



# Framtidens fastighetsgränser

Linda Aldén



## Linda Aldén

- Doktorand på KTH
- Forskar om digitaliserad samhällsbyggnadsprocess
- Anställd på Lantmäteriet
- Jobbat som "enhandläggare" (fast för länge sen)





## Dagens agenda

- Dåläge
- Nuläge
  - juridiska förutsättningar för fastighetsgränser idag
  - varför en gränsreform är "nödvändig"
- Vad är utredningens förslag?
- Förutsättningar/krav om förslaget införs och MBK-ingenjörens roll
- Medskick om lagen blir verklighet (1 januari 2029)

## Men först lite allmänt

- Jorden var betydelsefull – en förutsättning för överlevnad.
- Regler om arv och brukande viktiga.
- Påverkade utformningen av städerna genom inslag av jordbruksmark.
- Slutet av 1200-talet fram till mitten av 1300-talet nedtecknades landskapslagarna.
- Jordabalken - bestämmelser om fast egendom och köp.
- Byggningsbalken - regler om skifte och samverkan i byn.



# Metoder för att förändra fastighetsindelning

För att förstå hur fastighetsindelningen ser ut idag kan det vara bra att förstå de tillkommit på olika sätt

- Den äganderättsliga metoden (ockupation/formlösa avtal)
- Den kamerala metoden (beskattningsbara gårdar)
- Den lantmåteritekniska metoden

Regler för stad och land olika fram till 1972.



Prästgården, klockargården samt kyrkan och klockstapeln i Tingstad, Lösings härad i Östergötland redovisas i akt D4:139, <https://riksarkivet.se/geometriska>

## Landsbygdens gränser

- Byarna drevs med gemensamma krafter. Endast det egna boningshuset och tomtplatsen ansågs vara enskild egendom.
- För gränsen runt byalaget, rågången, fanns regler i jordabalken.
- Tvister skulle lösas av domstol och bestämmelser om detta fanns i byggningsbalken.
- Lantmätarna var inte involverade i rågångstvisterna.

## Exempel på en större råsten



# Jordeböckerna

För att bringa ordning och rättvisa för beskattningen beslutades att en allmän jordebok skulle upprättas.

Arbetet påbörjades år 1524.

Kompletterades med kartor efter det att lantmäteriet etablerades 1628.

Ingen komplett "bok" – enbart beskattningsbara gårdar inledningsvis.

Kompletteras med all mark (undantag städerna) på 1690-talet.







# Tomterna i städerna

Fria tomter var upplåtna med äganderätt och runt dessa tomter var gränsen en fastighetsgräns.

De ofria tomterna var endast nyttjanderätter.

Tomterna uppläts till borgarna, dvs de som erhållit burskap. Burskapet kunde inte ärvas.

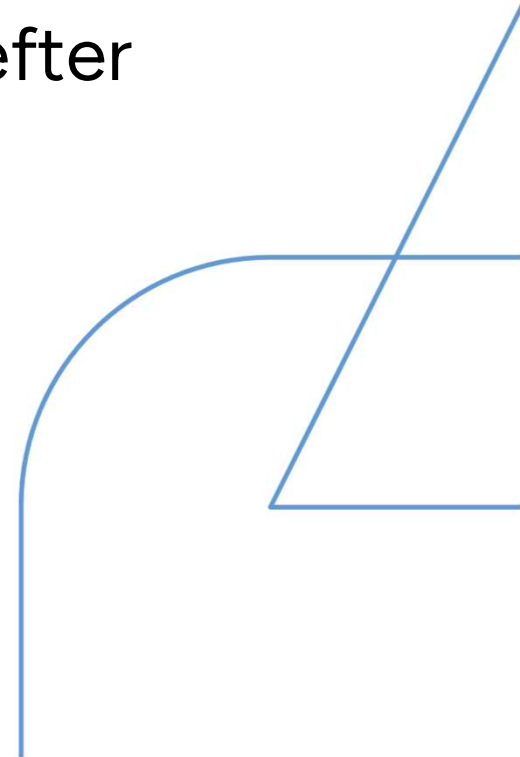
Ingen lagstiftning för fastighetsbildning, landsbygdens bestämmelser användes efter anpassning.





## Städernas utformning styrs av planläggning

- Från 1600-talet och framåt ökar graden av styrning med stöd av planer.
- Sker i samband med att nya städer etableras, efter skövlingar eller bränder.
- Rikstäckande bestämmelser saknades med undantag av ett fåtal bestämmelser om gatubredd och "dropprum".
- Lokala stadgor och brandsäkerhetsaspekter





## 1734 års lag

- Reformerad lagstiftning och reformerade politiska ideal.
- Äganderätten och egendomsskyddet kom att stärkas på slutet av 1700-talet och i början på 1800-talet till följd av liberalismen.
- Detta resulterade i ett mer individualiserat ägande på landsbygden och den tidigare bygemenskapen splittrades till följd av olika skiftesreformer.
- Städernas ständiga besittningsrätter ansågs inte motsvara kraven på full äganderätt och fri förfoganderätt.

# Landsbygden

Rågångarna, de primära skifteslinjer mellan byarna var gränser som reglerades i lag. "Omfattande" bestämmelser om utformning av gränsmärken och om hur tvister skulle lösas.

För gränserna inom byn, de sekundära skiljelinjerna, får dessa genom praxis först i slutet av 1800-talet status som fastighetsgränser i dagens betydelse.





## Skiftesverksamhet

- Flera olika skiftesformer utvecklades.
- Den senaste var laga skiftet som många byar genomgått.
- Byn splittrades och gårdarna flyttades ut.
- Skiftet konstruerades först på kartan efter noggranna mätningar.
- Målet med skiftet var rättvis lottläggning med hänsyn till jordens kvalitet i så få skiften som möjligt i närheten till gården. Uppdelning efter kvotdelar.
- Krav på att skogen skulle skiftas.
- Områden kunde undantas för gemensamt behov.



## Ett stort antal olika institut för delning av jord

Olika bestämmelser gällde för gränserna.

Förenklat: Om gränsen konstruerats på en karta för en rättvis uppdelning av marken utgjorde kartan bästa beviset för gränsens rätta sträckning.

Om kartan var en redovisning av vad som kommit överens om på marken utgjorde gränsmärkena det bästa beviset på gränsens rätta sträckning.

Detta kunde ge upphov till otrevliga överraskningar!

I tider har privat jorddelning också varit tillåten.



# Ägogränslagen

- Den 1 januari 1933 trädde lagen i kraft.
- Syftet med lagen var att samtliga gränsmärken på marken skulle utgöra bästa beviset för gräns rätta sträckning.
- Kartan var inte längre normerande.
- Gällde de lagligen bestämda gränserna.
- 10 års preklusionstid



## Stadens gränser tiden efter 1734 års lag

- Jordbruksmarken försvinner från städerna på slutet av 1700-talet.
- Liberalismens intåg förstärker äganderätten.
- Stadsjorden som ägdes av borgarna gemensamt och som drivits som en korporation övergick till kommuner istället.

### Byggnadsstadgan från 1874

- Reglerades frågor om planläggning och tomtindelning.
- Svag lag som inte kunde göras gällande mot enskilda.
- Krav på att stadens tomter skulle mätas upp.



## Tomterna i staden

- Fria tomterna hade redan fastighetsgränser
- För de ofria tomterna formaliserades de ständiga besittningsrätterna och det var möjligt att få lagfart.
- "Gled" över till att uppfattas som fast egendom utan någon skillnad jämfört med de fria tomterna.
- Mycket olika hur de olika kommunerna agerade och gränserna behandlades ibland.
- Den äganderättsliga metoden dominerade för att förändra fastighetsindelningen.
- Ett försök att skapa reda i fastighetsindelningen kom genom *Lag angående förändring af tomts område* år 1899. Lagen hanterade i viss utsträckning bristen i byggnadsstadgan (som inte var en civillag).



## Fastighetsregister för städerna

- Lag om fastighetsbildning i städer mm år 1917.
- Syftet var att skapa ett fastighetsregister för samtliga städer och införa enhetliga fastighetsbildningsbestämmelser.
- Lagen gällde fram till dess fastighetsbildningslagen trädde i kraft 1 januari 1972.
- Det är först då vi får enhetliga bestämmelser om fastigheter oavsett stad eller land



## Sammanfattning

Stora skillnader mellan stad och land.

Liberalismens ideal påverkar utvecklingen mot starkare skydd för äganderätt.

Individualiserat ägande.

Lång historia – kort tid med gemensamma regler.

Idag finns en tydlig bevishierarki.

Gamla regler påverkar fortfarande fastställandet.

# 1. Nuläge lagligen bestämda gränser

Något förenklat bestäms en gräns rätta sträckning med hjälp av ett fysiskt (analogt) gränsmärke i första hand. Om gränsen är rubbad finns andra bevis t.ex. kartan eller beskrivningen.

**Analoga** bevis kan inte användas i en obruten **digital** samhällsbyggnadsprocess.

Därför är det helt avgörande att lagstiftningen ändras om målet är en obruten digitala samhällsbyggnadsprocess.





# 1. Nuläge ej lagligen bestämda gränser

Har gränsen aldrig 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 åsyftad.

# 1. Nuläge - Omarkerade (lagligen bestämda) gränser

Utöver upplysningen att gräns-punkten är omarkerad ska även den norm anges i förrättningshandlingarna, som beskriver gränsens rätta sträckning.

LMVFS 1995:9 till 4 kap. 27 § FBL

Två stora problem:

1. Om någon begär markering "övertrumfar" markeringen alltid omarkerad punkt.
2. Upplysning finns bara i akten = analog form.



Normen för gränsen kan vara till exempel hushörnet och då beskrivs detta i förrättningshandlingen.

# 1. Nuläge

Den digitala registerkartan innehåller information om fastigheters gränser.

Gränsernas läge i kartan kan vara fel på grund av historiska orsaker. Olika metoder har använts för att "fånga gränsdata".

Dessutom innehåller kvalitetsmärkningen brister.

**Slutsats:** Det är inte möjligt att lita på registerkartan!



Kartan kan innehålla gränsinformation som fångats genom till exempel inmätning i fält med anpassning till gamla stornät, med stöd av borddigitalisering eller med modern teknik. Kartan har vuxit fram som ett lapptäcke där varje del har infogats med olika metoder och varierande lägesosäkerhet.



- Det finns lagligen och ej lagligen bestämda gränser
- Dagens analoga gränspunkter övertrumfar alla digitala bevis.
- Det är svårt (omöjligt?) att säga något säkert om gränsernas kvalitet – i alla fall från information hämtad ur registerkartan.



# Koordinatbestämda fastighetsgränser

- Regeringsuppdrag mellan november 2023 och juni 2025.
- Arbetet har skett i nära samarbete med olika experter och sakkunniga, bland annat personal på Lantmäteriet.
- Bengt Kjellson utredare (Lantmäteriets förförre GD)
- Elin Lodin sekreterare





# Förslaget – gränser bestäms med koordinater

- Gränser ska bestämmas med stöd av rättverkande koordinater.
- *Koordinatbestämning: Begreppet används för att beskriva lantmäterimyndighetens beslut att bestämma en fastighetsgräns med rättverkande koordinater.*
- *Koordinatframställning: Begreppet används för att beskriva den process som används för att ta fram koordinater för gränspunkten.*



# Förslaget – gränser bestäms med koordinater

- Beslut om koordinatbestämning sker i fastighetsbildningsbeslutet.
- Utstakning ska ske i den omfattning som behövs och om det är praktiskt genomförbart (om det lämpligen kan ske). Utstakning ska dock inte ske om de berörda sakägarna är överens om det inte är nödvändigt.
- Utmärkning om en sakägare begär utmärkning.
- Karta och beskrivning ska upprättas.



# Successivt införande

- Fastighetsgränser som nybildas i förrättning ska koordinatbestämmas.\*
- Fastighetsgränser som bestäms genom fastighetsbestämning ska koordinatbestämmas.
- Överenskommelser om befintliga fastighetsgränser ska kunna läggas till grund för koordinatbestämning.
- Koordinatbestämning ska ske i samband med att en grundkarta tas fram i en detaljplaneprocess.

\*undantag vid tekniskt hinder som inte är tillfälligt eller om kostnaderna skulle bli orimligt höga



# Viktiga lagändringar

- Koordinatbestämda gränspunkter utgör exklusiv bevisning för gränsens rätta sträckning och kompletterande eller konkurrerande bevis saknas.
- Nya kvalitetskrav på redovisningen av fastighetsgränser i samband med att grundkartan tas fram i en detaljplaneprocess. Gränserna ska fastställas med stöd av koordinater.
- En ny förrättningsåtgärd införs - **särskild koordinatbestämning** för att omvandla en befintlig och rättsligt klar gräns.
- Koordinatbestämda fastighetsgränser ska redovisas i fastighetsregistrets textdel (liksom i kartan).



# Kostnader och finansiering

- Bedöms ha en positiv samhällsekonomisk effekt.
- Lantmäteriet ska utarbeta föreskrifter som behövs.
- Kostnaderna för förrättningar blir desamma som idag. Men minskar på sikt då fler gränser är koordinatbestämda.
- I detaljplaneläggningsanses koordinatbestämda fastighetsgränser leda till effektivare processer och lägre kostnader.



# Rättssäkerhetsaspekter

- Koordinatbestämda gränser kan inte rubbas, avsiktligen eller oavsiktligen.
- Tryggare ägande och färre tvister.
- **Skadestånd för felaktiga koordinatbestämda gränspunkter**  
*Det införs en strikt skyldighet för staten att ersätta sakskada och ren förmögenhetsskada om någon litat på en felaktig uppgift i fastighetsregistret.*
- Preskriberas tio år efter att den oriktiga uppgiften användes.
- Lantmäteriet ska handlägga sådana skadeståndsanspråk mot staten.



# Remiss och implementering

- Remissen kom den 25 september 2025.
- Svar senast den 23 januari 2026.
- Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2029.



## Medskick

- Korrekta mätningar blir extra viktiga.
- Vilken dokumentation krävs? Mätarkiv?
- Fortsatt en uppgift för Lantmäteriet men med möjlighet till överenskommelser om koordinatbestämning kan kommunernas roll och betydelse öka.
- Kan kommunerna själva skynda på digitaliseringen, behövs strategier?



# Licentiatavhandling

<https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1891543/FULLTEXT01.pdf>



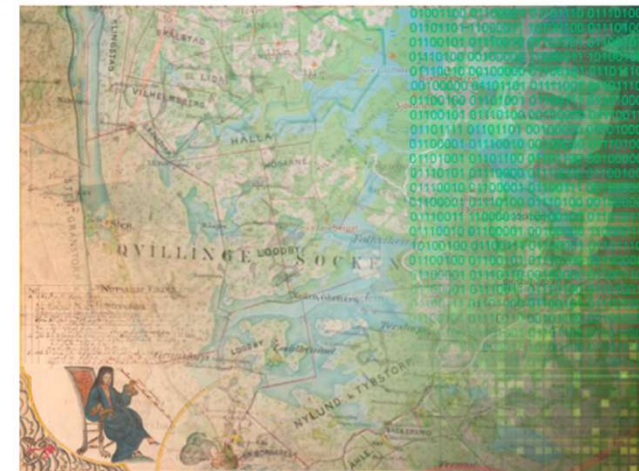
Licentiatavhandling inom fastigheter och byggande

## Koordinatbestämda fastighetsgränser

Analys av förutsättningar och förslag till reform  
av det svenska gränssystemet

LINDA ALDÉN

KTH ROYAL INSTITUTE OF TECHNOLOGY





**Tack för att ni lyssnat!**