

Planering av bestämmelsegränser för områdesskydd i förhållande till fastighetsgränser

– TIPS OCH EXEMPEL



Enheten för geodata
Sara Norberg
Mätingenjör
sara.norberg@skogsstyrelsen.se
Tfn 0910-43 84 05

1. Inledning	2
1.1 Kvalitén på fastighetskartan	2
1.2 Var går fastighetsgränsen – vad är det som gäller.....	2
2. Allmänna tips när det gäller att förhålla sig till fastighetsgränser	3
2.1 När områdesskydd berör flera intilliggande fastigheter	3
2.2 När områdesskydd gränsar mot oklara och svårutredda fastighetsgränser .	4
2.2.1 Avsöndringar	4
Tabell 1 Sammanställning av alternativ när oklara fastighetsgränser berörs	5
2.2.2 Sämjedelningar	6
2.2.3 Övriga marksamfällighet	6
2.3 När områdesskydd gränsar mot vatten	8
2.4 När områdesskydd gränsar mot väg	10
3. Allmänna tips om bestämmelsegränser.....	12
3.1 Brytpunkter på bestämmelsegräns	12
3.2 När beslut tas före inmätningen av gränser är klar.....	12
4. Allmänt om samfälligheter och DRKs redovisning av samfälligheter .	13
4.1 Samfällighet	13
4.2 Hur samfälligheter redovisas i DRK	13
4.2.1 Vatten	13
4.2.2 Vägar	16
5. Lantmäteriatgärder för fastighetsgränser	17
5.1 Fastighetsbestämning	17
5.1.2 Gränsutvisning.....	17
5.2 Särskild gränsutmärkning.....	18

Kartunderlaget till illustrationerna är hämtade ur DRK ©Lantmäteriet. Utdrag ur förrättningsakter är äldre än 70 år.

1. Inledning

1.1 Kvalitén på fastighetskartan

DRK - digitala registerkartan, även kallad fastighetskartan, är fastighetsregistrets kartdel. Den visar Sveriges fastighetsindelning men är långt ifrån komplett, framför allt saknas många samfällda områden och vissa typer av rättigheter. DRK, liksom fastighetsindelningen i Sverige, har en lång historia och har byggts upp med olika metoder och från underlag med varierande lägesnoggrannhet. Det medför att kvalitén på fastighetsgränserna i kartan skiljer sig väldigt mycket åt och det är inte ovanligt att kartan visar tiotals meter fel.

1.2 Var går fastighetsgränsen – vad är det som gäller

DRK är bara en schematisk översiktskarta av fastighetsindelningen och har ingen juridisk verkan när det gäller fastighetsgränsernas läge. I första hand är det originalmarkeringar på marken som visar vart gränsen går, i andra hand förrättningskartan som beslutades om när gränsen tillkom och i tredje hand hävder och andra omständigheter. Detta regleras i jordabalken (JB).

JB 1 kap 3 §

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.

Att utreda var en fastighetsgräns ligger är därför resurskrävande och innefattar både undersökningar i fält och genomgång och tolkning av gällande förrättningshandlingar. Även om det finns en tydlig hävd på marken så måste det undersökas om det finns gränsmarkeringar bevarade och om dessa och hävden överensstämmer med förrättningshandlingarna. Om inte utredningen kommer fram till ett säkert resultat kan det bli aktuellt med en fastighetsbestämning. Våra gemensamma rutiner kring ansökan om fastighetsbestämning finns i dokumentet ”Fastighetsbestämning i samband med områdesskydd”.

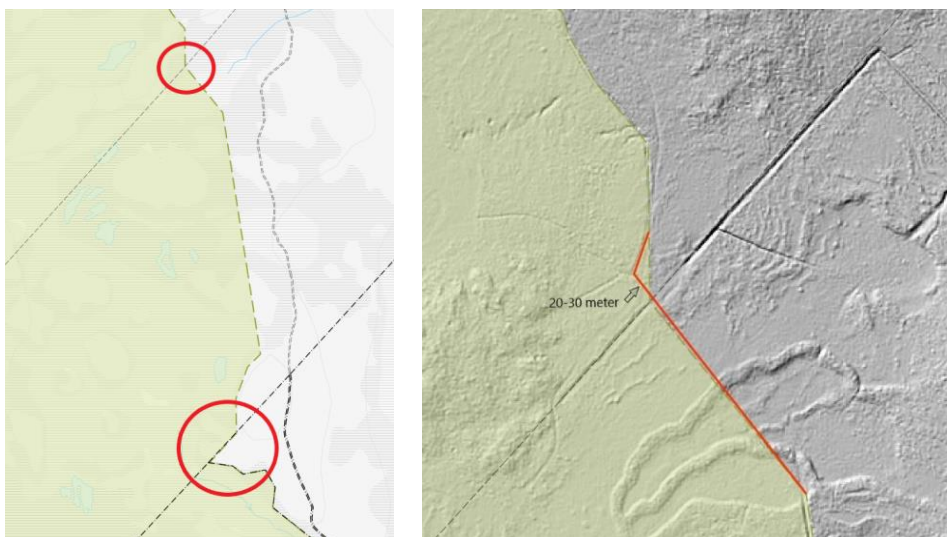
Länsstyrelsen (LST) kan redan vid planeringen av bestämmelsegränsen delvis påverka hur omfattande gränsutredningen blir i ett ärende. Speciellt fastighetsgränser mot samfällda områden är ofta oklara och kräver i många fall fastighetsbestämning om det är nödvändigt att fastställa exakt läge. För mer information om samfälligheter och DRKs redovisning av dem se avsnitt 4.

2. Allmänna tips när det gäller att förhålla sig till fastighetsgränser

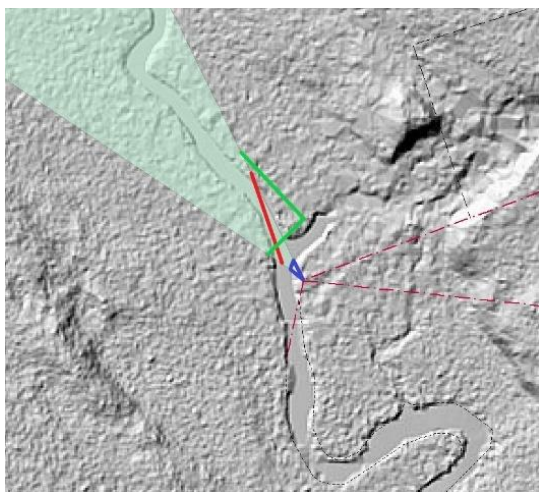
2.1 När områdesskydd berör flera intilliggande fastigheter

Lägg inte reservatsgräns i fastighetsgräns i kortare sträckor i onödan. Undvik att lägga brytpunkter i fastighetsgräns eller gå med en spets på reservatsgränsen mot fastighetsgräns om det inte finns särskild anledning.

I samtliga av dessa fall måste fastighetsgränsens läge utredas, vilket i skogsmark ofta innebär att söka gränsmarkeringar i terrängen på kilometerlånga sträckor och sedan jämföra inmätningarna mot förrättningshandlingarna.



Höger bild ovan visar förslag på alternativ sträckning för att undvika utredning av fastighetsgränsens exakta läge. Brytpunkten på bestämmelsegränsen bör ligga minst 20-30 meter från så att den inte kan misstas för att ligga i fastighetsgränsen. Höjdmodellen är ett bra hjälpmedel för att identifiera naturliga gränser i terrängen. (Grön yta områdesskydd)



Blåmarkerad spets på områdesskyddet innebär inte bara att fastighetsgräns måste utredas, spetsiga hörn upplevs sällan naturliga på marken. Röd och grön linje är förslag på alternativ för att undvika utredning.

Även om det finns en tydlig hävd på marken så måste läget på fastighetsgränsen utredas.

2.2 När områdesskydd gränsar mot oklara och svårutredda fastighetsgränser

I det här avsnittet tas det upp ett antal fall när risken är stor att fastighetsgränserna är oklara och svåra att utreda exakt läge på. Det är bra om dessa kan identifieras tidigt i planeringen av ett områdesskydd eftersom det kan påverka vilka fastighetsägare som berörs och vilken sträckning av bestämmelsegränsen som är lämpligast.

Äldre samfälligheter har oftast oklara och svårutredda fastighetsgränser. De vanligaste typerna av samfälligheter som berörs i områdesskyddsärenden är vatten- och vägområden och därför har de fått egna avsnitt, se 2.3 respektive 2.4.

När Skogsstyrelsens (SKS) utredning inte säkert kan klarlägga läget av berörda fastighetsgränser landar det ofta i att LST måste välja något av alternativen i tabell 1 (sidan 5). Vilket av alternativen som är bäst blir en avvägning i varje enskilt fall.

2.2.1 Avsöndringar

Det är inte längre tillåtet med någon form av privat jorddelning men det har förekommit historiskt.

Jordavsöndring är en typ av privat delning av fastigheter som har funnits i en eller annan form ända sedan medeltiden. Åtgärden blev vanlig först i slutet på 1800-talet och användes fram tills att jorddelningslagen kom 1928. Då ersattes den med avstyckning. Innan avstyckning infördes var avsöndring enda möjligheten att skapa mindre fastigheter sk ”lägenheter” för bostadsändamål eller annan verksamhet som skola, bönhus eller småindustri. Därför finns det väldigt många små fastigheter som har tillkommit genom avsöndring i Sverige.

Anledningen till att avsöndringar ofta har oklara och svårutredda fastighetsgränser är just att det rör sig om en enkel privat jorddelningsform med begränsad myndighetsmedverkan.

Till grund för avsöndringen finns i de flesta fall endast en grundhandling i form av ett köpeavtal mellan parterna som helt avgör fastighetens innehåll och utformning. Krav på att det skulle finnas med en karta kom först år 1917. I köpehandlingen redovisas areal och mått på avsöndringen men svårigheten blir att i efterhand fastställa dess läge på marken. Gränsen märktes ut av parterna själva utan krav på dokumentation och markeringen kan i bästa fall bestå av järnrör eller stenar, alternativt följa vägar, diken eller murar men ibland gjordes ingen markering alls. När det gäller avsöndringar är det också stor risk att hävden avviker från fastighetsgränsen.

Tabell 1 Sammanställning av alternativ när oklara fastighetsgränser berörs

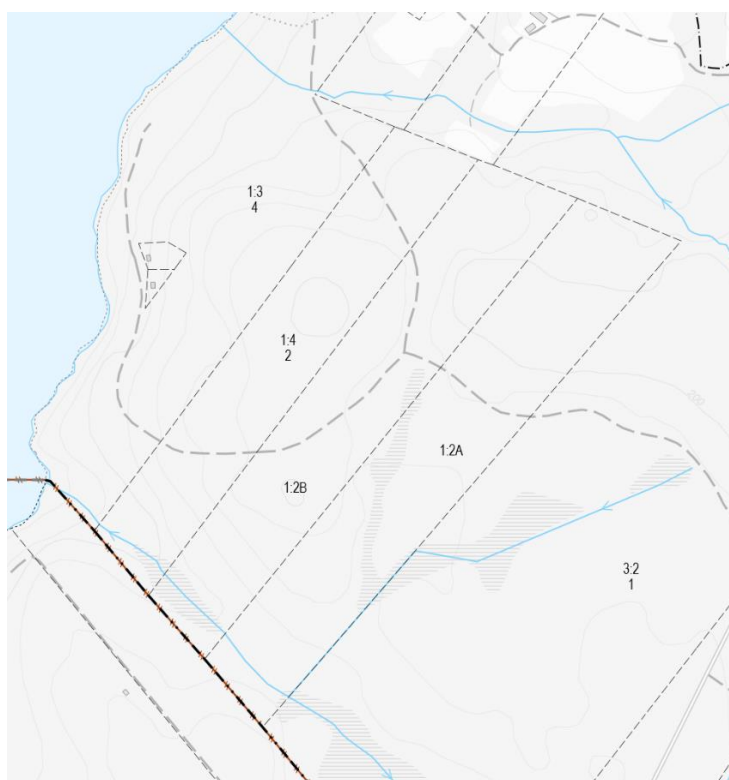
Alternativ för bestämmelsegräns	Fördelar	Nackdelar
Fastighetsbestämman den osäkra fastighetsgränsen och därefter följ den med bestämmelsegränsen.	<ul style="list-style-type: none"> - Moderna koordinater och markeringar på fastighetsgränsen som är juridiskt gällande - Framtidssäkrad lösning 	<ul style="list-style-type: none"> - Kostsamt - Långa handläggningstider hos lantmäterimyndigheterna - Ger inte garanterat gränser på marken som är lätta att förvalta
Lägga bestämmelsegränsen efter naturliga avgränsningar i terrängen som det ser ut i dag, som att följa dagens vägområde, strandlinje eller en stenmur oavsett om den stämmer med fastighetsgräns eller inte.	<ul style="list-style-type: none"> - Tydlig och naturlig avgränsning av områdesskyddet på marken - Framgår av handlingarna att bestämmelsegräns och fastighetsgräns har olika kvalité och inte följer varandra 	<ul style="list-style-type: none"> - Omöjligt att säga hur mycket av respektive fastighet som berörs - Ger oklart underlag inför förhandling med fastighetsägarna - Kan vara svåra att återskapa i framtiden om/ när vägen eller strandlinjen har flyttats beroende på hur LSTs beslut är formulerat.
Välja att lägga bestämmelsegränsen en bit från den osäkra fastighetsgränsen för att vara säker på att inte "fel" fastighet belastas av områdesskyddet.	<ul style="list-style-type: none"> - Klara och tydliga bestämmelsegränser för framtiden - Slippa fastighetsbestämning och därför minska kostnaderna 	<ul style="list-style-type: none"> - Genererar "kantzoner" – mindre områden som inte ingår i områdesskyddet och är oklart till vilken fastighet de hör, vem som ska sköta dem och i en del fall hur åtkomsten ska ske.
Acceptera den dåliga noggrannheten på fastighetsgränsen och ändå lägga bestämmelsegränsen där fastighetsgränsen är redovisad i DRK. SKS skriver i kartan som levereras att fastighetsgränsen på aktuell sträcka inte är utredd och att läget är osäkert.	<ul style="list-style-type: none"> - Sparar tid - Minskar behovet av utredning och därmed kostnaderna 	<ul style="list-style-type: none"> - Skjuter eventuella problem på framtiden - Riskerar att i praktiken befästa en potentiellt felaktig sträckning av fastighetsgränsen

2.2.2 Sämjedelningar

Sämjedelning är en annan privat delning av fastigheter som var tillåtet enligt äldre lagstiftning. Om delningen genomfördes före den 1 juli 1962 så kan ägarna fortfarande ansöka om att få den legaliserad. En legalisering innebär att den privata delningen erkänns som fastighetsbildning.

Det kan vara bra att känna till att om sämjedelningen inte har legaliserats så är det inte möjligt att fastighetsbestämma sämjedelningsgränserna utan att först genomföra en legaliseringsförrättning så att äganderätten och fastighetsindelningen överensstämmer med varandra.

Trots att de olegaliserade sämjelotterna inte utgör självständiga fastigheter så redovisas de ofta i DRK med littera (bokstavsbezeichnung) i fastighetsbezeichnung t ex Sämjebo 1:2A och Sämjebo 1:2B, se nedan.



Eftersom sämjedelning oftast har skett inom samma familj så är gränserna sällan så noga markerade eller hävdade. Beroende på när en eventuell legalisering har genomförts och vilken lagstiftning som gällde då, är det inte säkert att det har skett någon ytterligare markering eller dokumentation av fastighetsgränserna i samband med den.

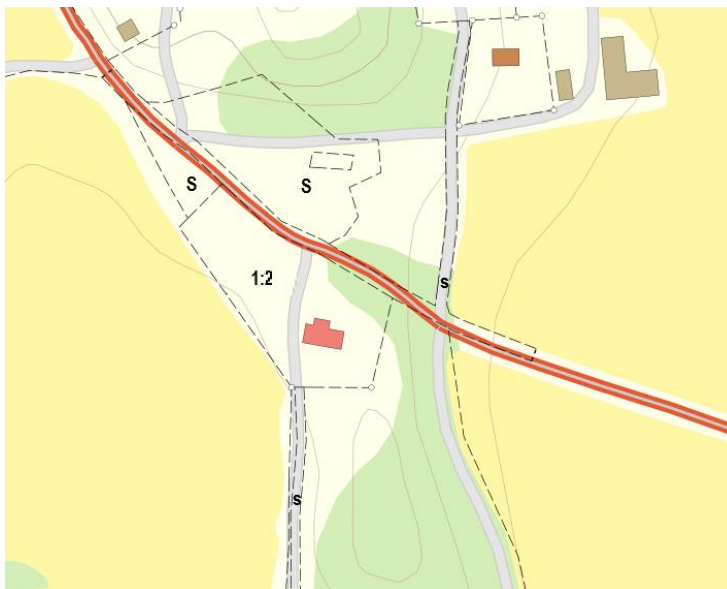
2.2.3 Övriga marksamfällighet

Det finns en mängd olika typer av äldre marksamfälligheter, eller som det ofta står i äldre förrättningsakter, undantag för delägare i skifteslagets gemensamma behov. Det kan röra sig om allt från större skogsskiften till mindre områden i form av såg- och kvarnplatser, myr- och lertag eller fornminneshögar som i ett laga skifte från Södermanland, se utdrag ur akten och ungefärligt motsvarande område i DRK nedan.



Fig 609-614 på kartan är betecknade som "Fornminneshögar" och upptagna som samfällda. För övrigt är alla inritade vägar samfällda. Fastigheten 1:2, se utdrag ur DRK, är delvis avstyckad från tidigare samfällt och i samband med det togs även de samfällda vägområdena som låg inom den blivande tomten bort.

570	d.	10	220	22	19,1
609	Fornminneshögar	10	20	02	1,1
611	d.	20	485	2425	37,7
612	d.	20	220	11	12,6
613	d.	20	105	0525	6,0
614	d.	20	125	0925	10,6



Man kan se att marksamfälligheten för fornminneshögarna är inlagd i DRK men att de samfällda vägområdena från laga skiftet endast delvis är redovisade. När man ser området för marksamfälligheten på lagaskifteskartan är det lätt att förstå att dess fastighetsgränser kanske inte säkert går att visa ut exakt på marken.

Gemensamt för de olika marksamfälligheterna är att de ofta är dåligt redovisade i DRK och har dåligt uppmärkta och hävdade fastighetsgränser på marken. Det behöver inte vara så men om planerat områdesskydd berör eller gränisar mot ett sådant område kan det vara bra att ha med det i beräkningen.

2.3 När områdesskydd gränsar mot vatten

Är det lämpligast i aktuellt ärende om bestämmelsegränsen ligger en bit ut i vattnet, att den följer dagens strandlinje eller en eventuell fastighetsgräns?

Försök att ta reda på om vattenområdet är samfällt eller inte. Om det inte är redovisat i DRK kan det kanske vara motiverat att ta med frågan i beställningen av fastighetsförteckning från lantmäterimyndigheten.

Är vattenområdet samfällt är sannolikheten stor att fastighetsgränsen är oklar och SKSs utredning kommer troligtvis inte att kunna klarlägga gränsens läge så att det uppfyller de satta kraven på noggrannhet.

Detsamma gäller alla fastighetsgränser som är kopplade till en strandlinje eller är lagda mitt i ett vattendrag som sedan beslutet togs kan ha ändrat sitt läge.

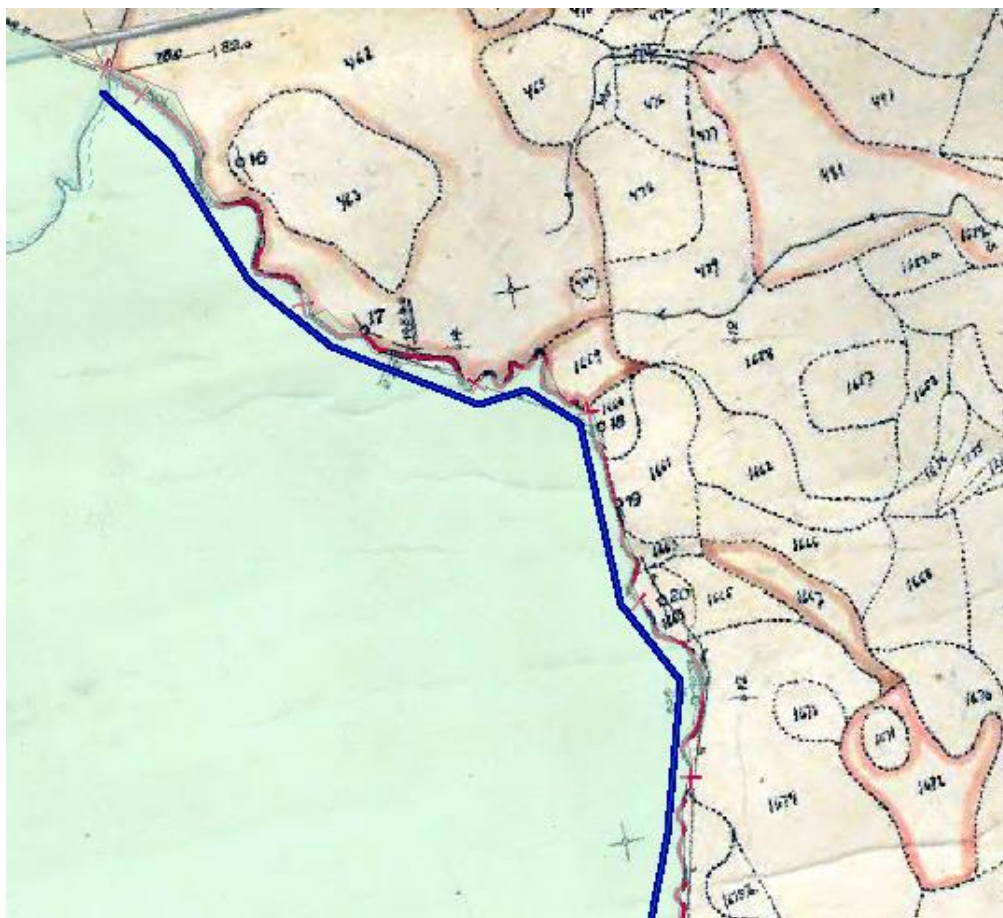
Exemplet nedan visar en bostadsfastighet avstyckad 1948. Även efter att SKS har utrett fastighetsgränsen, mätt in återfunna gränsmarkeringar och tolkat dåvarande strandlinje efter förrättningskartan, kvarstår osäkerheten på gränsens många odefinierade brytpunkter.



En gräns med många brytpunkter är dessutom svår att tydligt märka ut och upprätthålla på marken även om vi skulle kunna säga exakt vart den är. Därför ger inte ens en fastighetsbestämning alltid det bästa svaret på vart bestämmelsegränsen borde ligga i ett sådant här fall.

Länsstyrelsen får därför ta ställning till vilket alternativ som lämpar sig bäst genom att väga vad som avses att skyddas mot kostnader och olägenheter för inblandade parter. Om t ex strandzonen är en viktig del av ett blivande naturreservat läggs bestämmelsegränsen av naturliga skäl en bit ut i vattnet oavsett vem som äger vattnet och stranden.

Om det är av stor vikt att samfällt område alternativt grannfastighet inte berörs av områdesskyddet kan fastighetsgränsens läge antingen fastställas genom fastighetsbestämning eller bestämmelsegränsen läggas en bit ifrån den osäkra gränsen som i exemplet nedan.



Ljusgrön figur visar utbredning av områdesskydd som var tänkt att gå i fastighetsgräns. Aktuell traktgräns fastighetsbestämdes år 1940 i laga skifte till att gå mitt i bäcken med den sträckning som den hade då. För att inte riskera att grannfastigheten berörs och för att få en bestående koordinatsatt och lätt rekonstruerbar bestämmelsegräns läggs den istället i blå linje på minimumavstånd av 5 meter från tolkad traktgräns och så att den samtidigt går på västra sidan om dagens bäck.

Om vattenområdet inte är samfällt är det enskilt och då finns oftast ingen fastighetsgräns i anslutning till strandlinjen. I vattenområdet så avgränsas då de olika fastigheterna enligt 1 kap. 5 § jordabalken, se avsnitt 4.2.1. Även om vattenområdet är enskilt och ursprungligen har hört till angränsande fastighet på land så kan det ha skilts åt vid senare fastighetsbildningsåtgärder och det framgår inte alltid av DRK utan endast av beslutshandlingarna. I sådana fall finns en motsvarande oklar fastighetsgräns kopplad till en tidigare strandlinje på samma sätt som om vattnet vore samfällt.

2.4 När områdesskydd gränsar mot väg

Är det lämpligast i aktuellt ärende om bestämmelsegränsen är kopplad till sträckningen på dagens väg/ vägområde eller en eventuell fastighetsgräns?

Försök att ta reda på om vägen berörs av samfällt vägområde eller inte. Om det inte är redovisat i DRK kan det kanske vara motiverat att ta med frågan i beställningen av fastighetsförteckning från lantmäterimyndigheten.

När det gäller att utreda läget på fastighetsgräns mot samfällt vägområde är första frågan om samfälligheten stämmer med dagens vägsträckning eller inte? Om den inte gör det, är det ändå möjligt att tolka att den ligger inom det, ofta betydligt bredare, moderna vägområdet? Hur stort utrymme som finns för tolkning beror i första hand på om det samfällda vägområdet ligger inom en fastighet eller mellan fastigheter. Om det ligger mellan olika fastigheter så kan man inte flytta området utan att det påverkar arealen på de intilliggande fastigheterna och det är därför inte möjligt att göra några justeringar.



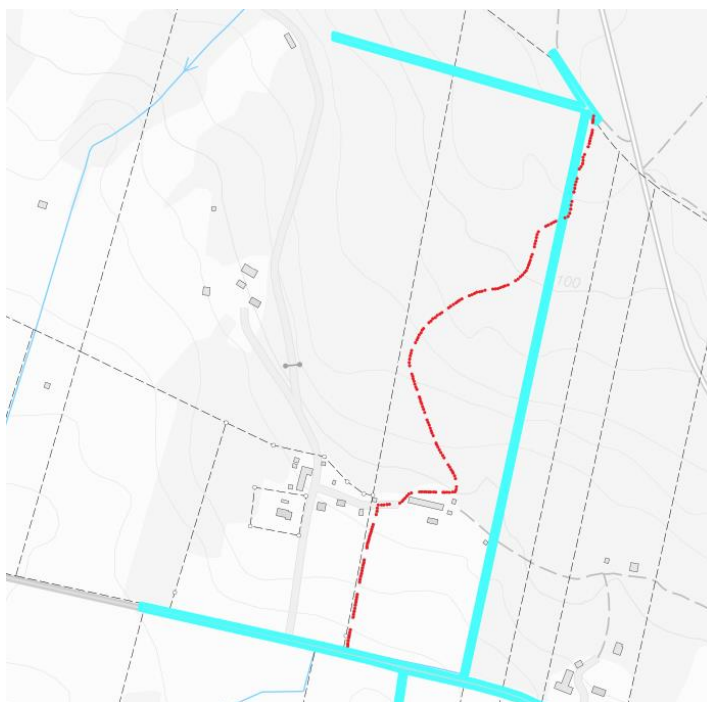
Blåmarkeringen visar de samfällda vägområdena från laga skiftet i förhållande till dagens rakare vägnät.

För fastighetsgränser som är kopplade till vägar är det ofta samma problem som när de är kopplade till strandlinjer. Även efter att SKS har utrett fastighetsgränsen och tolkat den efter gällande förrättningskarta, kvarstår osäkerheten på gränsens många odefinierade brytpunkter. Både det osäkra läget och det faktum att samfälligheten och den anlagda vägen sällan ligger på samma ställe gör att det oftast inte är lämpligt att lägga bestämmelsegräns i fastighetsgräns mot samfällt vägområde.

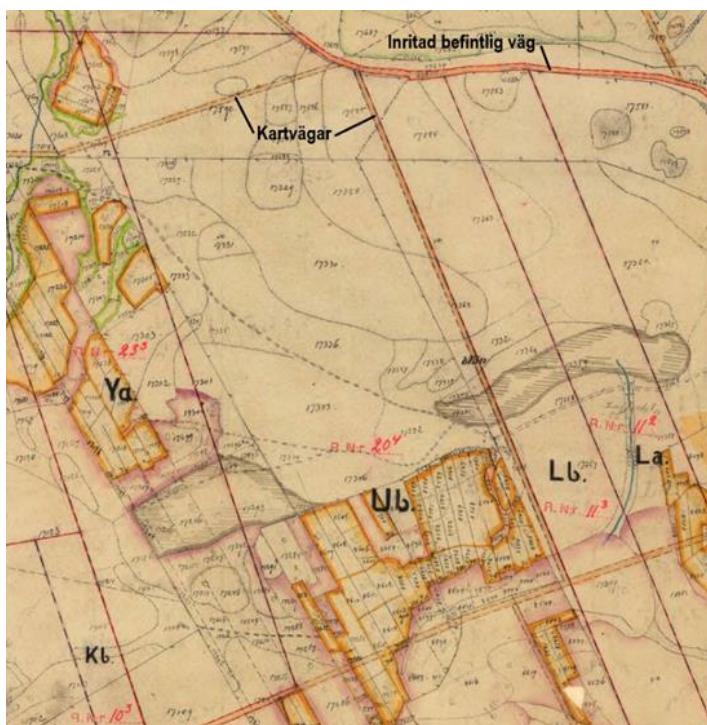
Undantaget kan vara så kallade kartvägar som skapades genom att fastighetsgränserna ritades in med linjal och därför mer liknar andra fastighetsgränser när det gäller förutsättningarna för utredning, se exempel nedan.

Det kan också vara lämpligt i de fall när det rör sig om mindre skogsvägar i mer ursprungligt skick, där samfällighetens sträckning och bredd utifrån handlingarna stämmer väldigt bra med läget på vägen. Även om den är krokig och fastighetsgränsen omarkerad så kan man då göra bedömningen att förutsättningarna på platsen inte har förändrats så mycket sedan fastighetsgränsen skapades.

I övriga fall, när vägen och samfälligheten inte stämmer överens vad gäller sträckning eller bredd, blir det en entydigare och mer beständig bestämmelsegräns om den inte kopplas till den otydliga fastighetsgränsen utan anpassas till dagens väg. Om det är så bestämmelsegränsen kommer att märkas upp och fungera i praktiken så bör beslutskartan visa detsamma. Men det innebär naturligtvis att samfälligheten, och i vissa fall till och med grannfastigheten, kan komma att beröras av områdesskyddet.



Blåmarkeringen visar samfällda vägområden som delvis består av kartvägar, d v s sträckor där det inte fanns några vägar sedan tidigare men där det vid laga skiftet uppstod behov för gemensam åtkomst och därför skapades en samfällighet. När sedan vägen byggdes så fick den ofta en helt annan sträckning på marken (röd streckad linje).

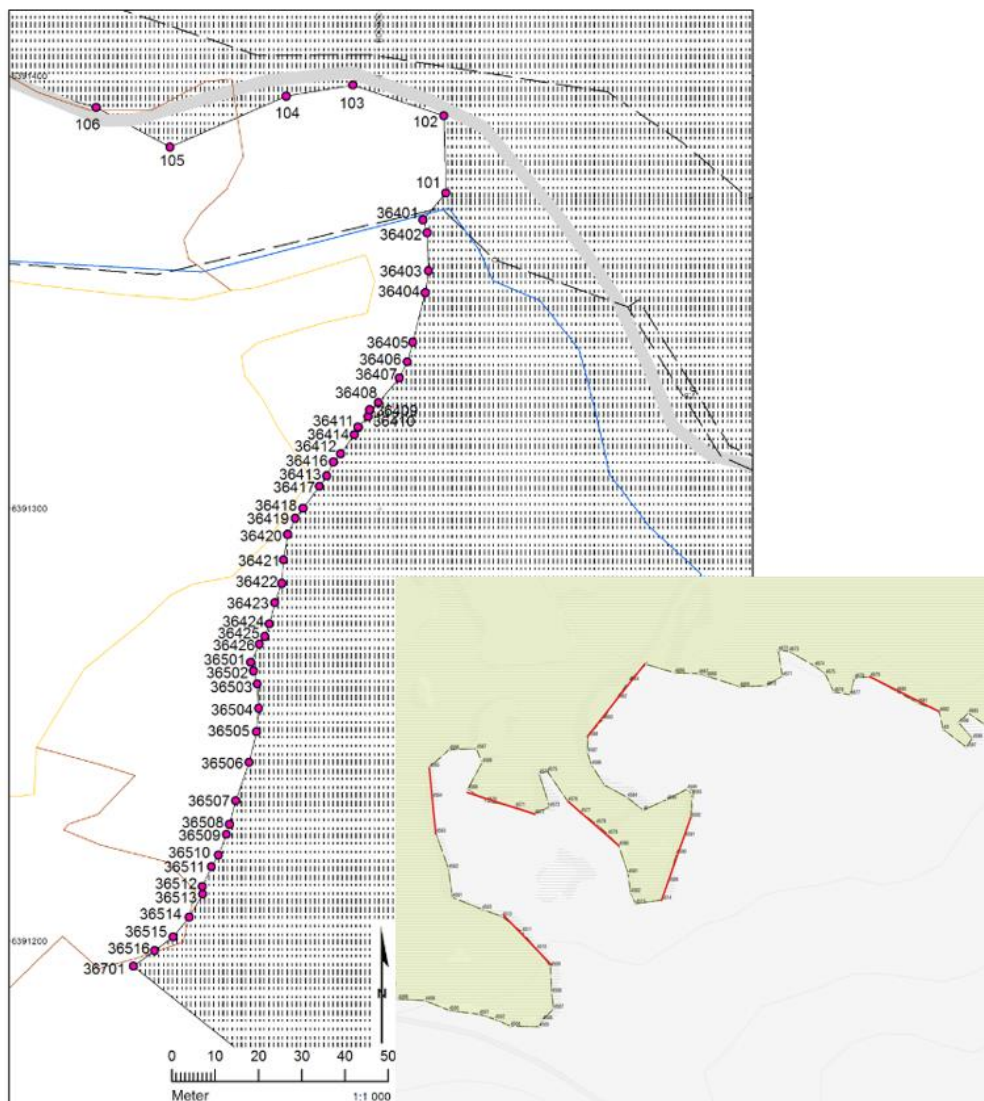


Ungefär samma utbredning som ovan men ur laga skifte.

3. Allmänna tips om bestämmelsegränser

3.1 Brytpunkter på bestämmelsegräns

För många knäckar på bestämmelsegränsen skapar otydlig gräns både i fält och digitalt, se nedan. Detta kan undvikas genom att skapa färre små knäckar/brytpunkter och på så sätt rätta ut gränserna, se röda linjer i infälld karta.



3.2 När beslut tas före inmätningen av gränser är klar

Koordinatsätt inte bestämmelsegränspunkter i beslutet om gränserna inte redan är inmätta och klara. Om detta görs blir det svårare för SKS att justera in bestämmelsegränsen i dess rätta läge om fastighetsgränserna visar sig vara felredovisade i DRK.

4. Allmänt om samfälligheter och DRKs redovisning av samfälligheter

4.1 Samfällighet

En samfällighet är ett markområde eller ett tredimensionellt avgränsat utrymme som ägs gemensamt av flera olika fastigheter. Varje delägande fastighet har en bestämd andel i samfälligheten som tillhör fastigheten oberoende av vem som äger denna. Liksom med fastigheter kan en marksamfällighet bildas, ändras eller tas bort endast genom beslut i en lantmäteriförrättning.

De samfälligheter som berörs av områdesskydd är i första hand äldre samfälligheter som har tillkommit främst under 1800-talet i samband med storskifte, laga skifte eller hemmansklyvning. Även om samfälligheten inte längre nyttjas för det ursprungliga syftet, t ex att en byaväg har rätats ut eller flyttats innebär inte att det samfälliga området förändras.

När skyddat område gränsar mot samfällt vatten- eller vägområde bör det tas med i beräkningen att det är stor sannolikhet att samfälligheten kommer att beröras eftersom dagens strandlinje eller vägsträckning sällan överensstämmer med samfällighetens fastighetsgränser.

4.2 Hur samfälligheter redovisas i DRK

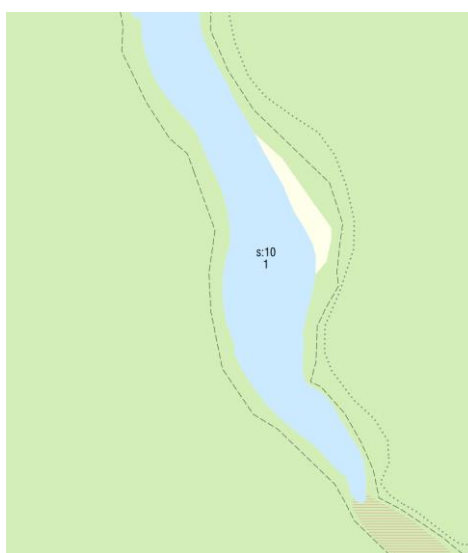
4.2.1 Vatten

I DRK framgår det oftast inte om en sjö eller ett vattendrag är samfällt eller inte utan vattenområdet redovisas endast som outrett.

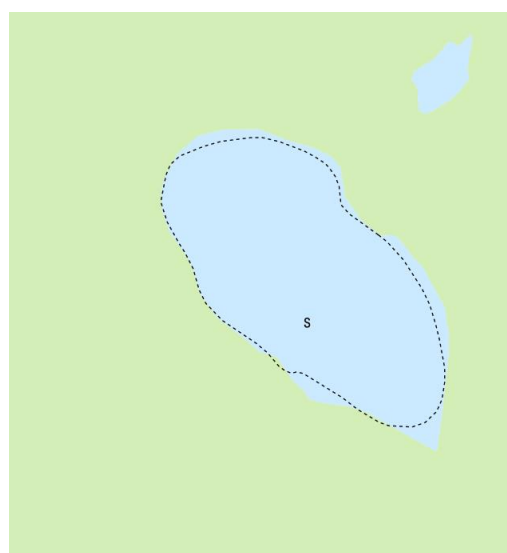
Den linje som visas i DRK mot ett outrett vattenområde kallas för fastighetsstrand och följer vanligtvis ungefärligt läge på dagens strandlinje och säger inget om vart en eventuell fastighetsgräns ligger.

Fastighetsgräns mot samfällt vatten följer den strandlinje som fanns då samfälligheten bildades om inget annat har bestämts i en senare lantmäteriförrättning. Beroende bl a på landhöjningen, den lokala topografin och om området har varit föremål för något regleringsföretag kan den dåvarande strandlinjen skilja sig mycket från dagens.

När gränsen tillkom fanns det ingen anledning att markera den och det finns därför få om några gränsmarkeringar att utgå ifrån och eftersom dessa gränser till sin natur har många brytpunkter är det omöjligt att tolka och återskapa dess läge med hög noggrannhet endast genom georeferering av förrättningskartan.



Registrerad samfällighet – fastighetsgräns istället för fastighetsstrand men fortfarande med osäkert svårutrett läge.

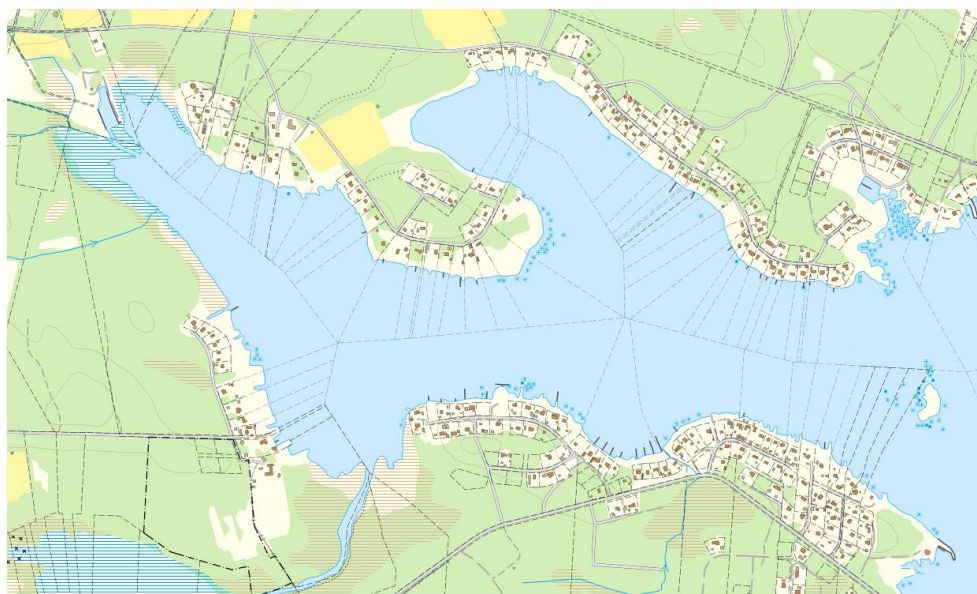


Öregistrerad samfällighet – redovisas med fastighetsstrand, saknar beteckning och finns inte i fastighetsregistrets textdel.

När vattenområdet är enskilt och inte samfällt så delas det enligt 1 kap. 5 § jordabalken och även då är gränserna sällan utredda och redovisade i DRK. Notera att ägandeförhållandet till fiskerätten inte behöver vara samma som till vattenområdet. Det kan var samfällt fiske på enskilt vatten och tvärt om.

JB 1 kap 5 §

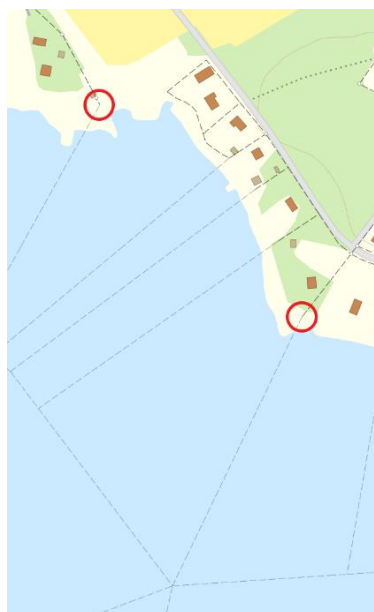
Om gräns i vattenområde ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4§, har gränsen sådan sträckning att till varje fastighet föres den del av vattenområdet som är närmast fastighetens strand. För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning.



Paragrafen tolkas så att gränsen för varje fastighet går vinkelrät mot den strandlinje som gällde vid tidpunkten för beslutet tills den möter annan fastighetsgräns. Det innebär att de som har sitt skifte inne i en vik får en mindre "tårtbit" av vattenområdet och de som har sitt på en udde får en större.

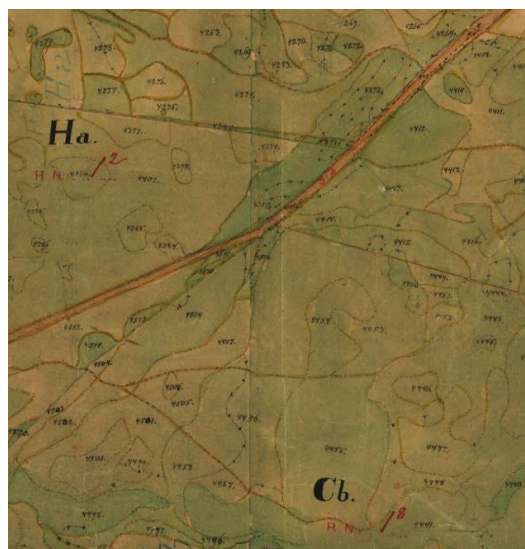
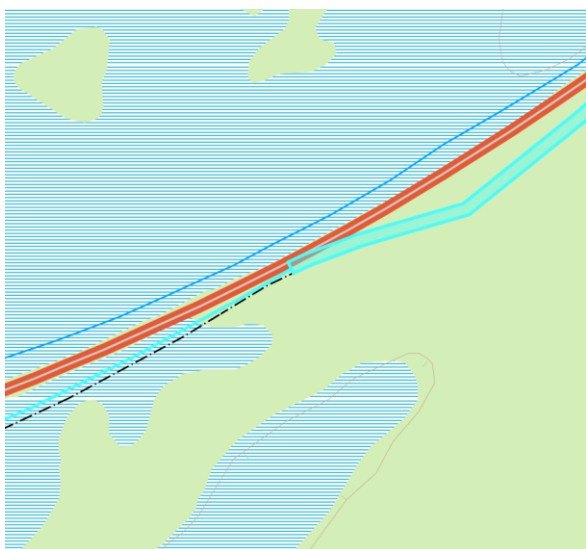
Landhöjning och uppgrundning medför att brytpunkten mot den gamla strandlinjen oftast ligger uppe på land idag.

1:5-gränser är tolkningar och har en sämre noggrannhet. Det går att fastighetsbestämman dem men det är sällan motiverat eftersom de ändå är svåra att upprätthålla med någon precision.

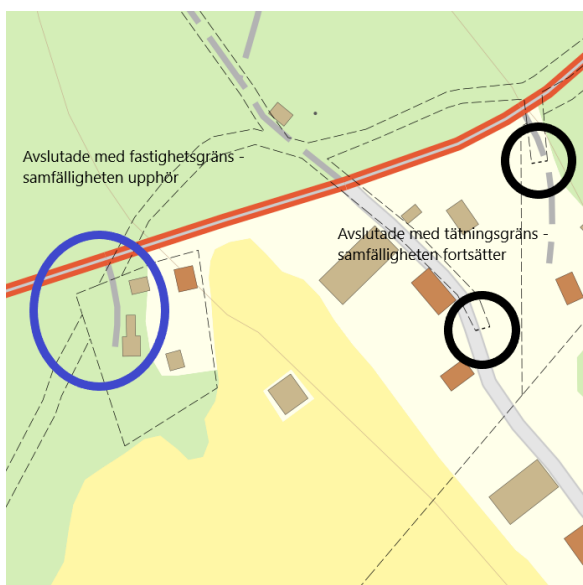


4.2.2 Vägar

En liten andel av alla samfällda vägområden är redovisade i DRK. Endast sträckor som berörts i samband med lantmäteriförrättningar registreras normalt upp och visas i kartan. Det är därför som det ofta ser ut i DRK som om samfälligheten tar slut efter bara en kort sträcka fastän vägen fortsätter och då kan man misstänka att även samfälligheten fortsätter om det inte är så att den slutar mot en fastighetsgräns, se exempel nedan. Samfälligheten utgörs alltid av ett markområde men redovisas ibland endast schematiskt i form av en linje. Oavsett om det ligger någon väg där eller inte fortsätter markområdet att vara samfällt till dess att det tas bort eller flyttas genom en lantmäteriförrättning.



Samfällt vägområde redovisat delvis som område och delvis som linje i DRK, se blå markering i bilden till vänster. Till höger utdrag ur laga skiftet som visar läget för den samfällda vägen. Eftersom det är olika fastigheter på bägge sidor om det samfällda området kan man inte tolka att samfälligheten går i dagens väg som har en rakare sträckning eftersom det skulle påverka arealerna på intilliggande fastigheter.



5. Lantmäteriatgärder för fastighetsgränser

5.1 Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning är en form av fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen (FBL). Fastighetsbestämning kan endast behandla frågor som rör innehåll och utformning av själva fastigheten, rättigheten eller anläggningen och kan inte avgöra rena äganderättsfrågor. Endast lantmäterimyndigheterna kan besluta i fastighetsbestämningssärenden.

När det blir aktuellt med fastighetsbestämning i samband med områdesskydd handlar det oftast om att avgöra den rätta sträckningen på en gräns men det är också möjligt att bestämma annat. Några exempel är till vilken fastighet ett markområde hör, en fastighets andel i samfällighet och omfattningen av ett servitut eller en gemensamhetsanläggning. I FBLs inledande paragraf och i 14 kap. 1 § FBL framgår vad som är möjligt att avgöra genom fastighetsbestämning. 14 kap 1a § tar upp vilka som har rätt att ansöka om fastighetsbestämning och punkt 5 gör det möjligt för LST att söka i samband med bildandet av områdesskydd. För att se hur ansökan går till finns ett separat dokument med rutiner ”Fastighetsbestämning i samband med områdesskydd”.

FBL 14 kap. 1 a §, punkt 5

En fråga om fastighetsbestämning får tas upp till prövning, om 5. staten eller en kommun har ansökt om det och ansökan gäller ett område som sökanden har förklarat skyddat enligt 7 kap. miljöbalken eller ett område för vilket sökanden har väckt fråga om sådan förklaring

Vid fastighetsbestämning har sakägarna rätt att skriva en överenskommelse om gränsens sträckning som avviker från det rätta läget men inte med hur mycket som helst. Om fastighetsägarna vill göra mer omfattande ändringar så måste det ske genom en fastighetsreglering istället.

5.1.2 Gränsutvisning

En gränsutvisning innebär att beställaren får hjälp av en kunnig person att försöka ta reda på fastighetsgränsens sträckning genom att leta rätt på gränsmarkeringar och staka ut gränsens sträckning mellan dem så att läget synliggörs på marken.

SKSs utredning av berörda fastighetsgränser inom inmätningssuppdraget är en fördjupad gränsutvisning som även innefattar omfattande arkivutredning, georefereringar och beräkningar för att om möjligt kunna tolka fram gränsens läge där gränsmarkeringar delvis saknas.

En gränsutvisning är inte en lantmäteriförrättning och innebär inte att en fastighetsgräns läge fastställs juridiskt. Det görs inga nya rättsligt bindande gränsmarkeringar vid en gränsutvisning. Det gäller oavsett vilken aktör som utför uppdraget.

Sedan 2017 gör inte längre statliga lantmäteriet gränsutvisningar åt privatpersoner, bolag och föreningar men utför fortfarande uppdraget åt kommuner och statliga myndigheter.

5.2 Särskild gränsutmärkning

Särskild gränsutmärkning tillkom som åtgärd i fastighetsbildningslagen 1 januari 2010. Den ersätter de tidigare tekniska åtgärderna återställande och säkerställande av gränsmärke. Åtgärden ger möjlighet att utmärka rättsligt entydiga befintliga fastighetsgränser med nya markeringar som får rättsverkan, dvs att de har samma juridiska status som originalmarkeringarna eftersom de också har tillkommit genom ett myndighetsbeslut. De tidigare tekniska åtgärderna var inga myndighetsbeslut och därför skapades problem när gränsmärken av samma typ på en fastighetsgräns kunde ha olika betydelse.

Genom särskild gränsutmärkning kan förkommen gränsmarkering återutmärkas samt tidigare omarkerade gränspunkter och gränslinjer kompletteras med markeringar. För att en gränspunkt ska betraktas som rättsligt entydig så att särskild gränsutmärkning kan komma ifråga krävs att det finns inmätta koordinater eller att det går att beräkna punktens koordinater med motsvarande höga lägesnoggrannhet. Det får heller inte vara någon tvist mellan fastighetsägarna om fastighetsgränsens läge för då måste den avgöras genom fastighetsbestämning istället.