga motsvarande relevans för tätortsfrågan.

DRK-koordinaternas roll och därmed lägesnoggrannhetskrav i systemmodell I, där tillförlitligheten till registeruppgifterna är det centrala, ser annorlunda ut. Inom ramen för det alternativet ligger dels att gränspunkterna är väl definierade med mycket hög lägesnoggrannhet, dels att registerinformationen är entydigt presenterad så att användarna inte behöver ägna tid åt tolkningar och bedömningar. Någon egentlig möjlighet att medge olika kravnivåer för olika geografiska områden eller fastighetstyper torde därför inte finnas, eftersom systemets syfte då skulle motarbetas.

Inför alla framtida diskussioner om DRK-koordinaternas lägesnoggrannhet bör hållas i minnet att även dagens fysiska gränsbevis kan vara oprecisa rörande sitt exakta läge. Beträffande gränsmärken i form av större råstenar, rösen och murar kan det ibland vara svårt att tolka en entydig och snäv punkt eller linje, vilket gör att noggrannheten i praktiken kan vara låg i dessa fall. Detsamma gäller hävdade gränser t.ex. i vägkanter, liksom för s.k. bleckningar i träd. Det skall också påminnas om att många av dagens gränspunkter är ommarkerade och att dessa, med stora variationer i förrättningskoordinaternas lägesnoggrannhet, uppenbarligen accepteras i det nuvarande systemet. Höga kvalitetskrav för en framtida digital register-

⁴³ Se LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 39, och LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, s. 55. Angående tätortsområdena menas lägesnoggrannheten ytterst bestämmas av stornätets kvalitet, men den inre lägeskvaliteten bedöms behöva ligga inom en decimeter.

karta kan således innebära en betydande höljning av ambitionsnivån för systemet som helhet.

6.4.3 Utmärkning av koordinatbestämda gränser?

I tidigare diskussioner rörande koordinater med större rättslig betydelse har ibland ifrågasatts behovet av, och i vissa fall även lämpligheten i att i framtiden utmärka gränser på marken. Detta gäller både då frågan har handlat om koordinater i förrättningshandlingarna och då fokus har riktats mot DRK-koordinater. I vissa fall har resonemangen baserats på rättsliga argument, såsom att det kan bli problematiskt att utmärka gränser om koordinaterna skall ha vitsord (åtminstone om jordabalkens gränsregler behålls oförändrade)⁴⁴. Även andra aspekter har dock nämnts, t.ex. att utmärkningsmomentet är fysiskt krävande⁴⁵, liksom att det ur miljösynpunkt vore lämpligt att sluta markera med järnrör⁴⁶. I dessa fall utgör argumenten till stor del ensidiga faktorer utan koppling till det större sammanhanget. Frågan om *behovet* av utmärkning och dess grundläggande funktion för fastighetsbildningen eller fastighetsbestämningen har alltså inte alltid beaktats särskilt ingående.

En mer uttalad behovsaspekt – rörande dagens gränssystem – framgår av Lantmäteriverkets nuvarande riktlinjer angående s.k. basnivåer för förrättningsmätning. Enligt dessa skall vid bedömningen av utmärkningsbehov bland annat tas hänsyn till om gränsen kommer att bli entydig och tydlig på marken, men även där så inte är fallet torde den i vissa fall kunna duga i omarkerat skick om den kan säkerställas numeriskt i ett stabilt stornät eller direkt i riksnätet⁴⁷. En senare rekonstruktion av gränsen kan då göras på ett tillförlitligt sätt utifrån koordinaterna i förrättningshandlingarna som enda uppgift. En följd av detta synsätt är att en av sakägarna begärd utmärkning redan idag skulle kunna beaktas som en åtgärd utöver basnivån; visserligen med rättsverkan (bästa bevisvärde) men till en extra (”onödig”) kostnad. Lantmäterimyndigheternas bedömning av vad som faktiskt är behövligt i fråga om utmärkning, liksom sakägarnas intresse av att bekosta sina gränsers markerande när det inte krävs strikt juridiskt, torde dessutom kunna variera.

I nyligen förda diskussioner om hur förrättningsprocessen kan se ut om 10-15 år, menas gränsutmärkning – utifrån en vision om rättsverkan för digitala registerkartans koordinater – bli formellt obehövlig. Dock framhålls att kunderna (dvs. sakägarna) skall kunna få gränserna utmärkta om de begär det.⁴⁸

⁴⁴ Se LMV, Basnivå-MBK, s. 27.

⁴⁵ LMV, LANSvägen till framtiden, bilaga 2.

⁴⁶ Motion till riksdagen 2005/06:Bo243, s. 2.

⁴⁷ LMV, Basnivåer för förrättningsmätning, s. 20.

⁴⁸ LMV, LANSvägen till framtiden, s. 16.

Det sedan länge förekommande argumentet att utmärkning på marken är särskilt viktigt för fastighetsägarna kan dessutom snart komma att mista en stor del av sin relevans till följd av teknikutvecklingen. Genom att noggrann GPS-positionering inom några års tid antas vara möjlig med hjälp av en mobiltelefon eller annan privat utrustning, bör i framtiden de flesta på egen hand kunna identifiera sina ägors avgränsning direkt i fält endast med stöd av koordinater⁴⁹. Denna aspekt skall inte underskattas – även om det givetvis finns risker med tolkningar av mätdata. Det kommer därför att krävas såväl viss teknisk kunskap hos användarna som tydlig metadata för koordinaterna, men dessa förutsättningar torde inte vara orealistiska på lite sikt.

Avslutningsvis skall poängteras att frågan om framtida gränsutmärkning i vissa sammanhang framställs som ett val mellan två alternativa redovisningssätt – märken *eller* koordinater – trots att det vare sig i dagens svenska system eller i utländska koordinatkataster med rättsverkan finns något som hindrar att dessa varianter kompletterar varandra. Lika väl som det går att ha koordinater som stöd till gränsmärken, såsom i Sverige idag, går det att ha gränsmärken som stöd till koordinater. Både i Singapore och i Österrike har katasterkoordinaterna vitsord parallellt med bestämmelser om att utmärka nya gränser på marken med varaktiga gränsmärken. Där finns dessutom tydliga förbud mot att flytta eller skada sådana markeringar. Det ena behöver följaktligen inte utesluta det andra, eller för den delen komplicera tillämpningen. Det är alltså, enkelt uttryckt, mest en fråga om bevisordningens konstruktion och användarnas kunskap om systemet. Oavsett vilken riktning en framtida svensk diskussion tar sig, är denna aspekt mycket viktig att beakta.

⁴⁹ Se t.ex. LMV, LANSvägen till framtiden, s. 16, och LMV, Lantmäteriets strategiska plan, s. 5.

7 Övergångsaspekter – från dagens system till ett nytt

7.1 Introduktion

7.1.1 Allmänt

Idén om en reform ger upphov till en rad frågor kring själva övergången från den gällande ordningen till en ny. Med andra ord, *hur* kan vi gå tillväga? Detta kapitel behandlar olika behov, problem eller andra aspekter som på ett eller annat sätt måste beaktas vid ett genomförande av ett systembyte – oavsett vilket nytt gränssystem som avses. Här diskuteras alltså främst *principiella övergångsaspekter*, men i vissa fall kommenteras de också med avseende på en viss systemmodell i enlighet med redogörelsen i kapitel 6. Vid exemplifiering av utländska tillvägagångssätt hänvisas, om inte annat anges, till respektive avsnitt i kapitel 5 (särskilt om Österrike och Singapore).

Efter en kort inledning om några generella förutsättningar – och för studien gjorda antaganden – rörande landets fastighetsindelning och vissa tekniska förhållanden kring mätning etc., behandlas följande aspekter:

- Datafångst
- Fastighetsägarnas roll
- Införande av en ny ordning
- Övergångsproblematik vid ändrad bevishierarki

7.1.2 Generella förutsättningar för en reform

Oavsett vad som skall förändras, och hur en reform i så fall kan genomföras, finns några givna och grundläggande förutsättningar att beakta. Bland dessa är det totala antalet fastigheter respektive gränspunkter i Sverige två faktorer som kan påverka vidare diskussioner.

All mark och allt enskilt vatten i Sverige ingår i fastighetsindelningen, vilken idag bedöms spänna över en areal om ca 442 000 km² i markplanet¹. Därtill kommer en i sammanhanget försumbar grupp tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen. Eftersom fastighetsindelningens omfattning avspeglas på mängden karta inklusive attribut som kan behöva skapas, lagras och förvaltas i ett nytt system, kan denna arealuppgift vara av betydelse. Vissa tekniska förut-

¹ Areal beräknad utifrån dels Statistiska centralbyråns uppgifter för 2008 om Sveriges totalareal för land (410 335 km²) och inlandsvatten (31 034 km²), dels en för denna studie grov uppskattning av det enskilda vatten som finns i havet och de fyra stora sjöarna (ca 1 000 km²). Se Statistiska centralbyrån, Land- och vattenareal per den 1 januari efter region och arealtyp, (Internet).

sättningar för en driftsäker hantering av en sådan databas finns redan idag (jfr digitala registerkartan), men om ett framtida system skall medföra rättsverkan för gränsdatan torde ytterligare säkerhetsanordningar krävas såväl för lagring som för leverans till användarna. Dessutom kan landets stora geografiska omfång bli en viktig aspekt att beakta inför resurs- och kostnadsbedömningar av eventuella fältmätningssatsar.

I Sverige fanns vid senaste årsskiftet nära 3,3 miljoner registrerade fastigheter och samfalligheter, varav vissa består av fler än ett område (skifte). Det totala antalet skiften uppgår till ca 4 miljoner.² Såsom framgår i kapitel 2 är de flesta objekten redovisade i fastighetsregistrets text- respektive kartdel, men vissa brister i fullständigheten finns fortfarande, inte minst i digitala registerkartan. Någon officiell eller inom Lantmäteriet uppskattad uppgift om det totala antalet gränspunkter har inte gått att hitta, men att gränspunkterna är fler än skiftena torde vara givet. Som exempel kan nämnas att det i en undersökning från 2004 ingick 65 fastigheter och deras 365 gränspunkter³, vilket innebar en faktor om ca 5,6. En enkel extrapolering av just detta förhållande indikerar storleksordningen 20 miljoner gränspunkter i hela Sverige, vilket åtminstone kan ge viss ledning i frågan.

Beträffande tekniska förutsättningar för t.ex. mätning, beräkning och kvalitetsmärkning av data, ryms det inte någon närmare redogörelse i denna studie. Vissa grundläggande aspekter, och några antaganden, bör dock nämnas.

Detaljämning sker i allt större utsträckning med hjälp av satellitteknik, vilket både kan förklaras av och driver på utvecklingen av mätmetoder och utbyggnaden av det fasta nätet av svenska referensstationer för GPS (SWEPOS). Vanlig RTK-teknik möjliggör idag GPS-mätning i realtid med centimeternoggrannhet i hela landet, medan nätverks-RTK, med lika hög resulterande noggrannhet, hittills har varit koncentrerad till Sveriges södra halva och de nordöstra delarna. Fler SWEPOS-stationer även i nordväst ökar nu möjligheterna till nätverks-RTK i nästan alla regioner. Statisk GPS-mätning, vilken kräver satellitkontakt under några minuter upp till flera timmar, kan ge minst lika hög lägesnoggrannhet om tid ges, och utgör i detta avseende ett alternativ till RTK-tekniken. Betydligt måttligare medelfelsnivåer, från en halv meter upp till några meter, kan uppnås i realtid med DGPS-teknik. Lägst lägesnoggrannhet med GPS fås genom absolutmätning, med medelfel mellan 5 och 10 m.⁴

Konventionell detaljämningsteknik, å sin sida, sker normalt med hjälp av totalstation och är beroende av täta och väl underhållna stomnät för att kunna resultera i lägesnoggranna koordinater. Sett till hela Sverige och även inom vissa

² LMV, Lantmäteriet, (Internet). Se sidorna ”Fastighetsregistret – Allmänna delen/Textdel – Statistik” (uppdaterad 2008-01-25) resp. ”GSD-Fastighetskartan – Presentation” (uppdaterad 2007-04-03).

³ Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer.

⁴ För beskrivningar av olika GPS-mättekniker, se t.ex. Jonsson, Positionering med exakt noggrannhet, LMV, RefStrat, s. 18-23, och Eriksson & Hedlund, Satellitpositionering med GPS och GPS/GLONASS.

kommuner finns stora variationer, inte minst beträffande stornätets anslutning till rikets system. Under goda förhållanden nås dock vanligtvis medelfel mellan 5 och 10 mm⁵.

I valet mellan att mäta med totalstation eller GPS, t.ex. vid förrättningsmätning, torde allt fler föredra den satellitstödda tekniken, då den i många fall bedöms rationellare och enklare att använda. I denna studie görs antagandet att det inom snar framtid finns förutsättningar för GPS-mätning med hög lägesnoggrannhet (centimeternivå) i hela landet, samt att lantmäterimyndigheterna har tillgång till sådan utrustning. Vidare förutses att GPS-teknik för navigering och positionering snart finns inbyggd i ordinära mobiltelefoner, vilket skulle underlätta för fastighetsägare och andra geodataanvändare att lokalisera gränser utifrån angivna koordinater⁶. För båda dessa användargrupper krävs då att det även finns tillräcklig *kompetens* för att förstå och hantera koordinatuppgifter på rätt sätt – med medveten hänsyn till aktuella, verkliga kvalitetsnivåer. Det räcker alltså inte med en i sig fantastisk teknikutveckling om inte tillämpningen följer med jämsides.

Vid sidan av detaljmätningarna finns även fotogrammetrin (flygbildstolkning)⁷. I Sverige är flygbildstolkning inte någon särskilt vanlig metod för att koordinatsätta gränspunkter, men projekt exempelvis i Finland visar att det går att uppnå en lägesnoggrannhet med medelfel omkring några decimeter om de flygfotograferade gränserna är signalerade på marken⁸. Lägesnoggrannhetsnivån beror även på flyghöjd, fotoutrustning och analysverktyg, så teknikens potential är beroende av flera faktorer. Det torde dock knappast vara möjligt att åstadkomma lika hög sådan kvalitet som vid detaljmätning.

Redogörelsen ovan berör främst mätning i horisontalplanet av traditionella, tvådimensionella fastigheter. Med möjligheten till tredimensionell fastighetsindelning uppstod frågan om redovisning och därmed eventuell rumslig koordinatangivelse av tredimensionella objekt inom ramen för förrättningar. I många fall räcker det idag att sådana fastigheter och fastighetsutrymmen anges grafiskt och med mått i relation till berörd byggnad eller annan anläggning i markplanet. Koordinatangivelser inklusive höjdvärden i kända system kan dock behövas där fastigheten eller utrymmet ligger helt under jord eller utgörs av en anläggning i luften utan markkontakt.⁹ Höjdangivelser specificerade i t.ex. rikets höjdsystem kan dock vara intressanta och efterfrågade för andra ändamål, både beträffande traditionella fastigheter och tredimensionella objekt, varför vissa gränspunkter mäts in och lagras (även) med höjdvärden redan idag. I framtiden kan lägesangivelser i

⁵ Se LMV, RefStrat, s. 21.

⁶ Se avsnitt 6.4.3.

⁷ Se t.ex. Nämnden för skoglig fjärranalys, Flygbildsteknik och fjärranalys.

⁸ Se avsnitt 7.2.3.

⁹ Se LMV, Tredimensionell fastighetsindelning, avsnitt 6.4, och prop. 2002/03:116, s. 146-147. Om det i framtiden skulle bli aktuellt med ett 3D-kataster och en tredimensionell digital registerkarta kan kraven rörande rumsliga koordinater komma att öka.

tre dimensioner komma att bli obligatoriska, men denna aspekt berörs inte närmare i denna studie.

Frågan om naturliga landrörelers påverkan på referenssystem och koordinater förtjänar också att nämnas i detta sammanhang. Bland annat orsakar den vertikala landhöjningen och den horisontella landtöjningen långsamma deformationer av det svenska referenssystemet SWEREF99, vilket kan följas och analyseras inte minst vid SWEPOS-stationerna. Längs norrlandskusten är landhöjningen som störst, ca 1 cm per år. Denna rörelse kan spela roll för höjdjämförelser över vidsträckta områden, men annars uppstår normalt inga problem. Landtöjningen uppgår till endast ca 3 mm per år (mellan landets nord- och sydspets), vilket trots sin litenhet fordrar att plankoordinater i SWEREF99 på sikt behandlas med hänsyn till denna förändring.¹⁰

Utan att göra någon fördjupning i frågor kring landrörelser och deras påverkan på gränskoordinater kan nämnas ett utländskt exempel. Ett land som påverkas av större förändringar än Sverige är Nya Zeeland, vars horisontella rörelser uppgår till ca 5 cm per år. För några år sedan infördes där ett nytt geodetiskt datum, NZGD2000, och det pågår en uppdatering och utbyggnad av nätet av fasta referensstationer och referenspunkter för GPS. För att detta system inte snabbt skall bli inaktuellt och därmed oanvändbart för noggrann positionering, är det geodetiska datumet s.k. semi-dynamiskt. Detta innebär att det består dels av en specificerad referensram vid en viss tidpunkt, dels av en deformationsmodell som skall användas för behövliga omräkningar. Deformationsmodellen kommer att användas för att kontrollera och kompensera för de framtida ändrade förhållandena mellan det fasta nätet av markstationer och deras NZGD2000-koordinater. Tanken är att datumets referensram skall hållas fixt per 1 januari 2000, medan markstationernas positioner tillfälligt skall kunna omräknas till senare tidpunkter för att då fungera som aktuella referensvärden vid t.ex. mätning. När en sådan mätning är klar kan de nya, resulterande koordinaterna transformeras tillbaka till datumets fixa tidpunkt och därmed uttryckas som NZGD2000-koordinater.¹¹ Genom denna semi-dynamiska modell skall det alltså gå att jämföra och på andra sätt hantera olika punkters relativa positioner trots att de har ändrat absolut läge med tiden.

Vidare finns, åtminstone på sikt, planer på att koordinatsätta landets alla gränspunkter med NZGD2000-koordinater. Det moderna referenssystemets konstruktion, inkluderande deformationsmodellen för omräkning av koordinater över tiden, skulle då möjliggöra vad nya zeeländarna kallar ett *dynamic coordinated cadastre*. Ett sådant system förutses leda till stora besparingar både för staten i fråga

¹⁰ Se LMV, Referenssystemens förvaltning. Angående forskning inom detta område, se t.ex. Lidberg, Geodetic Reference Frames in Presence of Crustal Deformations.

¹¹ Land Information New Zealand, Implementation of a New Zealand Deformation model for NZGD2000, och Blick & Grant, Possibility of a Dynamic Cadastre for a Dynamic Nation.

om underhåll av den geografiska infrastrukturen och för lantmätare och deras kunder i samband med förrättningar. Avsikten är inte att ge ett sådant kataster rättsverkan på så sätt att det rättsligt definierar gränserna, men i brist på andra bevis såsom gränsmärken skulle koordinaterna kunna bli avgörande.¹²

Trots flera skillnader jämfört med de svenska förhållandena, t.ex. att landrörelserna är mindre konstanta än här, torde utvecklingen av tekniken kring det nya zeeländska katastret kunna vara intressant att följa för Sveriges del.

7.2 Datafångst

7.2.1 Allmänt

En stor utmaning för en eventuell gränsreform blir att åstadkomma en samling geodata, i realiteten en ny digital registerkarta, som med bättre lägesnoggrannhet än idag motsvarar fastigheternas gränspunkter. Såsom nämns tidigare förutsätts att det ur IT-synpunkt kommer att finnas rutiner för att skapa, förvalta och tillhandahålla en sådan databas, så frågan handlar till största delen om hur själva *datafångsten* – dvs. insamlingen (skapandet) av de nya gränskoordinaterna – skulle kunna ske rent praktiskt *innan* koordinaterna ges rättsverkan. Flera metoder står till buds beroende på vilken lägesnoggrannhetsnivå och grad av rättssäkerhet som skulle krävas vid en övergång till ett nytt system. De olika metoderna som beskrivs här skiljer sig åt även beträffande aspekter såsom resursbehov, tidsåtgång och därmed kostnad.¹³

För många befintliga gränspunkter, särskilt inom tätortsområden, finns redan idag koordinatangivelser dokumenterade (analogt eller digitalt) i förrättningshandlingar, mätarkiv eller primärkartor. Ibland skiljer sig dessa uppgifter åt sinsemellan och det kan vara svårt, eller åtminstone tidskrävande, att bedöma vilken koordinat som bäst motsvarar en viss gränspunkts rätta position på marken. Beträffande förrättningskoordinater är många sådana angivna i lokala system, antingen kommunspecifika eller s.k. 1 000/1 000-system. Dessa system är i vissa fall dåligt kompatibla med rikets system, vilket försvårar en eventuell transformation eller leder till låg lägesnoggrannhet för de transformerade koordinaterna. Gränsuppgifter i primärkartor eller kommunala mätarkiv, å sin sida, kan härstamma från andra mätningsåtgärder än förrättningar. I vissa fall kan hävder då ha förutsatts representera gränserna, vilket medför att koordinaterna inte nödvändigtvis speglar de rätta gränspunkterna. Vidare finns såväl koordinater som har skapats genom detaljmätning i fält, som sådana som har beräknats vid skrivbordet, t.ex.

¹² Blick & Grant, Possibility of a Dynamic Cadastre for a Dynamic Nation.

¹³ Vissa av dessa (och andra) aspekter kring datafångst diskuteras i LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, t.ex. s. 18-33, dock utan direkt koppling till frågan om koordinatbestämda gränser.

genom inpassning till en gräns i en befintlig karta. Lägesnoggrannheten kan i båda fallen variera stort, beroende på mätmetod och tekniska förutsättningar respektive den använda kartans gränskvalitet.

För landsbygdsområden förekommer också en stor variation i befintliga mätuppgifter, delvis av samma skäl som nämns ovan. Där finns dessutom många äldre gränser, inte minst från skiftesperioderna, som inte är dokumenterade med koordinater utan huvudsakligen grafiskt i handritade förrättningskartor. I vissa fall kan det dessutom saknas längdangivelser mellan gränsernas brytpunkter, vilket annars kan underlätta beräkningar av koordinater i efterhand.

Beträffande dagens digitala registerkarta är gränsredovisningen i många fall ungefärlig (se särskilt avsnitt 2.5). I detta sammanhang kan nämnas ett projekt från 2001, Registerkvalitetsprojektet, som bland annat undersökte olika kvalitets-höjande åtgärder – däribland datafångstmetoder – för att förbättra lägesnoggrannheten i digitala registerkartan. Projektet hade som övergripande mål att presentera underlag för att bedöma kostnader och effekter beträffande en kvalitetshöjning i fastighetsregistret. Två delsyften var att skapa en detaljerad bild över registerkvaliteten inom de olika länen samt att föreslå en prioriteringsordning för olika kvalitetshöjande åtgärder.¹⁴

I ett delprojekt kallat ”Hällestad”, vilket är särskilt intressant i fråga om datafångst, gjordes en höjning av registerkvaliteten inom ett område i Finspångs kommun innehållande drygt tusen fastighetsregisterenheter. Det arbete som genomfördes omfattade bl.a. gränsrelaterade åtgärder såsom åtgärdskompletteringar, samfällighetsutredningar och vissa kontroller av den digitala registerkartans kvalitet. I kontrollerna av digitala registerkartan ingick dels s.k. FIX- och DAX-körningar för bättre struktur i gränsdatan respektive samstämmighet med topografisk data, dels undersökningar av lantmäterimyndigheters och kommuners mätarkiv. Medan de förra insatserna främst handlade om förbättringar i grova drag (avvikelser under 5 meter relativt topologin beaktades inte), kunde vissa uppgifter i mätarkiven användas för betydande förbättringar av fastigheternas lägesnoggrannhet, inte minst efter kompletterande anslutningsmätningar med GPS.¹⁵

Utifrån resultaten av Hällestadsprojektet och de andra delprojekten bedömdes att det skulle krävas mycket stora arbetsinsatser för att eliminera bristerna i fastighetsregistrets textdel och digitala registerkartan med avseende på ovan nämnda och andra komponenter såsom planer och gemensamhetsanläggningar. Kostnaderna för att åtgärda dessa kvalitetsbrister uppskattades till ”miljardbelopp”¹⁶. Utan att närmare utveckla resonemanget, eller klargöra något ställningstagande, berördes även frågan om koordinatbestämda gränser i ett av de

¹⁴ LMV, Registerkvalitetsprojektet, Del 1, s. 9.

¹⁵ LMV, Registerkvalitetsprojektet, Del 1, s. 12-16.

¹⁶ LMV, Registerkvalitetsprojektet, Del 1, s. 5. För detaljerade beräkningar, se projektrapporten s. 74.

sju förslagen till fortsatta åtgärder. Det påpekades i det sammanhanget att den geometriska kvaliteten (dvs. lägesnoggrannheten) i digitala registerkartan måste förbättras för att ett eventuellt införande av koordinatbestämda fastighetsgränser skall kunna ske. Åtgärder som ansågs möjliga för en generell höjning av gränskvaliteten (obeaktat en eventuell rättslig reform) vore dels att med hjälp av GPS ansluta lokala referenssystem till det nationella, dels att ytterligare utnyttja kommunalt material där detta är bättre än DRK-koordinaterna. Rapporten föreslog också ett försök med signalering av gränser i samband med flygfotografering.¹⁷ Tanken på detaljmätning av gränser direkt på marken berördes inte i det projektet.

Med sikte på en framtida övergång till ett nytt gränssystem diskuteras i det följande några alternativa metoder och tillvägagångssätt för datafångst av fastighetsgränser. Det skall påpekas att resultaten av de pågående produktions-testerna i ALBIN-projektets landsbygdsdel inte är offentliggjorda i skrivande stund¹⁸, varför de specifika metodexemplen inte redovisas.

7.2.2 "Nymätning" – systematisk eller sporadisk detaljmätning

Med nymätning menas i denna studie detaljmätning (inmätning) av gränspunkters rätta lägen på marken, företrädesvis med GPS-teknik. Eftersom den avsedda mätinsatsen sker innan det tänkta systembytet, definieras de rätta gränsträckningarna av dagens gränsregler i bl.a. jordabalken. Metoden möjliggör därmed ett resultat med både mycket hög lägesnoggrannhet och god rättssäkerhet. Nymätning kan i denna studie avse olika tillvägagångssätt, beroende på hur befintliga ('gamla') respektive nytillkomna eller nybestämda ('nya') gränser hanteras. Dessa aspekter tydliggörs i de två huvudvarianterna systematisk respektive sporadisk nymätning.

Systematisk nymätning

En intensiv form av nymätning kan göras med tillämpning av en systematisk metod, vilken omfattar *alla befintliga gränser*. Termen nymätning betyder i detta fall såväl 'ommätning' av redan inmätta gränser som 'förstagångsmätning' av tidigare ej inmätta gränser (t.ex. äldre, grafiskt redovisade gränser med eller utan gränsmärken). Metoden innebär att hela fastighetsbeståndet skall koordinatbestämmas så rationellt som möjligt innan systembytet sker; här eftersträvas fullständighet och enhetlighet. Gränser som tillkommer därefter, dvs. när den nya ordningen väl har trätt ikraft, kommer således att falla helt inom ramen för det nya

¹⁷ LMV, Registerkvalitetsprojektet, Del 1, s. 7. Vissa av dessa åtgärdsförslag beaktas nu och testas vidare inom det s.k. ALBIN-projektet, dock utan någon uttalad koppling till frågan om koordinatbestämda gränser.

¹⁸ Enligt ALBIN-projektets planering pågår produktionstesten till och med juni 2008.

systemet. De mäts då in som vanligt vid respektive fastighetsbildningsåtgärd, varför de inte beaktas här i samband med övergångsfrågorna.

Denna form av nymätning kan motiveras dels av de ovan nämnda kvalitetsbristerna och variationen i nuvarande koordinater i digitala registerkartan och förrättningshandlingar, dels av det faktum att inte ens alla tillsynes lägesnoggranna koordinater nödvändigtvis redovisar gränsernas rätta sträckning på marken. Exempelvis kan mätfel ha skett, eller så kan gränsmärken ha utmärkts felaktigt och ändå fått vitsord. En fullständig nymätningssats torde därmed vara särskilt intressant om framtida DRK-koordinater skall ges bästa bevisvärde, samt om en minimering av problem i samband med övergången från dagens system skall prioriteras framför ett enklare genomförande. Om fastigheters nuvarande omfattning på marken inte beaktas riskerar annars äganderättsliga principer att hotas, vilket torde medföra större problem i efterhand än att inför reformen hantera eventuella oklarheter.

Ett tänkbart alternativ till att nymäta alla gränser vore – beträffande sådana gränspunkter som bedöms redan ha lägesnoggranna koordinater i rikets system – att endast kontrollera dessa koordinater. Det torde dock inte vara något lämpligt tillvägagångssätt om syftet med ett nytt system är att uppnå hög tillförlitlighet och användbarhet, eftersom dagens gränskoordinater ibland är ofullständiga i fråga om viktig metadata (t.ex. information om ursprung och medelfel). Dessutom torde en kontroll i fält ta ungefär samma tid som en regelrätt nymätning, så alternativet beaktas överhuvudtaget inte i det följande.

Hur själva mätningssatsen är tänkt att initieras och genomföras geografiskt över landet är en viktig aspekt som kan variera på flera sätt. Ett alternativ är att mätningen sker t.ex. efter officialinitiativ (statligt eller kommunalt) utifrån en plan som specificerar var och när arbetet skall utföras. Turordningen kan då baseras på landets *administrativa indelning*, så att genomförandet sker länsvis eller kommunvis med möjlighet till nedbrytning på interna nivåer såsom trakt eller kvarter. I så fall kan nymätningen utföras antingen från en landsände till en annan, eller med utgångspunkt i kriterier såsom tekniska förutsättningar och tillgång till arbetskraft. Ett annat alternativ vore att formulera turordningen utifrån *behovet av nymätta gränser*, vilket inte behöver sammanfalla med någon administrativ indelning. Områden med höga markvärden, hög exploateringstakt etc. kan då prioriteras så att dessa nymäts i ett tidigt skede av processen. Att basera en turordning på objektnivå, t.ex. utifrån olika fastighetstyper, torde däremot inte bli effektivt i mätningshänseende.

En systematisk metod medför alltså att område för område nymäts i sin helhet, vilket möjliggör hög rationalitet ur utrednings- och mätningshänseende¹⁹. Någon

¹⁹ Om införandet av det nya systemet då exempelvis skulle låtas ske successivt, blir resultatet att de nya DRK-koordinaterna får effekt så snart ett område väl är färdigmätt och registrerat – dock på bekostnad av systemets

uppgift om hur lång tid det skulle ta att systematiskt mäta in alla gränser i Sverige har inte kunnat hittas; frågan torde överhuvudtaget inte ha aktualiserats. En grov uppskattning skulle dock kunna göras med ledning av den undersökning som presenterades av Ohlsson 2004²⁰. Enligt dennes anteckningar tog processen från arkivutredning till lagring av mätdata sammanlagt ca 30 dagar, vilket motsvarar ca 3,7 timmar per fastighet eller ca 40 minuter per gränspunkt²¹. Han var vid undersökningens genomförande mätningingenjör med några års praktisk erfarenhet, vilket ger viss relevans åt tidsåtgången. Andra faktorer, såsom det begränsade antalet fastigheter och deras karaktär, kan naturligtvis ha spelat roll för hur rationellt arbetet kunde bedrivas, men någon djupare relevansbedömning av dessa aspekter ryms inte i denna studie. En enkel extrapolering ger därmed en grovt uppskattad tidsåtgång om 12 miljoner timmar (ca 7 500 årsarbetskrafter) för motsvarande nymätningens metod av landets nära 3,3 miljoner fastigheter.

Ohlsson själv bedömer att mätningens momentet, vilket tog nära hälften av undersökningens arbetstid, skulle kunna effektiviseras avsevärt med tillgång till nätverks-RTK. Särskilt stora tidsbesparingar skulle kunna göras i områden utan eller med få polygonpunkter. Problem relaterade till bristande satellitkontakt i skogsområden torde dessutom bli mindre i framtiden då det europeiska satellit-systemet Galileo kompletterar GPS.²²

Den nu pågående digitaliseringen av lantmäteriarbetsarkiven skulle, i sin tur, kunna medföra viss tidsbesparing beträffande arkivutredningen, främst i fråga om inhämtning och genomläsning av relevanta handlingar. Erfarenheter av det digitala arkivet Arken har hittills indikerat ca 30 minuter kortare handläggningstid per förrättning²³. Ett annat arbetsmoment inom arkivutredningen som förväntas ta kortare tid framöver är framtagandet av koordinater för gränser som endast redovisas grafiskt eller med bristfälliga mätdata. Sådana koordinater är normalt till stor hjälp under fältarbetet, eftersom de, inmatade i GPS-utrustningen, kan användas som ledning vid gränsrekonstruktionen på marken. Hittills har analoga kartor bordsdigitaliserats för att åstadkomma koordinater, men det finns idag viss möjlighet att göra s.k. georeferering direkt i Arkens digitala kartbilder. Denna metod innebär, enkelt uttryckt, att gränspunktskoordinater tolkas (beräknas) utifrån en digital kartbild för vilken några strategiska punkter har passats in och lägesbestämts mot kända koordinater²⁴.

enhetlighet (parallella system tills alla områden är klara). Detta och andra exempel på följder av kombinerade övergångsaspekter behandlas i avsnitt 7.4 och i kapitel 8.

²⁰ Se Ohlsson, Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, samt avsnitt 2.5.4.

²¹ Ohlsson, 2005-09-22.

²² Ohlsson, 2005-09-22. Se även Johnsson & Wallerström, En nätverks-RTK-jämförelse mellan GPS och GPS/GLONASS, avsnitt 2.3.

²³ LMV, Redovisning av effekterna av digitaliseringen av lantmäterimyndigheternas arkiv, s. 9.

²⁴ Se LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, s. 15 och 26.

Med rikstäckande digitala lantmäteriarxiv, möjlighet till georeferering i dessa arkiv, samt utbyggd nätverks-RTK syns det rimligt att anta att tidsåtgången för systematisk nymätning skulle kunna pressas ned mot omkring en halvering jämfört med Ohlssons undersökning. Det handlar dock fortfarande om enorma arbetsinsatser. Med ovan gjorda tidsuppskattning som grund för ett antagande skulle det i grova tal innebära ca 6 miljoner timmar, motsvarande omkring 3500 årsarbetskrafter. En kostnadsindikation torde ligga i spannet 2,5-3,5 miljarder kr.

Sporadisk nymätning

En annan, mindre intensiv form av nymätning kan genomföras i form av en *sporadisk metod*, vilken i sin enklaste form inriktas endast på ”nya” gränser. Termen nymätning betyder då förstagångsmätning av nytillkomna eller rättsligt avgjorda gränssträckningar; övriga befintliga gränser lämnas obeaktade och oberörda av reformen. Den grundläggande principen är i detta fall att nymätningen sker i samband med vissa bestämda åtgärder eller händelser som initieras av fastighetsägarna själva eller någon annan direkt berörd intressent. Staten styr på så sätt normalt inte när eller var nymätningen skall ske, vilket resulterar i en spontan spridning av mätingsatserna över både tid och rum. Medan den systematiska metoden medför att område för område nymäts i sin helhet, ger en sporadisk nymätning alltså upphov till en över hela landet stegvis ökning av andelen nymätta gränser.

Flera olika detaljlösningar kan vara möjliga, främst i fråga om vilka åtgärder eller händelser som skall generera en nymätningensinsats. Gemensamt är dock att kostnaderna för själva mätningen (för koordinatbestämningen) torde kunna stanna vid marginella eller åtminstone låga nivåer, tack vare sambandet med den grundåtgärd som genomförs eller den grundhändelse som sker.

En enkel, tillika mycket långsam, variant vore att nymätning görs *obligatorisk vid fastighetsbildning och fastighetsbestämning*. Hit skulle kunna räknas antingen alla förrättningar eller bara sådana som direkt berör fastigheters omfång (dvs. inte endast bildande av servitut etc.)²⁵ Skillnaden från dagens förrättningsförfarande ligger då huvudsakligen i att även s.k. naturliga gränser och gränser i vattenområde måste mätas in, samt i att lägesnoggrannhetskraven i vissa fall torde bli högre²⁶. Ett sådant obligatorium kan, i sin tur, antingen gälla endast de av förrättningen påverkade (dvs. tillkomna eller bestämda) gränssegmenten, eller utvidgas till att gälla de berörda fastigheternas samtliga gränser som inte redan har nymätta koordinater. Det senare alternativet innebär att nymätningen alltid omfattar hela fastigheter, vilket påskyndar datafångsten något och bidrar till ökad enhetlighet beträffande koordinatkvaliteten för varje fastighet. En något mindre långtgående

²⁵ Nymätning skulle också kunna krävas vid lantmäterirelaterade åtgärder såsom expropriation.

²⁶ Jfr LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, s. 17-19 och 22-23.

variant av detta alternativ, anpassad till situationer där en fastighet består av många områden (skiften), vore att endast de berörda skiftena behöver nymätas.

Enligt Lantmäteriverket berörs årligen totalt ca 70 000 fastigheter av fastighetsbildning eller fastighetsbestämning²⁷. Takten med vilken en sporadisk nymätning kan generera nya gränskoordinater beror till stor del av vilket alternativ enligt ovan som väljs, men det bör också betonas att förrättningarna inte berör landets alla fastigheter inom någon förutsägbar tidsperiod. Medan vissa fastigheter i t.ex. exploateringsområden kan beröras flera gånger inom ett fåtal år, består andra fastigheter oförändrade i decennium efter decennium.

Ett land som tillämpar en sporadisk nymätningmetod för koordinatbestämning av gränser är Österrike. Där har sedan 1969 alla s.k. parceller (skiften) som har nybildats eller varit föremål för rättsliga avgöranden mätts in och dokumenterats i *Grenzkataster*, ett register vars samtliga enheters koordinater utgör bästa bevis för gränsernas sträckning. Vid en åtgärd motsvarande avstyckning omfattas endast styckningslotten av kravet på koordinatbestämning och upptagande i *Grenzkataster*. Stamfastigheten kvarstår därmed i det traditionella registret, trots att ett eller flera gränsegment är koordinatbestämda. Resultatet av denna datafångst-process, vilken alltså endast drivs på av fastighetsägarnas egna initiativ, växer fram långsamt. Efter snart fyra decennier, vid början av 2007, hade endast 12 % av Österrikes parceller koordinatbestämts.

Om större täckning avses uppnås snabbare än vad som möjliggörs genom en metod motsvarande den österrikiska, behövs någon form av forcering utöver den datafångst som kan ske i samband med lantmäteriförrättningar. Ett alternativ vore att införa krav på nymätning även vid *överlåtelser av hela fastigheter* (rena ägarbyten), t.ex. i fråga om köp. Initiativet kan i det fallet knytas antingen till förvärvaren i form av en skyldighet motsvarande den att ansöka om lagfart, eller till inskrivningsmyndigheten när lagfart väl har sökts. Ett sådant nymätningsskrav behöver då endast gälla fastigheter som inte redan har nymätts enligt den aktuella ordningen. Årligen sker ca 115 000 rena fastighetsköp²⁸, varav endast ett fåtal torde beröra samma fastighet fler än en gång. Takten för nymätning skulle därmed bli relativt hög under de första åren (och ännu något högre om även tomträtter räknades). Efter hand, när många av de fastigheter som överlåts redan är nymätta i samband med tidigare ägarbyten eller förrättningar, kommer denna takt att avta. Eftersom vissa typer av fastigheter, tillhörande t.ex. skogsbolag eller svenska kyrkan, sällan berörs vare sig av fastighetsbildning eller av ägarbyten, torde nymätningssprocessen totalt sett bli mycket långvarig även med en sådan forcering.

²⁷ Larsen, 2006-11-29. Uppgiften baseras på sökningar i fastighetsregistret av antal fastigheter med relevanta registrerade åtgärder. Antalet avser medelvärde för åren 2004 och 2005.

²⁸ Snäll, 2008-03-27. Under år 2007 och 2008 uppskattas dryg 115 000 resp. 116 000 köp av hela fastigheter i Sverige. Siffrorna baseras på begränsad statistik, från ett urval inskrivningsdagar, och utgör därför en ungefärlig bedömning.

Om målet med datafångsten är fullständighet inom klart överskådlig tid torde inte någon av de ovan nämnda sporadiska metoderna vara tillräckligt effektiva. Ett komplement – eller ett självständigt alternativ – kan då utgöras av en mer styrd variant, där det exempelvis genom lagstiftning bestäms att alla fastigheter skall vara nymätta och registrerade *senast ett visst datum* och att det ytterst är fastighetsägarnas skyldighet att åtgärden initieras. En sådan metod ger också upphov till ett slags sporadisk datafångst, även om spontaniteten avseende tidsaspekten är beskuren i jämförelse med alternativen ovan. Med hänsyn till att fastighetsägarna bör ges rimlig tid att varsebli och åtgärda sin initiativskyldighet, samt att de rationaliseringsfördelar som kännetecknar ett systematiskt arbete saknas, torde tidsramen behöva utgöra flertalet år, troligen decennier.

7.2.3 Fotogrammetrisk teknik

Såsom nämns i kapitlets inledning har inte fotogrammetrisk teknik, eller flygbildstolkning, varit någon särskilt vanlig metod i Sverige för gränsdatafångst med högre lägesnoggrannhetsnivåer. Under senare år har dock intresset ökat för detta tillvägagångssätt, bland annat med stöd i utländska erfarenheter (se exemplet från Finland nedan). Dessutom torde en i Sverige pågående flygfotoinsats för tätorter ge resultat med medelfel i plan om 0,25-0,3 m²⁹, vilket visar på metodens möjligheter redan med dagens digitala foto- och analysteknik.

Det finska Lantmäteriverket (Maanmittauslaitos) har sedan 1979, i viss samarbete med fastighetsägarna, genomfört stora delar av en rikstäckande flygfotograferingsinsats för att förbättra kvaliteten i deras digitala fastighetsregisterkarta. Syftet med detta arbete är att åstadkomma högre lägesnoggrannhet för gränsredovisningen i glesbygd, vilken är behäftad med liknande brister som den svenska digitala registerkartan. Historiskt sett har kartuppbbyggnaden skett på ungefär samma sätt som den svenska, med lägesnoggrannhetsnivåer kring tiotals meter i många områden. Mer specifikt handlar den pågående insatsen om att uppnå s.k. "A-kvalitet" i kartan, vilket innebär att minst hälften av gränsmärkena på marken (råmärken eller rösen) är flygfotograferade, alternativt inmätta med GPS, så att dessa koordinater har en viss, relativt god lägesnoggrannhet. Kravnivåerna idag innebär medelfel om högst 0,4 m i bebodda områden och 2 m i skog.³⁰ Någon avsikt att ge de uppdaterade koordinaterna i registerkartan rättsverkan torde inte finnas, utan det handlar om en rent teknisk kvalitetshöjning.

Arbetsprocessen i Finland består av följande huvudsakliga steg: fastighetsägarnas signalering på marken (med vita plastkors) av vissa gränsmärken, flygfotografering av de signalerade områdena, viss kompletterande detaljmätning med GPS, analys

²⁹ LMV, Lantmäteriet, (Internet), se sidan "GSD-Ortofoto Tätort – Presentation" (uppdaterad 2007-08-03).

³⁰ Maanmittauslaitos, Registerkartans kvalitetsförbättring i Finland, och Lukkarinen 2007-10-09. Se även LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, s. 39, där äldre kravnivåer anges.

och bearbetning av den insamlade informationen, samt avslutande justering av alla gränser i registerkartan direkt utifrån eller med anpassning till de nya koordinaterna. Fastighetsägarnas deltagande är frivilligt och bygger i regel på att grannar hjälps åt att identifiera och signalera sina gemensamma gränsmärken. Inga kontroller görs av någon lantmätare i detta skede, varför det inte går att med säkerhet säga att det är (rätt) gränspunkter som signaleras. Där det uppstår tveksamheter vid den efterföljande analysen av flygbilderna, eller där det saknas tillräcklig signalering inom ett område, bidrar dock lantmäteripersonalens kompletteringsmätningar i fält till att de största riskerna för fel elimineras. Beträffande arbetsinsatserna för det finska Lantmäteriverket består de av flera moment – från det inledande informationsbrevet till fastighetsägarna, via datafångst och analyser, till den avslutande uppdateringen av registerkartan. Hela processen för ett visst område tar mellan två och fyra år.³¹

Statistik från Finland visar att ca 83 % av glesbygdsfastigheterna (ca 68 % av arealen) redovisades med "A-kvalitet" i registerkartan år 2006. Omkring en miljon gränsmärken beräknas ha fått nya koordinatangivelser, och därtill detaljerad metadata, sedan kvalitetsarbetet påbörjades. Dessa förbättringar i geodatan har hittills medfört kostnadsbesparingar om ca 15-20 miljoner Euro enbart för Lantmäteriverket. Arbetsinsatsen, vilken sysselsätter ca 50 personer årligen, beräknas avslutas år 2011, med "A-kvalitet" i hela den digitala registerkartan.³² Någon officiell uppgift om den totala kostnaden för projektets genomförande tycks inte finnas, men kostnaden för år 2004 var nära 4,6 miljoner Euro, motsvarande ca 214 Euro/km².³³ Om denna genomsnittssiffra är lämplig att användas för ett uppskattande av en total kostnad för hela landet torde vara oklart. Beträffande exempelvis fastighetsägarnas signaleringsinsatser har deltagandet varit sämre under senare år än i projektets inledning. Detta antas bero på att de aktuella områdena i mellersta Finland är mer glesbebyggda än i södra delen av landet där arbetet startade, samt att färre fastighetsägare idag än för tjugo år sedan känner till var gränserna går. Behovet av kompletterande detaljmätning har därmed ökat, vilket kan medföra större tidsåtgång och högre kostnader i arbetets slutskede. I de norra delarna av landet, vilka åtgärdas sist, bedöms all datafångst behöva ske med GPS-teknik. Å andra sidan har de tekniska förutsättningarna för GPS-mätning förbättrats sedan projektets inledning, vilket medför att rationaliteten för datafångst genom detaljmätning direkt i fält nu kan börja jämföras med fotogrammetri-

³¹ Maanmittauslaitos, Registerkartans kvalitetsförbättring i Finland, samt muntlig presentation av Jurkka Tuokko och Tuomas Lukkarinen vid en workshop vid Lantmäteriverket i Gävle, 2007-03-29.

³² Maanmittauslaitos, Framställning av lägesnoggrann fastighetsregisterkarta i Finland, och Maanmittauslaitos, Registerkartans kvalitetsförbättring i Finland.

³³ Maanmittauslaitos, Framställning av lägesnoggrann fastighetsregisterkarta i Finland, och Lukkarinen 2007-10-09.

metoden.³⁴ Sammantaget torde därmed den ovan nämnda kostnadsbilden från 2004 kunna anses någorlunda relevant ur ett helhetsperspektiv. Landets areal om ca 340 000 km² indikerar då, utifrån detta antagande, en total kostnad i storleksordningen 70 miljoner Euro.

En motsvarande datafångstmetod för Sverige skulle kunna vara ett möjligt tillvägagångssätt – åtminstone ur fotogrammetritekniskt perspektiv – förutsatt att det räcker med en måttlig lägesnoggrannhet för koordinaterna. Däremot är det inte säkert att den finländska definitionen av ”A-kvalitet” vore tillräcklig i fråga vare sig om andelen bra koordinater eller om lägesnoggrannhetsnivåerna. Bedömningen att själva arbetsinsatsen i Sverige skulle stå i ungefärlig proportion till vad som har krävts för de finska förhållandena torde dock vara rimlig, med hänsyn både till topografi och till den rådande gränskulturen (utmärkningstradition, fastighetsägarnas kännedom om gränser etc.). Denna metod skulle därmed innebära en betydande insats i fråga om såväl kostnad som tidsåtgång. Utifrån den finska uppgiften 214 Euro/km² för deras projekt kan, i brist på andra uppgifter, göras en mycket grov uppskattning till en nivå kring en miljard svenska kronor för motsvarande insats i Sverige. Genomförandetiden vore givetvis avhängig faktorer såsom arbetsstyrkans storlek och eventuellt förenklade arbetsrutiner med ny teknik, men endast det faktum att Sveriges areal är drygt 30 % större än Finlands tyder på att arbetet torde behöva pågå under flera decennier.

Liksom i Finland skulle en sådan fastighetsägarinblandad datafångstmetod medföra vissa risker, inte minst om koordinaterna avses få materiell rättsverkan såsom diskuteras i denna studie. En sådan risk är att det sannolikt inte alltid blir de riktiga gränspunkterna, dvs. laga gränsmärken, som signaleras. Vidare innebär metoden att den andel gränspunkter som inte omfattas av fotogrammetri eller detaljmätning koordinatsätts genom beräkning och vissa anpassningar till närliggande punkter. Detta tillvägagångssätt adderar ytterligare en osäkerhetsfaktor till resultatet – beträffande både överensstämmelsen med rätt gränser och själva lägesnoggrannheten.

7.2.4 Användning av befintliga gränsuppgifter

Såsom sägs tidigare finns redan idag en betydande mängd gränsinformation – digitala eller analoga uppgifter – samlade i olika arkiv och geodatabaser hos myndigheter och företag. Kvaliteten i form av lägesnoggrannhet varierar med ursprunget, framförallt beträffande datafångstmetod men även det sammanhang i vilket uppgifterna framtogs.

³⁴ Maanmittauslaitos, Framställning av lägesnoggrann fastighetsregisterkarta i Finland, och Maanmittauslaitos, Registerkartans kvalitetsförbättring i Finland, samt muntlig presentation av Jurkka Tuokko och Tuomas Lukkarinen vid en workshop vid Lantmäteriverket i Gävle, 2007-03-29.

Beroende på syftet med och genomförandet av en framtida reform skulle denna informationsmängd kunna utgöra allt ifrån en indirekt stödfunktion för andra slag av datafångst till en viktig källa av direkt användbar data. Det förra fallet kan exemplifieras med att koordinater angivna i förrättningshandlingar utnyttjas som ledning för rekonstruktion av gränser på marken vid nymätning (jfr ovan nämnd datafångstmetod). I detta avsnitt fokuseras dock på det senare slaget av användning, dvs. ett beaktande av möjligheten att i princip direkt tillvarata befintliga geodata eller analog koordinatangivelse. Det skall betonas att metoden skulle kunna generera högst varierande lägesnoggrannhet i den ”nya” digitala registerkartan, och att det därför inte är säkert att den alls kan komma att bedömas som ett tänkbart alternativ, men här (liksom i kapitel 8) utesluts inte möjligheten.

Ett ur datafångstsynpunkt mycket enkelt men också kvalitetsmässigt lågambitiöst alternativ vore att *kopiera alla gränspunktskoordinater* som redan finns lagrade i fastighetsregistrets kartdatabas. Denna metod (som knappast kan kallas egentlig datafångst) skulle alltså bortse ifrån det faktum att endast vissa av dagens gränspunkter är lagrade med ett specificerat ursprung, t.ex. inmätning, medan andra gränser är inlagda med hjälp av bordsdigitalisering av äldre kartor och flygbilder. Resultatet skulle därför bli ett mycket stort intervall beträffande lägesnoggrannhet, från centimeternivå till flera tiotals meter. Såsom beskrivs i avsnitt 2.5 råder normalt sämst koordinatkvalitet i landsbygdsområden där gränserna härstammar från äldre förrättningar vars kartor har bordsdigitaliserats. Inom tätorter och andra områden som har exploaterats och mätts in under senare decennier är lägesnoggrannheten ofta bättre, men även där kan det finnas stor spridning till följd av instabila stamnät och lokala system. Att registerkartan i grunden lappades ihop under själva uppbyggnadsskedet, och senare skannades till digital form, bidrar förstås också till dess brister.

Dessa variationer i lägesnoggrannhet torde kunna hanteras på olika sätt i en framtida reform. Vid ett hänsynstagande till de verkliga medelfelen blir resultatet detsamma som idag, dvs. att många gränspunkters läge anges mycket ospecificerat, och att DRK-koordinaterna därför knappast kan användas i de verksamheter som efterfrågar dem. Om det för reformen skulle krävas snävare positionsangivelser måste medelfelens storlek minskas. Eftersom denna datafångstmetod dock går ut på att *inte* göra några extra arbetsinsatser i form av t.ex. kontrollmätningar i fält eller georeferering, återstår i princip endast att använda DRK-koordinaternas x- och y-värden ”som de är”, dvs. utan hänsyn till medelfelen³⁵.

Oavsett vilken ställning som intas till dessa kvalitetsaspekter är det dock inte möjligt med en fullt så renodlad metod för användning av fastighetsregistrets befintliga gränsuppgifter, åtminstone inte om alla gränser skall ingå i det nya

³⁵ Denna metod skulle givetvis medföra omfattande praktiska problem och rättssäkerhetsrisker, men som ett tankeexperiment i denna studie bedöms den tjäna den sitt syfte. Se diskussionen rörande reformalternativ A i kapitel 8.

systemets digitala registerkarta. Dagens registerkarta är ju inte fullständig i fråga om t.ex. samfälligheter och järnvägsfastigheter, varför viss gränsinformation likväl måste inhämtas från förrättningshandlingar och diverse mätarkiv. Arbetet består då främst i avläsning av angivna mätdata eller i georeferering av äldre kartmaterial. För de gränser som inte heller däri framgår tillräckligt tydligt krävs kompletterande datafångst genom detaljmätning efter rekonstruktion på marken.

Ett något mer avancerat och ur lägesnoggrannhetssynpunkt vassare alternativ vore att från den befintliga digitala registerkartan *kopiera endast tillräckligt bra koordinater*. I ett andra moment förs sedan in eller skapas övriga koordinater från pålitliga koordinatförteckningar i förrättningshandlingar respektive genom georeferering av värlitade förrättningskartor. Liksom för det enkla metodalternativet ovan behöver dessutom viss kompletterande datafångst ske genom detaljmätning där förrättningsdokumenten brister i informationsinnehåll.³⁶

Skillnaden alternativen emellan ligger alltså dels i andelen koordinater som tillåts kopieras direkt ur den nuvarande registerkartan, dels i de källor som får läggas till grund för övrig datafångst. Gemensamt är, å sin sida, att det – oavsett dokumenterad eller bedömd lägesnoggrannhet på de befintliga koordinaterna – finns viss risk för att gränserna har en annan *rättslig* sträckning i enlighet med jordabalkens regler. Trots att förrättningskartor är gällande dokument över fastighetsindelningen är de endast sekundära bevismedel, underordnade gränsmärken, vilket innebär att de inte nödvändigtvis beskriver gränsernas rätta lägen. Gränsredovisningen i digitala registerkartan, i sin tur, speglar inte ens alltid förrättningskartornas gränser, vilket medför en ännu större osäkerhet. Även olika slags mätarkiv är behäftade med liknande risker, eftersom inte heller de med säkerhet representerar rätt gränser.

7.3 Fastighetsägarnas roll

En reformrelaterad fråga som kan knytas till diskussionen om datafångst är om fastighetsägarna bör, skall eller får delta i processen att *samla in koordinaterna*. En sådan inblandning skulle kunna ske vid olika tidpunkter, antingen inför datafångsten eller i samband med denna. Deltagandet skulle dessutom kunna ske på olika sätt, t.ex. på egen hand eller tillsammans med grannarna. Tankar bakom idén att involvera fastighetsägarna kan vara att få praktisk hjälp med gränslokalisering, eller att ge berörda personer möjligheter att påverka det rättsliga resultatet.

Inför såväl detaljmätning i fält som flygfotografering skulle fastighetsägarna kunna underlätta för mätpersonal respektive flygbildstolkare genom att på marken synliggöra sina gränser. Ett sätt vore att signalera gränspunkterna med käppar eller

³⁶ Vilka lägesnoggrannhetsnivåer som skulle kunna nås genom detta blandade tillvägagångssätt kan delvis bedömas med hjälp av en systematiserad sammanställning i LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, s. 33.

objekt som är synliga från hög höjd. Datafångsten kan därmed gå snabbare, eftersom momentet att söka upp och identifiera gränspunkterna reduceras. Fastighetsägarinsatsen kan, vidare, styras så att endast intakta gränsmärken signaleras, eller att alla kända gränspunkter (även sådana som saknar märken) signaleras. Slagen av signalmarkeringar, dvs. deras utseende, torde då kunna differentieras.

En annan möjlighet till aktivt deltagande vore att fastighetsägarna assisterar med behövlig hantlangning och röjning *vid fältmätningstillfället*, såsom ibland sker idag i samband med fastighetsbildning. Vid sådana sporadiska förrättningsåtgärder, där sakägarna ändå ofta är närvarande vid åtminstone delar av fältarbetet, torde fördelarna i form av tidsbesparing och lägre personalbehov normalt överväga eventuella nackdelar såsom ett ökat behov av planering och administration. Om däremot en systematisk metod för datafångst avses tillämpas för en framtida reform, skulle dock ett fastighetsägardeltagande i samband med fältmätningen delvis kunna vara ett hinder ur både praktisk och administrativ synpunkt. Risken för omfattande följdfrågor, frågor om andra ärenden, dispyter med grannar etc., liksom behovet av grundlig information till berörda parter, antas då kunna minska rationaliteten i processen.

Om fastighetsägardeltagande av något av ovan nämnda slag aktualiseras, återstår ställningstagandet om det skall vara baserat på frivillighet eller tvång. Engagemang som bygger på *valfrihet*, baserat antingen på ett rent intresse eller på ett avvägande mellan förmån och upppoffring, har flera fördelar. Dels torde deltagarna normalt vara mer välvilligt inställda till sin insats, dels kan själva reformidén mottas mer positivt bland befolkningen. Administrationen bör dessutom kunna begränsas. Vidare kan olika slags incitament knytas till det valfria deltagandet, t.ex. viss ekonomisk ersättning eller en motprestation såsom kostnadsfria kartor.

Det är dock svårt att bedöma hur många fastighetsägare som faktiskt skulle bemöda sig att delta i ett arbete av det här tänkta slaget. Eftersom förhållandena i Sverige och Finland till stor del liknar varandra i fråga om fastighetsindelning och fastighetsregister, kan möjligen förutses ett visst mönster där befolkningstäthet och kännedom om gränsernas sträckning är två viktiga faktorer för grundförutsättningen till att bidra³⁷. Beträffande själva viljan att delta, baserad på attityden till en egen insats eller till den myndighet som efterfrågar insatsen, är det svårare att förutse ett svenskt scenario. Någon direkt jämförbar undersökning av just detta har inte hittats, men ett projekt från 2000 indikerar en mestadels positiv reaktion till att engagera sig i frågor kring digitala registerkartan. I det fallet ombads fastighetsägarna dock visserligen endast att bedöma riktigheten av en bifogad kartbild och besvara enkäten via post. Många hörsammade denna uppmaning, vilket menades tyda på engagemang, men det förekom även viss kritik

³⁷ Se avsnitt 7.2.3 angående signaleringsinsatser inför flygfotografering i Finland.

eller ifrågasättanden bland vissa deltagare. Kommentarererna var bland annat att Lantmäteriet självt borde känna till fastigheternas gränser.³⁸ En framtida insats av mer aktivt slag, där fastighetsägarna ombeds att delta inför eller vid insamling av data i fält, skulle kunna möta större svårigheter. Visserligen kan förståelsen för behovet av datafångst vara större nu när många verksamheter och privatpersoner har börjat utnyttja digitala fastighetsdata och GIS, men om en sådan förståelse uppväger den enskildes eventuella motstånd är osäkert.

En *tvångsbestämmelse*, å sin sida, skulle kunna utformas mer strikt och därmed också bli behäftad med andra effekter. Plikten att delta torde då behöva rikta sig till samtliga fastighetsägare, så att grannar har samma, ömsesidiga skyldighet beträffande gemensamma gränser. På så sätt kan ett mycket omfattande deltagande möjliggöras, dock inte fullständigt om undantag medges i vissa fall såsom sjukdom, lång resväg eller liknande. Ett krav kan, vidare, vara kopplat till en påföljd vid ogiltigt förfall, t.ex. en straffavgift eller en begränsad talan beträffande insamlad gränsdata (se nedan). Ett tvångsinriktat alternativ torde bli administrativt sett tyngre än ett valfritt, eftersom det kan behövas såväl delgivning inför deltagandet som uppföljning av och eventuella följdåtgärder kring fastighetsägarnas insatser. Incitament liknande dem i det valfria fallet ovan kan naturligtvis fylla en viss funktion även vid ett obligatorium, men insatsen kan ändå te sig svårmotiverad för fastighetsägare om den upplevs sakna påtaglig betydelse för dem själva. I sämsta fall uppstår då, i och med själva kravet på deltagande, ett principiellt motstånd mot reformen.

En annan, ur rättslig synpunkt viktig aspekt av fastighetsägarrollen handlar om ett eventuellt *godkännande av koordinaterna* när de väl är insamlade. Syftet med en sådan ordning skulle kunna vara att ge fastighetsägarna möjlighet – eller att ålägga dem en skyldighet – att verifiera datan innan den blir slutligt giltig. En fråga av både teknisk och rättslig natur är hur fastighetsägarna i så fall skall kunna ta ställning till koordinaternas riktighet. Dels behövs förutsättningar för att i praktiken omsätta koordinaterna till specifika positioner på marken, dels krävs kunskap om gränsregler och deras tillämpning för att bedöma om dessa positioner motsvarar rätt gränssträckningar.

Ur teknisk synpunkt torde få fastighetsägare idag kunna tolka nationella koordinater på egen hand, vilket talar för ett framtida behov av professionell assistans för att hitta positionerna. Om reformens datafångst sker genom nymätning varvid fastighetsägarna får eller skall delta, kan godkännandet då ske direkt vid och som en naturlig del av detta fältarbete. En sådan lösning skulle knappast innebära något nämnvärt merarbete. I det fall fastighetsägarna däremot inte kan eller får medverka i fält, krävs en senare insats vilken i sig komplicerar processen. Detsamma gäller om datafångsten genomförs på annat sätt än

³⁸ LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, s. 4. Se även avsnitt 2.5.4.

nymätning. Om koordinaternas lägesnoggrannhet då är relativt hög torde i dessa fall, utifrån dagens förutsättningar, behövas en gränsutvisning på marken för att fastighetsägarna skall kunna bedöma positionerna. Inom snar framtid antas det dock, såsom nämns i kapitlets början, finnas välutvecklad GPS-teknik i ordinära mobiltelefoner, vilket avsevärt skulle underlätta för fastighetsägarna att på egen hand leta upp gränser på marken utifrån kända koordinater. Frågan om eventuella lokaliseringsproblem torde därför minska i betydelse med tiden, förutsatt att det finns förståelse för koordinaternas metadata. Om noggrannhetskravet däremot är lågt skulle ett ställningstagande eventuellt kunna möjliggöras utan fältbesök, t.ex. genom att en storskalig och ortofotokompletterad kartbild, med de aktuella koordinaterna och gränslinjerna utritade, skickas till berörda personer³⁹.

Vid koordinatbestämning av parceller i Österrike sker ett skriftligt godkännande, normalt redan i fält, av fysiska gränspunkter (gränsmärken) på marken. Först därefter, samma dag eller något senare, mäts dessa överenskomna punkter in av en lantmätare, som skickar mätdatan till registermyndigheten för införande i *Grenzkataster*. Det finns där alltså ingen absolut koppling mellan fastighetsägarnas godkännande och de rättsligt gällande registrerade koordinaterna. En motsvarande konstruktion skulle kunna anammas i ett framtida svenskt system, förutsatt att nämnda koppling inte anses behövlig. Ändamålsenligheten och nyttan med ett sådant godkännande torde dock delvis kunna ifrågasättas, eftersom fastighetsägarna då knappast kan låtas ta ansvar för koordinatuppgifternas riktighet.

Beträffande ett godkännande av själva koordinaterna, å sin sida, vore det möjligt att ur rättslig synpunkt formulera frågan till fastighetsägarna på olika sätt. Beroende på det blivande gränssystemets karaktär kan frågan exempelvis vara om de angivna koordinaterna motsvarar de idag gällande gränserna, dvs. de rätta gränserna enligt jordabalkens regler. Ett alternativ vore att fråga om de angivna koordinaterna motsvarar de gränser som fastighetsägarna anser skall gälla i framtiden, dvs. oavsett om dessa exakt överensstämmer med gällande rätt eller ej. Den första formuleringen skulle givetvis vara mest relevant om datafångsten helt skall baseras på de idag rätta gränssträckningarna, inte minst om gränsavvikelse skulle råka uppstå mellan dagens system och det nya. Det andra alternativet ter sig, å sin sida, lämpligt om vissa avsteg från gällande gränssträckningar skall tillåtas, t.ex. genom att innehav (hävder) medges få större betydelse än idag⁴⁰.

Själva godkännandet skulle kunna ske *aktivt*, genom påskrift på ett utskrivet mätprotokoll direkt i fält eller på en teknisk beskrivning eller liknande som skickas till berörda parter efter datafångsten. Om någon part istället bestrider koordinaterna skulle de kunna klassas som preliminära, vilket antingen föranleder ett omgående avgörande (fastighetsbestämning eller liknande) eller medför ett krav på

³⁹ Jfr metoden i LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, refererad i avsnitt 2.5.4.

⁴⁰ Se avsnitt 7.5.4.

ett ställningstagande i samband med närmast följande förrättning eller mätning-åtgärd berörande den aktuella gränsen. Förfarandet torde behöva konstrueras så att passivitet, dvs. underlåtelse att vare sig godkänna eller bestrida koordinaterna, leder till något slags påföljd; i annat fall saknas incitament att vara aktiv.

Såsom nämns ovan tillämpas i Österrike en metod där fastighetsägarnas enighet om gränspunkterna på marken, bekräftad i ett särskilt dokument, ligger till grund för registreringen. Där parterna inte kommer överens uppstår därför ett hinder i form av ett uttalat eller indirekt bestridande, vilket nödvändiggör ett rättsligt avgörande innan parcellen kan ingå i det nya katastret. Det österrikiska tillvägagångssättet bygger alltså på ett aktivt godkännande, men processen kan också ta omvägen via ett slags fastighetsbestämning.

Ett annat alternativ beträffande ett godkännande vore att det sker *passivt*, genom att fastighetsägarna inte invänder mot de koordinatuppgifter som meddelas via t.ex. en underrättelse eller en officiell kungörelse. Fastighetsägaren åläggs på så sätt ett ansvar att agera endast om han eller hon inte accepterar de föreslagna koordinaterna. Hur lång sådan besvärstid som då skulle behövas styrs till stor del av koordinaternas framtida status och de praktiska möjligheterna att tolka koordinaterna till positioner på marken. Vid den senaste svenska gränsreformen gavs fastighetsägarna hela tio år från och med lagändringen att klaga över de nya gränsdefinitionerna (gränsmärkena); under ett decennium gällde därmed den nya bevisordningen i realiteten endast preliminärt⁴¹.

Vilken rättslig betydelse ett godkännande skulle få beror givetvis på reformens konstruktion i denna del, dvs. rörande själva övergången. Ett långtgående alternativ vore att ansvaret för koordinaternas riktighet helt förs över på fastighetsägarna i och med godkännandet. Den som har accepterat sina koordinater kan då inte begära vare sig rättelse av eller ersättning för eventuella fel i samband med reformens genomförande. Det allmännas ansvar kan i så fall begränsas kraftigt, i princip ända ned till felaktigheter som beror av själva registreringsprocessen eller tekniska fel i fastighetsregistret. Ett ur fastighetsägarsynpunkt mer fördelaktigt alternativ vore att rätten att överklaga koordinatuppgifternas betydelse för gränssträckningen upphör med godkännandet, men att ansvaret för eventuella felaktigheter fortfarande vilar på den som har utfört datafångsten eller registreringen. Då skulle det i alla fall vara möjligt att få ersättning i händelse av fel. Ett godkännande utan vare sig direkta ansvareffekter eller inskränkningar på klagorätten vore också en möjlighet, åtminstone i fallet med ett aktivt godkännande. Den tillsynes måttliga vinsten med en sådan variant skulle kunna ligga i att fastighetsägarna då bevisligen har uppmärksammat den aktuella koordinatbestämningen. Detta torde dels underlätta övergången till det nya systemet genom att berörda parter känner sig delaktiga, dels öka chansen för att resultatet (gränserna) blir korrekt. Oavsett val av reform-

⁴¹ Se avsnitt 4.2.

konstruktion fordras att det i förväg klargörs hur frågan om fastighetsägarnas möjligheter till korrekt koordinattolkning skall hanteras.

Tillvägagångssättet bör givetvis spegla förutsättningarna för och syftet med reformen. Vid uppbyggnaden av Singapores koordinatbaserade system registrerades och gavs rättsverkan åt alla gränskoordinater helt utan fastighetsägarnas inblandning. De koordinater som av registermyndigheten bedömdes ha för låg lägesnoggrannhet fick visserligen en anmärkning i registret, med innebörden att en uppgradering behövs vid närmast följande mätningståtgärd, men denna tekniska indikation torde vara av begränsat intresse för fastighetsägarna. Att den reformen kunde genomföras på ett så relativt enkelt sätt beror till stor del på att det katastrer i praktiken endast är ett hjälpmedel för mätningståtgärder och (andra) allmänna intressen. Vidare finns där flertalet möjligheter för fastighetsägarna att i efterhand få katasterkoordinaterna rättade om de skulle visa sig vara felaktiga.

7.4 Införande av en ny ordning

7.4.1 Allmänt

En övergång från ett system till ett annat kan ske på olika sätt, både i tid och i rum. Den huvudsakliga aspekten är *när* den nya gränsordningen blir gällande *var*. Med en viss generalisering kan särskiljas två olika införandesätt: ett där förändringen sker stegvis (successivt) och ett där systembytet görs samlat (samtidigt).

Valet av införandekonstruktion vid en eventuell gränsreform kan till viss del bero på reformens innebörd, t.ex. om DRK-koordinater avses bli bästa gränsbevis eller om förändringen handlar om andra aspekter än att just bevishierarkin ändras. En annan faktor av betydelse är om det kan bedömas acceptabelt att under en tidsperiod ha olika gränssystem i bruk över landet. I praktiken torde även valet av tillvägagångssätt för datafångst spela stor roll.

7.4.2 Successivt införande

Ett successivt införande skulle innebära att de nya DRK-koordinaterna får rättsverkan så snart de har registrerats. Förändringen berör då fastighet för fastighet, vilket medför att reformen genomförs i många små steg sett ur ett nationellt perspektiv. Vid tillämpning av systematisk datafångst torde införandet kunna fullbordas inom överskådlig tid i hela landet, medan en sporadisk insamling av koordinater skulle medföra en betydligt långsammare införandetakt. Den österrikiska gränsreformen genomförs med den senare metodkombinationen, dvs. ett successivt införande efter sporadisk datafångst, vilket är huvudskälet till att den processen framskrider mycket långsamt. Någon fullbordan tycks där inte vara i sikte, trots flera decenniers aktivitet.

Oavsett hur lång tid en svensk reform skulle kräva kommer två *parallella* (alternativa) system att gälla under denna period; varje gräns kommer att omfattas

av endera ordningen. Denna effekt torde i sig kunna omöjliggöra en reform i det fall enhetlighet är högt prioriterat, men även annars medför parallelliteten krav på vissa försiktighetsåtgärder. Bland annat behövs då tydliga indikationer i fastighetsregistret beträffande vilka gränser som tillhör vilken kategori. Som exempel på en mindre tydlig redovisning kan nämnas parcellernas åtskillnad i Österrikes två parallella katastersystem. Parcellerna särskiljs visserligen både i textdelen och i registerkartan, men på ett ur tydlighetssynpunkt begränsat sätt. Ett textutdrag indikerar där att en parcell till sin helhet är koordinatbestämd om registerbeteckningen följs av ett 'G', men för sådana parceller som endast till viss del (t.ex. en sida av en tomt) berörs av koordinatbestämning finns ingen markering alls. Inte heller registerkartan ger någon klar bild; däri är registerbeteckningen understruken med tre intilliggande streck endast om parcellens alla gränser är koordinatbestämda. Vidare används inga speciella linjetyper för de koordinatbestämda gränslinjerna, vilket försvårar överblicken i kartan. Ett klargörande av en viss parcells totala gränsstatus är därför, såvida den inte uttryckligen är märkt som koordinatbestämd, beroende av en kontroll av kringliggande parcellers egenskaper.

För svensk del torde det vara lämpligt att ge gränssegment mellan koordinatbestämda gränspunkter en särskild linjetyp i den ”nya” digitala registerkartan. Även de aktuella gränspunkterna kan tydliggöras, genom att dels ges ett avvikande utseende beträffande form och färg i kartan, dels anges i textdelen som en lista över själva koordinaterna inklusive lägesnoggrannhet. Vidare bör det i anslutning till fastighetsbeteckningen i digitala registerkartan och textdelen indikeras med en tilläggsbeteckning om fastigheten berörs av koordinatbestämning, på liknande sätt som idag görs beträffande fastigheter berörda av tredimensionell indelning⁴².

7.4.3 Samtidigt införande

Ett samtidigt införande skulle kunna ske för hela landet på en gång – alternativt utifrån en administrativ indelning, t.ex. länsvis eller kommunvis. Fördelar med den riksomfattande varianten, dvs. ett nationellt systembyte vid en och samma tidpunkt, vore att övergången till det nya systemet blir enhetlig i tid och rum och därmed enklare att reglera, kommunicera och tillämpa. Till nackdelarna skulle höra att reformarbetet blir utdraget och latent i de landsdelar där datafångsten sker i ett tidigt skede, eftersom den nya gränsdatan i dessa områden inte blir gällande förrän även resten av landet har berörts. Nyttan med koordinatbestämningen skulle alltså låta vänta på sig och i realiteten bli beroende av en snabb, systematisk datafångstprocess. Om datafångsten däremot skulle ske sporadiskt utan någon påtaglig forcering torde den åsyftade förändringens realiserande i princip aldrig nås.

En regional införandevariant, å sin sida, där förändringen sker områdesvis i ett antal etapper, skulle möjliggöra både anpassningar i prioriteringshänseende och en

⁴² Jfr LMV, Tredimensionell fastighetsindelning, avsnitt 7.

kortare tidsperiod mellan datafångst och systembyte. Detta torde vara till fördel i ett stort land som Sverige med påtagliga regionala skillnader i befolkningstäthet, markvärden etc. Följden kan dock bli en något mer komplicerad införandeprocess, med dubbel lagstiftning i landet under viss tid. Liksom i fallet med ett successivt införande torde krävas tydligt separerade slag av gränsredovisningar i fastighetsregistret.

Som exempel kan nämnas att Singapores nya kataster blev gällande vid en och samma tidpunkt för hela landet, genom en särskild kungörelse när alla förberedelser var klara. Innan denna effektuerande deklaration gjordes hade datafångsten genomförts systematiskt, varefter område för område hade upptagits i det växande, då ännu latenta koordinatkatastret. Först när alla områden var registrerade och detta faktum offentliggjordes skedde alltså själva systembytet. Singapores lilla landareal torde visserligen ha varit ett skäl till valet av detta införandesätt, men även vikten av enhetlighet för katastrets användare kan ha spelat roll.

7.5 Övergångsproblematik vid ändrad bevishierarki

7.5.1 Allmänt

Lagändringar eller införanden av nya lagar kan medföra allt från detaljusteringar till stora förändringar i sak, vilket ofta speglas i särskilda övergångsbestämmelser. Med övergångsbestämmelser menas, enkelt uttryckt, specialregler som kompletterar den nya lagstiftningen i syfte att möjliggöra en smidig och rättssäker förändring. Sådana regler kan utformas på olika sätt, så att de gäller t.ex. under en viss tidsperiod eller vid vissa händelser.

Om en framtida gränsreform skulle stanna vid en ur noggrannhetssynpunkt förbättrad digital registerkarta utan någon ändring i bevishierarkin i jordabalken, kan det betecknas som en huvudsakligt *teknisk reform*. Lagstiftningen kan visserligen komma att ändras även i ett sådant fall, t.ex. rörande skadeståndsregler, men någon egentlig övergångsproblematik för fastighetsägare och andra berörda torde inte uppstå, varför behovet av specialregler för detta ändamål bör bli litet. Om ett nytt gränssystem däremot skulle baseras på en helt ny ordning där DRK-koordinater utgör bästa bevis, kan det betraktas som en *rättslig reform*. Gränsreglerna måste då ändras genomgripande, vilket får mer långtgående konsekvenser för berörda parter⁴³. I det följande behandlas några principiellt intressanta övergångsfrågor som skulle kunna bli aktuella vid ett genomförande av just en rättslig gränsreform⁴⁴.

⁴³ I denna principdiskussion utelämnas rättighetshavare såsom panträttshavare, vars säkerhet också behöver beaktas vid en eventuell reform (jfr t.ex. skyddsbestämmelsen i 14 kap. 5 § 2 st. FBL).

⁴⁴ Detta rör således endast de i kapitel 6 behandlade systemmodellerna I och II, eftersom ett införande av systemmodell III inte skulle medföra någon förändring av de materiella gränsreglerna och därmed heller inte påverka fastigheternas omfång.

En diskussion om eventuella övergångsbestämmelser styrs mycket av frågan om i vilken mån rättssäkerheten för fastighetsägarna skall upprätthållas under och efter reformens genomförande. Med rättssäkerhet menas i denna studie aspekter både av processuell art, såsom möjlighet att bevaka och påverka arbetets gång (se avsnitt 7.3), och av materiell art, dvs. beträffande fastigheternas slutliga egenskaper. Den senare aspekten, behandlad nedan, handlar till stor del om varje fastighets rumsliga avgränsning (omfång), vilken skulle kunna komma att ändras genom en övergång från dagens gränssystem till ett nytt. I det sammanhanget beaktas också sådana tänkbara situationer där felhävdade gränser antingen rättas till på marken till det ursprungligt avsedda läget, eller blir gällande med stöd av (nya) hävdbestämmelser.

7.5.2 Åtgärder rörande förändrat fastighetsomfång

Om en reform skulle genomföras på så sätt att alla gränser lägesnoggrant mäts in på marken i de sträckningar som jordabalken föreskriver – varefter de resulterande koordinaterna förs in i digitala registerkartan med materiell rättsverkan – torde behovet av övergångsbestämmelser bli relativt litet. Rättssäkerheten för fastighetsägarna upprätthålls då främst genom att gränsernas nya 'definitioner' (DRK-koordinaterna) har skapats med utgångspunkt i dagens materiella regler, och att det därför inte uppstår några skillnader i fastigheternas rumsliga avgränsning före jämfört med efter reformen. Om berörda fastighetsägare skulle ges rätt att själva komma överens om en annan gränssträckning än den idag gällande, kan fastigheternas omfång visserligen ändras genom reformen, men inte heller då torde några övergångsbestämmelser bli behövliga i rättssäkerhetsavseende. Ett annat fall där sådana övergångsbestämmelser kan bedömas överflödiga vore om berörda fastighetsägare godkänner de koordinater som föreslås bli gällande och samtidigt avsäger sig sin besvär rätt (vare sig koordinaterna motsvarar rätt sträckning enligt dagens regler eller innebär en förändrad sträckning).

Om en reform däremot inte helt skulle bygga på de rätta gränssträckningarna, alternativt på överenskommelser eller godkännanden, finns olika möjligheter till övergångsbestämmelser i syfte att beakta de enskilda ägarnas intressen av att bibehålla sina fastigheter omfångsmässigt. I de fall en reform skulle innebära att ur fastighetsägarsynpunkt ofrivilliga förändringar av fastighetsomfånget *riskerar* att ske, kan staten möjliggöra särskilda åtgärder för att *under en viss tid* rätta de oriktiga DRK-koordinater som annars skulle bli (slutligt) gällande. En sådan övergångsbestämmelse torde vara rimlig exempelvis om den nuvarande digitala registerkartan avsågs ges rättsverkan. En lösning av motsvarande slag tillämpades vid den senaste gränsreformen, då rättsverkan för gränser på landet, och senare även i stad, övergick från förrättningskartorna till gränsmärken⁴⁵. Fastighetsägare som inte accepterade de på marken utmärkta gränssträckningarna hade den gången

⁴⁵ Se avsnitt 4.2.

möjlighet att inom tio års tid från den s.k. ägo gränslagens ikraftträdande begära gränsbestämning och utmärkning i enlighet med då gällande kartredovisning (förrättningskartor). En liknande bestämmelse gällde sedan när jordabalken kom att omfatta (även) gränser i stad. Dessa övergångsbestämmelser var av ren stupstockskaraktär – efter den särskilda besvärstidens slut fanns ingen möjlighet att åberopa de gamla gränsbevisen gentemot intakta märken på marken.

En motsvarande övergångskonstruktion för en framtida reform skulle kunna utformas på ett liknande sätt, med en tidsfristlängd anpassad till vad som anses behövligt. Om det i så fall vore av stor vikt att systembytet sker fullt ut vid en och samma tidpunkt, dvs. att de ”nya” DRK-koordinaterna blir slutligt gällande direkt vid införandet, behöver besvärstiden dock infalla innan den nya ordningen införs⁴⁶. Annars uppstår en period behäftad med viss osäkerhet kring gränsredovisningen och de olika bevismedlens rättsverkan.

Om en reform däremot, till skillnad från exemplet ovan, skulle innebära att fastighetsindelningen *med säkerhet* ändras, t.ex. om den befintliga digitala registerkartan ges full rättsverkan direkt utan någon besvärstid eller liknande, torde det krävas att staten *i efterhand* på något sätt kompenserar fastighetsägarna för deras markförluster eller andra olägenheter. Att en reform med sådana långtgående effekter för fastighetsägarna annars skulle genomföras är inte realistiskt med hänsyn till äganderättsliga principer. Ett möjligt tillvägagångssätt vore då att genomföra en marköverföring för att återställa de tidigare fastighetsomfången, antingen fullständigt så att alla gränser återgår till ursprungsläget, eller till viss del så att åtminstone fastighetens areal eller marknadsvärde består. En insats av detta slag riskerar naturligtvis att bli mycket omfattande och krävande – troligen mer komplicerad än om DRK-koordinaterna, såsom diskuteras ovan, hade justerats innan reformen effektuerades – varför mycket talar emot en sådan lösning. Ett alternativ vore därför att låta gränserna förbli oförändrade i de nya sträckningarna och istället ge fastighetsägarna ekonomisk ersättning (se nästa avsnitt).

7.5.3 Ersättning på grund av förändringar

Olika slags ersättningsfrågor skulle kunna aktualiseras vid en övergång från dagens gränssystem till ett nytt. Detta gäller exempelvis om fastigheters omfång med avseende på läge och areal ändras jämfört med nuvarande förhållanden, och särskilt om förändringarna sker utan fastighetsägarnas medgivande. Att fastigheter ändras på grund av en av staten initierad reform torde möjligen i sig kunna vara skäl till ekonomisk ersättning ur ett slags integritetssynpunkt. Med hänsyn till hur andra ersättningsbestämmelser är uppbyggda idag, t.ex. vid expropriation eller tvångsvis fastighetsreglering, är det dock troligare att frågan vid en framtida gränsreform

⁴⁶ Det är då formellt sett inte en *övergångs*bestämmelse, utan ett slags förberedande beslut som ger fastighetsägarna möjlighet att agera *innan* själva reformen effektueras.

skulle behandlas med utgångspunkt i om det sker någon förändring av fastighetens *värde* (normalt marknadsvärdet). I resonemangen nedan avses därför, om inget annat sägs, endast aspekter av värdeförändring.

Vanligtvis handlar ersättningsfrågor om ekonomisk kompensation till någon som har blivit av med något, och det är i denna studie lätt att fokusera på en tanke om statlig ersättning till fastighetsägare som förlorar mark till följd av reformen. Det faktum att en fastighetsförändring av det här aktuella slaget även kan medföra en *större* areal (eller av annan orsak ett högre värde) än tidigare måste dock också beaktas. Arealmässigt skulle en reform av det här diskuterade slaget bli ett nollsummespel totalt sett; vissa ägare skulle få större fastigheter och andra mindre jämfört med innan. Även värdemässigt torde i många fall en motsvarande öknings- respektive minskningsprincip gälla. Ett generöst sätt att behandla denna situation vore att staten håller alla skadelösa genom att dels ersätta dem som förlorar på reformen, dels låta vinnarna behålla sina vinster. Ett annat tillvägagångssätt vore att möjliggöra en justering av det ekonomiska läget fastighetsägarna emellan, genom en utjämningsbestämmelse som ålägger de fastighetsägare som vinner mark (värde) på reformen att betala till dem som förlorar. En sådan utjämningskonstruktion kan vid en första anblick synas kontroversiell, eftersom fastighetsägarna själva inte har bett om förändringen. Tanken motsvarar dock till viss del dagens bestämmelser om ersättning mellan sakägarna vid sådan fastighetsreglering som har påkallats av en annan part än en fastighetsägare⁴⁷.

Om DRK-koordinater skulle ges rättsverkan *utan* att fastighetsägarna vare sig har godkänt dem eller haft en chans att klaga, torde *krävas* en ersättningskonstruktion (av endera slaget) för att säkerställa ersättning för den definitiva markförlust som vissa fastighetsägare drabbas av vid reformens genomförande. En sådan ersättningskonstruktion kan då antingen göras tillämplig under en angiven tid inom vilken anspråket måste göras gällande, eller gälla för all framtid. Om tanken med reformen är att gränshistoriken i alla avseenden skall klippas av en gång för alla, torde den senare varianten knappast vara ändamålsenlig. Det kan dessutom bli svårt av administrativa och processuella skäl att behandla mycket gamla ersättningsanspråk (jfr allmänna skäl för preskription). Något slags preskriptionstid torde därför behövas, även om den väljs att bli generöst tilltagen. En reform av detta slag torde, vidare, kunna framtvunga rena kostnader för fastighetsägarna, t.ex. om de nya gränssträckningarna medför att ett garage delvis ligger på en intilliggande tomt och grannarna löser detta uppkomna problem med en servitutsupplåtelse.

I en annan tänkbar systemkonstruktion, där fastighetsägarna *har* godkänt eller underlåtit att klaga på koordinaterna inom rätt tid – och dessa ageranden är tydligt knutna till ersättningsrätten – kan ersättningsfrågan bli en icke-fråga genom att

⁴⁷ Se ersättningsreglerna i 5 kap. 9-17 §§ FBL.

rätten till eventuell ersättning har gått förlorad. Vid den senaste gränsreformen⁴⁸ torde de fastighetsägare som inte klagade på gränserna, och som drabbades av ändrade gränser till följd av gränsmärkenas avvikande placering gentemot kartorna, inte ha haft rätt till någon ekonomisk kompensation. I visst avseende skulle det kunna anses mycket begärt av fastighetsägarna att vid den idag tänkta reformen uppmärksamma eventuellt felaktiga DRK-koordinater, eftersom dessa är relativt abstrakta (jämfört med gränsmärken). Denna aspekt talar för åtminstone en viss möjlighet till ersättning vid påtagliga förluster. Å andra sidan bedöms de tekniska förutsättningarna för en enkel positionsbedömning bli tillräckligt goda inom några års tid, så det torde trots allt i framtiden vara rimligt att med extra stöd av en noggrann karta förstå de nya gränsdefinitionerna. Om det då inom ramen för själva besvärfrågan skall anses motiverat att skilja på rätten att få gränserna ändrade och att få ersättning, eller om denna fråga skall omfatta båda dessa aspekter, beror på hur stort ansvar som läggs på fastighetsägarna vid en reform. Ansvaret torde i vilket fall kunna göras större vid ett godkännande än vid en underlåtenhet att överklaga.

7.5.4 Uppdagade avvikelser

Oavsett hur en framtida reform konstrueras och vilka förändringar som därmed kan ske, kommer frågor om gränserns sträckningar hamna i tydligt fokus. Många fastighetsägare som tidigare inte har brytt sig om eller känt till de exakta, rättsliga gränserna kommer att påminna sig om respektive ta reda på vilket omfång deras fastigheter egentligen har, för att försäkra sig om att inte förlora något i och med reformen. En begränsad kunskap om gränser och därtill relaterad lagstiftning bland vissa ägare, liksom det faktum att gränser i sig kan vara känsliga ämnen grannar emellan, medför en risk för att en mängd frågor – och i vissa fall även tvister – kommer att genereras. En reform spås därmed väcka ett antal ”sovande björnar”, dvs. uppmärksamma latent oklarheter som annars normalt inte hade uppdagats annat än vid t.ex. en förrättning. Hur många sådana situationer som kan uppstå är delvis beroende av själva reformens genomförandesätt, men oavsett hur försiktigt en förändring sker kommer gränsproblem att uppstå.

Ett potentiellt problem är att dagens faktiska markinnehav, dvs. de områden som nyttjas eller åtminstone hävdas av respektive fastighetsägare, i vissa fall inte speglar den gällande fastighetsindelningen. Sådana avvikelser beror vanligtvis på att staket, vägar eller andra avskiljande objekt inte till fullo följer fastighetsgränserna, samt att dessa praktiska avgränsningar med tiden har kommit att uppfattas som riktiga gränser. Andra skillnader kan härledas från smygande intrång på intilliggande fastigheter, t.ex. genom ett medvetet utvidgande av egen uppodlad mark eller genom en naturligt meandrande bäck vars ursprungliga läge definierar gränsen. Oavsett varför en avvikelse har uppstått kan grannar bli tveksamma eller

⁴⁸ Se avsnitt 4.2.

oense om situationen – främst sinsemellan, men missnöje kan även komma att riktas mot lantmäterimyndigheten och Lantmäteriverket. Om sådana förutsedda effekter av reformen skall ses som en nackdel på grund av påföljande problem och tvister, eller som en fördel tack vare att befintliga felaktigheter och oklarheter ges möjlighet att åtgärdas, beror till stor del på vem betraktaren är och hur frågorna då kan hanteras.

Ur *fastighetsägarnas perspektiv* skulle uppdagade gränsavvikelser kunna vara såväl av ondo som av godo. Medan en tvist i sig torde upplevas som en ovälkommen situation för båda parter, blir nöjdheten över utgången av den klagörande åtgärden normalt knutet till vem som förlorar respektive vinner mark. Den part som genom uppklärandet återfår besittningen till hela sin fastighet kommer därmed sannolikt att vara mer positiv till reformen än den som tvingas reducera sitt hävdade område. Hur positiva respektive negativa fastighetsägarna då blir är dock delvis avhängigt proceduren och de egna insatserna för att återställa ordningen. Om de själva skulle behöva initiera och bekosta en regelrätt fastighetsbestämningsförrättning, och tvisteparkens marknadsvärde då påtagligt understiger förrättningskostanden, torde åtgärden uppfattas onödig eller åtminstone ekonomiskt oförsvarbar av båda parter. Ett annat scenario vore att t.ex. en mur eller en byggnad visar sig vara placerad helt eller delvis på fel sida om den rätta gränsträckningen, vilket skulle kunna påkalla flyttning av objektet. Om denna situation istället kunde lösas genom att mark överförs till eller en servitutsrättighet upplåts för den fastighet inom vilken muren eller byggnaden var avsedd att vara belägen, återställs i och för sig inte den ursprungliga ordningen, men de negativa effekterna torde totalt sett bli mindre. Vare sig verkligheten anpassas efter fastighetsindelningen eller tvärtom, skulle dock åtminstone vissa parter orsakas kostnader eller andra ekonomiska förluster samt eventuellt praktiska besvär.

Fastighetsägarnas syn på uppdagade gränsavvikelser, och därmed till viss del deras inställning till själva gränsreformen, torde således vara starkt kopplad till hur de påverkas ekonomiskt. Att på grund av ett statligt initiativ bli överraskade av latent gränsproblem skulle troligtvis godtas av de flesta berörda såvida de helt slipper att bekosta klagörande åtgärder som de i princip påtvingas till följd av reformen. Någon tydlig koppling mellan klarlagda, koordinatbestämda gränser och ökat marknadsvärde kan knappas förutspås; faktorer såsom fastigheters läge och byggrätters storlek lär vara betydligt mer avgörande för värdet än hur gränserna är rättsligt definierade.

Ur *statens perspektiv*, å sin sida, finns också flera aspekter att beakta i fråga om gränsavvikelser som uppdagas vid en reform. Dels äger staten ett betydande fastighetsbestånd och kan därmed drabbas eller gynnas i egenskap av fastighetsägare (se ovan), dels är staten formell initiativtagare till reformen och har givetvis detta och bakomliggande intressen att tillvarata. Vidare har staten genom Lantmäteriverket ett tillsynsansvar för hela landets fastighetsbildningsverksamhet samt ett direkt ansvar för fastighetsregistret inklusive digitala registerkartan. I egenskap av

statlig lantmäterimyndighet skulle staten dessutom kunna påverkas på så sätt att nyupptäckta gränsavvikelser genererar stora arbetsbördor beträffande problemlösning och registrering av dessa åtgärder. Om avvikelser då avhjälpas genom t.ex. fastighetsbestämning, och vissa sådana förrättningar överklagas, kan även de allmänna domstolarna få en ökad mängd ärenden att handlägga – åtminstone till en början. Dessa ökade arbetsinsatser torde dock på sikt minska betydligt, eftersom klarlägganden av fastighetsindelningen förebygger problem som annars kunde ha uppstått vid senare tillfällen. På samma sätt som enskilda fastighetsägare i förlängningen torde vinna på en god överensstämmelse mellan faktiskt innehav och rättsliga gränser, kommer detta även att gälla staten i åtminstone vissa av sina olika egenskaper. Frågan om finansiering av de avvikelseavhjälpande åtgärderna kan dock påverka det totala resultatet av fördelar och nackdelar för statens räkning. Lantmäteriverkets uppgift att tillhandahålla geografisk information till olika samhällsfunktioner och privata intressenter är också en faktor att beakta i detta sammanhang. Åtgärdade och därmed eliminerade gränsavvikelser skulle bidra till att kvaliteten ökar i geodata som bygger på digitala registerkartans databas. Förutom att gynna många olika användare borde detta även kunna stärka Lantmäteriets anseende.

Med tanke på den mängd avvikelser mellan faktiskt markinnehav och rättsligt omfång som kan komma att uppmärksammas vid en reform, finns det anledning att inventera de möjligheter i form av förfarandeverktyg och resurser (bl.a. kompetens) som står till buds idag. Såsom nämns tidigare sker avgöranden om fastigheters rumsliga avgränsning normalt hos lantmäterimyndigheten, vilken handlägger sådana ärenden genom fastighetsbestämning enligt 14 kap. FBL. Några egentliga förändringar av gränserna är inte möjliga vid en sådan åtgärd, utan resultatet är ett rättsligt klargörande av befintliga förhållanden⁴⁹. Om det, å andra sidan, anses önskvärt att avvikelser mellan innehav och ägande åtgärdas genom en justering av gränserna, så att fastigheternas omfång anpassas till innehaven, krävs istället fastighetsreglering. Båda dessa förrättningsinstitut kan i komplicerade fall medföra tidsmässigt omfattande processer och kräver förrättningslantmätarkompetens. Dagens resurser i fråga om sådan arbetskraft är till viss del redan begränsad⁵⁰, så en större ökning av antalet förrättningsärenden, t.ex. relaterade till en gränsreform, skulle kunna bli svår att möta åtminstone inom den närmaste tiden. Å andra sidan bör resursbehoven minska efter en sådan reforms genom-

⁴⁹ Mindre avvikelser kan dock medges med stöd av 14 kap. 5-6 §§ FBL.

⁵⁰ Stora pensionsavgångar väntas bland förrättningslantmätarna de närmaste åren, och lantmäterimyndigheternas uppskattade behov av ny arbetskraft täcks inte av det nuvarande antalet högskoleplatser med den specifika inriktningen. Även i andra delar av fastighetsbranschen är efterfrågan på lantmätare och samhällsbyggare stor. (Se t.ex. Lundström, Trots utbildningsexplosionen: Allt tuffare dragkamp om studenterna.)

förande, till följd av ett enhetligare system och rationellare handläggning, så på sikt kan kompetensaspekten direkt gynnas av en reform⁵¹.

Det skulle därför kunna bli aktuellt – (åtminstone) under en övergångsperiod knuten till reformen – att överväga ett eller flera alternativ till det idag gängse tillvägagångssättet för klargöranden och justeringar av gränser. Ett sätt vore att introducera ett nytt, specialanpassat förrättningsinstitut just för reformarbetet, exempelvis kallat ”koordinatbestämning”. Ett annat alternativ vore att skapa en enklare form av åtgärd som inte behöver handläggas av en lantmäterimyndighet, utan som kan utföras av andra (offentliga eller privata) aktörer. Eftersom det ofta kan vara en diffus skiljelinje mellan fall med uppenbara avvikelser mellan innehav och rätt omfång, och fall där gränserna är mer allmänt oklara, torde det vara mest ändamålsenligt med *en* metod som kan lösa alla sådana problem. Med utgångspunkt i dagens krav på rättssäkerhet etc. vore det i så fall knappast lämpligt med en mindre formell åtgärd, utan möjligheten begränsas då i princip till ett regelrätt (eventuellt något förenklat) förrättningsförfarande.

Vidare, om det i samband med en gränsreform skulle vara önskvärt att på fler sätt än idag anpassa den rättsliga fastighetsindelningen till de på marken faktiska innehaven, vore det möjligt att inom ramen för reformarbetet introducera en särskild *hävdbestämmelse*. Tanken riktas då emot en motsvarighet till s.k. *part parcel adverse possession*, vilket medger en gränsjustering mellan två grannfastigheter. Även om det finns goda skäl till att vi idag inte tillämpar några gränspåverkande hävdregler under normala omständigheter⁵², kan det finnas skäl till att tillåta sådana speciella avvikelsemöjligheter under en reforms övergångsperiod. Vid ett framtida behov av att i detalj och inom begränsad tid klargöra landets alla fastighetsgränser, skulle en hävdbestämmelse kunna vara till stor nytta för att underlätta avgöranden av företrädesvis gamla gränser som hävdas i dålig överensstämmelse med rätt sträckning. Det kan då exempelvis handla om två grannars skogsskiften som sedan länge har nyttjats på annat sätt än i enlighet med den gällande skifteskartan. I det fallet skulle dagens möjligheter kunna vara otillräckliga, t.ex. om avvikelsen är för stor för att justeras genom fastighetsbestämning efter överenskommelse eller teknisk jämkning, eller om en fastighetsreglering möter hinder.

Ett i framtiden alltför generöst möjliggörande av gränsjusteringar baserade endast på en kortare tids innehav kan dock riskera att tolkas som en legitimering av medveten ockupation av annans mark. Detta torde kunna bli extra känsligt om ett nytt hävdeinstitut införs med retroaktiv verkan (jfr införandet av gränshävdbestämmelsen i 18 § JP). Det bör därför i eventuella hävdbestämmelser ställas krav på vissa förutsättningar, t.ex. att besittningen skall ha påbörjats senast vid ett visst,

⁵¹ Jfr Blanchfield & Elfick, Legal Coordinates as a Solution to an Irreversible Shortage of Surveyors, angående situationen i Australien.

⁵² Både gränshävd och urminnes hävd, reglerade i 18 § resp. 6 § JP, började utfasas genom införandet av jordabalken 1972, men kan i undantagsfall få verkan än idag. Se avsnitt 3.2.8-3.2.9.

7 Övergångsaspekter – från dagens system till ett nytt

väl tilltaget datum. Ett annat möjligt kriterium skulle kunna vara att hävdaren rimligen kan anses ha varit i god tro under denna tid⁵³.

⁵³ Jfr särskilda förutsättningar för *adverse possession* i England & Wales i avsnitt 5.5.5.

8 Exempel på reformalternativ

8.1 Introduktion

Med *reform* menas, särskilt i detta kapitel, *kombinationen* av en viss, ny systemmodell (målet) och den övergångsmetod som används för att nå dit (medlet). Avsikten med en sådan sammansättning är att presentera en helhetssyn – om endast av övergripande art – rörande vissa strategiska frågor kring ett eventuellt ersättande av dagens ordning. I denna studie används flera hypotetiska reformalternativ för att diskutera och analysera konsekvenser av ett systembyte.

De avsedda systemmodellerna motsvarar de tre huvudspår som behandlas i kapitel 6. Beträffande övergångskonstruktionerna i kapitel 7, å sin sida, finns ett stort antal variationer av var och en av de däri ingående komponenterna. Att beakta alla de teoretiskt möjliga kombinationerna vore vare sig ändamålsenligt eller rimligt med hänsyn till studiens omfattning. Urvalet har därför gjorts så att reformalternativen skiljer sig åt så mycket som möjligt, inom ramen för de aspekter som diskuteras i kapitel 6 och 7, utan att vara alltför extrema (se nedan). Med denna utgångspunkt har formulerats fem exempel på förenklade reformpaket, spridda på hela skalan av tänkbara möjligheter, i syfte att belysa principiellt intressanta skillnader och egenskaper.

Vid valet av reformalternativ har vissa varianter avfärdats på grund av deras praktiska eller logiska orimlighet. Ett sådant alternativ är ett *samtidigt* införande av ett färdigt system (dvs. ett fullständigt ersättande av det gamla systemet vid en viss tidpunkt) i det fall den nya digitala registerkartan till sin helhet byggs upp *sporadiskt* endast i samband med ordinarie förrättningar. Problemet ligger där i att den nya digitala registerkartan i princip aldrig skulle bli klar, och det nya systemet därmed aldrig bli gällande, eftersom en stor del av fastighetsindelningen förblir oberörd av gränsändringar och gränsvägranden under mer än överskådlig tid. Utan något slags forcering av datafångsten skulle det avsedda målet i realiteten alltså inte kunna nås. Ett annat alternativ som bedöms orimligt och därför lämnas obeaktat är ett *successivt* införande av ett nytt system (dvs. det nya systemet och dagens system gäller parallellt under viss tid) då det åsyftade ändamålet är det som i systemmodell I benämns *tillförlitlighet till fastighetsregistret*. I det fallet skulle systembytet ske utdraget över tiden, och under denna period skulle registerinformationen omfattas av två olika regelkonstellationer. Problematiken består då i att registret torde bli otillräckligt med avseende på just tillförlitligheten, eftersom det skulle fordras vissa undersökningar och tolkningar för att bedöma situationen för varje enskild fastighet. Utan enhetlighet och klarhet i fråga om fastigheternas gränsstatus vore alltså det huvudsakliga syftet med denna reformidé ouppnått.

I enlighet med studiens syfte och upplägg presenteras inte någon fullständig eller detaljerad konsekvensanalys av en eventuell reform. De förmodade conse-

8 Exempel på reformalternativ

kvenser som diskuteras i de nedan följande avsnitten utgör istället exempel på för varje alternativ intressanta eller tydliga yttringar. Dessa omfattar såväl relativt uppenbara styrkor och svagheter (positiva och negativa effekter) som mer komplexa aspekter, beroende på vilka detaljlösningar som tänks aktualiseras. Efter de individuella redogörelserna presenteras en sammanfattande och jämförande analys dem emellan. Dels diskuteras reformalternativen utifrån de nya DRK-koordinatörernas egenskaper när systembytet väl har skett, dels berörs genomföranderelaterade aspekter såsom tidsåtgång och kostnad. Sist i kapitlet nämns dessutom några gemensamma frågor kring rättssäkerhet.¹ I samtliga avsnitt förs resonemanget, av naturliga skäl, på en generell nivå.

8.2 Fem reformalternativ – ytterligheter och mellanting

8.2.1 Allmänt

De fem valda exemplen på reformalternativ – benämnda A till E – beskrivs förenklat utan någon fullständig konkretisering; för fylligare uppgifter hänvisas till kapitel 6 och 7². Detaljgraden varierar främst beroende på om de principiella särdragen är entydiga för ett visst alternativ, eller om de kan komma att variera med olika kombinationer av t.ex. övergångskomponenterna. Där det bedöms medföra ett mervärde för resonemanget nämns därför fler än en strikt variant inom varje reformalternativ. Motsvarande förenkling, med fokus på karakteristiska styrkor och svagheter, gäller de förutsedda konsekvenserna.

Det bör tydliggöras att ordet användare i vissa sammanhang i denna studie avser hela den heterogena grupp som nyttjar digitala registerkartan. I sådana fall inkluderar denna samling även enskilda fastighetsägare och eventuella rättighets-havare. Nedan åsyftas dock huvudsakligen helt externa användare (dvs. utan rättslig koppling till fastigheten), för att påvisa intresseskillnaderna gentemot de rent fastighetsanknutna parterna (sammanfattade som fastighetsägare).

¹ I grunden tekniska frågor om hantering av databaser, nya referenssystem etc. torde behöva beaktas i framtiden oavsett om det rättsliga gränssystemet ändras eller inte, varför sådana konsekvensaspekter utelämnas helt i detta sammanhang.

² De aspekter som är återgivna i *kursiv text* i respektive reformbeskrivningsruta relaterar till kapitel 6, medan aspekterna skrivna i normal text relaterar till kapitel 7.

8.2.2 Reform A

Kort beskrivning av reformen

<i>Systemmodell</i>	<i>I</i>
<i>DRK-koordinaters rättsverkan</i>	<i>Bestämmer (definierar) gränser; felgaranti</i>
Datafångst	Systematisk användning av befintliga DRK-koordinater
Införande av ny ordning	Samtidigt införande (systembyte) i hela landet
Övriga övergångsaspekter	Ett visst antal års frist att innan systembytet begära koordinatbestämning utifrån dagens bevisordning

Det huvudsakliga syftet med det färdiga systemet – systemmodell I – är tillförlitlighet till fastighetsregistret av principiella skäl. Förutom att DRK-koordinaterna är avgörande i materiellt hänseende, och dessutom nära nog orubbliga, omfattar de också en statlig garanti (ekonomiskt skydd) från staten vid händelse av skada på grund av fel som uppkommer efter reformens genomförande.

Det nya systemet nås genom ett samtidigt införande i hela landet av DRK-koordinater med rättsverkan, dvs. ett fullständigt systembyte. Den bakomliggande metoden för datafångst består i en systematisk användning av de befintliga DRK-koordinaternas rena x- och y-värden – helt obeaktat ursprungliga uppgifter om respektive punktangivelses lägesnoggrannhet³. För att fastighetsägarna skall ha möjlighet att invända mot eventuella felaktigheter i denna nya gränsdefinition före den blir gällande, omfattas de av en särskild rätt att under en begränsad tid (några år) innan systembytet begära en av staten bekostad koordinatbestämning⁴ av gränserna utifrån dagens materiella gränsregler.

Ett hypotetiskt – men här förkastat – alternativ till en sådan påverkansmöjlighet vore att hålla fast vid registerkartans ibland bristande gränsredovisning (dvs. låta vissa gränsers sträckning få bli avvikande jämfört med gällande rätt), och istället kompensera markägarna för dessa påtvingade gränsändringar genom ekonomisk ersättning. Eftersom många av landets fastigheter då skulle förändras⁵, och fastighetsindelningen i vissa fall få rent olämplig utformning, kan den versionen

³ Möjligen tilldelas koordinaterna små schablonmedelfel p.g.a. orimligheten i att ange helt exakta värden.

⁴ Med koordinatbestämning kan avses antingen en särskild åtgärd specialkonstruerad för reformen, eller en ny tillämplighet inom ramen för dagens fastighetsbestämning.

⁵ Ytterst skulle vissa fastigheter upphöra att existera, med alla de rättsliga effekter det skulle medföra även utöver fastighetsägarnas personliga förluster.

8 Exempel på reformalternativ

dock knappast ses ens som en tänkbar lösning med hänsyn till rättssäkerhet och markanvändning.

Styrkor och svagheter

Detta fall av ytterlighet i fråga om reformalternativ karakteriseras av ett mycket snabbt och ur datafångstsynpunkt enkelt och i princip kostnadsfritt införande. Vidare får användarna av digitala registerkartan goda förutsättningar för effektivisering av sina verksamheter till följd av det enhetliga och garanterade systemet.

Mot dessa fördelar står en rad nackdelar, främst för fastighetsägarna. Det största problemet torde vara att rättsverkan ges till befintliga gränspunkter i digitala registerkartan, och dessutom utan hänsyn till deras lägesmässiga kvalitet. Riskerna för att många fastigheter därmed förändras beträffande sitt omfång, dvs. lokalisering och areal, är uppenbara. Förutom att detta givetvis vore problematiskt ur äganderättssynpunkt, uppstår negativa konsekvenser även för den faktiska markanvändningen då gränser plötsligt går tvärs igenom byggnader eller långt ifrån vedertagna hävder. Dessa risker vägs i visst avseende upp av fastighetsägarnas rättighet att själva initiera en justering av DRK-koordinaterna så att de överensstämmer med nuvarande gränssträckningar innan de blir gällande. Om denna påverkansmöjlighet kan ses som tillräcklig i sammanhanget⁶, eller om den tvärtom blir ett sätt att lägga över hela ansvaret på fastighetsägarna, torde kunna diskuteras – inte minst eftersom dagens digitala registerkarta innehåller så omfattande brister i lägesnoggrannheten. För att åtminstone inte ekonomiska skäl skall hindra någon från att begära en behövlig koordinatbestämning utifrån dagens rätta gränser, förutsätts i reformalternativet att en sådan åtgärd är kostnadsfri för de berörda fastighetsägarna.

Även staten torde drabbas av vissa nackdelar, såväl praktisk-ekonomiska problem som påtagliga risker för minskad trovärdighet. Dels kan uppstå en resurskrävande anhopning av begäranden om koordinatbestämning, vilka till sin helhet får bekostas av staten, dels kan ifrågasättas omdömet i att genomföra en sådan reform när det finns dokumenterad kännedom om digitala registerkartans brister.

⁶ Jfr äganderättsskyddet i 2 kap. 18 § regeringsformen.

8.2.3 Reform B

Kort beskrivning av reformen

<i>Systemmodell</i>	<i>I</i>
<i>DRK-koordinaters rättsverkan</i>	<i>Bestämmer (definierar) gränser; felgaranti</i>
Datafångst	Systematisk nymätning
Införande av ny ordning	Samtidigt införande (systembyte) i hela landet
Övriga övergångsaspekter	Krav på aktivt godkännande eller begäran om fastighetsbestämning innan systembytet

Tillförlitlighet till fastighetsregistret är det huvudsakliga syftet även i detta fall. Följaktligen ges DRK-koordinaterna långtgående materiell och ”ekonomisk” rättsverkan (jfr reform A).

Liksom för reform A sker ett fullständigt systembyte genom ett samtidigt införande i hela landet. Den avgörande skillnaden gentemot den reformen rör istället metoden för datafångst – reform B baseras på en systematisk nymätning i fält av samtliga fastighetsgränser. För att möjliggöra dessa mätningar föregås fältarbetet av arkivutredning och bedömningar av gränsernas rätta lägen på marken. Fastighetsägarna omfattas av en skyldighet antingen att godkänna resultatet av de genomförda mätningarna (koordinater och kartredovisning), eller att begära fastighetsbestämning för att genom en fullständig förrättning få klarhet i gränsernas sträckningar. För en sådan fastighetsbestämning kan fastighetsägarna åläggas hela, delar av alternativt ingen del av kostnaden. Motsvarande fallet med reform A gör vikten av det nya systemets tillförlitlighet att såväl godkännanden som eventuella fastighetsbestämningar måste ske innan systembytet.

En tänkbar variant vore att istället investera i en riksomfattande fastighetsbestämningsinsats helt på statens initiativ (och bekostnad). Att på så sätt tvångsvis fastighetsbestämma hela landets fastighetsindelning torde dock vara onödigt i många fall, och skulle också bli enormt resurskrävande, varför den tanken inte utvecklas vidare.

Styrkor och svagheter

Detta reformalternativ omfattar betydligt större hänsyn till fastighetsägarna än alternativ A. Genom att datafångsten sker med avsikt att noggrant koordinatbestämma de idag rättsligt gällande gränserna, minimeras riskerna för avvikelser som annars kunde ha medfört rättssäkerhetsproblem. Vidare bidrar det på fastighetsägarna ålagda kravet på godkännande alternativt begäran om fastighets-

8 Exempel på reformalternativ

bestämning till att eventuella felaktigheter kan upptäckas och åtgärdas i tid. Den fördel i form av påverkansmöjlighet som detta innebär för fastighetsägarna kan ur visst hänseende dock även ses som en nackdel. Beroende på vilka följder ett godkännande får (t.ex. avsägelse av rätt till skadestånd), läggs en större eller mindre del av ansvaret för gränsredovisningen i digitala registerkartan på fastighetsägarna själva, vilket i sig är ett risktagande för dem. Dessutom kan en fastighetsbestämning bli kostsam för fastighetsägarna om de själva måste betala hela eller delar av åtgärden.

Ur användarsynpunkt förväntas positiva effekter av en enhetlig och garanterad digital registerkarta när reformen väl är genomförd, men just tidsaspekten (se nedan) är en märkbar nackdel. Det samtidiga införandet är således komplext, genom att det är både en förutsättning och en bromsande faktor för denna reform.

En uppenbar nackdel med detta reformalternativ, inte minst från statens synpunkt, är den omfattande arbetsinsatsen. Trots att den systematiska ansatsen skapar förutsättningar för ett rationellt arbete, krävs mycket stora resurser – såväl i form av ekonomiska medel som beträffande kompetens – för att mäta in alla gränser rätta sträckningar. Problemet torde till stor del ligga i nödvändigheten av utredningar kring var gränserna faktiskt går på marken, inte i den praktiska mättingsinsatsen. Antalet fastigheter och skiften, liksom landets stora geografiska omfång, bidrar också till att det kommer att ta lång tid innan alla gränser är koordinatbestämda och det nya systemet ersätter det gamla.

8.2.4 Reform C

Kort beskrivning av reformen

<i>Systemmodell</i>	<i>II</i>
<i>DRK-koordinaters rättsverkan</i>	<i>Bestämmer (definierar) gränser; skadeståndsmöjlighet</i>
Datafångst	Systematisk nymätning
Införande av ny ordning	Samtidigt införande (systembyte) kommunvis
Övriga övergångsaspekter	Ett visst antal års besvärstid efter systembytet för begäran om koordinatbestämning utifrån dagens bevisordning

I detta alternativ utgör det färdiga systemet – systemmodell II – grunden för ”digital” fastighetsbildning. Digitala registerkartans funktion knyts därmed huvudsakligen till praktisk användning i bl.a. förrättningar, inte av en principiell tanke om orubblighet såsom i systemmodell I. DRK-koordinaterna har således rättsverkan för gränsernas sträckning, men möjligheten till rättelse av felaktiga uppgifter är något större än i fallen A och B ovan. I fråga om ”ekonomisk”

rättsverkan har lantmäterimyndigheterna ett *culpa*-baserat skadeståndsansvar för fel i digitala registerkartans gränsredovisning.

Reform C bygger på ett samtidigt införande kommun för kommun av de nya, gällande DRK-koordinaterna. Systembytet infaller därmed stegvis sett ur ett nationellt perspektiv. Metoden för datafångst består, liksom för reform B, i systematisk nymätning. För detta krävs förberedande arkivutredning och tolkning av förhållanden på marken. Fastighetsägarna har dock i detta fall möjlighet att invända mot de nya DRK-koordinaterna under en begränsad tid (ett fåtal år) från införandet, och då eventuellt få till stånd en (självbekostad) ändring av geodatan, varför gränsredovisningen i digitala registerkartan blir slutligt gällande först efter denna övergångsspecifika besvärstid.

Styrkor och svagheter

Med detta tillvägagångssätt skapas möjlighet till effektiv användning av digitala registerkartan i ett område så fort den aktuella kommunen är inmätt och registrerad. Reformen blir på så sätt uppdelad i en rad mindre men ändå fullständiga systembyten, varför riskerna relaterade till parallella system (jfr reform D nedan) inte torde bli särskilt stora. En något mer beaktansvärd nackdel för användarna är att det nya systemet inte får full rättskraft förrän efter några år, till följd av fastighetsägarnas besvärsmöjlighet. Eftersom datafångsten bygger på ett grundligt arbete för att identifiera rätt gränssträckningar, torde rätten att överklaga och därmed få ändrat de nyinförda DRK-koordinaterna dock inte behöva utnyttjas i särskilt stor omfattning.

Liksom för reform B finns såväl fördelar som nackdelar med den systematiska och noggrant underbyggda datafångsten. Medan fastighetsägarna skyddas ur rättssäkerhetssynpunkt så att deras ägor inte förändras på grund av reformen (förutsatt att de bevakar resultatet), krävs betydande resurser och relativt lång tid för att uppnå de önskade effekterna för användarna.

Beträffande det färdiga systemet är det ekonomiska skyddet vid eventuella fel svagare än i fallen A och B, främst genom att skadestånd för fel i digitala registerkartan här är beroende av oaktsamhet från lantmäterimyndighetens sida.

8.2.5 Reform D

Kort beskrivning av reformen

<i>Systemmodell</i>	<i>II</i>
<i>DRK-koordinaters rättsverkan</i>	<i>Bestämmer (definierar) gränser; skadeståndsmöjlighet</i>
Datafångst	Sporadisk nymätning vid förrättning eller rent fastighetsköp
Införande av ny ordning	Successivt införande (parallella system)
Övriga övergångsaspekter	Viss hänsyn till hävder (specialregel)

Liksom för reformalternativ C är syftet med denna reform att möjliggöra ”digital” fastighetsbildning. Även i detta fall definieras gränserna i det nya systemet av DRK-koordinater, vilka omfattas av ett skadeståndsansvar baserat på *culpa*.

I fråga om själva införandet av den nya ordningen skiljer sig dock dessa reformalternativ åt på flera sätt. Innan denna och andra övergångsaspekter diskuteras närmare skall här betonas att det för reform D är särskilt viktigt att skilja på befintliga och efter reformen tillkomna gränser – och att övergångsaspekterna endast berör den förra kategorin.

Beträffande införandet blir DRK-koordinater i detta fall gällande successivt – fastighet för fastighet – i takt med att (befintliga) gränser koordinatbestäms inom ramen för en lantmäteriförrättning eller ett rent fastighetsköp. I båda dessa fall gäller att bestämningen av tidigare ej koordinatbestämda gränser görs vid första möjliga tillfälle; en redan bestämd gräns ombestäms inte. Reglerna för förrättningsfallet kan exempelvis konstrueras så att obligatorisk koordinatbestämning gäller vid all fastighetsbildning och fastighetsbestämning eller endast vid gränspåverkande förrättningar. Vidare kan omfattningen styras till att gälla alla de berörda fastigheternas gränser eller endast de av förrättningen berörda gränsegmenten⁷. Oavsett vilket blir följden att alla de nya DRK-koordinaterna omfattas av dagens ordinarie besvärstid för förrättningens beslut och åtgärder (fyra veckor). Beträffande de rena köpen, å sin sida, skulle bestämningskravet vid behov kunna utvidgas till att gälla även andra överlåtelseformer, men den varianten lämnas

⁷ Varianten där endast de av förrättningen berörda gränsegmenten koordinatbestäms skulle, i ett ytterlighetsfall, kunna innebära att bestämningen bara sker för nytillkomna gränser – och då är det strikt sett ingen övergångsfråga. Tanken är dock i detta resonemang att åtminstone någon befintlig gräns koordinatbestäms i samband med förrättningen.

obeaktad här. För att möjliggöra besvär över de rena köpens koordinatbestämningssåtgärder skapas en klagomöjlighet motsvarande den i förrättningsfallet.

Datafångsten (för befintliga gränser) sker alltså normalt ”automatiskt” inom ordinarie förrättningsmätning, medan den vid de aktuella fastighetsköpen blir ett extra moment där även grannar involveras. I båda fallen medges att gränserna – med stöd av en för reformen speciell hävdregel – koordinatbestäms till lägen som i större utsträckning än idag baseras på faktiskt innehav. En sådan bestämmelse antas här innehålla ett krav på intresse bland åtminstone någon av de berörda fastighetsägarna att hävden skall utgöra grund för koordinatbestämningen. En regelkonstruktion där lantmäterimyndigheten tillåts koordinatbestämma gränser utifrån hävder mot samtliga dessa parter vilja skulle dock också kunna övervägas⁸.

Styrkor och svagheter

En mycket stor och bland reformalternativen unik fördel är att datafångsten i reform D sker utan några betydande kostnader eller i vissa fall ens extra arbetsinsatser för staten. Vid förrättningar inkluderas koordinatbestämningen som en naturlig del i de tekniska momenten, varvid inte heller fastighetsägarnas kostnader ökar nämnvärt. I överlåtelsefallet blir koordinatbestämningen däremot ett helt nytt moment som bekostas av parterna själva.

En påtaglig nackdel med denna sporadiska datafångst är att den är beroende av fastighetsägarnas egna initiativ till ändrad fastighetsindelning eller rena köp. Många fastigheter är mycket stabila i fråga om omfång, och omsättningen av ägare varierar med fastighetstyp, så mycket talar för att det tar högst betydande tid att uppnå en fullbordad reform. Hur många år (decennier) som krävs är svårt att bedöma, och denna osäkerhet kan i sig vara en negativ faktor vid en jämförelse gentemot de andra reformalternativen.

Aspekten att införandet av systemet sker successivt är, å sin sida, av blandad natur. För de berörda fastighetsägarna är det givetvis fördelaktigt att rättsverkan inträder i takt med att deras nymätta gränser registreras i digitala registerkartan. Även för användarna är detta positivt; på så sätt undviks den ovisshet som föreligger för reform C (ett antal års preliminärstatus för de aktuella DRK-koordinaterna). Ur ett annat användarperspektiv innebär dock det stegvisa systembytet ett problem. Att två (parallella) system är ikraft samtidigt utgör en risk i form av att enhetligheten minskar och komplexiteten ökar. Det är därmed nödvändigt dels att förstå och hålla isär två olika regelverk, dels att för varje gräns uppmärksamma vilket system som skall tillämpas. Till följd av detta torde användarvänligheten, och till viss del även rättssäkerheten, minska för både experter och lekmän som nyttjar digitala registerkartan.

⁸ Jfr lantmäterimyndighetens initiativrätt till teknisk jämkning enligt 14 kap. 6 § FBL.

8 Exempel på reformalternativ

Att hävder på marken i reformskedet får läggas till grund för de rättsliga gränserna, även om t.ex. förrättningskartor visar andra sträckningar, kan ha såväl fördelar som nackdelar. Genom att medge ett sådant tillvägagångssätt behöver inte alltför djupgående arkivutredningar ske, vilket annars kan göra reformarbetet såväl komplicerat som långdraget. Vidare ges fastighetsägarna visst inflytande i det antagna fallet, så att opraktiska eller för dem dittills okända gränssträckningar inte behöver följas slaviskt. Med den ovan berörda officialinitiativkonstruktionen skulle fastighetsägarintresset däremot få stå tillbaka för det allmännas intresse av en högeffektiv reformprocess. Åtminstone i det senare fallet torde dessutom frågor om ersättning för förändrat fastighetsomfång aktualiseras. Förutom att det ur äganderättssynpunkt kan vara kontroversiellt att med stöd av hävder justera fastigheters utbredning, kan alltså en handläggningsprocess av därtill relaterade ersättningsfrågor utgöra ett hinder mot ett snabbt och enkelt reformgenomförande.

8.2.6 Reform E

Kort beskrivning av reformen

<i>Systemmodell</i>	<i>III</i>
<i>DRK-koordinaters rättsverkan</i>	<i>Speglar gränser (inget rättsligt bevis); skadeståndsmöjlighet</i>
<i>Datafångst</i>	Systematisk blandmetod, bl.a. fotogrammetri
<i>Införande av ny ordning</i>	Successivt införande (parallella system)
<i>Övriga övergångsaspekter</i>	-

I reform E läggs vikten av det färdiga systemet – systemmodell III – endast vid god lägesnoggrannhet i digitala registerkartan, vilket inte kräver att dagens bevisordning rörande gränser ändras. Jämfört med de andra reformalternativen är DRK-koordinaternas rättsverkningar således starkt begränsade. Ur materiellt hänseende är dessa koordinater av rent speglande karaktär – helt underordnade formella bevismedel – men de har dock ”ekonomisk” rättsverkan i händelse av felaktigheter. Skadeståndsansvaret för fel i digitala registerkartans gränsredovisning är liksom för reform C och D ett *culpa*-ansvar, men i detta fall vilar ansvaret på staten.

Den nya ordningen, vilken mestadels alltså är en rent teknisk kvalitetshöjning av geodatan, införs successivt allteftersom de nya DRK-koordinaterna samlas in och registreras. Datafångsten sker med ett systematiskt tillvägagångssätt – och omfattar endast de gränser som för denna reform har för låg lägesnoggrannhet i den nuvarande digitala registerkartan. Flera metoder tillämpas, t.ex. fotogrammetri (ev. med signalering på marken), georeferering och kompletterande detaljmätning.

Övriga befintliga gränskoordinater, vilka anses tillräckligt bra redan, behålls alltså oförändrade.

Styrkor och svagheter

Detta reformalternativ medför endast till viss del en egentlig reform, eftersom gränssträckningarna fortfarande definieras rättsligt av i första hand gränsmärken. Vilka effekter detta förhållande får beror bland annat på hur hög lägesnoggrannhet de nya DRK-koordinaterna har, dvs. hur god överensstämmelse med de rätta gränserna som faktiskt nås. Förutsatt att det rör sig om medelfel om maximalt några få decimeter torde kvalitetshöjningen vara tillräcklig för möjliggöra effektiviseringar inom många olika användningsområden, t.ex. infrastrukturplanering och GPS-styrd skogsavverkning. Endast meternoggrannhet eller sämre torde däremot knappast gynna annat än sådana verksamheter som är oberoende av specificerade gränslägen, t.ex. miljöanalyser av större områden.

Det faktum att DRK-koordinaterna saknar materiellt bevisvärde begränsar givetvis dess användbarhet och tillförlitlighet (även) i samband med rättsliga åtgärder såsom förrättningar och fastighetsköp. Liksom idag krävs undersökningar av andra dokument och förhållanden på marken för att klargöra var befintliga gränser går, vilket utgör ett hinder mot snabbare handläggningsprocesser. Å andra sidan är just bibehållandet av dagens bevishierarki en fördel för fastighetsägare och andra parter som direkt, med blotta ögat, vill kunna se var i terrängen gränserna ligger – förutsatt att gränsmärken eller ursprungliga hävder finns kvar. Det ena behöver dock inte utesluta det andra; alla intressenter torde vinna på en god överensstämmelse mellan den rätta fastighetsindelningen och den speglade kartan.

Skadeståndsmöjligheten rörande felaktig gränsredovisning i digitala registerkartan – den gentemot dagens system nya, ekonomiska rättsverkan – utgör en klar fördel för samtliga användare. Att gränsinformationen i fastighetsregistret är pålitlig på ett så konkret sätt, trots sin avsaknad av materiellt bevisvärde, lyfter reformen från att endast vara en teknisk förbättring. Förutom att användarna gynnas genom det ökade skyddet, stärks också fastighetsregistrets status generellt sett.

8.3 Jämförelser av reformalternativen

8.3.1 Allmänt

Några kvantitativa eller fullständiga, kvalitativa konsekvensanalyser är, såsom konstateras tidigare, inte möjliga inom ramen för denna studie. De bedömningar som kan göras utifrån de fem grovt konstruerade reformalternativen ovan (se sammanställning i Tabell 2) presenteras därför i form av en värdering av dessa exempel *relativt varandra*. Analysen innebär alltså ett slags inbördes rangordning av reformerna beträffande vissa konsekvensfaktorer.

8 Exempel på reformalternativ

	Reform A	Reform B	Reform C	Reform D	Reform E
Systemmodell	<i>I</i>	<i>I</i>	<i>II</i>	<i>II</i>	<i>III</i>
DRK-koordinators rättsverkan	<i>Bestämmer gränser; felgaranti</i>	<i>Bestämmer gränser; felgaranti</i>	<i>Bestämmer gränser; skadeståndsmöjlighet</i>	<i>Bestämmer gränser; skadeståndsmöjlighet</i>	<i>Speglar gränser; Skadeståndsmöjlighet</i>
Datafångst	Systematisk användning av befintliga DRK-koordinater	Systematisk nymätning	Systematisk nymätning	Sporadiskt nymätning vid förrättning eller rent fastighetsköp	Systematisk blandmetod, bl.a. fotogrammetri
Införande av ny ordning	Samtidigt införande i hela landet	Samtidigt införande i hela landet	Samtidigt införande kommunvis	Successivt införande	Successivt införande
Övriga övergångs-aspekter	Ett visst antal års frist att innan systembytet begära koordinatbestämning utifrån dagens bevisordning	Krav på aktivt godkännande eller begäran om fastighetsbestämning innan systembytet	Ett visst antal års besvärstid efter systembytet för begäran om koordinatbestämning utifrån dagens bevisordning	Viss hänsyn till hävder	-

Tabell 2: Sammanställning av de fem exemplifierade reformalternativen.

Utgångspunkten är ett beaktande av faktorerna *tid* respektive *kostnad* för själva genomförandet, samt en vid innebörd av reformens *resultat*. Med resultat avses lägesnoggrannhet, enhetlighet respektive tillförlitlighet med fokus mestadels på det nya gränssystemet. Nivån på analysen styrs, av naturliga skäl, av detaljgraden i reformalternativen (och deras grund i kapitel 6 och 7). Frågor kring rättssäkerhet, såväl under som efter reformen, kommenteras samlat sist i kapitlet.

8.3.2 Tidsåtgång

Vid beaktande av ett reformgenomförande styrs tidsåtgången dels av datafångsметoden, vilken starkt påverkar arbetsinsatsen, dels av själva införandesättet⁹. Den snabbaste vägen till ett nytt system motsvaras av reform A. Där används befintliga geodata i digitala registerkartan, vilka efter några års förberedelse (som ett latent skuggsystem) ges rättsverkan samtidigt för hela landet. Några större, initiala arbetsinsatser för insamlingen av gränskoordinater krävs alltså

⁹ Tidsåtgången för att åstadkomma ändrad lagstiftning bortses ifrån i detta sammanhang.

inte i det fallet. Däremot torde det behövas resurser under åren inför systembytet, för att fastighetsägarna skall ha möjlighet att få bristfälligt redovisade gränser koordinatbestämda utifrån dagens gränsbestämmelser. Om efterfrågan på sådana åtgärder skulle överstiga de tillgängliga resurserna, kan införandet av det nya systemet behöva skjutas fram en tid. Detta eftersom en central tanke med reformen är just att systemet skall vara färdigt och enhetligt när det väl börjar gälla.

Det reformalternativ som troligtvis medför det långsammaste genomförandet är reform D. I det fallet beror det utsträckta förloppet på den sporadiska datafångsten, vilken är helt avhängig fastighetsägarnas egna initiativ till omsättning av fastigheter (hela eller delar). Det successiva införandet av de nya, gällande DRK-koordinaterna medför visserligen att reformen effektueras snabbt för just dessa fastigheter, men i ett nationellt perspektiv är tiden för fullbordan mycket svårbedömd. Utan någon ytterligare forcering torde hela genomförandet åtminstone ta flera decennier, möjligen uppemot hundra år.

De övriga tre reformalternativen intar positioner mellan reformerna A och D; exakt i vilken ordning är svårt att förutse. Samtliga alternativ bygger på en systematisk datafångst med grund i arkivutredning, men medan reformerna B och C omfattar nymätning av alla gränser används för reform E en blandmetod mer anpassad efter behov. Om en påtaglig mängd befintliga DRK-koordinater anses tillräckligt bra som de är för reform E, behöver arbetsinsatsen inte bli så stor i det fallet. Dessutom krävs i fallet E inte någon tid för övergångsrelaterade hänsyn beträffande fastighetsägarnas rättssäkerhet, eftersom bevishierarkin för gränssträckningarna inte ändras. Detta talar för att reform E är det minst tidskrävande alternativet jämfört med reformerna B och C, vilka sinsemellan torde vara ungefär jämbördiga ur ett nationellt perspektiv. Att införandet av den nya ordningen sker kommunvis i fallet C förkortar dock på många håll tidsramen för förändringen lokalt sett.

8.3.3 Kostnad

Frågan om kostnad för ett genomförande är i visst avseende svårare att bedöma, eftersom det finns många olika delar att väga in. Dessutom är kostnadsaspekten av begränsat intresse som en isolerad faktor; i helhetsperspektivet måste den ställas i relation till nyttan av en reform. Vissa nyttor avspeglas i det praktiska och rättsliga resultat som behandlas nedan, medan vinster av (samhälls-)ekonomiskt slag kräver särskilda, omfattande analyser. Möjligheten till en helhetsbild saknas därför i denna studie.¹⁰ Klart är dock att reform D är det minst kostsamma alternativet – särskilt för staten, men även för fastighetsägarna – genom att datafångsten i samband med fastighetsbildning sker i princip ”automatiskt” inom ramen för den ordinarie

¹⁰ Aspekter kring kostnad/nytta för geometriförbättringar i digitala registerkartan behandlas i ALBIN-projektet, se kommande rapport över genomförda pilottester och utvärderingar för vissa landsbygdsområden.

förrättningen. Vid rena köp blir nymätningmomentet visserligen ett tillägg jämfört med en sådan köpesituation idag, men denna extra kostnad torde i många fall utgöra ett måttligt påslag i sammanhanget (jfr stämpelskatt för lagfart och inteckning).

De mest resurskrävande reformalternativen torde vara exemplen B och C, vilka för statens del medför mycket stora kostnader för datafångsten (både arkivutredning och mätning av alla gränser). Det systematiska arbets sättet torde i och för sig möjliggöra vissa rationaliseringseffekter, men totalt sett behövs ändå betydande insatser. Det påföljande kravet på fastighetsägarnas godkännande eller begäran om fastighetsbestämning i fallet B torde, i sin tur, innebära mer administration och därmed större kostnader kring övergången jämfört med fallet C. Vare sig fastighetsägarna eventuellt begär fastighetsbestämning inför systembytet såsom i reform B, eller eventuellt klagar och söker koordinatbestämning efter införandet såsom i reform C, fordras dessutom beredskap och resurser för sådana åtgärdanden (även då fastighetsägarna betalar för förrättningen). Med hänsyn till att datafångsten baseras på dagens regler om gränserns rätta sträckning, och dessutom genomförs genom nymätning, torde dock mängden bestämningsärenden bli begränsade i båda dessa fall.

Ur kostnadshänseende bedöms följaktligen reformalternativen A och E hamna i det mittersta intervallet. Dessa exempel är dock helt olika utformade, vilket också visar sig i slaget av kostnader. I reform A utnyttjas initialt befintliga (och därmed ”gratis”) men kvalitetsmässigt bristfälliga DRK-koordinater, vilket sannolikt genererar en betydande efterfrågan på statliga resurser för att justera uppmärksammade felaktigheter i dessa geodata. Sådan koordinatbestämning initieras av fastighetsägarna men bekostas helt av staten. För reform E, å sin sida, utgörs statens kostnader av ett relativt omfattande utredningsarbete och efterföljande datafångst, dock utan någon egentlig risk för invändningar eftersom gränsernas lägen inte påverkas. Några närmare jämförelser rörande storleksordningen på dessa reformalternativs kostnader ryms inte här.

8.3.4 Resultat (kvaliteter)

Beträffande faktorn resultat – olika slag av systemets kvalitet – finns flera aspekter att beakta, vilket gör bedömningen komplex i vissa avseenden. Såsom nämns ovan inkluderas i denna studie delfaktorerna lägesnoggrannhet, enhetlighet respektive tillförlitlighet med huvudsakligt sikte på det färdiga systemet. Till skillnad från faktorerna tid och kostnad, vilka har stor betydelse för staten, rör dessa kvalitetsaspekter i större utsträckning intressen bland fastighetsägare och användare av geodatan.

Vilket reformalternativ som ger upphov till högst *lägesnoggrannhet* för DRK-koordinaterna är delvis en komplicerad fråga. En särskild situation föreligger för reform A, eftersom där används befintliga DRK-koordinater utan någon hänsyn till

deras faktiska lägesnoggrannhet. Tanken är alltså att i det fallet endast beakta de idag angivna x- och y-värdena, vilket får till följd att de nya koordinatuppgifterna saknar vad som kan kallas specificerad lägesnoggrannhet. Detta är tänkt att tolkas som att positionsangivelserna är extremt noggranna (med eventuella schablonmedelfel nära noll), vilket med det hypotetiska synsättet medför den högsta lägesnoggrannheten av alla reformalternativen. Vid en jämförelse av dessa skenbart exakta gränspunkter gentemot dagens rätta gränser skulle dock många och i flera fall stora avvikelser uppmärksammas. Ur den synvinkeln, dvs. i fråga om verklig lägesnoggrannhet, är reform A istället sämst bland reformalternativen¹¹.

Vid sidan av specialfallet med reform A torde den högsta (och då specificerade) lägesnoggrannheten nås i reformerna B, C och D, där det nya gränssystemet baseras på nymätning av alla gränser med hjälp av teknisk utrustning som kan ge centimeternoggrannhet. I samtliga dessa tre exempel är utgångspunkten en arkivutredning, vilket redan inledningsvis grundar för god överensstämmelse. Att avsikten i fallen B och C är att koordinatbestämma gränserna utan några avvikelser från gällande sträckningar, medan det för reform D medges vissa avsteg i form av hänsyn till hävder, påverkar i sig inte det nya systemets lägesnoggrannhet.

Den blandmetod för datafångst som används i reform E torde leda till lägst (specificerad) lägesnoggrannhet; därmed inte sagt att nivån nödvändigtvis blir särskilt låg. De tekniska förutsättningarna för noggrann flygfotografering är goda, och vissa befintliga gränsuppgifter i förrättningshandlingar är angivna med hög lägesnoggrannhet, men jämfört med att såsom i fallen B, C och D nymäta alla gränser blir det samlade resultatet klart sämre. Dessutom finns en viss risk att fastighetsägarnas signaleringar av gränser på marken inte är tillförlitliga, liksom att befintliga mätdata inte nödvändigtvis motsvarar rätt gränssträckningar. Den lägesnoggrannhet som nås kan dock anses fullt tillräcklig för syftet med gränssystemet i reform E, varför den inte bör dömas ut endast med grund i sin relativt sett låga nivå.

Kvalitetsaspekten *enhetlighet* – rättslig och teknisk jämnhet inom gränssystemet – är på sätt och vis enklare att bedöma. Där alla DRK-koordinater omfattas av samma materiella gränsregler, och dessutom har lägesnoggrannheter inom ett snävt spann, är enhetligheten som störst. Här spelar alltså sättet för det nya systemets införande stor roll, tillsammans med variationen i lägesnoggrannhet. Utifrån dessa aspekter ger reformerna A och B bäst resultat, eftersom införandet där sker samtidigt för hela landet (ett totalt systembyte) och respektive datafångstmetod leder till snävt specificerade DRK-koordinater. Med hänsyn till att positionsangivelserna i fallet A beskrivs som exakta och därmed är helt jämna, medan lägesnoggrannheten i fallet B torde variera något, är reform A allra mest enhetlig.

¹¹ Denna aspekt är dock något som delvis kompenseras för inom ramen för övergångsfrågorna (se nedan), och har därför alltså ingen avgörande betydelse med ett snävt beaktande endast av det färdiga gränssystemets resultat.

8 Exempel på reformalternativ

Att reform B är avhängig en arbetskrävande datafångst gör, vidare, att det dröjer betydande tid mellan datafångst och införande. Detta påverkar visserligen inte själva enhetlighetsaspekten, men att systembytet låter vänta på sig torde medföra problem för ajourföringen (lång tid med två system: det nuvarande och det latent nya).

Sämst enhetlighet kommer av reform D, där systembytet är avhängigt ordinarie omsättning av fastigheter. Det successiva införandet av det nya systemet sker därför långsamt, med följd att det finns två parallella gränssystem i landet under lång tid. Den sporadiska datafångsten bidrar också till en över landet svåröverblickbar situation under denna tid, eftersom det blir en spridd förekomst av gränser som omfattas av det nya respektive gamla gränssystemet. Även i fråga om DRK-koordinaternas lägesnoggrannhet medför denna reform en betydande variation under tiden det existerar parallella system. De koordinatbestämda gränserna bör visserligen bli relativt jämna, till följd av nymätningen, men övriga gränser redovisas (fortfarande) med blandad teknisk kvalitet.

Beträffande reform C skiljer sig denna, i det här aktuella avseendet, ifrån reform B endast genom att införandet av det nya systemet sker kommunvis. Detta medför en principiell svaghet nationellt sett, men ur flertalet användaraspekter bör en sådan stegvis metod ses som tillräckligt enhetlig, varför reform C bedöms nästan lika bra som A och B. Men beaktande även av det ajourföringsproblem som förutses för reform B, kan fallet C till och med vara en bättre totallösning.

Enhetligheten för reform E bör bli något bättre än i fallet D, trots att det även här sker ett successivt införande med parallella system som följd. Eftersom datafångsten sker systematiskt och med blandade metoder, kan tiden för reformens slutförande bli betydligt kortare, vilket gynnar enhetligheten. Å andra sidan kan just blandmetoden för datafångst leda till en större variation i lägesnoggrannhet för de koordinatbestämda gränserna än i fallet D. Sammantaget bedöms dock reform E som det mer enhetliga alternativet av dessa två.

När det, slutligen, med resultat syftas på *tillförlitligheten* till det nya systemet, handlar det här om två aspekter (jfr kapitel 6). Först och främst beaktas digitala registerkartans materiella rättsverkan, med hänsyn till om gränsredovisningen behålls oförändrad eller rättas i händelse av uppdagade fel. Dessutom fästs avseende vid den ekonomiska rättsverkan, dvs. möjligheten till ersättning för skada till följd av felaktigheter. Av de fem reformalternativen är då fallen A och B, anammande systemmodell I, de mest tillförlitliga. I de fallen bestämmer (definierar) DRK-koordinaterna gränsernas sträckning på ett sätt som nära nog medför orubbighet vid eventuella fel, vilket medför mycket hög stabilitet i gränsredovisningen. I händelse av fel hålls då drabbade parter skadefria genom en garanti från staten.

Reformalternativen C och D, byggda på systemmodell II, medför också hög tillförlitlighet på så sätt att DRK-koordinaterna bestämmer gränsernas sträckning. I dessa fall finns dock något fler situationer än i exemplen A och B där fel kan rättas och digitala registerkartan därmed ändras. Betydelsefullt i sammanhanget är också

att fastighetsägarna (i enlighet med konstruktionen av systemmodell II) har ett år på sig att överklaga registreringen av nytillkomna eller rättsligt avgjorda gränser, vilket medför att nya DRK-koordinater inte blir slutligt giltiga direkt. Att digitala registerkartan därmed kan innehålla preliminär gränsredovisning försvagar tillförlitlighetseffekten något; under en tid får användarna alltså vara beredda på rättelser i händelse av påpekade fel. Vidare är det allmännas skadeståndsansvar baserat på *culpa*, vilket medför ett svagare ekonomiskt skydd jämfört med reformalternativen A och B.

Reform E intar en tydligt avvikande position i detta hänseende. Avsaknaden av materiell rättsverkan för digitala registerkartan, liksom principen att rätta alla eventuella felaktigheter däri, gör detta alternativ minst tillförlitligt i det här beaktade hänseendet. Om dessa brister beträffande bevisvärde och stabilitet medför något faktiskt problem beror visserligen till stor del på hur väl DRK-koordinaterna speglar de rätta gränserna, men principiellt sett är reform E svagast av de fem alternativen. Användare av informationen har dock ett visst ekonomiskt skydd om de drabbas av skada till följd av fel i DRK-koordinaterna, genom att staten har ett *culpa*-baserat skadeståndsansvar.

8.4 Kort om rättssäkerhetsaspekter

Ytterligare en viktig faktor att beakta är rättssäkerheten för fastighetsägare och andra intressenter, såväl under reformperioden som efter genomförandet. Sådana aspekter är dock komplexa att bedöma och jämföra, inte minst utifrån de generaliserade reformalternativ som presenteras ovan, varför de kommenteras samlat och endast övergripande.

Frågan om rättssäkerhet under själva övergången till det nya systemet rör framförallt fastighetsägarna¹² men rymmer ändå flera sidor. Exempelvis kan berörda personers involvering i den koordinatbestämmande åtgärden ses både som en möjlighet för dem att påverka reformen och som ett sätt att ålägga dem ansvaret för det slutliga resultatet. I det fallet beror vikten mellan fördel och nackdel på vad ett eventuellt godkännande av (eller underlåtelse att klaga över) DRK-koordinaterna medför för deras besvär rätt och möjlighet till ekonomisk kompensation i händelse av fel. Flera varianter skulle kunna tänkas, med en ytterlighet i att den som har godkänt en viss gränsredovisning förlorar alla chanser att därefter komma med invändningar. Den på så sätt självavsagda klagorätten gäller då såväl gränsernas sträckningar som potentiella ersättningsanspråk. Oavsett om godkännandet har byggt på ett missförstånd får fastighetsägaren alltså stå sitt kast. En sådan tanke är i visst hänseende logisk, eftersom ett godkännande bör få en märkbar följd för att

¹² I flera avseenden kan även rättighetshavare påverkas, särskilt om reformen förändrar fastigheternas omfång och värde. Vissa förhållanden som rör fastighetsägare rör därför även sådana intressenter, men den aspekten utvecklas inte i denna studie.

vara motiverad; annars skulle det mest vara för syns skull. Den kan dock bedömas som väl hård, t.ex. om ett missförstånd är förklarligt i det särskilda sammanhanget. Mindre långtgående varianter vore då möjliga, med hänsyn till fastighetsägarnas begränsade möjligheter att i alla situationer tolka gränsuppgifter rätt. Följden kan i så fall bli antingen att gränserna ligger fast och att parterna får ersättning för relevanta förluster, eller att både gränjustering och ersättning medges. Den senare varianten riskerar dock att urvattna betydelsen av ett godkännande, varför den vid ett anammande bör ses som ett undantagsfall.¹³

En annan övergångsrelaterad fråga med fastighetsägarfokus är om gränser bör koordinatbestämmas i enlighet med den sträckning som gäller idag (enligt jordabalken) – eller om det vore lämpligt, och i så fall möjligt med hänsyn till äganderättsskyddet i 2 kap. 18 § regeringsformen, i att ändra den nuvarande fastighetsindelningen. I vissa fall skulle exempelvis möjligen kunna tillåtas hänsyn till hävder för att underlätta reformen. Tillämpning av dagens gränsregler medför ju rättssäkerhet på så sätt att fastigheterna hålls rättsligt intakta, medan en måttfull hävdbestämmelse skulle ge fastighetsägarna möjlighet till justeringar i form av anpassningar till de konkretiserade innehaven på marken. Vilken av dessa principer som bedöms mest rättssäker beror till stor del på vad som läggs i ordets betydelse.

Själva övergångsskedet torde inte påverka övriga, externa intressenter i särskilt stor omfattning. Användarnas behov av att nyttja geodata kan visserligen möta problem i de fall registrerade DRK-koordinater är preliminära under en tid, men överlag berörs dessa parter endast till liten del.

Beträffande rättssäkerheten i det färdiga systemet förutses andra problem och potentiella intressekonflikter. Även här rymmer den fullständiga bilden komplexitet, men vissa generaliseringar går ändå att utmejsla. För fastighetsägargruppen torde det exempelvis vara betydelsefullt att eventuella (gräns-)fel som uppkommer i förrättningar eller därefter kan rättas, så att de rättsliga markinnehaven inte äventyras. I viss mån skulle ekonomisk ersättning kunna kompensera för bestående fel som leder till skada, men i merparten av situationerna ter sig rättelsemöjligheten mer önskvärd ur ägarperspektivet.

Användargruppen, å sin sida, torde vara mer gynnad av en stabil framtida fastighetsindelning, dvs. gränsinformation utan risk för förändringar i form av rättelser. Deras verksamheter skulle annars möta bakslag om det plötsligt visar sig att t.ex. ett projekteringsunderlag med grund i digitala registerkartan har ändrats.

Avslutningsvis skall påminnas om en helt annan konsekvensaspekt, nämligen risken för att tvister kan komma att genereras av själva reformen. Tidigare okända oklarheter eller felaktiga hävder kan uppdagas i samband med datafångsten, men det skall inte uteslutas att gränsfrågor även får klä skott för rena grannfejder. Risker

¹³ Samtliga fall riskerar att bli komplicerade om en fastighetsägare godkänner DRK-koordinaterna och en granne klagar. Frågan hur sådana situationer kan hanteras utvecklas dock inte i denna studie.

för dessa slag av problem finns oavsett reformalternativ, men konsekvenserna torde bli mest märkbara då tvisterna aktualiseras koncentrerat i tiden och utom ramen för ordinarie förrättningar. Under övergångsperioden kan det leda till en anhopning av ärenden hos lantmäterimyndigheter och domstolar, vilket kräver resurser utöver den ordinarie verksamheten. Å andra sidan torde antalet gränsavgöranden minska på sikt till följd av att fastighetsindelningen blir klarlagd och entydigare redovisad, så i det långa perspektivet bör belastningen snarare minska. Frågan om sådana tvister skall ses som rättssäkerhetsproblem eller inte beror huvudsakligen på hur fastighetsägarna bemöts och hur oklarheterna hanteras.

9 Slutsatser och diskussion

9.1 Det svenska gränssystemet idag

De *materiella reglerna* rörande gränsers sträckningar, redogjorda för i kapitel 3, är heltäckande för alla slags gränser och situationer. De flesta gränstyperna har sin egen norm i jordabalken eller dess promulgationslag, men om en gräns inte skulle anses omfattas av något av dessa bestämmelser huvudsakliga tillämpningsområden har 1 kap. 4 § 1 st. JB en funktion även som generalklausul. Gränsreglerna är dessutom relativt överskådliga tack vare att de är samlade i sju paragrafer: 1 kap. 2-5 §§ JB samt 6 och 17-18 §§ JP. Eftersom hävdreglerna (6 och 18 §§ JP) i praktiken är utspelade, och gräns mot allmänt vattenområde (1 kap. 2 § JB) sällan är föremål för fastighetsbestämning, kvarstår endast fyra paragrafer att tillämpa i normalfallet. Bland dessa finns huvudregeln om gränsmärkens rättsverkan (1 kap. 3 § 1 p. JB), vilken ger sådana märken vitsord framför andra uppgifter om lagligen bestämda gränser som har utmärkts i laga ordning.

Vid en fastighetsbestämning av en gränssträckning skall tillämpas såväl de materiella gränsreglerna som vissa speciella möjligheter till mindre gränjusteringar. Nedan (se Figur 12) presenteras en sammanställning i form av ett slags flödeschema över vilka bestämmelser som gäller i vilka situationer.

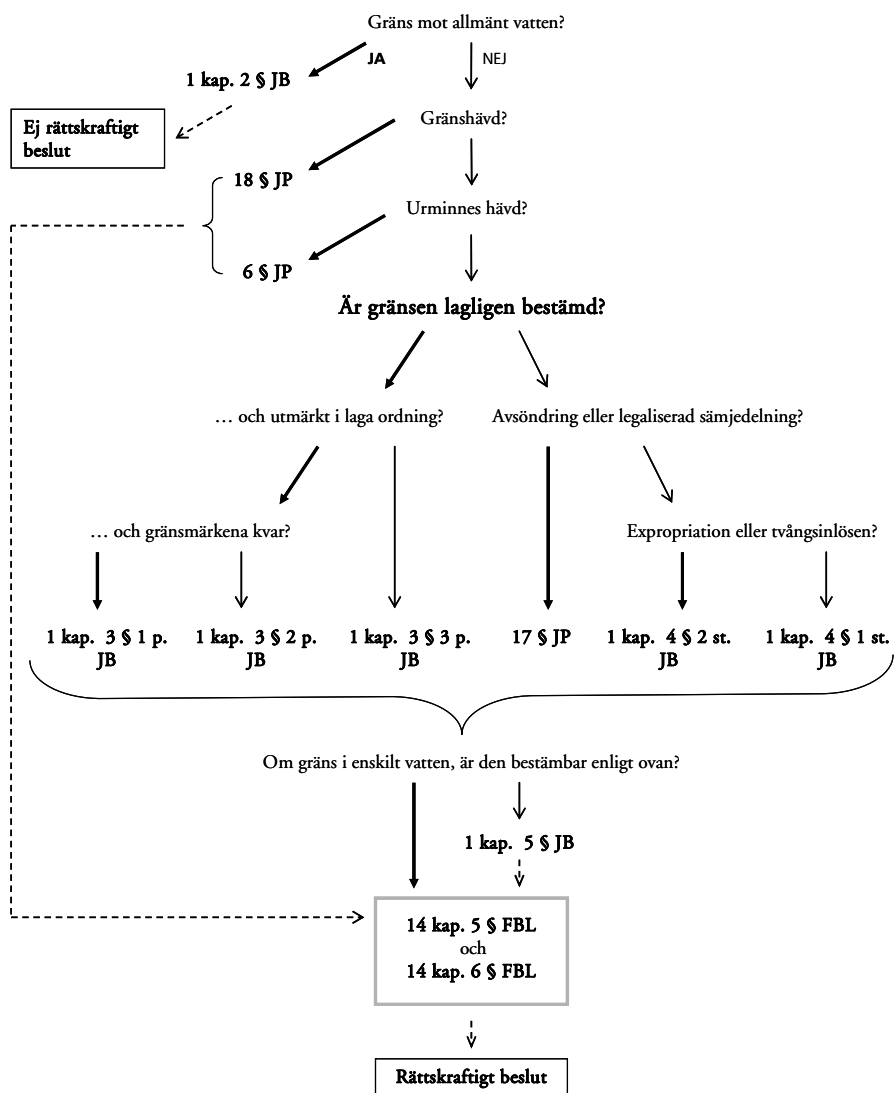
Att regelverket därmed är tydligt och lättillämpat är inte självklart. Exempelvis är tre av bestämmelserna – 1 kap. 3 § 2 p. och 4 § 2 st. JB samt 17 § JP – snarlikt formulerade, men skall inte tolkas på samma sätt. I en bestämningssituation där förhållandena på marken (gränsmärkenas ursprungsposition alternativt tidigt därefter uppkommen hävdelinje) avviker från kartredovisningen, skall därmed den språkligt osynliga regelskillnaden kunna leda till olika resultat. Om bestämmelsernas snarlika formuleringar orsakar några konkreta problem i den praktiska tillämpningen är svårt att bedöma, men de torde åtminstone delvis försämra förutsättningarna för en korrekt bedömning.

Principen om gränsmärkens vitsord är av historiska skäl logisk och har många fördelar, men gällande rätt rymmer vissa ologiska detaljer som bidrar med en olycklig komplexitet. Exempelvis har inte gränsmärken som är återställda enligt 2 § MK någon rättsverkan – trots att markeringsmomentet ingår i en lantmäteriåtgärd. Vidare skall gränser som tillkommer genom expropriation eller liknande tvångsförvärv utmärkas på marken av en lantmäterimyndighet, men inte heller dessa gränsmärken är bästa bevismedel i fråga om gränsers sträckning. Att det dessutom är omöjligt att i fält rent visuellt skilja på vanliga gränsmärken (gällande enligt huvudregeln) och gränsmärken från återställanden eller vissa tvångsåtgärder, gör förhållandet än mer komplicerat. Gemene man är troligen oftast omedveten om att dessa slags gränsmärken inte har samma rättsliga betydelse, vilket dels är en konkret om än liten riskfaktor i samband med markanvändning och överlåtelser, dels kan

ses som ett mer principiellt rättssäkerhetsproblem i systemet. Hur väl kännedomen om denna skillnad mellan gränsmärken är spridd inom lantmäterimyndigheter och andra expertorgan är svårt att bedöma, men det torde finnas vissa kunskapsbrister. Så länge märkenas läge stämmer överens med redovisningen i förrättningshandlingarna uppstår i praktiken inga problem, men vid avvikelser dem emellan påverkar nämnda faktorer rättssäkerheten negativt. Om man exempelvis vid förrättningar eller husutsättningar utnyttjar befintliga markeringar som anslutnings- eller referenspunkter, utan att känna till och beakta deras rättsliga dignitet, kan detta leda till att beslut fattas på felaktiga grunder.

Det bör också betonas att långt ifrån alla gränser är utmärkta på marken, varför huvudregeln om gränsmärkens rättsverkan har begränsad tillämplighet. Detta gäller inte minst i tätorters centrala delar, där det av praktiska skäl ofta är olämpligt att markera gränser i gator och gångstråk, och där behovet av gränsmärken är litet till följd av tydligt hävdade gränser längs husliv etc. Avsaknaden av gränsmärken i sådana områden medför sällan några större problem, eftersom gränserna normalt är numeriskt säkerställda och därmed enkelt kan rekonstrueras i enlighet med 1 kap. 3 § 3 p. JB – en bestämmelse påbjuder en bedömning endast av redovisningen i karta och handlingar. Förenklat kan sägas att (förrättnings-)koordinater i realiteten har rättsverkan i dessa fall.

Där ursprungliga gränsmärken däremot inte kan återfinnas till följd av t.ex. exploatering eller tidens tand, vilket heller inte är ovanligt, blir situationen ofta mer komplex och krävande i fråga om utredningsbehov. I samband med förrättningar och anläggningsarbeten läggs då i vissa fall betydande tid och därmed kostnader på att klargöra gränsernas rätta sträckningar på marken. Att bedömningen enligt 1 kap. 3 § 2 p. JB skall ske utifrån flera olika (oviktade) uppgifter och indikationer möjliggör en vidare tolkning än i fallet med omarkerade gränser – något som kan vara både till gagn och medföra problem. Där det är ont om gränsbevis är det förstås en fördel att kunna beakta flera slags uppgifter, men om det förekommer avvikelser befintliga uppgifter emellan, t.ex. mellan kartan och hävderna, blir denna tolkningsmöjlighet delvis en nackdel.



Figur 12: Flödesschema över stödfrågor att beakta vid fastighetsbestämning av en fastighetsgräns sträckning. (Tjock heldragen pil='ja', tunn heldragen pil='nej', streckad pil='leder till')

Dagens *digitala registerkarta* har, såsom framgår i kapitel 2, mycket blandad kvalitet i fråga om lägesnoggrannhet för fastighetsgränser. Ibland är även själva informationen om kvaliteten bristfällig eller i sämsta fall felaktig. Vidare finns luckor beträffande fullständigheten på så sätt att vissa gränser saknas i kartan. Den därigenom befästa översiktskaraktären är ett skäl till att digitala registerkartan inte har några rättsverkningar beträffande gränsredovisningen.

Användbarheten av denna karta och dess geodata är därmed begränsad för flera tillämpningsområden, vilket vid flera tillfällen har påtalats som ett problem. Förutom rent praktisk-tekniska svårigheter för användning inom t.ex. GIS-analyser och kartframställning, finns rättsliga och ekonomiska risker med att informationen inte är pålitlig vid upptäckt av en felaktigt redovisad gräns. Dels kan fel i kartan leda till bekymmer för dem som har förlitat sig på gränsredovisningen i tron att den var korrekt, dels saknas möjlighet att få skadestånd från registerhållaren (Lantmäteriverket). Att vissa andra informationsslag i fastighetsregistret har direkta rättsverkningar¹, såväl materiellt som ”ekonomiskt”, kan vara ytterligare en aspekt att beakta. Digitala registerkartans svagheter med avseende på gränskvalitet och rättslig status bidrar därmed till bristande enhetlighet i fastighetsregistret, vilket kan medföra ökad risk för användare som inte är varse detta förhållande.

Till följd av dessa problem – samt med hänsyn till uttalade mål om ökad användning av geodata – pågår nu flera kvalitetsförbättrande åtgärder. Inom det s.k. ALBIN-projektet behandlas gränsernas lägesnoggrannhet i digitala registerkartan i två olika delprojekt. Insatserna rörande tätortsområden har redan lett till förbättringar, men eftersom datafångsten inte till fullo har utformats med beaktande av gränsreglerna i jordabalken bör dock (även) dessa ”nya” gränsuppgifter i digitala registerkartan tolkas med viss försiktighet. Beträffande landsbygdsområdena, å sin sida, har inga arbetsinsatser beslutats ännu, men utvärderingar av genomförda tester pågår i skrivande stund. Även i det fallet måste beaktas om och i så fall hur de insamlade koordinaterna verkligen motsvarar de rättsliga gränserna på marken, eller om datafångsten baseras på godtyckligt bedömda uppgifter. Trots att ALBIN-projektet i sig inte hanterar frågan om eventuell framtida rättsverkan för geodatan, finns all anledning att även där vara tydlig med kvalitetsmärkningen rörande bl.a. ursprung och tidpunkt.

9.2 Utländska erfarenheter av *legal coordinated cadastres*

Konkreta exempel på andra länders *legal coordinated cadastres*, beskrivna i kapitel 5, gör att koordinatbestämda gränser inte kan avfärdas som en rent hypotetisk idé. Det *går* alltså att i realiteten införa ett sådant system, vilket i sig kan ses som en grundläggande slutsats i denna studie. Hur själva genomförandet styrs upp och vad

¹ T.ex. uppgifter om lagfaren ägare och inteckningar.

resultatet slutligen blir beror till stor del på ambitionsnivån för de tekniska och rättsliga innebörderna med katastre.

Beträffande det sedan decennier pågående införandet av *Grenzkataster* i Österrike kan konstateras att tillvägagångssättet medför en grundligt underbyggd och på flera sätt rättssäker reform. Fastighetsägarna har exempelvis god möjlighet att påverka resultatet, bland annat genom godkännande av de nydefinierade gränserna. Kopplingen till ordinarie fastighetsbildning eller vissa rättsliga avgöranden gör, vidare, att datafångsten sker utan någon påtaglig extra kostnad. Priset för dessa fördelar är dock en mycket långsam och geografiskt splittrad process, med två parallella gränssystem inom landet som följd. Någon fullbordan av reformen, och därmed ett enhetligt system, kan inte skönjas ens idag. Nackdelen med denna tillsynes eviga dubbla ordning förstärks dessutom genom att redovisningen i katastrets textdel och karta är otydlig i sin skillnad mellan traditionella och koordinatbestämda gränser. Om dessa egenskaper leder till verkliga problem för fastighetsägare och andra intressenter, eller om de främst utgör potentiella risker, är oklart. Ur ett svenskt perspektiv finns, i vilket fall, god anledning att notera såväl fördelarna som nackdelarna med den österrikiska reformen, eftersom det finns flera likheter våra länders gränskulturer emellan.

Den i Singapore helt genomförda övergången till det nya *Coordinated Cadastre* var, å sin sida, mestadels en teknisk reform. Någon större rättslig förändring av olika gränsbevis inbördes relation skedde inte där, eftersom det även tidigare var uppgifterna i katastre (om än i annat format) som utgjorde bästa bevis. Vidare är de nu gällande SVY21-koordinaternas rättsliga betydelse begränsad, genom att undantagen från dagens huvudregel medger åtskilliga möjligheter till rättelse av katastre vid uppdagade mätfel, registreringsfel etc. En annan begränsning av den faktiska rättsverkan är att staten i många fall inte tar något ansvar för gränskoordinaternas riktighet om någon lider skada till följd av fel gränsredovisning i katastre. Dessa svagheter i katastrets stabilitet och tillförlitlighet tycks inte uppfattas som några egentliga problem, bland annat för att gränsdatan i princip endast används för (mät-)tekniska ändamål. Fastighetsägare och andra direkt berörda parter litar fortfarande till de gräns- och arealuppgifter som finns angivna i *title*-dokumenten. Dessutom medför landets extrema exploateringsgrad att gränsfrågor sällan uppstår; byggnader och vägar utgör i princip de praktiska avgränsningar som behövs. Skillnaderna gentemot Sverige är därmed relativt omfattande, varför få delar av det singaporienska tillvägagångssättet torde kunna appliceras direkt på våra förhållanden.

Bland andra länders diskussioner kring frågan om *legal coordinated cadastres* finns också aspekter värda att notera. Exempelvis ter sig ifrågasättandet av vinsterna och nyttorna – ställda emot riskerna och kostnaderna – som sunda försiktighetsåtgärder med tanke på de tänkta reformernas omfattning. Å andra sidan vore det, inte minst för Sveriges del, vanskligt att göra sådana bedömningar helt utifrån dagens situation och den nuvarande efterfrågan på geodata, eftersom användar-

intressena förändras med tiden. Det ligger givetvis svårigheter i att detalj förutse morgondagens behov, men att fastighetsregistrets information kommer att nyttjas i allt fler sammanhang framöver torde vara en allmän uppfattning.

Det kan också vara sunt att reflektera över det faktum att det finns länder helt utan lantmäteritekniska katastersystem, och att de faktiskt kan klara sig bra ändå. Att registrera framtida gränsinformation med stöd av *general boundary*-principen vore rimligtvis inte aktuellt för Sveriges del, men insikten om att gränsmärken eller lägesnoggranna koordinater inte är en absolut förutsättning för ett fungerande fastighetssystem är ändå lämplig att ha med sig. Just för denna studie kan dessutom en annan aspekt noteras. I vissa avseenden kan *general boundaries* ses som raka motsatsen till koordinatbestämda gränser, men det finns också inslag som skulle kunna få snarlik tillämpning. Om de koordinatbestämda gränserna får relativt låg lägesnoggrannhet och därtill lämnas omarkerade på marken, torde deras läge kopplas till topografin i all praktisk tillämpning.

9.3 Möjligheter till koordinatbestämda gränser i Sverige

9.3.1 Den tidigare bevismedelsdiskussionen

I en ideal värld skulle det inte spela någon roll om gränsmärken, förrättningshandlingar eller DRK-koordinater (eller något helt annat) har bästa bevisvärde – allt skulle stämma överens ändå och gå att lita på helt utan problem relaterade till tvetydigheter eller fel. En sådan utopi torde dock inte kunna förverkligas fullt ut, eftersom vare sig människan eller tekniken är felfri, så det kommer alltid att finnas åtminstone en risk för avvikelser mellan olika uppgifter. Av denna enkla orsak behövs en bevishierarki som ger alla berörda parter en tydlig ledning om vad som skall vara avgörande.

Med Sveriges långa tradition av privat markägande och fastighetsbildning har följt en variation i synen på vad som ytterst skall vara bästa gränsbevis. Såsom framgår i kapitel 4 har bestämmelserna och principdiskussionerna under årens gång pendlat mellan två huvudspår: de om gränsmärken eller kartor (grafiska eller med mätdata) skall ha vitsord. Från att rågångar ursprungligen bestämdes av fysiska markeringar såsom råstenar och rösen, var skifteskartor i många fall avgörande gränsbevis framförallt under 1800-talet. Med ägo gränslagen, och därefter jordabalken, gavs gränsmärken åter en stark ställning under 1900-talet, för att under senare tid på nytt utmanas genom idéer om att ge koordinater rättsverkan.

Skälen till dessa olika ordningar har till stor del speglat de tekniska förutsättningar som har funnits under respektive tidsperiod, men båda grundprinciperna har haft sina förespråkare åtminstone sedan skiftesperioderna. Enkelt uttryckt har argument om noggranna kartor i kombination med risken för gränsmärkens försvinnande vägts mot argument om varaktiga markeringar på marken i kombination med kartors förgänglighet. Frågan om de olika gräns-

bevisens fördelar och nackdelar, samt deras rättsliga status gentemot varandra, kan förstås diskuteras även idag – och det är, liksom tidigare, sannolikt omöjligt att nå ett enda svar som i alla situationer tillfredsställer alla intressenter.

Tills nyligen har diskussionen om gränsbevis varit fokuserad kring vad som lämpligast definierar den *enskilda* fastighetens utbredning på marken, dvs. hur framförallt grannar och lantmäterimyndigheter skall kunna veta var den enes mark slutar och den andres börjar. Även idag är detta givetvis viktigt ur äganderätts- och markanvändningshänseende, men det finns också en ny aspekt som rör ett mer *allmänt intresse* av bra, geografisk fastighetsinformation i digital form. Behovet av korrekt och pålitlig geodata som är lättillgänglig och användbar i många olika verksamheter har ökat kraftigt under senare år, och det är till stor del i glappet mellan denna efterfrågan och det begränsade utbudet av sådan information som dagens (delvis nya) vision om koordinatbestämda gränser har uppstått.

9.3.2 Alternativa mål och medel för ett nytt gränssystem

Det enda som kan konstateras med säkerhet är att det inte finns vare sig någon närmare beskriven innebörd av visionen om koordinatbestämda gränser eller någon vedertagen förklaring av *vad* termen koordinatbestämd betyder. Samtidigt som en sådan vaghet är ett hinder mot djupanalyser och ställningstaganden i reformfrågan, bereder det också en möjlighet till en bred diskussion med flera alternativa modeller av ett framtida gränssystemets karaktär. I denna studie har dock gjorts ett grundläggande antagande med utgångspunkt i de motiv som har nämnts kring visionen, nämligen att frågan rör sådana gränskoordinater som redovisas i digitala registerkartan (DRK-koordinater). Det handlar alltså inte, såsom i vissa tidigare utredningar, om sådana koordinatangivelser som idag utgör sekundärbevis i form av numeriska säkerställanden i förrättningshandlingarna.²

En slutsats av denna studie är att *rättsverkan* för framtida DRK-koordinater kan ses ur två olika vinklar: dels som ett materiellt sett bästa bevisvärde för gränsernas sträckning, dels som ett utslag av ekonomisk pålitlighet för användarna av geodatan. Den första aspekten, vilken normalt avses i fråga om just rättsverkan, skulle ställa krav på genomgripande ändringar i jordabalkens gränsregler – i själva bevishierarkin – och kan därmed ses som den tyngsta aspekten. Av de tre principiella systemmodeller för koordinatbestämda gränser som presenteras i kapitel 6 medför de två första både materiella och ”ekonomiska” rättsverkningar, medan den tredje varianten begränsas till rent ”ekonomisk” rättsverkan.

Graden av *materiell rättsverkan* beror främst på hur eventuella *fel* i DRK-koordinaterna avses hanteras. Denna fråga är, i sin tur, avhängig vad som är själva syftet med det nya gränssystemet, dvs. vad det skall ha för rättslig och praktisk

² Aspekterna rörande studiens bakgrund, syfte, antaganden m.m. redogörs för i kapitel 1, med vidare diskussion särskilt i introduktionen av kapitel 6.

funktion i samhället. Om alla slags konstaterade felaktigheter skall föranleda att det primära bevismedlet förlorar sin rättsliga betydelse, och rättas utifrån de korrekta uppgifterna (sekundärbevisen), får systemet en instabil och otydlig rättslig karaktär. DRK-koordinaterna blir då i realiteten svaga bevismedel, och tillförlitligheten till den formellt gällande digitala registerkartan blir begränsad. Om dessa negativa effekter av primärbevisets svaghet skulle anses överskugga de fördelar systemet kan ha för berörda fastighetsägare, kan DRK-koordinaterna göras rättsligt starkare. En ytterlighet vore då att se gränsuppgifterna i digitala registerkartan som helt orubbliga och per definition rätt, dvs. att inte beakta några slags fel oavsett hur de har uppkommit. Mellan dessa extremfall kan konstrueras otaliga varianter (varav två exemplifieras i kapitel 6), där frågor om geodatans användbarhet vägs emot fastighetsägarnas intressen.

Den andra aspekten av rättsverkan för DRK-koordinater, den ”*ekonomiska*” rättsverkan, kan också ges olika innebörder. Det ena huvudalternativet är ett långtgående skydd – med ett strikt ansvar för det allmänna – så att fastighetsägare och (andra) användare hålls skadefria om geodatan är behäftad med fel. En sådan skyddskonstruktion kan bestå antingen i en garantiutfästelse eller i ett skadeståndsansvar; den centrala tanken är att gränserna i digitala registerkartan alltid skall gå att lita på. Det andra huvudalternativet är ett mer måttligt skydd – baserat på ett *culpa*-ansvar för det allmänna – som tar hänsyn till frågan om myndighetens eventuella vållande (oaktsamhet). I det fallet är möjligheten till kompensation inte lika given, utan användarna får ta vissa risker då de nyttjar geodatan.

Vilket slag av ekonomiskt skydd som är lämpligast beror till viss del på vilken grad av rättsverkan DRK-koordinaterna ges i materiellt hänseende. En prioritering av ett starkt och orubbligt primärbevis torde kunna föranleda en strikt syn i ansvarsfrågan, för att med säkerhet hålla fastighetsägare och användare skadefria. Med en större möjlighet för berörda parter att få felaktigheter beaktade och rättade följer, på motsvarande sätt, rimligheten i att överväga ett mildare ansvar. Överlag torde alltså ett framtida val i denna fråga påverkas av allmänna rättssäkerhetsprinciper.

Även om DRK-koordinaterna inte ges någon materiell rättsverkan, utan ”bara” speglar de rätta gränserna med en markant högre lägesnoggrannhet än idag, bör ett märkbart ansvar införas om deras pålitlighet skall öka. Dagens situation, där skadeståndsanspråk grundade på felaktiga gränser i digitala registerkartan avslås med hänvisning till att denna karta saknar rättsverkan, kan inte anses tillfredsställande i ett framtida system av det här tänkta slaget.

Frågan om *hur* olika systemmodeller (baserade på olika varianter av rättsverkan) skulle kunna uppnås – dvs. hur övergången från dagens system till ett nytt skulle kunna genomföras – kan besvaras på minst lika många sätt. I teorin är nästan allt möjligt, och även vid bortseende från sådana metoder som skulle göra alltför stora avsteg från vad vi idag accepterar i fråga om rättssäkerhet och tekniska lösningar, kvarstår ändå en mängd potentiella kombinationer av olika delfaktorer. Hur

datafångsten kan ske, liksom hur fastighetsägarna kan påverka övergången till det nya systemet, är, såsom framgår i kapitel 7, två särskilt avgörande aspekter för systembytetts karaktär. För att exempelvis nå hög lägesnoggrannhet för de enligt dagens regler rätta gränserna, så att avvikelser systemen emellan elimineras, torde krävas grundlig arkivutredning och detaljmätning av nära nog samtliga gränser. En sådan insats kan ske antingen genom ett systematiskt arbete avsett för just koordinatbestämningen, eller sporadiskt (och i princip ”automatiskt”) i samband med t.ex. fastighetsbildning. Om det däremot anses godtagbart att basera datafångsten på andra uppgifter, såsom fotogrammetri med utgångspunkt i av fastighetsägarna signalerade gränser, kan rättssäkerheten upprätthållas på annat sätt, t.ex. genom att de resulterande gränskoordinaterna godkänns av berörda parter. Även andra, mindre lägesnoggranna gränsuppgifter skulle kunna läggas till grund för en digital registerkarta med rättsverkan. Dock torde då behövas omfattande övergångsbestämmelser, åtminstone för att säkerställa fastighetsägarnas ekonomiska situation i händelse av reformorsakade förändringar i fastighetsindelningen.

9.3.3 Konsekvenser beroende på reformens konstruktion

De vitt skilda exemplen på möjliga *reformalternativ* i kapitel 8 – byggda på olika kombinationer av färdiga gränssystem (mål) och övergångsmetoder (medel) – tyder på att det inte finns någon enkel lösning för ett genomförande. Denna grundläggande slutsats kan knappast ses som överraskande. Hade det funnits någon snabb och rättssäker lågkostnadsmetod skulle koordinatbestämda gränser kanske redan ha varit en realitet; åtminstone torde de rena kvalitetsbristerna rörande lägesnoggrannheten i digitala registerkartan ha varit åtgärdade.

Varje reformalternativ har sina fördelar och nackdelar beträffande faktorer såsom tid, kostnad och resultat. I enlighet med tidigare påpekanden kan dessa konsekvensaspekter bidra endast med delar av en framgent nödvändig helhetsbild, men vissa generella konstateranden kan ändå göras.

Om en framtida gränsreform måste genomföras *mycket snabbt* torde krävas datafångst som till klart övervägande del sker genom användande av befintliga gränsuppgifter. Viss tid fordras då visserligen för att bearbeta dessa data till sin nya karaktär, och för att göra tekniska och rättsliga kompletteringsinsatser, men totalt sett är det en tidseffektiv metod. Även ur kostnadssynpunkt bedöms ett sådant tillvägagångssätt vara relativt fördelaktigt – men det följer betydande risker och negativa konsekvenser i fråga om resultatet. Att i princip ge dagens gränsdata rättsverkan vore förenat med många uppenbara problem, såväl av praktisk-teknisk art som av rättssäkerhetsnatur, varför lite torde vara vunnit med en sådan reform. Möjligen skulle den till och med generera fler och allvarigare nackdelar än vad det nuvarande systemet tyngs av.

Om prioritet istället läggs vid en *låg kostnad* finns möjlighet att väva in reformarbetet i, och på så sätt utnyttja, andra fastighetsrelaterade åtgärder. Bespa-

ringen jämfört med en separat insats blir särskilt stor om datafångst och godkännande sker i samband med ordinarie fastighetsbildning med mätning. Att på så sätt genomföra en i det närmaste ”gratis” och resultatmässigt relativt god reform vore dock behäftat med en påtaglig nackdel beträffande tidsåtgången. Eftersom koordinatbestämningen begränsas till sporadiskt nytillkomna gränser skulle det ta i det närmaste en evighet innan systembytet fullbordades. I realiteten skulle det därför existera två parallella gränssystem i landet, med risk för problematiska tvetydigheter.

Om det, å sin sida, är viktigast att uppnå ett *bra resultat* avseende digitala registerkartans användbarhet och rättsverknings finns flera möjligheter. Generellt föreligger ett logiskt samband varigenom kvaliteten på det nya systemet ökar med storleken på arbetsinsatsen för dess upprättande. Att gena alltför mycket, för att spara tid och pengar, torde därför omöjliggöra ett gott utfall. Var i reformarbetet tyngden skall läggas är dock inte givet. Den praktiska användbarheten tillgodoses bäst med hög och jämn lägesnoggrannhet i ett enda rikstäckande system, medan stark rättsverkan kräver att DRK-koordinaterna är stabila och ekonomiskt pålitliga. Båda dessa egenskaper går att uppnå, förutsatt en tillräcklig investering.

Den i kapitel 8 endast ytligt kommenterade faktorn *rättssäkerhet* är också synnerligen angelägen att beakta inför ett framtida reformbeslut. Den kräver dock vidare konkretisering i sitt sammanhang, dvs. i detaljerade reformalternativ, innan det är möjligt att identifiera tydliga för- och nackdelar. Viss komplexitet kommer troligtvis att kvarstå även när de analyserna har gjorts, eftersom frågan om vad rättssäkerhet är kan ha flera och mångtydiga svar.

En annan bedömningsvårighet kan komma att uppstå kring den för den fortsatta diskussionen nödvändiga kvantifieringen av förväntad (samhälls-)nytt. I det arbetet måste bland annat bedömas det monetära värdet av de samlade vinster och fördelar som ett nytt gränssystem kan generera, till jämförelse mot kostnaderna.

9.3.4 Avslutande slutsatser

En generell slutsats av studien är att det inte är nödvändigt att ändra dagens bevishierarki för att uppnå ett gränssystem med en bra digital registerkarta. En sådan variant av koordinatbestämda gränser som beskrivs i systemmodell III (i kapitel 6) torde åtminstone till stor del vara tillfredsställande; för geodata-användarna genom lägesnoggrann och ekonomiskt pålitlig gränsinformation, och för fastighetsägarna genom att utmärkningar på marken fortfarande har avgörande betydelse. Å andra sidan, om digitala registerkartan i framtiden når riktigt hög kvalitet – så att den så gott som exakt speglar gränsernas rätta lägen – skulle det inte finnas något egentligt hinder mot att fullfölja idén om att ge DRK-koordinaterna (även) materiell rättsverkan. Arbetsinsatsen för behövlig datafångst är ju då redan genomförd och det återstår i princip ”endast” att ändra gränsreglerna. Många

verksamheter, bland annat fastighetsbildning, skulle då kunna rationaliseras ytterligare utan att markägarnas rättssäkerhet riskeras nämnvärt. Dessutom skulle fastighetsregistret få den status och tillförlitlighet som efterfrågas från vissa håll. Åter igen är alltså *syftet* med digitala registerkartan nyckeln till ambitionsnivån för ett nytt system³.

Av regleringsbrevet för Lantmäteriverket framgår att ett mål med verksamheten är ökad samhällsnytta⁴. Vad som konkret menas med samhällsnytta eller hur den kan ökas specificeras inte närmare där, men i andra sammanhang nämns bland de bidragande faktorerna såväl kostnadseffektiva och konkurrensneutrala processer som hög kvalitet, aktualitet och tillgänglighet beträffande geografisk information och fastighetsinformation⁵. Det torde alltså handla såväl om allmänna som om enskilda intressen. I grundlagen fastställs, i sin tur, att ”[d]en enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd skall vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten”⁶. Samstämmighet för dessa två mål kan visa sig i nyttan av kostnadseffektiva förrättningar och tillförlitlig fastighetsinformation, vilken kommer många parter tillgodo. I andra situationer kan dock det allmännas ekonomiska intressen gå stick i stäv med de enskildas rättssäkerhetsintressen. Exempelvis torde det finnas flera aspekter kring det nya gränssystemets upprättande och innebörd som kan skilja intressena åt, både dessa två starkt generaliserade grupper emellan och inom dem. Vems eller vilkas behov som skall vara tongivande i ett eventuellt reformarbete behöver därför klargöras innan en viss lösning detaljformuleras.

Frågan om vilka organ (lantmäterimyndigheter, kommuner, kvalificerade mätningföretag eller enskilda lekmän) som skall ges rätt att utföra reformrelaterade mätinsatser kan, i sin tur, påverka valet av datafångstmetod – och vice versa. Ju fler som ges möjlighet att utföra detaljmätning, flygfotografering etc., desto snabbare kan arbetet genomföras. Å andra sidan kan kompetenskraven och myndighetsaspekten vara väl så viktiga, t.ex. då gränser behöver bestämmas eller åtminstone bedömas till sin rätta sträckning vid datafångsten. Risker för bristande enhetlighet i koordinaternas kvalitet och kvalitetsmärkning bör också vägas in; en faktor som torde öka med antalet aktörer. Dessutom kan det bli problematiskt för Lantmäteriverket att i förekommande fall ansvara för uppgifter som kommer från externa parter.

Oavsett om en gränsreform blir aktuell eller inte måste beaktas – och göras tydligare för användarna – att koordinater som gränsuppgifter betraktade är beroende av att tolkas och tillämpas på rätt sätt. Risker ligger då inte i första hand i koordinaternas abstraktion, dvs. att de utgör en numerisk lägesuppgift osynlig utan

³ Denna viktiga aspekt framhålls även i t.ex. ALBIN-projektet, se LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, s. 53.

⁴ Regeringsbeslut 45 M2007/5487/A, s. 2.

⁵ SOU 2003:111, s. 216-217.

⁶ 1 kap. 2 § 2 st. 1 p. regeringsformen.

tekniska hjälpmedel, utan i att det krävs tydlig metadata och särskild kunskap för att förstå den samlade informationsbilden rörande varje enskild gränspunkt. Här är inte minst lägesnoggrannheten av avgörande betydelse. Visserligen finns risker för felaktiga slutsatser även beträffande gränsmärken, t.ex. i fråga om excentriska utmärkningar och återställda gränsmärken, men ur positionssynpunkt är åtminstone ett gränsrör ändå i det närmaste entydigt. Medan gränsröret i princip visar en specifik punkt på marken, representerar en koordinat ett område ungefär som en cirkel (där arean beror på medelfelets storlek) inom vilken den avsedda punkten finns. Att det som direkt framgår av en koordinatuppgift i en teknisk beskrivning eller en databas ofta är ett x- och y-värde angivet med flera decimaler, tillsynes ner till centimeter- eller millimeternivå, kan ge falskt sken av en exakt position om inte lägesnoggrannheten beaktas. Vid ett sådant beaktande gäller, i sin tur, att förstå inte bara angivna metadata för koordinaterna utan även den egna utrustningens begränsningar. De siffror som visas på ett mätinstruments display kan inte tas för helt sanna, varför det krävs viss kännedom om den bakomliggande tekniken och det dagsaktuella förhållandet för själva mätningen (tillgång till GPS-satelliter etc.) för att kunna göra rätt bedömningar. Utan hänsyn till helhetsbilden finns alltså uppenbara risker för felaktiga tillämpningar och analyser – såväl för fackmän som för lekmän. Denna kompetensrelaterade aspekt är inte isolerad till frågan om en eventuell framtida gränsreform, utan är (borde åtminstone vara) högaktuell redan idag.⁷

Det kan heller inte uteslutas att digitala data ibland övervärderas just för att de är digitala. Tillgängligheten via Internet, liksom den skarvlösa och tillsynes enhetliga bilden av gränserna i digitala registerkartan, inbjuder helt enkelt till högre förväntningar på gränskvaliteten jämfört med de gamla, analoga registerkartorna. Även ur detta hänseende är det av största vikt att öka kunskapen om metadataens existens och faktiska betydelse.

Det finns förstås åtskilliga potentiella problem och svårigheter med ett reformgenomförande. Oavsett antal och storlek måste de dock ställas i relation till alternativet att fortsätta med dagens gränssystem och dess brister. Idag krävs bland annat gedigen kunskap om historiska förhållanden, vilket emellanåt fordrar komplicerade arkivutredningar vid förrättningar och uppgiftslämnanden. Det kan alltså bli dyrt för enskilda, särskilt där gränsmärken inte finns kvar. Sådana nackdelar förväntas dessutom växa med tiden, eftersom kunskapen om gränser tycks minska bland fastighetsägarna. Vidare kan inte dagens digitala registerkarta erbjuda det som användarna vill ha; utbudet av geodata möter inte efterfrågan ens idag. Att kartan saknar rättsverkan är ytterligare en svaghet. Dessa risker för ökande

⁷ Vissa frågor rörande metadata, t.ex. behov av kvalitetsbeskrivning och av kompetenshöjning, behandlas inom det aktuella LMV-projektet Metadata 2008. Såväl Inspire-direktivet som allmänna kundkrav ligger till grund för detta projekt.

kostnader och försämrad rättssäkerhet, såväl för fastighetsägare i en förrättnings-situation som för offentliga och privata geodataanvändare, måste alltså beaktas vid bedömningen av om, och i så fall hur, en gränsreform skall genomföras. Även i händelse av ett totalt avfärdande av reformidén bör det övervägas att modernisera det nuvarande systemet, så att dagens nackdelar elimineras.

9.3.5 Fortsatt forskning och utredning

Det första steget i det fortsatta arbetet är att bestämma och tydliggöra syftet med fastighetsregistret i allmänhet och digitala registerkartan i synnerhet. Vad skall kartan och dess geodata kunna användas till? Och finns det behov av att informationen har rättsverkan (materiellt och/eller ekonomiskt) beträffande gränssträckningarna? För att besvara dessa frågor behöver bland annat klargöras om gränsuppgifterna i digitala registerkartan företrädesvis är till för den breda gruppen geodataanvändare eller de enskilda fastighetsägarna, eller bådadera lika mycket.

När dessa grundläggande men på intet sätt enkla frågor är besvarade, behövs såväl detaljformuleringar av den tänkta reformen som djupare analyser av dess troliga konsekvenser. Hit hör samhällsekonomiska överväganden, lagstiftningsfrågor och tekniska lösningar. Utan att gå händelserna i förväg kan nämnas några centrala aspekter som då torde fordra särskild uppmärksamhet.

De bedömda kostnaderna för ett genomförande, dvs. själva investeringen, får inte i sig uppfattas som avskräckande, utan måste ställas i relation till de vinster som reformen kan medföra i form av ökad (samhälls-)nytta. Bland sådana nyttor och effektivitetsvinster kan räknas ökad användning av geodata, mer pålitlig fastighetsinformation och effektivare förrättningar till lägre kostnader. Dessutom kan det i framtiden uppstå nya, idag okända nyttor genom synergieffekter som vi ännu inte har förutsett, varför arbetet bör präglas av långsiktighet. Beträffande det allmännas ansvar vid fel i digitala registerkartan torde också formen och graden av ansvaret kunna påverka det ekonomiska resultatet på sikt. Exempelvis medför ett strikt ansvar i regel större ersättningskostnader än ett *culpa*-ansvar. Med beaktande av rättssäkerhetsaspekten för fastighetsägare och andra intressenter, vilken torde kunna generera samhällsnytta i form av trygg användning av geodata och minskade processkostnader vid eventuella fel, kan det striktare ansvaret dock inte självklart anses sämre ur samhällets synpunkt. Tvärtom bör det kunna medföra den positiva effekten att systemet ”av sig självt” hålls på en hög kvalitetsnivå, genom ett ökat incitament för tjänstemännen att handla korrekt.

I detta sammanhang kan påminnas om fastighetsdatareformen, vilken visserligen krävde mycket stora investeringskostnader men som också har gett flerfaldigt tillbaka. En värdering av Lantmäteriverkets databaser, presenterad 2002, visar att uppbyggnaden av informationssystemen för fastighetsinformation och geografiska databaser omfattade kostnader om ca 3 miljarder kr under tidsperioden 1971-2002. Denna totala investeringskostnad motsvarar, enligt värderingen, den årliga nyttoeffekten enbart av de geografiska databaserna. Till denna läggs

ytterligare ca 1 miljard kr för nyttan av fastighetsinformationen. Eftersom värderingen (som också bedömer ett diskonterat nuvärde i storleksordningen 50-70 miljarder kr) inte tar hänsyn till alla verksamheter som använder fastighetsregistret, antas de totala samhällsvinsterna vara betydligt större.⁸

Med avseende dels på dessa ekonomiska nyttor, dels på vardagens praktiska aspekter av det datoriserade registret, finns nog ingen som kan tänka sig att ha fastighetsdatareformen ogjord. Hur långtgående paralleller som här kan dras till frågan om koordinatbestämda gränser är givetvis svårbedömt, men tanken äger troligen viss relevans. Samhällets anammande av ny teknik samt ökande användarkrav på geodata är två drivkrafter som knappast kan hindras. Till detta kommer ovan nämnda nackdelar med att behålla ett gränssystem som fordrar kunskap om och tolkning av äldre förhållanden, ibland redovisade i hundraåriga dokument. Att många av dessa handlingar nu är skannade och dessutom lättillgängliga bl.a. via Internet löser ju i sig inte det faktiska problemet. Det är alltså av stor vikt att jämföra de bedömda kostnaderna för en eventuell reform även med nollalternativet, dvs. vad det skulle kosta att *inte* göra någon förändring. På motsvarande sätt skall givetvis nyttorna av ett nytt system ställas i relation till nuvarande förhållanden.

Om reformen avser ett rättsligt systembyte, med ändrad bevisordning i jordabalken, torde vissa grundläggande frågor vara av särskild vikt för det nya systemets kommande funktion i samhället – och därmed för den politiska inställningen till reformen. Ett exempel som ställer synen på fel på sin spets är om fastighetsindelningen i en framtida digital registerkarta med rättsverkan skall gälla *även* om en hel fastighet visar sig ha försvunnit (ur kartredovisningen eller även ur textdelen). Frågan handlar förstås ytterst om vilket intresse som skall tillåtas väga tyngst; det allmännas behov av en pålitlig och stabil gränsredovisning i fastighetsregistret, eller den enskildes behov av rättsäkerhet och ett bibehållet markinnehav. Motsvarande ytterlighetsfråga kan även aktualiseras redan för själva övergången från dagens system till det nya, om en hel fastighet skulle missas i uppbyggnaden av en rättskraftig digital registerkarta. Denna risk torde inte vara negligerbar, särskilt inte beträffande samfälligheter, varför det tidigt måste klargöras hur en sådan situation och liknande allvarliga fall skall hanteras. I dessa och många andra fall krävs även att olika rättighetshavare (servituts-, nyttjanderätts- och panträttshavare) och deras intressen beaktas.

Ställningstaganden krävs också rörande en rad följdfrågor av rättslig art, såsom hur den ”nya” fastighetsindelningen skall påverka läget för nyttjanderättigheter, servitut, planer m.m. Dagens digitala registerkarta redovisar flera sådana slag av områden, och en eventuell justering av fastighetsgränserna till följd av koordinatbestämningen skulle leda till dålig överensstämmelse i kartan om inte även dessa

⁸ Se SOU 2003:111, s. 110-111, angående värderingen gjord av Öhrlings PriceWaterhouseCoopers 2002-08-05.

objekt hanteras⁹. Även fastigheternas nuvarande arealuppgifter i fastighetsregistrets textdel bör ses över, särskilt om digitala registerkartan ges materiell rättsverkan.

Dessutom torde det bli nödvändigt att redovisa tredimensionella fastigheter och fastighetsutrymmen på ett tydligare sätt än vad som görs idag. Tanken på ett 3D-kataster, vars digitala registerkarta omfattar även höjddata, ter sig logisk i fortsatta diskussioner kring en reform. I det sammanhanget finns troligtvis lärdom att dra av forsknings- och utvecklingsprojekt i andra länder.

Ur tekniskt hänseende behövs generellt sett (och redan idag) större kunskap om hur gränskoordinater skapas och vad de representerar, inte minst i fråga om lägesnoggrannhet. När geodata framöver kommer att användas av allt fler och i fler sammanhang fordras ännu större insatser för att bibehålla och upprätta ny teknisk kompetens – såväl hos producenter som bland användargrupperna. Omfattande metadata räcker alltså inte i sig om förståelsen för och tillämpningen av den har grundläggande brister. Vid en övergång till koordinatbestämda gränser måste detta beaktas även ur ett rättsligt perspektiv.

Vid teknisk-ekonomiska överväganden inför ett reformbeslut bör den åsyftade förbättringen för användarna sättas i relation till arbetsinsatsen för datafångsten, vilken torde vara betydande även för att nå en måttlig lägesnoggrannhet (meter-nivå). Det är därför sannolikt lönt att, vid en realisering av reformen, satsa på en högre lägesnoggrannhet (åtminstone decimeternivå) om arbetet ändå skall genomföras.

Om det tänkta systembytet sker, måste den i fastighetsregistret lagrade gränsinformationen säkras genom tekniska lösningar så att koordinaterna inte kan ändras förutom genom regelrätta procedurer (förrättningar och formella rättelser). Det kommer också att krävas stabila och pålitliga former för distribution av geodata ut till användarna. En annan viktig teknisk såväl som rättslig aspekt för kommande diskussioner rör problematiken kring naturliga landrörelser och därmed koordinaters potentiella instabilitet över tiden. Omräkningar och transformationer kan också komma att aktualiseras vid eventuella byten av referenssystem.

Om en framtida gränsreform medför att DRK-koordinater blir bästa bevis, bör också tas ställning till om, och i så fall hur, gränser fortsättningsvis skall utmärkas i terrängen. Koordinater, märken och andra uppgifter kan givetvis fungera vid sidan av varandra även i ett nytt system, men om det framkommer behov av extra tydlighet kring en ny bevisordning vore det möjligt att introducera en ny, enklare typ av markering som skiljer sig till utseende från dagens gränsmärken (jfr utstakningskäpp). Det ter sig däremot orimligt att initiera ett borttagande eller en förändring av befintliga gränsmärken.

⁹ Exempelvis ett servitut skulle antingen kunna anpassas till de ”nya” gränserna, eller behållas i sitt tidigare läge och istället ändras med avseende på härskande/tjänande fastighet.

9 Slutsatser och diskussion

Oavsett vad fortsatta utredningar kring frågan om koordinatbestämda gränser leder till, finns all anledning att reflektera över vårt gränssystemets funktion i framtiden. Insatser både för att förbättra det regelverk vi har och för att anpassa geodatan efter användarnas behov torde ständigt vara aktuella. Slutorden i ett australiensiskt inlägg får här ge uttryck för en generell tanke att ha med i sådana kommande diskussioner: *”It should be the responsibility of people in our generation who understand and work with the existing data to effect the change so that all of the knowledge and integrity of the old system can pass into the new.”*¹⁰

¹⁰ Blanchfield & Elfick, Legal Coordinates as a Solution to an Irreversible Shortage of Surveyors.

Källförteckning

Litteratur

- Abbey, R. & Richards, M., *Blackstone's Guide to the Land Registration Act 2002*, Oxford, England, 2002.
- Ahlberg, E., Om gränsbestämning med särskild hänsyn tagen till lagen om äldre ägo gränser, *Svensk lantmäteritidskrift* 1934, s. 144-154.
- Alberta Land Surveyors' Association, *Coordinate Based Cadastre Test Project – Summary Report*, August 2002, Alberta, Canada.
- Almquist, J. E., *Det processuella förfarandet vid ägotvist – Studier över jordabalkens 14 och 15 kapitel*, Akademisk avhandling, Juridiska fakulteten i Uppsala, 1923.
- Almquist, J. E., *Studier i svensk jordrätt, Svenska lantmäteriet 1628-1928*, s. 369-629, Stockholm, 1928.
- Andreasson, K., *Legal Coordinated Cadastres – Theoretical Concepts and the Case of Singapore*, Proceedings of the FIG XXIII International Congress, Munich, Germany, 8-13 October 2006.
- Auer, H., *The Austrian Land Book („Grundbuch“)*, [Publicering okänd], Wien, Austria, November 2003.
- Barsby, A. W., *Protecting Your Property – A guide to the law for landowners*, Epsom, England, 2000.
- Bedard, Y., *Comparing Registration Systems Using a Communication-Based Criterion: Uncertainty Absorption*, Proceedings of the FIG XVIII Congress, Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, pp 564-579, 1986.
- Beirum, H., Julstad, B. & Victorin, A., *Nya upplåtelseformer i flerfamiljshus – Bostadsrätten i internationellt perspektiv*, Stockholms byggnadsförening, Stockholm, Medlemsblad april 2000.
- Bengtsson, B., *Det allmännas ansvar enligt skadeståndslagen*, Andra upplagan, Institutet för rättsvetenskaplig forskning [CXXXIX], Stockholm, 1996.
- Bengtsson, B. & Strömbäck E., *Skadeståndslagen – En kommentar*, Uppl. 1:2, Stockholm, 2002.
- Bergström, S., *Om allmänt vattenområdes rättsliga ställning*, Skrifter utgivna av Institutet för offentlig och internationell rätt, Stockholm, 1957.
- Blanchfield, F.J. & Elfick, M., *Legal Coordinates as a Solution to an Irreversible Shortage of Surveyors*, Proceedings of the Combined 5th Trans Tasman Survey Conference and 2nd Queensland Spatial Industry Conference 2006, Cairns, Australia, 19-23 September 2006.
- Blick, G. & Grant, D., *Possibility of a Dynamic Cadastre for a Dynamic Nation*, Proceedings of the International Association of Geodesy Symposia, IAG

- Scientific Assembly Rio de Janeiro, Advances in positioning and reference frames: international symposium no. 118, 1997.
- Blom, B., Eriksson, A., Hirschfeldt, J. & Ramberg, J., Karnov – Svensk lagsamling med kommentarer, 2006/07, Band 1-3, 11:e uppl., 2006.
- Bouvin, Å. & Stark, H., Expropriationslagen – En kommentar, 2:a uppl., Stockholm, 1989.
- Cervin, U., Delningslinje och gränsbestämningslinje, Stockholm, 1964.
- Cooke, E., The New Law of Land Registration, Oxford and Portland, Oregon, 2003.
- Dale, P. & McLaughlin, J., Land Administration, Oxford, England, 1999.
- Deininger, K., Land Policies for Growth and Poverty Reduction, A World Bank Policy Research Report, Oxford University Press and the World Bank, 2003.
- Didón, L. U., Magnusson, L., Millgård, O. & Molander, S., Plan- och bygglagen – En kommentar, Stockholm, 1987.
- Ekbäck, P., Förfaranderegler vid markåtkomst – En översikt, LMV-rapport 1994:17, Gävle, 1994.
- Eriksson, M. & Hedlund, G., Satellitpositionering med GPS och GPS/GLO-NASS, Examensarbete, LMV-rapport 2005:8, Rapportserie: Geodesi och Geografiska informationssystem, Gävle, 2005.
- FIG, Benchmarking Cadastral Systems, Compiled and edited by Daniel Steudler and Jürg Kaufmann, FIG-Commission 7 – Cadastre and Land Management, Working Group 1998-2002 – Reforming the Cadastre, April 2002.
- Fradkin, K. & Doytsher, Y., Establishing an urban digital cadastre: analytical reconstruction of parcel boundaries, Computers, Environment and Urban Systems, Volume 26, Issue 5, 2002, pp 447-463.
- Grefberg, G., Lagen om delning av jord å landet, Stockholm, 1927.
- Grefberg, G., Lagen om fastighetsbildning i stad jämte tillhörande författningar, 2:a uppl., Stockholm, 1926.
- Grefberg, G. & Palm, G., Lagen om delning av jord å landet – Supplement, Stockholm, 1933.
- Gustafsson, C., Arealuppgifter i fastighetsregistret – vilken kvalitet håller de?, Examensarbete, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, Lunds universitet, 2007.
- Gustafsson, Å., Riksgränshistoria & gränsöversyner – Från Svinesund till Haparanda, Lantmäteriet Kartförlaget, 1995.
- Helle, P., Rent strikt skadeståndsansvar vid ADB-verksamhet, IRI-rapport 1991:1, Institutet för rättsinformatik, Stockholms universitet, 1991.
- Hoeflinger, E., Austrian Cadastre and Database on Real Estate Fully Opened to the Public, Proceedings of the FIG XXI International Congress, Commission 7, Cadastre and Land Management, pp 304-312, 1998.

- Holstein, L. & Williamson, I., Options for Marking the Cadastre, Land Information Research Group, School of Surveying, University of New South Wales, Australia, May 1985.
- Hygstedt, T., Nya grepp på gamla vägar m m, *Svensk Lantmäteritidskrift* 1990:1, s. 49-52.
- Johnsson, F. & Wallerström, M., En nätverks-RTK-jämförelse mellan GPS och GPS/GLONASS, Examensarbete vid Högskolan i Gävle, LMV-Rapport 2007:1, Rapportserie: Geodesi och Geografiska informationssystem, Gävle, 2007.
- Johnstone, T.M. & Toms, K.N., Review of adoption of legal parcel coordinates in the Australian Capital Territory: report, Canberra, Australia, 1989.
- Jonsson, B., Positionering med exakt noggrannhet, *Nya Lantmätaren*, Nummer 5/07, s. 18-21.
- Julstad, B., Fastighetsindelning och markanvändning, 2:a uppl., Stockholm, 2000.
- Julstad, B., Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning – Är gällande rätt användbar?, Akademisk avhandling, Institutionen för fastigheter och byggande, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm, 1994.
- Karlsson, K., Fastighetens gränser, Licentiatuppsats, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Lunds tekniska högskola, Lunds universitet, Lund, 1994.
- Kaufmann, J., Gubler, E., Glatthard, T. & Steudler, D., Swiss Cadastre: Cadastre 2014 for Sustainability, Proceedings of the FIG XXII International Congress, Washington, DC, USA, April 19-26 2002.
- Khoo, V., Ong, G., Choo, D. & Tan, D., Real-Time Monitoring with SiReNT, Proceedings of the 9th South-East Asian Survey Congress, Christchurch, New Zealand, 30 October-2 November 2007.
- Khoo, V. & Tor, Y. K., Rapid Static Survey Using the Singapore Integrated Multiple Reference Station Network, Proceedings of the South East Asia Survey Congress 2005, Bandar Seri Begawan, Brunei Darussalam, 2005.
- Landahl, T. & Nordström, O., Fastighetsbildningslagen – En kommentar, 2:a uppl., Stockholm, 1991.
- Larsson, G., Land registration and cadastral systems – Tools for land information and management, 2nd ed., Stockholm, 2000.
- Lehrberg, B., Praktisk juridisk metod, Fjärde upplagan, Uppsala, 2001.
- Lidberg, M., Geodetic Reference Frames in Presence of Crustal Deformations, PhD thesis, Institutionen för Radio- och rymdvetenskap, Chalmers Tekniska Högskola, Göteborg, 2007.
- Lundström, S., Trots utbildningsexplosionen: Allt tuffare dragkamp om studenterna, *Fastighetsvärlden* 4/2008, s. 46-48.
- Manthorpe, J., Land Registration as a Business, World Bank, May 2000.
- Maynard, J., Great oaks from little acorns ..., *Land and Minerals Surveying*, December 1989, pp 584-589.

- Maynard, J. & Calvert, C., Accuracy of Ordnance Survey mapping in relation to boundaries, [Konferensdokumentation], RICS Geomatics Faculty, Boundaries – new rules for land, Shrewsbury, England, 17 June 2003.
- Millgård, O., Registreringens roll vid fastighetsförvärv – en internationell utblick, *Lantmäteritidskriften* 2002.
- Nichols, S., Guaranteed Boundaries in New Brunswick: Concepts, Requirements, and Issues, A report for the Association of New Brunswick Land Surveyors, Dept. of Geodesy and Geomatics Engineering, University of New Brunswick, Canada, April 15, 1996.
- Nisbet, K., Procedures for the South Australian Legal Coordinated Cadastre, Proceedings of the International Conference on Cadastral Reform '92, Melbourne, Australia, 29 June-1 July 1992.
- Nordin, D., Fastighetsgränser, Del 1. Fallstudie av fastighetsgränserns lägesnoggrannhet på Fastighetskartan, Examensarbete, Institutionen för skoglig resurshushållning, Sveriges Lantbruksuniversitet, Umeå, 2002.
- Nämnden för skoglig fjärranalys, Flygbildsteknik och fjärranalys, 1993.
- Ohlsson, L., Fastighetsregistrets kvalitet med avseende på fastighetsgränser och arealer, Examensarbete, Institutionen för infrastruktur, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungl. Tekniska Högskolan, Stockholm, 2004.
- Ollner, J., Skiftesförrättningarna under två hundra år, Lidingö, 1961.
- Prawitz, G., Tomter och stadsägor – Om fastighetsindelningen i Sveriges städer, 2 uppl., Stockholm, 1954.
- Pryer, E.J., Land registration: ending unwanted “Victorian values”, *Land and Minerals Surveying*, November 1990, pp 9-11.
- Ramhøj, L., Hvor ligger skellet?, Köpenhamn, Danmark, 1998.
- Rodhe, K., Gränsbestämning och äganderättstvist, Uppsala, 1944.
- Rodhe, K., Om fastighetsindelningen och dess betydelse, Akademisk avhandling, Uppsala, 1941.
- Rowe, C.M., Creation of a Coordinated Cadastral Boundary System, Discussion paper, Department of Primary Industries, Water & Environment, Tasmania, Australia, 17 October 1997.
- Rowton Simpson, S., *Land Law and Registration*, Book 1, 2nd ed., paperback, London, England, 1984.
- Sara, C., *Boundaries and Easements*, 2nd ed., London, England, 1996.
- Schütz, E. J., Om skifte af jord i Sverige – Ett bidrag till kännedom om våra skifteslagars uppkomst och utveckling jemte försök till tolkning af gällande skiftesstadga, Stockholm, 1890.
- Song, L.O., The Development of Cadastral Surveying in Singapore, Proceedings of the International Conference on Cadastral Reform '92, Melbourne, Australien, 1992.
- Steinberg, G., Implementation of Legal Digital Cadastre in Israel, Proceedings of the FIG Working Week in Seoul, Korea, 6-11 May 2001.

- Steinberg, G., New Survey Regulations for Israel, Proceedings of the FIG XXIII International Congress, Munich, Germany, 8-13 October 2006.
- Stuedler, D., A Framework for the Evaluation of Land Administration Systems, PhD thesis, Department of Geomatics, The University of Melbourne, February 2004.
- Strömholm, S., Rätt, rättskällor och rättstillämpning – En lärobok i allmän rättslära, Femte upplagan, Institutet för rättsvetenskaplig forskning [CIX], Stockholm, 1996.
- Svensk Lantmäteri-tidskrift 1939, Notiser, s. 355.
- Tang, C., Cadastral Survey System Enhancement in the Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China, PhD thesis, Department of Land Surveying and Geo-Informatics, The Hong Kong Polytechnic University, August 2002.
- Thulin, G., Historisk utveckling af den svenska skifteslagstiftningen med särskildt afseende å frågan om delningsgrund vid skifte, Stockholm, 1911.
- Twaroch, C. & Muggenhuber, G., Evolution of land registration and cadastre – Case study: Austria, Proceedings of the ELIS '97, pp A1-A13, 1997.
- UN ECE WPLA, Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America, Third Edition, HM Land Registry, London, England, July 2001.
- Undén, Ö., Svensk sakrätt II, Fast egendom, Förra avdelningen, sjätte genomsedda upplagan, Lund, 1969.
- Wernstedt, M., Fastighetsrättens historia, 3:e uppl., 3:e tryckn., Stockholm, 1977.
- West, N., Land Registration Act 2002, [Konferensdokumentation], RICS Geomatics Faculty, Boundaries – new rules for land, Shrewsbury, 17 June 2003.
- Westerlind, P., Kommentar till Jordabalken 1-5 kap., Stockholm, 1971.
- Willén, G., Markering av gränspunkter, Bilaga till Kungl. Lantmäteristyrelsens meddelanden 1929:1, Serien uppsatser m.m. Nr 4, 1929.
- Williamson I., Coordinated Cadastres – A Key to Building Future GIS, Proceedings of the Regional Conference on Managing Geographic Information Systems for Success, Melbourne, Australia, 3-4 July 1996.
- Williamson I. & Hunter, G., The Establishment of a Coordinated Cadastre for Victoria, A Report for the Office of Surveyor General and the Office of Geographic Data Coordination (Department of Treasury and Finance), Department of Geomatics, The University of Melbourne, Australia, February 1996.
- Zevenbergen, J., PhD-research project report on the case Austria, Faculty of Geodetic Engineering, Delft/Vienna/Innsbruck, May 1997/February 2002.
- Zevenbergen, J., Systems of Land Registration – Aspects and Effects, PhD thesis, Technische Universiteit Delft, Nederländerna, 2002.
- Ågren, M., Att hävda sin rätt – Synen på jordägandet i 1600-talets Sverige, speglad i institutet urminnes hävd, Rättshistoriskt bibliotek, femtiosjunde bandet, Stockholm, 1997.

Rapporter och annat material från myndigheter

- BEV, [Informationshäfte], Wien, Österrike, 2003.
- BEV, Quality Improvement of the Cadastre in Austria – Methods and Efforts of the BEV, [Bildspel av Julius Ernst], Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Workshop on Quality and efficiency improvements in Cadastre and Land Registry, Sofia, Bulgaria, May 2007.
- EULIS, D4.4 Part I [Austria], EULIS Glossary with national synonyms – AUSTRIA, [Uppgifter lämnade av Bundesamt für Justitz och Center of Legal Competence], 2003-05-26.
- EULIS, D4.4 Part I [England and Wales], EULIS Glossary with national (HMLR) synonyms, [Uppgifter lämnade av HMLR], 2003-08-11.
- EULIS, D4.6 [Austria], Country description of legislation related to land administration – AUSTRIA, [Uppgifter lämnade av Bundesamt für Justitz och Center of Legal Competence], 2003-05-26.
- EULIS, D4.8 [Austria], Metadata of registers and their contents with examples – AUSTRIA, [Uppgifter lämnade av Bundesamt für Justitz och Center of Legal Competence], 2003-05-26.
- HMLR, Fact Sheet 3 – Boundaries, London, England, June 2003.
- HMLR, Practice Advice Leaflet 8 – Land Registry Plans, 3rd edition, London, England, February 2003.
- HMLR, Practice Advice Leaflet 15 – Avderse Possession, London, England, February 2002.
- HMLR, Practice Leaflet 18 – Souvenir land, London, England, April 1999.
- HMLR, Public Guide 6 – Boundary questions, London, England, Mars 2003.
- HMLR, Public Guide 8 – Registering title to land - the characteristics and advantages, London, England, December 2005.
- HMLR, Public Guide 13 – Applications for first registration made by the owner in person, London, England, Mars 2003.
- Land Information New Zealand, Implementation of a New Zealand Deformation model for NZGD2000, GEO P2 03 01, OSG Technical Report 20, 18 August 2003.
- LMS, Anvisningar ÄgoL, Anvisningar angående förrättningar för gränsbestämning samt angående tillämpning av lagen den 17 juni 1932 med särskilda bestämmelser om äldre ägo gränser, Bilaga till Kungl. Lantmäteristyrelsens meddelanden 1933:5, Cirkulärserien Nr 21, 1933.
- LMS, Anvisningar ÄULL, Anvisningar för tillämpningen av lagen om äganderättsutredning och legalisering, Meddelande 1973:5.
- LMS, Verkställighetsföreskrifter till Kungl. Förordningen den 17 december 1920 angående sättet för utförande av vissa mättningsarbeten m.m., 1921.
- LMV, ALBIN – Metodstudie inför geometriförbättring av fastighetsindelningen på landsbygd, Rapport Dnr 503-2008/598, 2007-01-23.

LMV, Arkivforskning/Fastighetsutredning, [Kursmaterial], 2002.
 LMV, Arkivforskning 2, [Kursmaterial], 2001.
 LMV, Basnivåer vid fastighetsbildning-MBK (gränsåtgärder, redovisning mm), Rapport Dnr 401-96-5394, 1996.
 LMV, Basnivåer vid förrättningsmätning, LMV-rapport 2002:4, 2002.
 LMV, Basnivå-MBK, Rapport Dnr 402-98-2333, 1998-05-21.
 LMV, Behovet av den reglering av mättnings- och karttekniska frågor m.m som finns i mättningskungörelsen – Rapport över ett regeringsuppdrag, Rapport Dnr 508-2002/1323, 2002-07-01.
 LMV, Fastighetsbegreppen i de nordiska länderna, LMV-rapport 2003:3, 2003.
 LMV, Förstudie Informationsutveckling Fastighetsinformation, (FiFi), Rapport Dnr 409-2006/1542, 2006-09-01.
 LMV, Gränsmärken – Vid fastighetsbildning, LMV-rapport 1999:8, 1999.
 LMV, Gränsmärkes rättsverkan [I], LMV-rapport 1983:19, [Ingår i bilaga 4 i LMV, Gränsmärkes rättsverkan [II]], 1983.
 LMV, Gränsmärkes rättsverkan [II], LMV-rapport 1994:5, [Bilaga 4 innehåller LMV-rapport 1983:19], 1994.
 LMV, Handbok AL, CD Fastighetsbildning 2007:2, Aktualitetsdatum 2002-04-01.
 LMV, Handbok Fastighetsbildningslagen – Lagtillämpning, Del 1-2, Dnr 30-94-875, 1995/1996/1998.
 LMV, Handbok Fastighetsregistrering, 2004-04-27.
 LMV, Handbok Fastighetsutredning, Dnr 402-97-2038, 1998-05-15.
 LMV, Handbok LL, CD Fastighetsbildning 2007:2, Aktualitetsdatum 2002-04-01.
 LMV, Handbok LM, 1998-11-25.
 LMV, Handbok Registerkarta, LMV-rapport 2004:6, uppdaterad 2007-02-28.
 LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Detaljmätning, 1994.
 LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Geodesi, Markering, 1993.
 LMV, Handbok till mättningskungörelsen – Juridik, 1994.
 LMV,Handledning – Gränser för Lantmäterimyndigheterna, Dnr 401-96-53, 1996-11-29.
 LMV, LANSvägen till framtiden, Lantmäterimyndigheternas Arbetsprocess Nästa Steg, Del 2, ISSN 280-5731, 2008-02-15.
 LMV, Lantmäteriets informationsutveckling, Rapport Dnr 119-2003/1388, 2003-10-31.
 LMV, Lantmäteriets strategiska plan, 2006-2010, Bilaga till A§ 534/2006, 2006-06-19.
 LMV, Lantmäteriverkets/Metriars allmänna villkor, 2005-01-01, för informations-sökning i fastighetsregistret – Fastighetsök för Alla.
 LMV, Markering inom lantmäteriet, Kartavdelningen informerar, K1, 1975-08-07.

- LMV, Nationell geodatastrategi, Rapport Dnr 505-2007/36, 2007-03-29.
- LMV, Redovisning av effekterna av digitaliseringen av lantmäterimyndigheternas arkiv, Redovisning Dnr 103-2006/1099, 2006-09-29.
- LMV, Redovisningen på registerkarta av exproprierade järnvägsfastigheter i vattenområden, Dnr 320-147-78, 1978-02-20.
- LMV, Referenssystemens förvaltning, Infoblad N:o 10, Enhetligt geodetiskt referenssystem, 2005-09-01.
- LMV, RefStrat – Strategier för referenssystem och referensnät, LMV-rapport 2000:5, Rapportserie: Geodesi och Geografiska informationssystem, 2000.
- LMV, Registerkvalitetsprojektet, Rapport Dnr 402-2001/2299, 2001-12-17.
- LMV, Slutrapport Kundbild av DRK-kvalitet, 2000-08-09.
- LMV, Tredimensionell fastighetsindelning – En handledning för lantmäterimyndigheterna, LMV-rapport 2003:14, 2003.
- LMV, Utökade möjligheter till fastighetsbestämning och avveckling av åtgärden återställande av gränsmärke, LMV-rapport 2007:3, 2007.
- LMV, Verksamhetsplan 2002, 2001.
- LMV, Verksamhetsplan 2003, Dnr 202-2002/2318.
- LMV, Verksamhetsplan 2004, Dnr 202-2003/2167.
- LMV, Verksamhetsplan 2005 för koncernfunktionerna, Dnr 202-2005/163, Bilaga till A§58.
- LMV, Vi väljer väg 2006, [Intern trycksak], 2001.
- Maanmittauslaitos, Framställning av lägesnoggrann fastighetsregisterkarta i Finland, [Bildspel av Ossi Jokinen], Finska Lantmäteriverket, 2005-10-13.
- Maanmittauslaitos, Registerkartans kvalitetsförbättring i Finland, [Bildspel av Jurkka Tuokko], Norra Karelen lantmäteribyrå, Finska Lantmäteriverket, 2007.
- SLA, Cadastral Survey System in Singapore, [Bildspel], Singapore Land Authority, 2005-03-22.
- SLA, CS Directive on Cadastral Survey Practices, Version 3.3, Singapore Land Authority, September 2005.
- SLA, Modern Cadastral Survey System – SVY21, [Bildspel av Victor Khoo], Survey Services, Singapore Land Authority, 2005-09-30.
- Swisstopo, Cadastral Surveying in Switzerland, [Broschyr], Bundesamt für Landestopografie, Wabern, Schwiez, 2003.

Offentligt tryck

Andra lagutskottets utlåtanden och memorial Nr 41, Bihang till riksdagens protokoll 1932 (9 saml. 2 avd. 36 häft.).

Bostadsutskottets betänkande 2005/06:BoU5, Fastighetsrättsliga frågor.

Ds Ju 1971:23, PM med förslag till ändringar i expropriationsförfarandet m.m.

Motion till riksdagen 2005/06:Bo243, Fastighetskoordinater med rättsverkan, Ragnwi Marcelind (kd).

Regeringsbeslut 45 M2007/5487/A, Regleringsbrev för budgetåret 2008 avseende Lantmäteriverket.

SOU 1947:38, Lagberedningens förslag till Jordabalk I.
SOU 1960:24, Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. I.
SOU 1960:25, Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. II.
SOU 1960:26, Lagberedningens förslag till jordabalk m.m. III.
SOU 1963:55, Reviderat förslag till jordabalk m.m.
SOU 1963:68, Fastighetsbildning.
SOU 1966:63, Fastighetsregistrering.
SOU 2002:21, Att äga sin lägenhet.
SOU 2003:111, Lantmäteriet – nya vägar för ökad samhällsnytta.

Prop. 1921:70, Lag om ägo gränser m.m.

Prop. 1932:4, Lag med särskilda bestämmelser om äldre ägo gränser m.m.

Prop. 1939:5, Lag angående ändring i vissa delar av lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation, m m.

Prop. 1969:128, Fastighetsbildningslag.

Prop. 1970:20, Jordabalk.

Prop. 1970:145, Lag om införande av nya jordabalken m.m.

Prop. 1971:180, Lag om äganderättsutredning och legalisering.

Prop. 1972:5, Skadeståndslag.

Prop. 1972:109, Expropriationslag m.m.

Prop. 1973:157, Ledningsrättslag.

Prop. 1973:160, Anläggningslag m.m.

Prop. 1997/98:105, Det allmännas skadeståndsansvar.

Prop. 1999/2000:39, Registrering av fastighetsrättsliga förhållanden m.m.

Prop. 2002/03:116, Tredimensionell fastighetsindelning.

Prop. 2005/06:5, Lantmäteriverksamheten.

Rättsfall och andra avgöranden

Högsta domstolen

NJA 1928 A 249
NJA 1971 s. 602
NJA 1973 s. 206
NJA 1977 s. 1
NJA 1983 s. 3

Hovrätt

Lantmäteriets rättsfallsregister 78:41, HovR Ö Norrl, 1978-12-12
Lantmäteriets rättsfallsregister 80:23, Göta HovR, 80-03-28
Lantmäteriets rättsfallsregister 85:20, Svea HovR, 1985-06-18
Lantmäteriets rättsfallsregister 85:33, Göta HovR, 1985-04-24
Lantmäteriets rättsfallsregister 92:7, HovR Ö Norrl, 1992-05-18
Lantmäteriets rättsfallsregister 94:25, Göta HovR, 1994-09-02
Lantmäteriets rättsfallsregister 94:39, HovR Sk o Bl, 1994-02-17
Lantmäteriets rättsfallsregister 96:25, HovR Sk o Bl, 1996-04-22
Lantmäteriets rättsfallsregister 98:22, HovR Sk o Bl, 1998-12-03
Rättsfall från hovrätterna 1992:45, Göta HovR, 1991-10-08
Rättsfall från hovrätterna 2000:14, HovR V Sverige, 1999-11-30

Myndighetsbeslut

JK Dnr 3636-93-40
JK Dnr 413-94-40
JK Dnr 2628-02-40
LMV Dnr 107-[19]97/1027
LMV Dnr 107-1997/4502
LMV Dnr 107-2000/2021
LMV Dnr 107-2001/49
LMV Dnr 107-2002/388
LMV Dnr 107-2003/794
LMV Dnr 107-2003/2323
LMV Dnr 107-2004/1008
LMV Dnr 107-2004/1238

England

Alan Wibberley Building Ltd v. Insley, House of Lords, 29 April 1999

Internet

- A. W. & C. Barsby: Legal Research and Publishing, Alternative Dispute Resolution, <http://www.barsby.com/arbit.html>, copyright 2003, access 2008-05-26.
- HMLR, Land Register Online, http://www.landregisteronline.gov.uk/lro/resources/example_register.pdf, okänt datum, access 2008-05-26.
- LMV, ALBIN, <http://www.metainfo.se/albin>, uppdaterad 2008-01-09, access 2008-05-26.
- LMV, Lantmäteriet, <http://www.lantmateriet.se>, access 2008-05-26.
- Maynard, The Boundary Problems web site, <http://www.boundary-problems.co.uk>, uppdaterad 2008-01-18, access 2008-05-26.
- NLPG, The National Land & Property Gazetteer, <http://www.nlpg.org.uk/nlpg/link.htm?id=52>, skapad 2007-07-13, access 2008-05-26.
- PCGIAP/FIG, Cadastral Template, A Worldwide Comparison of Cadastral Systems, Country Report Austria (January 2006); Israel (October 2006), <http://www.cadastraltemplate.org>, uppdaterad 2008-01-04, access 2008-02-12.
- Statistiska centralbyrån, Land- och vattenareal per den 1 januari efter region och arealtyp, Ny serie. År 2000-2008, <http://www.ssd.scb.se/databaser/makro/Produkt.asp?produktid=MI0802>, uppdaterad 2008-02-20, access 2008-05-26.
- SLA, Allocation of Lot Numbers, <http://www.sla.gov.sg/html/ser/ser0404.htm>, uppdaterad 2008-01-01, access 2008-05-26.
- SLA, Coordinated Cadastre, Land Survey Services, <http://www.sla.gov.sg/html/ser/ser0402.htm>, uppdaterad 2008-01-01, access 2008-05-26.
- SLA, Development of Surveys in Singapore, Press Release 3 August 2004 ("Annex"), <http://www.sla.gov.sg/html/new/new2004/new0257.htm>, uppdaterad 2008-01-01, access 2008-05-26.
- SLA, Land Information Services, <http://www.sla.gov.sg/html/ser/ser0406.htm>, uppdaterad 2008-01-01, access 2008-05-26.
- SLA, New land survey system that benefits homeowners, government agencies, survey and construction industry, Press Release, 3 August 2004, <http://www.sla.gov.sg/html/new/new2004/new0235.htm>, uppdaterad 2008-01-01, access 2008-05-26.
- SLA, Property Registration Services, <http://www.sla.gov.sg/html/ser/ser03.htm>, uppdaterad 2008-01-01, access 2008-05-26.

Personliga kontakter

- Ashwin, Bob. Director of Geographic Information Services and Head of Survey & Mapping Services, Land Registry, London, England, samtal 2003-06-18.
- Auer, Helmut. Dr., Senior Public Prosecutor, Chief Information Officer, Bundesministerium für Justiz, Wien, Österrike, e-post 2004-01-20 och 2004-01-27.
- Bertram, Sten. Chefsjurist, Lantmäteriverket, e-post 2007-08-06.
- Blanchfield, Frank. Commissioner for Surveys, Australian Capital Territory, Australien, e-post 2006-01-30.
- Elliot, Roger. Agency LRIS Manager, Land Registry, London, England, samtal 2003-06-18.
- Ericsson, Gunnar. Avdelningsdirektör, Stöd och rådgivning, Division Fastighetsbildning, Lantmäteriverket, samtal 2007-08-06.
- Frank, Peter. Rechtspfleger, Bundesministerium für Justiz, Wien, Österrike, e-post 2004-01-15.
- Hedström, Jan-Olof. Bergmästare, Bergsstaten, e-post 2003-01-31.
- Helm, Florian. Dipl.-Ing., Dr.techn, Kopa Vermessung Korschinek & Partner, Wien, Österrike, samtal 2003-05-28.
- Jarman, Ron. Senior Surveyor, Australian Capital Territory, Australien, e-post 2006-01-19.
- Kentish, Peter. Surveyor-General, South Australia, Australien, e-post 2006-01-24.
- Khoo, Victor. Manager, TS (Infrastructure Control), Survey Services, Singapore Land Authority, Singapore, samtal 2005-09-30. Vid mötet deltog även Kheng Peng Soh, Chief Surveyor, och Sook Yee Loh, Senior Executive, Singapore Land Authority.
- Klebanov, Michael. PaAM dept., Survey of Israel, e-post 2006-05-31.
- Lalande, Pascal. Head of External Practice Systems, Practice Division, Land Registry, London, England, e-post 2003-11-11, 2004-01-14 och 2004-03-26.
- Larsen, Anders. Divisionen för informationsförsörjning, Lantmäteriverket, e-post 2006-11-29.
- Lukkarinen, Tuomas. Maanmittauslaitos (Lantmäteriverket), Centralförvaltningen, Helsingfors, Finland, e-post 2007-10-09.
- Maynard, Jon. Jon Maynard Boundaries Ltd, Southampton, England, samtal 2003-06-17.
- McWilliam, Dave. Former President, Alberta Land Surveyors' Association, e-post 2005-11-01.
- Munday, Bern. GI Manager, Land Registry, London, England, samtal 2003-06-18 och e-post 2004-01-16.
- Munday, Brian. Executive Director, Alberta Land Surveyors' Association, e-post 2005-11-02.
- Niedermayr, Wolfgang. Dipl.-Ing., Leiter, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Innsbruck, Österrike, samtal 2004-06-01.

Ohlsson, Lars. Civ.ing., Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, e-post 2005-09-22.

Pliessnig, Ingrid. Dipl.-Ing., Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Wien, Österrike, e-post 2004-05-07, 2004-05-21 och 2007-05-10.

Sadjadi, Ninel Jasmine. Project Manager Research, Center of Legal Competence, Wien, Österrike, samtal 2003-05-27.

Snäll, Mats. Utvecklingschef, Divisionen för inskrivningsfrågor, Lantmäteriverket, e-post 2008-03-27.

Steinkellner, Gert. Dipl.-Ing., Leiter der Aus- und Weiterbildung, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Wien, Österrike, e-post 2004-02-11 och 2004-02-27.

Tedcastle, Roger. Practice Division, Land Registry, London, England, samtal 2003-06-18.

VanderNiet, John. Office of the Surveyor General, Tasmanien, Australien, e-post 2005-04-15.

Weaver, Ralph. Survey and Mapping Services, Land Registry Head Office, London, England, e-post 2007-06-05.

Wessely, Gabriele. Internationale Angelegenheiten, Staatsgrenzen, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Wien, Österrike, samtal 2003-05-26 och e-post 2004-02-11.

