

# Förrättningslantmätarens beslutsbefogenheter och förhållandet till gränshävd

Kristin Andreasson

*Kristin Andreasson: The Swedish cadastral surveyor's authority and the relationship to prescription regarding boundaries*

KART OG PLAN, Vol. 72, pp. 221–223, P.O.B. 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

The Swedish cadastral surveyor, who is a central or local government official, has wide authority to make decisions on various issues regarding real property formation. Besides undisputed matters, such as simple sub-divisions and establishment of easements, he or she may make rulings on compulsory land transfers as well as complicated boundary disputes. Even adjudication is within the powers of the cadastral surveyor. The Cadastral Authority is hence the first instance; only appeals are forwarded to the courts. When a cadastral procedure has gained legal force it is recorded in the Real Property Register and the Cadastral Index Map, usually by the same person who handled the matter and made the formal decisions. The cadastral surveyor is consequently a key person from start to finish.

Since the 1970s, prescription has essentially had its day – particularly regarding property boundaries. In accordance with the present Land Code and the Real Property Formation Act, both in force since 1972, boundaries may only in very rare cases be adjusted on the basis of historical claims.

*Key words:* Sweden, cadastral surveyor, boundaries, prescription

*Kristin Andreasson:* Lantmäteriet – the Swedish mapping, cadastral and land registration authority, The Cadastral Services Division, Lantmäterigatan 2C, SE-801 82 Gävle. E-mail: kristin.andreasson@lm.se

## Sammanfattning

En svensk förrättningslantmätare har stora befogenheter att besluta i olika fastighetsbildningsfrågor. Utöver otvistiga ärenden, exempelvis enkla avstyckningar och servitutsupplåtelser, kan han eller hon besluta såväl om tvångsöverföring av mark som i komplicerade gränstvister. De gamla hävdeinstituten har i princip spelat ut sin roll, inte minst för gränser.

## Lantmäterimyndigheter

Den svenske förrättningslantmätaren är en statlig eller kommunal tjänsteman vid en lantmäterimyndighet. Det statliga Lantmäteriet omfattar cirka 70 regionala kontor från Ystad i söder till Kiruna i norr. Därutöver finns det 38 kommunala lantmäterimyndigheter som är ansvariga för fastighetsbildningen i sina respektive kommuner. Inom Lantmäteriet finns också särskilda stödfunktioner för hela förrättningsverksamheten, vilken omfattar totalt cirka 1500 personer. Vidare finns där en chefsjurist som har ett övergripande tillsynsansvar.

Fastighetsbildning är alltså ett offentligt åtagande i Sverige. Detta medför att det inte

förekommer några privata förrättningslantmätare. Det finns dock gott om privata lantmätare inom övriga delar av samhällsbyggnadsbranschen.

## Stora beslutsbefogenheter

Fastighetsbildningsverksamheten är bred och kräver kompetens inom såväl fastighetsrätt som mätningsteknik och värdering. Dagens yngre förrättningslantmätare har normalt tre- till femåriga utbildningar från universitet eller högskola. Det stora flertalet är ingenjörer (lantmätare), andra är jurister. Viss intern vidareutbildning erbjuds för att vässa kunskaperna hos dessa medarbetare, men det förekommer ingen formell auktorisering, licensiering eller liknande.

Myndighetsrollen ger förrättningslantmätaren stora befogenheter att besluta i olika frågor. Många ärenden är relativt okomplicerade, såsom vanliga avstyckningar och servitutsupplåtelser. Om berörda fastighetsägare är eniga, och det inte finns några hinder i form av allmänna intressen, blir handläggningen ofta en enkel och till stor del «teknisk» process. Men lantmätaren kan också behöva

besluta om tvångsöverföring av mark och inlösen, vilket liknar expropriation. Även upplåtelse av ledningsrätt och vissa anläggningsärenden (vägar, avlopp etc.) innehåller inslag av tvång. Vidare kan äganderättsutredningar krävas då det råder oklarhet om vem som äger en viss fastighet. Dessutom ligger det på lantmätaren att avgöra gränstvister. I dessa fall kan ärendena bli både komplicerade och långvariga, inte minst då många olika parter har motstridiga intressen och skilda uppfattningar om vad som är rätt och fel.

I samtliga typer av ärenden är förrättningslantmätarens roll att vara drivande men samtidigt diplomatisk. Under förrättingens gång ska han eller hon bevaka allas intressen, utreda förutsättningarna för den tänkta åtgärden, samråda med andra myndigheter och medla mellan olika ståndpunkter, så att slutresultatet blir så bra som möjligt – givetvis inom ramen för gällande lagstiftning. Som lantmätare bör man därför vara både kunnig i sak och pedagogisk gentemot de inblandade. Om en och samma person handlägger hela ärendet krävs dessutom teknisk kompetens för att utföra fältarbetet och upprätta förrättningskartan. När alla beslut är tagna, och förrättningen har vunnit laga kraft, införs resultatet i fastighetsregistret och dess digitala registerkarta. Normalt görs detta av samma person som handlade ärendet. Förrättningslantmätaren är på så sätt en central person från start till mål.

Det ovensagda innebär att lantmäterimyndigheten är första instans för många fastighetsrelaterade frågor. Det går dock att överklaga ännu inte lagakraftvunna förrättningsbeslut till domstol, vilken då hanterar ärendet enligt gängse rättsprocess. Till skillnad från förrättningen innebär en sådan process en rent judiciell prövning där parterna själva bär hela utredningsansvaret. Av totalt cirka 20 000 förrättningar per år överklagas 2,2 % (år 2010). Vissa av dessa rör beslut om kostnaden för ärendets handläggning, så alla klagomål handlar inte om sakfrågor.

### Fastighetsregistret

Fastighetsregistret innehåller information om alla Sveriges 3,3 miljoner fastigheter. Uppgifterna spänner från tekniska data, så

som areal och geografiskt läge, till rättsliga detaljer om ägare, in-teckningar och rättigheter. Dessutom finns information om adress, taxeringsvärde, byggnader etc. Vissa av dessa uppgifter garanteras av staten, så att den som lider skada på grund av en felaktig uppgift kan få ersättning. Andra uppgifter är av mer generell karaktär.

Beträffande fastigheternas gränser består registerinformationen av två delar. I textdelen finns endast indirekt information i form av hänvisningar till de fastighetsbildningsåtgärder som varje fastighet har berörts av. Man får alltså följa hela kedjan av åtgärder, och titta i samtliga förrättningskartor, för att kunna sammanställa en rättvisande helhetsbild av nuläget. I registerkartan, däremot, visas alltid den aktuella fastighetsindelningen – men endast med ungefärliga gränser. Detta beror på att denna digitala karta har «lappats ihop» av många olika kartor med varierande skalor och kvalitet. Vissa gränser kan därför vara helt korrekt återgivna medan andra ligger tiotals meter fel. Registerkartan bör därför betraktas som en översiktskarta i fråga om gränser, och inte läggas till grund för byggnation, skogsavverkning etc.

### Gränserns rätta sträckning

För att försäkra sig om var fastighetsgränsernas rätta sträckningar går på marken måste man utgå från förrättningskartorna och söka efter de utmärkningar som har gjorts i laga ordning. Gränsmärken på marken gäller enligt lag normalt framför alla andra bevis. Då inga märken finns kvar, eller aldrig ens har satts ut, har förrättningskartorna stor betydelse för att rekonstruera gränserna på marken. Även fysiska avgränsningar som fastighetsägarna har efterlevt, såsom staket och häckar, kan vara avgörande.

Vid tvister eller oklarheter rörande gränser tillämpas förrättningsåtgärden fastighetsbestämning. Genom denna åtgärd kan även vissa andra frågor avgöras, exempelvis bredden på ett vägservitut eller fördelningen av andelar i en gemensam anläggning. Gränsfrågor är dock absolut vanligast. Medan avgöranden av gränstvister alltid initieras av fastighetsägarna själva, kan lantmäterimyndigheten ta ett officialinitiativ till

att bestämma en oklar befintlig gräns om det behövs för en fastighetsbildningsåtgärd. För att exempelvis avstycka en tomt intill en gammal skogsgräns kan denna gräns exakta läge behöva klargöras i samband med avstyckningen (i samma förrättning).

Årligen handläggs omkring tusen fastighetsbestämningar, de allra flesta rörande gränser. Enligt en studie som nyligen har gjorts vid Högskolan i Gävle handlar endast en liten del – elva av 100 undersökta fastighetsbestämningar – om tvistiga fall. Trots det begränsade urvalet och den osäkerhet som det medför får Sverige anses ha få gränstvister i en nordisk jämförelse.

En anledning till denna gynnsamma situation är att gränser har behandlats med stor omsorg under historiens gång. De har vanligtvis utmärkts på marken och ritats in på förrättningskartor vid tillkomsten, och därefter underhållits någorlunda väl av fastighetsägarna. En annan förklaring är den ordning och reda på fastighetsindelningen som finns tack vare det offentliga fastighetsregistret och de välbevarade, idag digitala lantmäteriarbena. En högst ovetenskaplig tanke är också att svenskens generella benägenhet att undvika konflikter kan ha viss betydelse; vi bråkar inte gärna med våra grannar.

### **Gränshävd**

Sedan 1970-talet har hävdeinstituten till stor del spelat ut sin roll. Genom jordabalken och fastighetsbildningslagen, båda gällande från

1972, medges ytterst få fall där gränser kan ändras med stöd av hävd. Medan urminnes hävd får anses vara helt överspelad i fråga om gränser är det bara så kallad gränshävd som fortfarande kan åberopas. Gränshävd är egentligen en missvisande term, eftersom innehavet av den aktuella marken måste grundas på en privat överenskommelse om en flyttad gräns. Endast lång tids hävd räcker inte, vilket i andra länder ofta är själva poängen med ett hävdeinstitut. Slutresultatet av svensk gränshävd blir dock en officiell flyttning av en gräns som har hävdats i en annan sträckning än den som ursprungligen gällde.

För detta krävs dels att gränsen har hävdats oklandrat under minst 20 år, dels att den hävdade sträckningen bygger på en överenskommelse ingången före 1972. Det första rekviritet är sällan problematiskt, men det är ofta svårt att bevisa att det har funnits en giltig överenskommelse. Det finns nämligen inget krav på skriftlighet, vilket försvårar bevisningen. Dessutom kan ord stå mot ord om överenskommelsen verkligen gällde att flytta gränsen – alltså att ändra äganderätten till det aktuella markområdet – eller endast syftade till en nyttjanderätt till detta område.

De domstolsavgöranden som har skett, efter överklaganden av sådana förrättningar, pekar delvis i olika riktningar vad det gäller beviskraven på överenskommelsen. Överlag tyder de dock på stor restriktivitet. Det krävs därmed starka tecken på att marken har övergått till grannen och inte bara har fått nyttjande av denne under lång tid.



*Bild: Lantmätaren som pedagogisk medlare och beslutsfattare (teckning av Bo Bergström)*