

INFORMERAR

RÅDGIVNINGSAVDELNINGEN INFORMERAR OM

Fastighetsbestämning



Inledning	3
Fastighetsbestämningens användning.....	3
Initiativrätt.....	3
Jämkning av gräns.....	3
Hävd.....	4
Laga ordning bestämd gräns.....	4
Alternativa åtgärder	4

Inledning

En fastighet möter alltid en annan fastighet i en viss gränssträckning. Ibland krävs det att den gränsen fastställs exakt, av tekniska skäl eller av helt andra orsaker t ex vid en tvist grannar emellan om på vems sida gränsen ett staket står. En fastighet ska normalt vara utmärkt med gränsmarkeringar i varje hörn men dessa kan ju av olika anledningar ha försvunnit eller kanske aldrig blivit utsatta. För att reda ut gränsens exakta läge kan lantmäterimyndigheten genomföra en fastighetsbestämning.

Regler om fastighetsbestämning finns i fastighetsbildningslagens (FBL) 14:e kapitel.

Fastighetsbestämningens användning

Syftet med fastighetsbestämning är att klargöra en fastighets beskaffenhet vad gäller fastighetsgränser, servitut och ledningsrätt. Fastighetsbestämning kan nyttjas för att lösa tvister om vilken sträckning en fastighetsgräns har eller fastställa servituts eller ledningsrätts beskaffenhet och omfattning. Genom fastighetsbestämning kan man även avgöra om en byggnad eller annan anläggning utgör tillbehör till en viss fastighet.

Osäkerhet kan ha uppstått på grund av att förrättningskarta inte stämmer överens med angivelserna på marken eller så har gränsmärke försvunnit. Gränsmärket har ett starkt rättsligt skydd och det är straffbart enligt brottsbalken att förstöra eller flytta det. Vid lantmäteriförrättningar där gränserna är osäkra kan det också vara nödvändigt att bestämma gränsernas läge genom en fastighetsbestämning. Gräns eller rättighet som fastställs genom fastighetsbestämning blir gällande för framtiden.

Fastighetsbestämning fastställer befintliga förhållanden, ändrar dem inte. Det är t ex möjligt att fastställa till vilken fastighet ett visst markområde hör men det är inte möjligt att behandla äganderättstvister rörande vilken person som äger viss mark med hjälp av fastighetsbestämning. Fastighetsbestämning handläggs av lantmäterimyndighet vid förrättning och kan ske inte bara i samband med annan fastighetsbildning utan även som fristående åtgärd. Undantaget är avtalsservitut som endast kan fastställas i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd. Lantmäterimyndigheten kan även neka prövning av fastighetsbestämning om åtgärden är uppenbart obehövlig för sökanden.

Initiativrätt

Rätt att ansöka om förrättning har berörda sakägare, d v s vanligtvis fastighetsägarna och inom område med detaljplan eller områdesbestämmelse, även kommun. Därutöver har även lantmäterimyndigheten rätt att påkalla fastighetsbestämning när behov finns i en fastighetsbildningsförrättning, t ex när det behövs fastställda gränser att utgå ifrån vid förrättningen.

Jämkning av gräns

Lantmäterimyndigheten får göra sådana jämkningar av gräns som fordras för att en gräns ska få i tekniskt hänseende ändamålsenlig sträckning. Det blir därmed möjligt att bortse från mindre buktningar och andra detaljer som inte berör fastighetsägarna. Vidare får sakägare träffa överenskommelse, som kan ligga till grund för bestämning, angående dragning av

gräns. Dock måste gränsen först vara utstakad i tillräcklig utsträckning. Avvikelserna från ursprungsläget ska vara litet och inte medföra att en fastighet minskar i värde så att panträttshavares säkerhet berörs. Överenskommelse får inte heller medföra skada ur allmän synpunkt.

Hävd

Har fastighetsgräns oklandrat hävdats i annan sträckning än den skulle ha enligt lag och om det går att visa på att hävden baseras på en överenskommelse mellan ägarna på båda sidor, och överenskommelsen är träffad före Jordabalkens ikraftträdande 1972, gäller den sträckning som hävdats. Det räcker således inte med att en gräns påstås alltid ha haft en viss dragning för att denna gränsdragning ska gälla. För att den hävdade gränsens ska bli i laga ordning bestämd krävs ett myndighetsbeslut, se nedan.

Laga ordning bestämd gräns

En fastighetsgräns är i laga ordning bestämd om den tillkommit genom myndighetsbeslut enligt nuvarande eller äldre gällande rätt, normalt genom lantmäteriförrättning. Det är den gräns som är utmärkt i laga ordning på marken som är lagligen bestämd. Finns inte säkra gränsmarkeringar kvar, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta och andra handlingar kan anses ha varit åsyftad. Om gränsen ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar. Om gränsen aldrig blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen. Genom en fastighetsbestämning kan således dessa gränser göras lagligen bestämda. När lantmäteriet bestämt gränsen eller rättigheten, fastställs resultatet i ett fastighetsbestämningsbeslut. Den som är berörd av förrättningen kan överklaga beslutet vid fastighetsdomstolen och vidare till hovrätten och Högsta Domstolen om prövningstillstånd ges. Om inte överklagan sker inom fyra veckor vinner beslutet laga kraft.

Alternativa åtgärder

Bestämning av gräns genom lantmäteriförrättning är relativt kostsamt. Det finns dock i vissa fall alternativa möjligheter.

Återställande av gränsmarkering innebär att gränsmärke som försvunnit kan återutsättas på det ursprungliga stället. Detta får endast göras när det inte förekommer tvivel om markeringens rätta läge. Återställande av gränsmarkering har ingen rättsverkan och innebär alltså inte att gränsen blivit lagligen bestämd.

En annan möjlighet om gränsen är dold eller svår att finna är att sakägaren tar hjälp av t ex lokalt mätningorgan med att få gränsen utvisad. Detta är dock inte att räkna som myndighetsutövning. Syftet med denna gränsutvisning är att återfinna dolda gränsmarkeringar.

Ingen av de båda metoderna slår således lagligen fast var gränsen går, till detta krävs en fastighetsbestämningsförrättning. Generellt kan sägas att kostnaden för en fastighetsbestämning är större än för gränsutvisning eller återställande av gränsmarkering.



Villaägarnas Juristbyrå -experten på privatjuridik



Villaägarnas Juristbyrå för processer och upprättar handlingar. Gör dina privata affärer och ditt privatliv tryggare. Byrån ägs helt av Villaägarnas Riksförbund.

Medlemsrabatt 25 procent.

Lågt arvode gör att ditt rättsskydd räcker längre. Du når Juristbyrån på 010-750 01 00 eller juristbyra@villaagarna.se



Villaägarnas fria rådgivning -kostnadsfri rådgivning till alla medlemmar

Alla medlemmar har tillgång till **fri rådgivning** i de flesta villaägarfrågor, t.ex. fastighetsrätt, bygglov, familjerätt, köprätt, boendekonomi, samfällighetsföreningar, trädgårdar, fastighetsmäklare, byggnadsteknik, arkitektur, energi, plan- och byggfrågor, byggnadsteknik, geologi, byggnadsskador samt VVS.

Kontakta oss på 010-750 01 00 eller via frågeformuläret på www.villaagarna.se

