

Koordinatbestämda gränser – framtidens fastighetssystem?

Idag är den tekniska utvecklingen i samhället snabb och geografisk information är lätt-tillgänglig. Alla med en smartphone kan enkelt hitta sin position. Det är därför viktigt att vårt fastighetssystem följer med i utvecklingen och inte hamnar på efterkälke. Kan ett koordinatbestämt fastighetssystem vara nästa steg i utvecklingen? Vilka för- och nackdelar finns med ett sådant system? Vem bär ansvaret för att koordinaterna är korrekta?

Vi har i vårt examensarbete ”Grenzkataster – En studie av det koordinatbaserade fastighetssystemet i Österrike” studerat Österrikes speciella fastighetssystem, Grenzkataster, med juridiskt bindande gränskoordinater.

Gränstvister var ett problem

I Österrike ville lagstiftarna utveckla ett system som skulle underlätta de problematiska gränstvister som uppstod i det befintliga systemet där tvister löses med ett domstolsförfarande. I Grenzkataster bygger gränserna på överenskommelser mellan fastighetsägarna vilket gör att de blir tydligare och eventuella gränstvister kan lösas enklare och utan domstolsförfarande.

Inte den genomslagskraft som önskats

Grenzkataster infördes år 1969, vilket innebär att systemet nu har existerat i över 45 år. Trots detta är det endast 16 % av Österrikes fastighetsenheter som finns i systemet vilka endast utgör 2 % av landets yta. De övriga fastighetsenheter kvarstår i det traditionella, äldre fastighetssystemet.

En nyregistrering eller överföring av en eller flera fastighetsenheter till det koordinatbestämda fastighetssystemet kan främst ske genom två olika förfaranden. Det ena förfarandet sker på statens initiativ och är en systematisk process där samtliga fastighetsenheter i ett större område överförs till Grenzkataster. Detta förfarande genomförs idag sällan pga. resursbrist. Det andra förfarandet sker på initiativ av fastighetsägarna och är en sporadisk process där fastighetsenheter överförs eller nyregistreras en och en.

Det faktum att nyregistrering och överföring av fastighetsenheter i stor grad bygger på fastighetsägarens initiativ anses vara den största anledningen till att genomförandet inte har blivit större. Fastighetsägarna har inte tillräcklig kunskap om Grenzkataster och de positiva effekter som systemet

medför. Utan kunskap kan de inte se någon anledning till att koordinatbestämma sina gränser.

Rörelser av mark leder till problem

Med ett koordinatbestämt fastighetssystem blir markrörelser ett problem eftersom koordinater är fixa. Exempelvis kan rörelser av mark leda till att en byggnad tillhörande en fastighetsenhet blir belägen på en intilliggande fastighetsenhet.

I Österrike finns ingen direkt lösning på problemet och några kontinuerliga och systematiska uppdateringar av koordinaterna sker inte. Uppdateringar sker istället endast när det upptäcks att koordinaterna inte stämmer överens med gränserna.

Ansvaret för koordinaterna tungt att bära

Koordinaterna är juridiskt bindande och det är därför mycket viktigt att informationen om dessa är korrekt. Österrikes Grenzkataster har lagt detta ansvar på de som genomför inmätningarna av koordinaterna, dvs. förrättningslantmätarna. I Österrike utgörs dessa oftast av en privat aktör.

Framtida system

Målet vid en introduktion av ett koordinatbestämt fastighetssystem bör, enligt vår uppfattning, vara att samtliga fastigheter i slutändan är överförda. I ett system där samtliga fastigheter finns registrerade kan även framtida fastighetsbildningsprocesser m.m. genomföras snabbare, smidigare och billigare. En stor kraft bör därmed läggas på att ge fastighetsägarna kunskap om de fördelar koordinatbestämda fastighetsgränser medför. Lagregler som hjälper till att överföra fastigheter till det koordinatbestämda fastighetssystemet bör också finnas.

När ett koordinatbestämt system introduceras bör lösningen på markrörelserna leda till att koordinaterna uppdateras ofta för att bibehålla en hög kvalitet och pålitlighet i systemet. Det är även viktigt att ha tydliga regler för vem som bär ansvaret för koordinaterna. Tillämpas ett liknande ansvar för koordinaterna som i Österrike skulle det leda till att lantmäterimyndigheterna bär ansvaret.

Grenzkataster lyfter fram både fördelar och nackdelar med ett koordinatbestämt fastighetssystem. Systemet är dock inte optimalt och bättre lösningar för t.ex. markrörelserna bör utvecklas innan ett liknande koordinatbestämt fastighetssystem tas i bruk.

Anna Jeppsson och Emelie Stjernberg, nyutexaminerade civilingenjörer i lantmäteri, LTH

Examensarbetet kan beställas från Fastighetsvetenskap, LTH eller laddas ner från www.lantm.lth.se