

# **Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP**

Linda Persson

## Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP

© Linda Persson 2015

Fastighetsvetenskap  
Institutionen för Teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
SE-221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5323 SE

Tryckort: Lund 2015

## **Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP**

### About prescriptive right of boundary, 18 § JP

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Linda Persson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Albin Svahn, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Anna Eckerstig, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Tobias Gunnarsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Gränshävd, fastighetsbestämning

**Keywords:**

Prescriptive right, boundary,



## Abstract

When the Land Code and its legislation regarding promulgation was introduced in 1972, a new legal institute was also introduced, known as the 20-year prescriptive right of boundaries in 18 § JP. The idea was to ease the work with the division into property units in Sweden. Many of today's boundaries were created in the 19th century at the "laga skifte" however there were also a lot of private divisions going on. 18 § JP states that if a boundary has been claimed, without protest, in another course for at least 20 years, the boundary should have the course that it has been claimed in instead of the lawfully determined. This can only be applied if the circumstances show that the prescriptive right is based on an agreement between the property owners.

The conditions that 18 § JP are based on are very old and it has been more than 40 years since the institute was introduced. Despite this, the manual from the cadastral authority is short and established practice does not give more guidance than saying that the prescriptive right alone is not enough. This report will review the prescriptive right of boundaries in 18 § JP and clarify how and when the paragraph is used, additionally, if it could be used more often.

By studying a few of the court cases that are available and going through the cadastral dossier in ArkivSök, one can get an idea of how the paragraph is used today. 511 cadastral dossier in Skåne under the year 2009 – 2014 were studied and out of these there were only eleven that mentioned 18 § JP in its protocol. However, the conclusion is that the paragraph could have been applied in many more cases. Furthermore, in several of the cases the cadastral surveyor writes an agreement between the property owners and then takes a property definition order based on the agreement. It was also common to do a reallocation to make sure that the boundary of the property was consistent with how the property was used. One could achieve the same result as a reallocation by applying 18 § JP nonetheless with less examination of sections.

If the prescriptive right of boundaries would be given more attention, it could result in further awareness of the rule and lead to a more frequent use. Additionally, in the future this could decrease the number of disputes and save both time and money.



## Sammanfattning

I samband med införandet av jordabalken och dess promulgationslag år 1972 infördes ett nytt rättsinstitut. Den så kallade 20-åriga gränshävden enligt 18 § JP. Tanken var att det skulle underlätta arbetet med att få till stånd en enhetlig fastighetsindelning i Sverige, en indelning där det skulle råda överensstämmelse mellan den civilrättsliga och den officiella indelningen. Många av gränserna i Sverige idag har tillkommit vid Laga skifte i slutet av 1800-talet men vissa privata uppdelningar kan också ha skett under tidens gång. Bestämmelserna i 18 § JP innebär att om en gräns oklandrat har hävdats i en annan sträckning i minst 20 år, så gäller den hävdade sträckningen framför den sträckningen som gränsen skulle haft enligt lag. Men detta endast om det framgår av omständigheterna att hävden är grundad på en överenskommelse ingången före år 1972.

Förhållandena som denna paragraf är tillämplig på ligger långt bak i tiden och trots att det nu är över 40 år sedan institutet infördes så är lantmäteriets handbok kortfattad på ämnet och praxis i övrigt säger inte mycket mer än att enbart hävd inte är tillräckligt. Syftet med denna rapport är därför att vara en genomgång av reglerna för gränshävd och utreda hur och när paragrafen används idag och om den skulle kunna användas oftare.

Genom att studera några av de rättsfall som finns tillgängliga på ämnet och göra en genomgång av förrättningsakter i ArkivSök kan man få en uppfattning om hur paragrafen används idag och hur den kanske skulle kunna användas. Av 511 fastighetsbestämningar i Skåne Län under åren 2009 – 2014 var det endast elva stycken som nämnde 18 § JP i sin redogörelse. Men slutsatsen är att den skulle kunna vara aktuell i betydligt fler fall än så. I många fall skriver förrättningslantmätaren en överenskommelse mellan fastighetsägarna och grundar sitt fastighetsbestämningsbeslut på den. Det framkom också att det inte var ovanligt att man fastighetsreglerade mark för att bättre överensstämja med hävden. Om man istället kan tillämpa 18 § JP skulle man i flera fall kunna uppnå samma resultat som vid fastighetsreglering, men med mindre prövning av paragrafer.

Om man uppmärksammar bestämmelsen om gränshävd lite oftare så borde medvetenheten öka och därmed skulle den troligen tillämpas oftare. På sikt skulle det kunna hindra en och annan tvist och spara både tid och pengar.





## Förord

Detta examensarbete omfattar 30 högskolepoäng och har utförts vid Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola. Arbetet är det sista momentet och den avslutande delen i min utbildning till Civilingenjör i Lantmäteri.

Först vill jag tacka min handledare, Fredrik Warnquist, för idén till ämnet, intressanta diskussioner och för alla deadlines han satte upp åt mig, både påhittade och riktiga.

Jag vill sedan rikta ett enormt, kärleksfullt tack till Pappa som varje vecka ”läste” igenom det jag skrivit. Jag vet inte hur noggrant han egentligen läste men det var ändå ett stort stöd för mig.

Tack även till all övrig familj och vänner som pushat, stöttat, svarat på konstiga frågor, pratat om vädret, tagit fikapauser eller suckat åt min besatthet.

Slutligen vill jag alla andra som svarat på mina frågor eller på annat sätt varit behjälpliga i mitt arbete och även under hela min studietid.

Tack!

Lund den 30 januari 2015.



---

Linda Persson

## Använda förkortningar

### Svenska lagar

FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:998)
JB	Jordabalken (1970:994)
JP	Lag (1970:995) om införande av nya jordbalken [Jordabalkens promulgationslag]
LSV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
ÄJB	Äldre Jordabalken (1734)

### Övrigt

FD	Fastighetsdomstol (del av Tingsrätt)
HovR	Hovrätten
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
LM	Lantmäteriet, statlig myndighet

## Begrepp

Lantmäteriet	Statlig myndighet
Lantmäterimyndighet	Myndighet som handlägger fastighetsärenden, avser både statliga Lantmäteriet och kommunala lantmäterier.

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning .....</b>	<b>13</b>
1.1 Bakgrund.....	13
1.2 Syfte och frågeställningar .....	13
1.3 Metod .....	14
1.4 Avgränsning.....	14
1.5 Målgrupp.....	14
1.6 Felkällor .....	15
1.7 Disposition .....	15
<b>2 Teori .....</b>	<b>17</b>
2.1 Fastigheter.....	17
2.2 Fastighetsbildning .....	18
2.3 Äldre förhållanden .....	18
2.4 Jordabalken .....	21
2.5 Lagen om införande av nya jordabalken (Jordabalkens promulgationslag).....	22
2.6 Privat jorddelning.....	23
2.7 Gränsers rätta sträckning/lagligen bestämda gränser .....	24
2.8 Legalisering av gränser .....	25
2.9 Fastighetsbestämning .....	25
2.10 Hävd .....	26
2.11 Tidigare undersökningar .....	27
2.12 Överklaga beslut .....	28
<b>3. Undersökning och diskussion .....</b>	<b>29</b>
3.1 Rättsfall .....	29
3.1.1 Typfall av gränshävd/Rättsfallsgenombång .....	29
3.2 Tekniska råden .....	35
3.3 ArkivSök.....	39
3.3.1 Tillvägagångssätt .....	40
3.3.2 Resultat .....	40
3.3.3 Exempel ur akter där man kunde nämnt 18 § JP.....	42
3.3.4 Exempel på akter som har hänvisat till 18 § JP.....	50
3.3.5 Fastighetsreglering .....	53
<b>4 Slutsats .....</b>	<b>57</b>

**Källförteckning ..... 61**

Bilaga 1 – Tekniska råden

Bilaga 2 – Akter som nämnt 18 § JP

## 1 Inledning

*Detta inledande kapitel redovisar bakgrunden till arbetet samt syfte och frågeställningar. Därefter redogörs för metod, felkällor, avgränsningar samt målgrupp.*

### 1.1 Bakgrund

Det är inte alltid som den officiella fastighetsindelningen i Sverige stämmer överens med de privata äganderättsförhållandena. Många av dagens fastighetsgränser har tillkommit vid laga skifte på 1800-talet och mycket kan ha hänt sedan dess. Fastigheterna kan ha bytt ägare, ändrat markanvändning och på annat sätt fått ändrade förhållande. Om det råder oklara fastighetsförhållanden så försvåras markutnyttjandet och det leder dessutom till osäkerheter och brister vid exempelvis försäljningar och pantsättningar.

När jordabalken trädde ikraft år 1972 infördes ett förbud mot privata uppdelningar av mark. Men för vissa överenskommelser som träffats före jordabalkens ikraftträdande infördes rättsinstitutet gränshävd, som möjliggör för fastighetsägare att återropa tidigare privata uppdelningar. Bestämmelser om gränshävd hittar man i 18 § Lag (1970:995) om införande av nya jordabalken (JP). Regeln innebär att om en gräns hävdats i minst 20 år i en annan sträckning än den skulle ha enligt lag, så gäller den sträckning som gränsen har hävdats i. Detta gäller under förutsättning att hävden varit oklandrad och att det framgår av omständigheterna att hävden är grundad på en överenskommelse som måste ha ingåtts före jordabalkens ikraftträdande.

Trots att gränshävd är en gammal regel så är Lantmäteriets handbok mycket kortfattad och ger inte mycket vägledning om paragrafens tillämpning. Det finns en del rättsfall på ämnet, men praxis är rätt oklar. Det enda som tydligt framkommer är att enbart hävd inte är tillräckligt för tillämpning av 18 § JP.

### 1.2 Syfte och frågeställningar

Rapporten bygger på en hypotes om att 18 § JP inte används så ofta som den skulle kunna. Syftet med rapporten är därför att belysa reglerna för 20-årig gränshävd. Rapporten är tänkt att vara en genomgång av 18 § JP och ska klargöra hur och när paragrafen ska användas och om detta efterlevs.

Rapporten ska svara på följande frågeställningar:

- När ska 18 § JP användas?
- När används 18 § JP?
- Kan 18 § JP användas i fler fall än vad den gör?
- Har lantmätare tillräcklig kunskap för att använda 18 § JP?
- Fyller regeln fortfarande en funktion?

### **1.3 Metod**

Det finns en hel del teori att tillgå kring fastighetsbestämningar och tillkomsten av reglerna om gränshävd i 18 § JP, men inte lika omfattande teori kring tillämpningen av den. Undersökningen i arbetet är därför till viss del explorativ, där tillgänglig teori går igenom för att bättre kunna förstå syftet och få ökad förståelse kring ämnet. Rapportens teoriavsnitt redovisar historiken bakom dagens lagstiftning samt de begrepp kring fastighetsbildning och fastighetsgränser som kan behövas för att ha en bra bakgrund. Information hämtas från böcker, artiklar, förarbeten och övriga publikationer.

Undersökningen påverkas av författarens egna uppfattningar. Rapporten bygger till viss del på en hypotes om att 18 § JP inte används på det sättet den skulle kunna göras. Syftet är att kontrollera detta.

Arbetets undersökning består av tre delar. I första delen studeras rättsfall för att där se hur paragrafen har tillämpats och vad Sveriges domstolar lägger fokus på. Rättsfallen är hämtade ifrån Lantmäteriets rättsfallsregister på ämnet 18 § JP. Lantmäteriet har referat på domarna, men i den här rapporten har hela domarna lästs. Den andra delen av analysen är en kort intervju/enkät med de tekniska råd vid mark- och miljödomstolen som dömer i fastighetsmål. Den tredje och sista delen av analysen är en undersökning i ArkivSök. Arbetets syfte är att klargöra hur och när paragrafen används och därför studeras alla fastighetsbestämningar gjorda i Skåne de senaste sex åren för att se när hänvisning till paragrafen sker.

### **1.4 Avgränsning**

Undersökningen i ArkivSök avgränsas till att avse endast fastighetsbestämningar i Skåne Län registrerade mellan år 2009 och 2014. Tiden räcker inte till att undersöka flera län utan istället läggs fokus på att få tillräckligt mycket underlag för ett län, vilket i detta fall blev Skåne.

Rättsfallen avgränsas till att avse de senaste 10 som enligt lantmäteriets rättsfallsregister berör 18 § JP.

### **1.5 Målgrupp**

Arbetet riktar sig i första hand till personer som i sitt arbete kommer i kontakt med fastighetsgränser och/eller fastighetsbestämningar eller på annat sätt har nytta av att veta mer om användandet av institutet gränshävd. Målgruppen är främst lantmätare då det krävs viss erfarenhet i ämnet för att kunna tillgodogöra sig de exemplen ur förrättningsakter som behandlas.

## 1.6 Felkällor

Relevanta rättsfall som finns på ämnet är ifrån instanser som motsvarar Tingsrätt och Hovrätt. Det har inte gått att hitta några rättsfall som prövats i Högsta Domstolen. Domar och beslut från Tingsrätten är inte prejudicerande, men beslut från Mark- och miljööverdomstolen kan i många fall anses vara vägledande.

De tekniska råden har fått svara på frågor via mailkonversation vilket begränsar svaren. Men för att minimera risken för misstolkningar gavs de tekniska råden möjlighet att godkänna sammanställningen över sina svar (kapitel 3.2).

De förrättningsakter som via ArkivSök har undersökts har tolkats helt utifrån karta och redogörelse. I vissa fall är dessa kortfattade och det finns därför en risk för eventuell misstolkning.

## 1.7 Disposition

- |           |                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kapitel 1 | Redovisar bland annat bakgrund, syfte och metod                                                        |
| Kapitel 2 | Innehåller teori kring fastigheter, gränser, hävd och äldre förhållanden.                              |
| Kapitel 3 | Undersökning med efterföljande diskussion, uppdelad i tre delar; Rättsfall, tekniska råd och ArkivSök. |
| Kapitel 4 | Författarens slutsatser och tankar.                                                                    |





## 2 Teori

*Detta kapitel redovisar en del centrala begrepp inom fastighetsindelning och fastighetsbestämning. Dessutom görs en genomgång av historiken bakom aktuell lagstiftning.*

### 2.1 Fastigheter

Mark och vatten utgör grunden för samhället. För att kunna hushålla med resurserna och samordna markanvändningen krävs det att man kan identifiera specifika markområden och de olika ägandeförhållandena. All mark i Sverige är därför indelad i fastigheter. Grunden för markindelningen hittar man i jordabalkens portalparagraf.

*1 § 1 kap. Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. [...]*

- **Jordabalk (1970:994)**

En fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt utgör en volym och benämns 3D-fastighet. Dessa kommer inte beröras i denna rapport. (Eftersom 3D-fastigheter endast får bildas för att inrymma en byggnad eller liknande anläggning så är det sällan tvist om var gränsen går. Dessutom gäller 18 § JP endast förhållanden ingångna före jordabalkens (JB) ikraftträdande, 1972, och eftersom 3D-fastigheter infördes först 2004 är reglerna om gränshävd i JP ändå inte möjliga att tillämpa.) En fastighet som endast är begränsad i det horisontella ledet är det som brukar kallas för en traditionell fastighet.<sup>1</sup>

I Sverige är fastigheter registrerade i Lantmäteriets fastighetsregister. Fastighetsregistret är Sveriges officiella register över fastigheters ägandeförhållande och hur all mark är indelad.<sup>2</sup> Registret innehåller information om fastigheterna, adresser, byggnader och dessutom en registerkarta som visar fastighetsindelningen. För närvarande finns det 3,2 miljoner fastigheter i registret.<sup>3</sup> Antalet fastigheter ökar med ca 20 000 per år. Alla fastigheter har en unik fastighetsbeteckning. Nya fastigheter kan inte ha samma beteckning som en tidigare fastighet har haft, även om den blivit avregistrerad.

Fastighetsägare kan, förutom enskilda personer, vara exempelvis aktiebolag, kommuner eller staten. Enskilda personer är dock den största gruppen av ägare.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Julstad (2011) s.22

<sup>2</sup> Lantmäteriet (2014.2)

<sup>3</sup> Lantmäteriet (2014)

<sup>4</sup> SCB (2013)

## 2.2 Fastighetsbildning

En fastighetsgräns är en skiljelinje mellan två fastigheter. Det är viktigt för grannar att veta var gränsen går, både av praktiska och ekonomiska skäl.

Fastighetsindelningen kan bara ändras genom myndighetsbeslut. Oftast sker detta genom en förrättning som lantmäterimyndigheten ansvarar för. Regler för ändring av fastighetsindelning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Så kallad sämjedelning, att man på egen hand delar upp en fastighet, är inte längre tillåtet.

Nya fastighetsgränser tillkommer normalt genom fastighetsbildning enligt FBL. Detta kan ske genom ombildning, såsom fastighetsreglering, eller nybildning såsom avstyckning eller klyvning. Sammanläggning och fastighetsbestämning enligt FBL skapar inga nya gränser. Lantmäterimyndigheten har utredningsplikt enligt 4 kap. 25 § FBL. Det innebär att Lantmäterimyndigheten är skyldig att utreda förutsättningarna för att genomföra en fastighetsbildning. I denna utredningsskyldighet ingår inte bara att utreda de rent legala förutsättningarna<sup>5</sup>, utan även de faktiska möjligheter som finns, vilket då innefattar att även utreda hur befintliga gränser och hävder ser ut.

Fastighetsreglering innebär att en bit mark överförs från en fastighet till en annan, att andelar i samfällighet eller byggnader överförs mellan fastigheter, att samfälligheter bildas eller att servitut bildas, ändras eller upphävs. En fastighetsreglering måste, precis som all fastighetsbildning, uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL.

## 2.3 Äldre förhållanden

Fastighetsbildningslagen antogs år 1970 och trädde ikraft år 1972 och det var först då som Sverige fick en enhetlig lagstiftning rörande fastighetsbildning. Det var skillnad på fastighetsbildning i städerna och på landsbygden och utvecklingen var dessutom olika för städer och landsbygd innan man införde en lagstiftning som gällde för all mark.<sup>6</sup>

De äldsta skrifterna om jorddelningsprinciper är landskapslagarna, som upprättades någon gång under 1200 – 1300-talet. De indelningsprinciper som redovisades i landskapslagarna brukar sammanfattas under begreppet tegskifte, som innebar att åker och äng var indelade i smala remsor som brukades enskilt, medans skog och vatten var samfälliga för hela byn. Det kunde ofta bli så att varje bonde fick ett stort antal olika tegar (skiften). Tegskifte levde kvar ända fram till 1750-talet, när den första förordningen om storskifte kom.<sup>7</sup>

Storskifte innebar att man omfördelade byns mark så att alla delägare fick så få skiften som möjligt. Under början av 1800-talet effektiviserade man detta ännu mer och införde enskifte. Enskifte innebar att varje delägare skulle få ett enda,

---

<sup>5</sup> Bonde m.fl. (2013) se kommentar till 25 § 4 kap.

<sup>6</sup> Ekbäck (2012) s.219

<sup>7</sup> Ekbäck (2012) s.220

sammanhängande område mark. En viktig skillnad från storskifte var att det nu fanns möjlighet till tvångsutflyttning. Om en delägare inte fick sitt skifte i närheten till byn så fick denne flytta ut sina byggnader till de nya ägorna.

Det visade sig vara svårt att genomföra enskifte. I slättbygden gick det bra, men det visade sig vara betydligt svårare i skogstrakter. Det man eftersträvade var en god arrondering (fastighetsindelning) och en form som gick att tillämpa i hela landet så år 1827 upphävde man förordningarna om storskifte och enskifte och införde en ny skiftesform – laga skifte.<sup>8</sup> Laga skifte stadgade att antalet skiften skulle begränsas så långt som möjligt, därför sattes högst tillåtna antal skiften till tre. Under 1800-talet genomgick större delar av landet laga skifte och detta lade grunden till fastighetsindelningen vi har idag. Många av dagens fastighetsgränser tillkom vid just laga skifte.

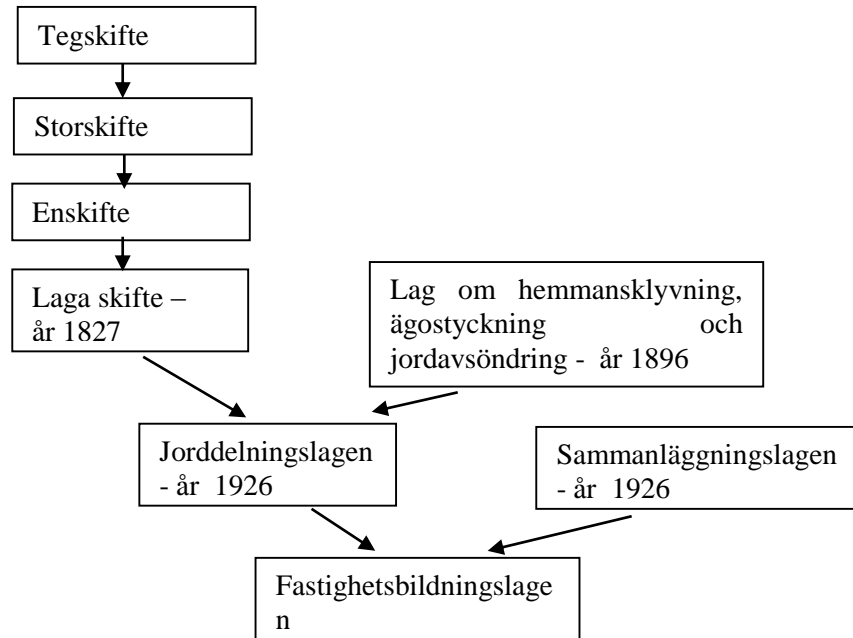
Förutom skifte, som var en form av ombildning av fastigheter, fanns det även möjlighet att nybilda fastigheter. Detta genom jordavsöndring, hemmansklyvning, ägostyckning eller avvittring. Jordavsöndring och hemmansklyvning har förekommit ända sedan medeltiden, men har under perioder varit förbjudet. År 1896 infördes lagen om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring och som då reglerade dessa tre uppdelningsprinciperna.

År 1926 infördes istället jorddelningslagen (lag om delning av jord å landet) som då ersatte både laga skifte-stadgan och lagen från år 1896. Samtidigt som jorddelningslagen infördes, infördes också en särskild lag som behandlade sammanläggningar av fastigheter, lag om sammanläggning av fastigheter å landet.

Jorddelningslagen och sammanläggningslagen upphävdes år 1972 när FBL trädde ikraft.

---

<sup>8</sup> Julstad (2011) s.181



**Figur 1 - Översikt över fastighetsbildningslagstiftningens utveckling**

Fastighetsbildning inne i städerna utvecklades lite annorlunda jämfört med på landsbygden vilket hör ihop med att äganderättsförhållandena var annorlunda i staden.<sup>9</sup> Stadsjorden sågs som en enda stor fastighet som ägdes av staden. Tomter uppläts till invånarna, som brukade och bebyggde marken. Från början ansågs tomterna vara upplåtna med endast nyttjanderätt, men så småningom började man gå över mot en mer bestående besittningsrätt och senare började man även meddela lagfart på tomterna. Fastighetsbildning och indelning skedde genom privata uppdelningar men även landsbygdens skiftesregler tillämpades i staden.

År 1917 införde man lagen om fastighetsbildning i stad (FBLS) där man sammanförde alla regler och dessutom införde ett nytt fastighetsregister. Syftet med fastighetsregistret var att få ordning på fastighetsförhållandena i städerna och på sikt kunna låsa fastighetsindelningen och motverka alla privata uppdelningar. FBLS upphävdes och ersattes sedan när FBL trädde ikraft år 1972 och innehöll samma regler för både landsbygd och stad.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Ekbäck (2012) s.226

<sup>10</sup> Julstad (2011)

## 2.4 Jordabalken

Jordabalken (JB) antogs år 1970, samma år som FBL antogs. Den ersatte då Jordabalken från år 1734 (ÄJB) och upphävde många andra lagar och författningar som kompletterat ÄJB.<sup>11</sup> Jordabalken innehåller 23 kapitel, uppdelat i två avdelningar. JB tillsammans med FBL skapade en enhetlig lagstiftning som rörde fastigheter, gränser och fastighetsbildning.

Redan under 1800-talet påbörjade man arbetet med att ta fram en ny jordabalk som skulle ersätta 1734 års lag.<sup>12</sup> Under åren arbetades många förslag fram och en del av dessa antogs som fristående lagar som kompletterade eller helt ersatte delar av ÄJB men det saknades fortfarande en systematiskt uppbyggd, enhetlig balk.

En del ändringar i ÄJB gjordes redan under 1700-talet och i början av 1800-talet hade utvecklingen inom jordrätten förändrats så mycket att man ansåg att det var dags för en ny jordabalk. År 1826 kom lagkommittén med ett första, fullständigt förslag på ny jordabalk. Detta ledde inte till någon ny lagstiftning men låg till grund för det förslag som lades fram år 1847. Det senare förslaget genomfördes inte heller, men ledde till andra betydelsefulla reformer.<sup>13</sup> År 1902 inrättade man en lagberedning vars huvudsakliga uppdrag var att ägna sig åt jordabalken. De skiftesreformer som genomfördes (se kapitel 2.3) under 1800-talet ändrade förutsättningarna för fastighetsförhållandena i landet och spelade stor roll för arbetet med jordabalken.

Lagberedningen la år 1909 fram ett nytt förslag till jordabalk. Förslaget fick stor uppmärksamhet, särskilt reglerna om formkrav vid fastighetsköp fick motta stark kritik från vissa håll. Men den största orsaken till att förslaget aldrig genomfördes var att man var tvungen att se över inskrivningsväsendet, det vill säga registreringen av fastigheter. Det dröjde fram till år 1932 innan inskrivningsreformen genomfördes.

År 1935 tog man återigen upp frågan om en ny jordabalk. Man ville då att lagberedningen skulle överarbeta förslaget från 1909. Men med tanke på den tid som förflutit och den utvecklingen som skett ansåg man det nödvändigt att först utföra vissa specialundersökningar som förberedande arbete. Ett förslag på ny jordabalk publicerades år 1947 men detta förslag remissbehandlades aldrig utan gav istället möjlighet till en offentlig diskussion som sen ledde till ytterligare ett nytt förslag till jordabalk år 1960.

Jordabalksförslaget från år 1960 innehöll 33 kapitel och även ett förslag till promulgationslag och följdlagstiftning. Detta förslag skickades ut på remissbehandling, där den mötte viss kritik som gjorde att en särskild utredningsman utsågs, som år 1963 kom med ett kompletterande förslag - jordabalksutredningens förslag - som även det remissbehandlades.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Beckman m.fl. (2012). Bärnhielm s.533

<sup>12</sup> Prop. 1970:20, del B, sid 1

<sup>13</sup> Prop. 1970:20, del B sid 2

<sup>14</sup> Prop. 1970:20, del B

Slutligen kom förslaget år 1970, (prop. 1970:20) som antogs i sin helhet och ersatte ÄJB.

## **2.5 Lagen om införande av nya jordabalken (Jordabalkens promulgationslag)**

År 1970 antogs både en ny fastighetsbildningslag och nya jordabalken. Samtidigt som jordabalken antogs så antogs också dess promulgationslag, lag (1970:995) om införande av nya jordabalken (JP). Den innehåller övergångsbestämmelser och reglerar förhållandet mellan gammal och ny lagstiftning.

Institutet gränshävd saknar motsvarighet i tidigare lagstiftning. Urminnes hävd har kunnat återopas redan innan, men regler om gränshävd har saknats. När lagberedningen la fram ett förslag till ny jordabalk år 1960 hade man där kommit fram till att det behövdes ett särskilt hävdeinstitut som fångade upp en viss typ av sämjedelningsfall.<sup>15</sup> Man menade då de fall där sämjeägutbyte ägt rum, vilket var mycket vanligt förr. Det ansågs fel, orättvist, att man vid fastighetsbestämning inte skulle ta hänsyn till privata överenskommelser. Om båda fastighetsägarna varit överens om ändringen skulle ett godkännande inte göra någon skada, utan tvärtom öka fastighetsägarnas trygghet resonerade lagberedningen.

I det remitterade förslaget år 1966 fanns bestämmelsen om gränshävd inte med.<sup>16</sup> Men bland annat lantmäteristyrelsen tyckte att den borde finnas med eftersom den, enligt dem, fyllde en lucka i lagstiftningen. Även departementschefen höll med och i 1968 års förslag till promulgationslag fanns bestämmelsen om gränshävd med i denna.

Det diskuterades länge om var bestämmelsen skulle placeras. Eftersom det var ett helt nytt rättsinstitut, räknade man med att det skulle tillämpas flitigt under en lång tid framöver och borde därför ha en plats i Jordabalken. I promulgationslagen finns övergångsbestämmelser, vilket bestämmelsen om gränshävd egentligen inte är.<sup>17</sup> Övergångsbestämmelser syftar till att underlätta övergången till ny lagstiftning och reglera samband mellan gamla och nya regler. Gränshävd saknar motstycke i tidigare lagstiftning och definieras inte som en klassisk övergångsbestämmelse<sup>18</sup>. I och med att gränshävd fyllde en lucka som tidigare funnits så trodde man att det skulle användas flitigt och den borde därför få en mer betydande placering än i promulgationslagen.

Men till slut togs beslutet att bestämmelsen skulle placeras i promulgationslagen. Bestämmelser som bara tar sikte på äldre förhållanden bör inte ingå i jordabalken. Genom att därför slutligen placera den i promulgationslagen, och inte i själva

---

<sup>15</sup> Prop. 1970:145

<sup>16</sup> LU 1971:2 sid 5

<sup>17</sup> LU 1971:2 sid 8

<sup>18</sup> LU 1971:2 sid 8

jordabalken, markerar man tydligt att det bara är tillämpligt på förhållanden ingångna före Jordabalkens ikraftträdande år 1972.<sup>19</sup>

Det var inte bara bestämmelsens placering i lagstiftningen som diskuterades, utan även utformningen av den. Slutligen fick den följande lydelse;

*18 § Har fastighetsgräns under minst tjugo år oklandrat hävdats i en annan sträckning än den skulle ha enligt lag och framgår av omständigheterna att hävden grundats på överenskommelse som före balkens ikraftträdande ingåtts mellan ägarna på ömse sidor, gäller den sträckning i vilken gränsen sålunda har hävdats.*

**- Lag (1970:995) om införande av nya jordabalken**

Lagberedningen ställde hårda krav på att det ska vara en och samma gräns det är fråga om. Det vill säga att regeln är bara tillämplig på förhållanden där fastighetsägarna gjort en ändrad gränssträckning, och utesluter situationer där mer omfattande ändringar har gjorts. Kravet på en överenskommelse ansågs också extra viktigt. Fastighetsägarna på båda sidor gränsen måste ha varit överens, även om överenskommelsen innebär att bara den ena fastigheten vinner på det. Det är alltså inte nödvändigt med ett ömsesidigt givande och tagande. Överenskommelsen behöver inte vara uttrycklig, utan det räcker att man genom en utredning kan visa att fastighetsägarna tillsammans bidragit till den ändrade gränssträckningen. Med tanke på att de förhållanden som bestämmelsen skulle tillämpas på ligger långt tillbaka i tiden och därför ofta är svåra att utreda ville man inte sätta strängare beviskrav än så.<sup>20</sup>

Tidskravet, den tid som hävden pågått, föreslogs vara 20 år. Ingen motsatte sig själva tiden eftersom det passade bra in med de andra hävdetider som anges i Jordabalken. Lagberedningens förslag på att hävden ska ha påbörjats innan jordabalkens ikraftträdande ifrågasattes däremot. Frågan uppkom om tidpunkten inte borde sättas i förhållande till när olika lagstiftning om förbud mot sämjedelning har införts, det vill säga år 1952 och 1962. Men de sämjedelningar som gränshävd tar sikte på är inte sådana som menas i den lagstiftningen och berörs därför inte av de förbudsreglerna. På grund av detta och eftersom sämjedelningar blivit alltmer ovanligt tyckte departementschefen att regeln ska vara tillämplig på alla förhållanden som är ingångna före jordabalkens ikraftträdande.

## 2.6 Privat jorddelning

Att sämjedelning är utan verkan står i 1 kap. 1 § JB. Detta förbud mot *alla* privata uppdelningar infördes i samband med JB:s ikraftträdande, även om det tidigare gjorts andra försök att med lagstiftning hindra privat jorddelning. Men det rådde inte fullständigt samband mellan de civilrättsliga reglerna och

---

<sup>19</sup> LU 1971:2 sid 9

<sup>20</sup> NJA II 1971 s. 160

fastighetsbildningslagstiftningen vilket gör att det kan finnas äldre uppdelningar som var giltiga när de gjordes och därför är giltiga än idag. Det var möjligt att åstadkomma en giltig uppdelning av fast egendom genom exempelvis köp, gåva eller överenskommelse<sup>21</sup> utan efterföljande fastighetsbildning. För att kunna få till en officiell fastighetsindelning som stämde överens med den äganderättsliga infördes därför detta förbud mot alla sämjedelningar.

Med privat jorddelning avser man olika typer av sämjedelning, arealöverlåtelse och sämjeägoutbyte.

Sämjedelning innebar att delägarna i samägda fastigheter kom överens om att dela upp fastigheten, så att det lades ut ägodelar motsvarande respektives andel. Oftast skiljer man på enkel sämjedelning och komplicerad sämjedelning. Sämjedelning innefattar även uppdelning av samfällad mark och privat ägostyckning.

Med arealöverlåtelse menas överlåtelse av ett visst område av en fastighet men utan att någon avstyckning eller annan fastighetsbildning skett. Detta innefattar även överlåtelse av andelar i samfällighet, utan att andelen överförs till förvärvarens fastighet.

Sämjeägoutbyte är en form av privat jorddelning som omfattar de fall då fastighetsägare av två intilliggande fastigheter kommer överens om att justera den gemensamma gränsen mellan fastigheterna. Det är just dessa situationer som 18 § JP reglerar. Att göra alla tidigare sämjedelningar otillåtna kändes orättvist mot folk som kan ha ingått en regelriktig överenskommelse. Därför infördes institutet gränshävd, vilket gör det möjligt att legalisera sitt sämjeägoutbyte.

## **2.7 Gränsers rätta sträckning/lagligen bestämda gränser**

De flesta gränser märks ut med hjälp av till exempel ett rör i marken, men många av gränserna tillkom för över 100 år sedan och det är därför inte alltid lätt att hitta dem. Gränsmarkeringar kan ha försvunnit vid till exempel markarbeten eller blivit överväxta och så kan fastigheternas ägare vara osäkra om vart gränsen tidigare har gått.

En gräns som är lagligen bestämd är en sådan gräns som tillkommit vid exempelvis lantmäteriförrättningar<sup>22</sup> men också gränser som blivit fastställda genom domslut eller på annat sätt.<sup>23</sup> För lagligen bestämda gränser gäller bestämmelsen i 1 kap. 3 § JB som säger att en gräns har den sträckning som redovisas på marken genom gränsmarkeringar. Det betyder alltså att om gränsmarkeringarna inte skulle stämma överens med förrättningskartan så gäller gränsmärkena. I andra hand, om inga gränsmarkeringar går att hitta, eller det av annan anledning inte går att fastställa sträckningen, så gäller förrättningskartor jämte handlingar, innehav och andra omständigheter.

---

<sup>21</sup> Beckman, L.K m.fl. (2012).

<sup>22</sup> Ekbäck (2012) s.244

<sup>23</sup> Beckman, L.K m.fl. (2012). Magnus Lindberg 3 § 1 kap.



Motsatsvis så är ej lagligen bestämda gränser alla de gränser som inte blivit lagligen bestämda. Det kan handla om gränser som härrör från exempelvis jordavsöndring, expropriation eller inlösen enligt PBL, MB, VägL etc.<sup>24</sup>

## 2.8 Legalisering av gränser

Legalisering regleras i lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering (ÄULL). En legaliseringsförrättning handläggs av lantmäterimyndigheten och har som syfte att ordna så att den officiella fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen ska överensstämma bättre. Detta uppnås genom att en privat delning erkänns som fastighetsbildning.

Alla typer av privata jorddelningar går att legalisera, så länge de fortfarande är giltiga. ÄULL tar ingen hänsyn till lämplighetskraven i FBL eller planvillkor och andra föreskrifter utan kontrollerar främst att jorddelningen skett innan ett förbud infördes och om den är giltig enligt de civilrättsliga reglerna som gällde för den typen av jorddelning.<sup>25</sup>

En legalisering medför inte att en gräns blir lagligen bestämd<sup>26</sup>, för detta krävs även en fastighetsbestämning.

## 2.9 Fastighetsbestämning

Ibland uppkommer frågor om gränserns befintliga sträckning på marken. Är gränserna oklara kan det ibland vara nödvändigt att reda ut gränssträckningar innan exempelvis en lantmäteriförrättning fortsätter. Man kan då göra en fastighetsbestämning. Bestämmelser om fastighetsbestämning finns i 14 kap. FBL.<sup>27</sup> Lantmätaren kan själva ta initiativ till fastighetsbestämning i en pågående förrättning, om denne anser att det är nödvändigt, eller så kan en sakägare ansöka om det, antingen i en pågående förrättning eller som en fristående åtgärd.

Syftet med fastighetsbestämning är att få till stånd en för framtiden bindande fastighetsindelning.<sup>28</sup> Förutom gränsfrågor kan man med fastighetsbestämning också avgöra frågor om hur fastighetsindelningen är beskaffad, huruvida en ledningsrätt eller ett servitut gäller, frågor om fastighetstillbehör och även omfattningen av en gemensamhetsanläggning. Till skillnad från en fastighetsbildning ändras inte fastighetsindelningen vid en fastighetsbestämning, istället kungör man bara den befintliga gränsen. När en gräns blir fastighetsbestämd räknas den därefter som lagligen bestämd.

---

<sup>24</sup> Ekbäck (2012) s.245

<sup>25</sup> Ekbäck (2012) s.234

<sup>26</sup> Se 28 § ÄULL

<sup>27</sup> Lantmäteriet (2013)

<sup>28</sup> Prop. 1969:128 B s. 777

En fastighetsbestämning ändrar inte fastighetsindelningen och behöver därför inte uppfylla lämplighetskraven i 3 kap. FBL.

Lantmäterimyndigheten har en utredningsskyldighet enligt 14 kap. 3 § FBL vid fastighetsbestämningar. Detta innebär att lantmäterimyndigheten ska utreda fastighetsbestämningens omfattning och utreda de frågor och omständigheter som är av betydelse. Ett beslut om fastighetsbestämning ska grundas på resultatet från tidigare fastighetsbildningsåtgärder och äldre avgöranden. Utöver detta ska man tillämpa övriga rättsregler angående gränssträckning, främst de regler som finns i 1 kap. 2-5§ JB (om lagligen/ej lagligen bestämda gränser) och regler om äldre förhållande som då förstås innefattar 18 § JP.

Enligt bestämmelserna i FBL 14 kap. 15-16 §§ kan lantmäterimyndigheten återställa försvunna eller förstörda gränsmarkeringar, eller sätta ut nya om det finns ett behov av det. Detta kallas för särskild gränsmarkering. En särskild gränsmarkering kan också exempelvis komplettera en fastighetsbestämning, om det efter att fastighetsgränserna bestämts även finns ett behov av att markera dessa.

## 2.10 Hävd

Bestämmelser om hävd till fast egendom finns i 16 kap. JB, men hävd enligt det kapitlet syftar endast på äganderätt till hel fastighet. Hävd till fast egendom föreligger om någon har fått lagfart på en fastighet som kommit ur den rätta ägarens hand och sedan haft fastigheten i besittning i 20 år (alternativt 10 år om det var i god tro).<sup>29</sup>

I ÄJB finns institutet urminnes hävd. Det är ett mycket gammalt institut som omnämndes redan på 1350-talet. Urminnes hävd föreligger om man innehaft en rättighet eller fastighet under mycket lång tid. Tiden ska vara två mansåldrar, vilket specificeras till ca 90 år.<sup>30</sup> Urminnes hävd ansågs ha spelat ut sin roll redan när nya JB arbetades fram. Därför finns ingen liknande bestämmelse i JB, men urminnes hävd kan ändå åberopas enligt 6 § JP som klargör att nya JB *”inte inskränker den rätt som före balkens ikraftträdande tillkommit någon på grund av urminnes hävd”*.

Den hävd som främst åsyftas i denna rapport är gränshävd i 18 § JP, bakgrunden till denna paragraf kan läsas i kapitel 2.5. Denna hävd reglerar ett särskilt fall av sämjeägoutbyte. Hävd enligt 18 § JP kan tillämpas vid de situationer då fastighetsägare genom en överenskommelse justerar sin gemensamma gräns. Namnet gränshävd kan vara något missvisande eftersom hävd enligt JB är aktuellt när en fastighetsägare ensidigt har hävdatt någon annans område, medan gränshävd i 18 § JP kräver en överenskommelse mellan två fastighetsägare. Gränshävd kan därför tolkas som en form av legalisering av ett sämjeägoutbyte snarare än hävd.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Se 16 kap. 1§ JB

<sup>30</sup> Andreasson (2008) s.94

<sup>31</sup> Andreasson (2008) s.91

## 2:11 Tidigare undersökningar

År 2008 lade Kristin Andreasson fram sin doktorsavhandling ”På gränsen till framtiden. Möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser” vid fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola.<sup>32</sup> Huvudsyftet med Andreassons studie är att skapa ett underlag för fortsatt utredning om att koordinatbestämma fastighetsgränser.

I avhandlingen finns en genomgång över de gällande förhållanden rörande fastighetsgränser. Som en del av detta tas även ämnet gränshävd enligt 18 § JP upp. Andreasson skriver om tillkomsten av bestämmelsen samt återger en del av det som lagberedningen diskuterade i förarbetena. Detta är en bra genomgång av 18 § JP och innehåller en utförlig diskussion angående de olika rekvisitens uppfyllnad vid 20-årig gränshävd.

Det finns även undersökning av Jan Heimersson, som även Andreasson hänvisar till, där många rättsfall på ämnet gränshävd har genomsökts.<sup>33</sup> Det både Andreasson och Heimersson konstaterar är att det inte finns någon tydlig rättspraxis angående bevisningen av överenskommelser. Enbart hävd har inte varit tillräcklig, förutom i något enstaka fall där hävden pågått under mycket lång tid.

Susanna Åström har på avdelningen för fastighetsvetenskap vid Lunds Tekniska Högskola skrivit en masteruppsats som handlar om tolkning av samfällda vägars läge. Arbetet är utfört under hösten 2008 och berör 18 § JP en del.<sup>34</sup> Åström undersöker hur man tolkar samfällda vägars läge och vilka konsekvenser som olika tolkningar kan ge upphov till. Hon svarar på hur 18 § JP tillämpas vid sådana tolkningar och om en för lättvindig användning av paragrafen får konsekvenser.

Fokus ligger främst på samfälligheter och teori kring detta. Åström har ur Lantmäteriets fastighetssök erhållit åtta akter med samfällda vägar vars läge har tolkats på ett eller annat sätt. I tre av de åtta akter som studerades hade lantmätaren använt sig av 18 § JP för att bestämma vägens läge. I inget av de tre fallen nämndes någon överenskommelse utan vägnas tolkning motiverades enbart med att vägen haft sträckningen under väldigt lång tid, vilket är intressant eftersom de flesta rättsfall pekar på att enbart hävd inte är tillräckligt.

Utöver undersökningen av akter så utförde Åström även en enkätundersökning hos lantmäterikontor i Sverige där hon bad lantmätare svara på hur de skulle tolka vägens läge i några typfall. Flera av svaren innehöll antingen direkta hänvisningar till 18 § JP eller till något av rekvisiten i bestämmelsen.

Slutsatsen som Åström drar är att lantmätare använder 18 § JP ganska lättvindigt när det kommer till tolkning av samfällda vägars läge. Oftast anser de att det räcker med

---

<sup>32</sup> Andreasson (2008)

<sup>33</sup> Heimersson (2001)

<sup>34</sup> Åström (2008)

enbart hävd under lång tid. Detta är i strid mot vad praxis och lantmäteriets handbok säger, som menar att enbart hävd inte accepteras som bevis på att överenskommelse finns. Men i praktiken verkar det inte få några större konsekvenser, eftersom de markområden som det är fråga om vid samfälliga vägar oftast har lågt värde. Vad Åström kunnat hitta så har inget ärende där man använt 18 § JP för tolkning av samfällig väg har varit föremål för prövning i domstol.

## 2.12 Överklaga beslut

Mark- och miljödomstolen är särskilda domstolar som handlägger mål som innefattar bland annat fastighetsbildningsmål, expropriationsmål, plan-och byggärenden m.m. MMD har särskilda bestämmelser som återfinns i lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. MMD bildades 2011 och ersatte då fastighetsdomstolarna som tidigare dömt i fastighetsmål. Fastighetsdomstolen var en del av Tingsrätten, vilket även MMD är.

I Sverige finns fem MMD, belägna vid Tingsrätten i Umeå, Östersund, Nacka, Växjö och Vänersborg.

Om en sakägare, eller annan med rätt att klaga, är missnöjd med ett beslut från Lantmäterimyndigheten kan det överklagas till Mark- och miljödomstolen (MMD). Bestämmelser om vad som gäller vid överklagan finns i 15-18 kap. FBL. Från MMD kan man sedan överklaga till Mark- och miljööverdomstolen (MÖD), men där krävs prövningstillstånd för att MÖD ska ta upp ett överklagat mål. Prövningstillstånd ges om MÖD är tveksamma till om MMD har dömt rätt eller om de exempelvis tror att beslutet kan vara vägledande för andra domstolar<sup>35</sup>. MÖD är en del av Svea Hovrätt.<sup>36</sup> I undantagsfall kan man överklaga vidare till Högsta Domstolen, men även där krävs prövningstillstånd.

Vid MMD och MÖD finns tekniska råd anställda. Tekniska råd är personer med teknisk eller naturvetenskaplig utbildning som dömer tillsammans med lagfarna domare i de olika målen.

Om ingen har överklagat Lantmäterimyndighetens beslut inom överklagandefristen vinner beslutet laga kraft.



Figur 2 - Placering av MMD i Sverige

<sup>35</sup> Domstol (2014)

<sup>36</sup> Domstol (2014)

### 3. Undersökning och diskussion

*För att underlätta för läsaren är undersökning och diskussion i samma kapitel. Här redovisas och analyseras de rättsfall som undersökts. Dessutom redovisas resultatet av de frågor som ställts till de tekniska råden i mark- och miljödomstolarna. Sist kommer resultatet från undersökning i ArkivSök.*

#### 3.1 Rättsfall

För att kunna besvara frågeställningarna och få en uppfattning av hur 18 § JP har tillämpats så studerades ett antal rättsfall. Ur lantmäteriets rättsfallsregister hämtades de 11 senaste rättsfallen som berörde ämnet gränshävd enligt 18 § JP. Det är hela beslutet som har studerats, inte enbart Lantmäteriets sammanfattning. Det blev just elva rättsfall för att undvika alltför gamla fall, syftet är att se hur gränshävd används i modern tid. Av dessa elva är det äldsta från år 1996, om fler fall skulle tagits med så hade dessa varit över tjugo år gamla. Av de 11 rättsfall som studerades dömde domstolen enligt följande utfall:

Godtog gränshävd enligt 18 § JP	JA	3 st.
	NEJ	8 st.

Av de 11 rättsfallen var det endast i 3 stycken som domstolen godtog hävden och dömde enligt 18 § JP. I de övriga fallen ansågs inte rekvisiten vara uppfyllda.

##### 3.1.1 Typfall av gränshävd/Rättsfallsgenomgång

Utifrån de rättsfall som studerades kan man grovt urskilja några olika typfall av gränshävd, det vill säga de vanligaste situationerna då reglerna om gränshävd möjligtvis kan vara tillämplig. Dessa är:

1. Ett staket som inte följer gräns redovisad på karta.
2. Byggnad som korsar gräns eller någon form av markarbete.
3. Falsk gränsmarkering
4. (Tolkning av samfälld väg)

Observera att typfallen endast är en generalisering och en indelning som gjorts för att underlätta genomgången. De olika typfallen förekommer var och en för sig men det finns också fall där flera av typfallen finns kombinerade. Nummer 4, tolkning av samfälld väg, har inte behandlats i något av dessa rättsfall och berörs heller inte ytterligare i denna rapport. Men det är ändå en intressant variant på gränshävd, som redan behandlats av Åström som tidigare nämnts i avsnitt 2.11.

Här nedan finns en genomgång av rättsfallen, där det kort redogörs för rättsfallens innehåll. Indragen text är inte citat utan är en sammanfattning av den ursprungliga

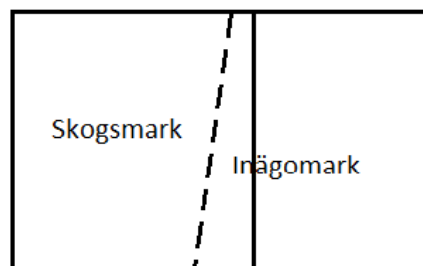
domen, skrivet av rapportens författare. Rättsfallen är indelade efter det typfall de anses tillhöra.

### Typ 1: Staket som inte följer redovisad gräns

Ett exempel på gränshävd är då båda fastighetsägarna på varsin sida av gränsen hävdar exempelvis ett staket eller en stenmur i en viss sträckning men som vid inmätning visar sig inte ha samma sträckning som den redovisade gränsen på kartan. Exempel på domar är lantmäteriets rättsfallsregister nr 09:30 och 10:20.

Enligt förarbeten och rättspraxis räcker inte enbart hävden för att visa att en överenskommelse funnits. Att ingen av fastighetsägarna genom åren klandrat staketet som gräns räcker därför inte för att uppfylla 18 § JP. Det svåra är här att bevisa att staketets syfte varit att utgöra ägomarkering. Det måste gå att utesluta att syftet med staketet inte varit att hägna för djur eller ett försök att markera den rätta gränsen.

I Lantmäteriets rättsfallsregister 09:30 hade en gräns mellan två fastigheter blivit lagligen bestämd vid lagaskifte och gränsmärken kunde återfinnas. I en annan sträckning fanns en gammal stengärdsgård och ett trådstaket som hävdats som gräns, istället för den lagligen bestämda, i över 50 år. På ena sidan av stengärdsgården låg skogsmark (kalavverkad vid tillfället) och marken på andra sidan utgjorde inägomark, se typskiss nedan. Den ena fastigheten hade varit i samma familjs ägo under alla åren och släktingar intygade att fastigheten hävdats mot stengärdsgården. Tillskapandet av inägomark måste ha krävt stort odlingsarbete och området var tydligt avgränsat mot skogsmarken (med stengärdsgården) vilket hovrätten ansåg vara tillräckligt med bevis för att en överenskommelse mellan fastighetsägarna måste ha legat till grund för gränsjusteringen. Hovrätten bestämde gränsens läge till den hävdade stengärdsgården, enligt 18 § JP.



I LM rättsfallsregister 10:20 var det fråga om ett befintligt staket mellan två fastigheter. Fastighetsgränsen uppkom vid en avstyckning år 1939 men inga gränsmärken kunde hittas. Ett staket mellan fastigheterna hävdades som

gräns och hade enligt uppgift stått på samma plats sedan 1940-talet. När LM rekonstruerade gränsen visade det sig att staketet inte var placerat enligt kartan från avstyckningen år 1939. Ingenting i utredningen kunde visa på att fastighetsägarna träffat överenskommelse om någon annan gränsdragning än den som fastställdes vid avstyckningen. Staketet var ett s.k. gunnebostängsel som ofta används på tomtmark. Enligt vittnesförhör hade det dock varit kombinerat med taggtråd och eftersom inga andra omständigheter visade på motsatsen så kom både tingsrätten och hovrätten till slutsatsen att staketet troligen satts upp för att hägna för djur. 18 § JP var därför inte tillämplig.

Vad var skillnaden i de båda ovanstående rättsfallen? I det första fallet utgjordes den hävdade gränsen av en stengårdsgård och i det andra fallet ett vanligt tomtstaket. Även om en stengårdsgård är en mer tydlig, bestående gränsmarkering så är det mer troligt att det som avgjorde de olika utfallen var de olika markanvändningarna på de olika sidorna gränsen. I det första fallet var det inägomark på ena sidan stengårdsgården och skogsmark på andra sidan. Dessutom var det tydligt avgränsat. Dessa omständigheter har krävt arbete från båda fastighetsägarna, att ändra användning från skogsmark till inägomark och att dessutom uppföra en stengårdsgård däremellan, och allting pekar på att fastighetsägarna måste ha varit överens om att göra detta.

I motsats till detta finns det andra rättsfallet, där ett staket utgjorde gräns mellan två tomtmarker. När det inte finns någonting annat än ett staket att gå på, så är det svårt att bevisa att det finns en överenskommelse. Staketet var visserligen av typen gunnebostängsel som är vanligt att inhägna tomtmark med. Även om detta talar för att fastighetsägarna haft en överenskommelse om gränsändring, så framkom det senare att stängslet även varit kombinerat med taggtråd vilket mer talar för teorin om att fastighetsägarna bara hade hägnat för djur. Omständigheterna gjorde fallet svårtolkat.

Vad var det som avgjorde frågan enligt domstolarna? Troligtvis räcker det inte att enbart titta på själva gränsmarkeringen (staket vs stenmur) utan man måste se till alla omständigheter. Hur svårt är det att anlägga? Är det lätt att återställa förhållandena? 18 § JP säger att det ska ”framgå av omständigheterna” att en överenskommelse föreligger och då är nog inte ett staket tillräckligt, inte mellan två bostadsfastigheter. En stenmur (svår att anlägga och omständlig att ta bort) i kombination med olika markanvändning (jobbigt att återställa) är just ett sådant fall där alla omständigheter pekar på en överenskommelse.

### **Typ 2: Byggnad som korsar gräns/Markarbete**

När lantmäterimyndigheten utreder en gräns kan det visa sig att det inte alls överensstämmer med markens användning. Gränsen kan korsa en byggnad eller så har man utfört markarbete längs den hävdade gränsen, eller så följer den hävdade gränsen ett dike eller liknande. Även om ingen uttrycklig överenskommelse finns så handlar det oftast om så stora åtaganden (byggnad eller liknande) att man kan förutsätta att

fastighetsägarna måste ha varit överens för att ha kunnat genomföra det. I en fastighetsbestämning i Hörby<sup>37</sup> exempelvis, gick gränsen mittemellan två intilliggande byggnader. Sakägarna yrkade på gränshävd enligt 18 § JP och menade på att fastighetsägarna måste ha varit överens när huset byggdes och förrättningslantmätaren höll med. Just detta fall har inte varit uppe för prövning i MMD, men det finns andra liknande fall som har varit det.

LM rättsfallsregister 00:22. Fastighetsgränsen blev lagligen bestämd i en hemmansklyvning år 1883. Utstakning av gränsen visade att en gammal ekonomibyggnad stod mitt på gränsen. Hävdegränsen låg istället norr om byggnaden och följde ett gammalt dike och slutade i en jordfast sten, liknande en gränsmarkering. Inom det berörda området hade det tidigare stått flera andra byggnader förutom den ekonomibyggnad som fanns kvar, bland annat en smedja, vilket kunde intygas av flera personer. Den ena fastighetsägaren yrkade på att man skulle fastställa den utstakade gränsen, som gick genom ekonomibyggnaden, eftersom han menade att det hävdade området grundades i ett nyttjanderättsavtal. Men LM, liksom FD och HovR, ansåg att med beaktande av de byggnader som stått på marken måste det anses bevisat att en överenskommelse om gränssträckningen varit menad som en bestående rätt. Man tillämpade 18 § JP.

Det rådde ingen tvekan om vilken gräns som hävdats och att den gjort det under väldigt lång tid. Men det som var knäckfrågan var med vilken rätt den hävdade marken hade brukats på. Klagandesidan anförde att det rörde sig om en form av arrende och för att 18 § JP ska vara tillämplig krävs det att ianspråktagandet av marken är bestående, det vill säga ett ordentligt ägobyte. Men den tid och pengar som lagts ner för att bygga husen, och även utföra de markarbeten i nästa fall, visar på ett mer långsiktigt, bestående utbyte snarare än något tillfälligt.

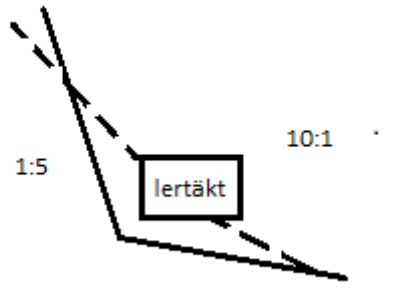
LM rättsfallsregister 96:9. Fastighetsgränsen tillkom vid laga skifte år 1844, men inga gränsmarkeringar kunde hittas. Hävdegränsen anslöt till en samfälld lertäkt som annars skulle befunnit sig enbart på fastighet 10:1. Längs den hävdade gränsen kunde man urskilja en viss nivåskillnad och dessutom resterna från ett dike och ett stängsel. Syftet med den ändrade gränssträckningen måste ha varit att fastighet 1:5 skulle ha bättre tillgång till lertäkten. På 1:5 har det funnits ett tegelbruk under 1800-talet och fastighetsägarna har troligtvis justerat gränsen så att man kunde färdas på sin egen fastighet när man nyttjade täkten. Om inte annat så måste gränsens sträckning ha diskuterats av fastighetsägarna när man genomförde invallning och dikningsåtgärder längs den hävdade gränsen. Allting tyder på att en

---

<sup>37</sup> Se Lantmäteriets Akt 1266-1682



överenskommelse har träffats, och FD och HovR godkände gränshävd enligt 18 § JP.



Även i detta fall var det tydligt vilken gräns som hävdats och att hävden pågått under väldigt lång tid. Tegelbruk bedrevs på fastigheten under 1800-talet så gränsen måste ha ändrats någon gång under denna tid. De diken och invallningsföretag som gjorts längs gränsen kunde spåras till år 1940 så att gränsen hävdats i den aktuella sträckningen var det aldrig något tvivel om.

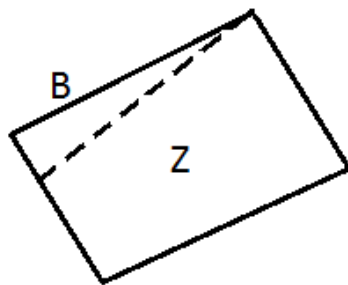
Även i dessa fall (precis som i typ 1) har domstolarna lagt mycket fokus på omständigheterna. Vad är det mer än bara själva hävden som visar på en överenskommelse? I dessa två fall handlade det om byggnader, omfattande dikningsåtgärder och olika marknivåer som allihop tydligt pekade på en överenskommelse.

### Typ 3: Gränsmarkering

Det kan hända att man hittar något som ser ut att utgöra gränsmarkering, men som vid en senare inmätning visar sig vara placerad där det inte ska finnas någon markering enligt karta. Fastighetsägarna kan ha brukat fastigheterna i den sträckningen i många år utan att veta när eller hur gränsmarkeringen uppkommit. Så var fallet i både MÖD 2011:14 och 99:7 ur LM's rättsfallsregister. Att hävden pågått under många år och dessutom varit oklandrad under denna tid uppfyller endast ett av rekvisiten för gränshävd. Det knepiga i sådana här fall är att visa att det ligger en överenskommelse till grund.

I fallet i 99:7 var det två skogsskiften varav B ägde den ena och Z den andra. Gränsen tillkom vid en ägostyckning 1922 och man återfann en gränsmarkering, i form av ett stenröse, men som väsentligt avvek från kartredovisningen. Markeringen i nordväst stämde, men inte markeringen i sydväst. Gränsen hade hävdats i många år men det gick inte att få klargörelse i hur eller när gränsmarkeringen hade uppsatts. Motsvarande gräns på andra sidan skiftet var inte markerad överhuvudtaget och eftersom

gränsmarkeringen enligt LM hade ett otypiskt utseende så drogs slutsatsen att den inte placerats där vid ägostyckningen, eller ens vid annan förrättning, utan att den placerats där av lekmän vid en okänd tidpunkt. Det fanns inga omständigheter som kunde visa att en överenskommelse låg till grund för den ändrade gränssträckningen, utan alla instanser var överens om att stenröset troligen placerats där i ett försök att markera den rätta gränsen. Hävd enligt 18 § JP förelåg inte och gränsen bestämdes med ledning av ägostyckningskartan.



I MÖD 2011:14 var det ett liknande fall. Gränsen tillkom vid storskifte år 1812. Fastighetsägarna på vardera sidan hade under 50 år hävdats en gräns med anledning av ett stenröse som de uppfattat som gränsmarkering. Fastigheterna bebyggdes på 1960-talet och det var i samband med detta och avverkning av skog som hävderna troligen påbörjats. Även om omständigheterna visade att en överenskommelse fanns, så talade bakgrunden för att det inte handlade om en ändring av gränsen utan snarare att fastighetsägarna varit överens om att stenröset utgjorde en markering av den rätta gränsen. Bestämmelsen i 18 § JP var därför inte tillämplig.

När ingenting annat än ett stenröse ligger till grund för hävd är det svårt att bevisa att det finns en överenskommelse, speciellt om hävderna pågått under väldigt lång tid. Men en långvarig, oklandrad hävd uppfyller bara det ena av rekvisiten i 18 § JP och det är precis vad domstolarna klargör här. Parterna måste kunna visa att fastighetsägarna varit överens om att ändra gränssträckningen för att kunna tillämpa gränshävd. I båda dessa fall framstod det som minst lika troligt att fastighetsägarna bara försökt markera den rätta gränsen.

Även här kan man diskutera omständigheterna. Fastighetsägarna har uppfört stenröse för att markera gränsen och det är, om än inte mycket, ändå ett litet arbete att utföra. Men ändå är det inte tillräckligt för att visa att det verkligen skett ett ägoutbyte. Det är möjligt att denna typ av gränshävd är den svåraste att visa. Hur ska man i dessa fall kunna visa en överenskommelse om inte ett stenröse räcker?

### 3.2 Tekniska råden

Vid Sveriges MMD och MÖD, finns det totalt 13 tekniska råd som hanterar fastighetsmål anställda. Till dessa personer (för fullständig namnförteckning se bilaga 1) skickades 5 frågor för att få deras generella uppfattning av 18 § JP samt hur de upplever kunskapen om gränshävd. Frågorna som de tekniska råden ombads svara på var följande:

1. Stöter du på fall där 18 § JP används? Om ja, hur ofta?
2. Upplever du att lantmätare har tillräcklig kunskap om paragrafens innehåll och tillämpning?
3. Ger ”framgår av omständigheterna” för stort utrymme för tolkning, eller är bevisbördan tydlig?
4. Har du stött på fall där du tycker att 18 § JP kunde ha åberopats, men inte hade det?
5. Övriga synpunkter/kommentarer – Allt är av intresse!

Av de 13 som tillfrågades så var det 9 personer som svarade på frågorna. Det ger en svarsfrekvens på 69 % vilket bör anses tillfredsställande.

Ett tekniskt råd meddelade att denne inte hade någon erfarenhet alls av 18 § JP och valde därför att inte svara på frågorna av den anledningen.

Här nedan redovisas de inkomna svaren på frågorna, samt en diskussion av de olika svaren.

#### Fråga 1. Stöter du på fall där 18 § JP används? Om ja, hur ofta?

- Ja, flera gånger om året – *Rossipal*
- Ja, inte ofta. Några gånger (< 5) på drygt 20 år. – *Nordström*
- Jag har under mina fem år som tekniskt råd (fastighetsråd) vid MÖD stött på 18 § JP två gånger. Vi gav prövningstillstånd vid ett av dessa tillfällen. – *Gustafsson*
- Jag har jobbat som tekniskt råd sedan maj 2010 och kan inte påminna mig att jag handlagt något mål där regeln har prövats – *Andersson*
- F n har jag 61 ärenden på bordet (alla ärendeslag inräknade). I ett fall har flm grundat fastighetsbestämningsbeslutet på 18 § JP – *Pettersson*
- Inte så ofta, några gånger om året – *Karlsson*
- Någon gång om året stöter jag på mål där 18 § JP används. – *Jansson*

Första frågan undersöker hur ofta de tekniska råden stöter på fall där 18 § JP har använts. MMD behandlar många olika frågor och det vore intressant att få en uppfattning om hur ofta just gränshävd är uppe till diskussion. Det skiljer sig väldigt mycket mellan svaren. Erfarenheten av 18 § JP varierar mellan att inte ha stött på något fall alls till att stöta på det flera gånger om året, och det är svårt att dra någon slutsats utifrån det. Domstolarna är utspridda i Sverige och behandlar inkomna mål från varsitt eget geografiskt område. Till MMD kommer bara ärenden där sakägare har överklagat

ett beslut. Detta säger därför ingenting om hur ofta 18 § JP används, utan enbart hur ofta det överklagas. Det är möjligt att det finns skillnader i antalet överklagade mål beroende på var i landet man befinner sig.

**Fråga 2.** Upplever du att lantmätare har tillräcklig kunskap om paragrafens innehåll och tillämpning?

- De som jag sett ha tillämpat den har inhämtat den kunskap de behöver, såvitt jag märkt. Det finns en hel del rättsfall, som jag antar att du läser. Handbok FBL (bifogar aktuell del) är dock rätt kortfattad på sid 453. – *Rossipal*
- Hmm, inte automatiskt. Har man dock stött på den är den inte svår att komma ihåg. – *Nordström*
- I bägge målen [som jag stött på] fastställdes LM:s beslut så av det jag sett verkar det ju vara OK med LM:s kunskaper. – *Gustafsson*
- Jag tror inte det. Det är en gissning från min sida, eftersom jag inte handlagt något mål där regeln prövats. Rent allmänt tycker jag LM borde satsa betydligt mer på att löpande fortbilda FLM om tillämpningen av regler som grundar sig på bedömningen av historiska uppgifter. – *Andersson*
- Ja, i alla fall de flesta – *Pettersson*
- Min uppfattning är att de flesta förrättningslantmätare gör en noggrann rättsutredning och grundar sitt beslut på det men det finns säkert skäl att utveckla detta. - *Undén*
- Min bild är att lantmäteriet allmänt sett har många unga och oerfarna medarbetare. Därav följer att kunskapen om mer ”udda” regler bygger på inläsning i just denna specifika förrättning. Så i vissa fall har jag uppfattat att lantmätarens kunskaper varit för bristfälliga för att kunna stå emot en ”ivrig” sökande etc. – *Karlsson*
- De flesta lantmätare har hyggliga kunskaper om paragrafen, eftersom det ofta blir diskussion om hävd vid fastighetsbestämningar. - *Jansson*

På denna fråga inkommer varierande svar. Hur de tekniska råden upplever lantmätarens kunskaper varierar mellan alltifrån bra till bristande.

Pettersson och Undén tycker båda två att de flesta har den kunskap som behövs. Rossipals uppfattning är att de som tillämpar den har tillräcklig kunskap, även Gustafsson och Jansson är av ungefär samma uppfattning. Nordström säger att om man väl stött på den så är den svår att glömma. Andersson har aldrig stött på något fall där regeln prövats, så utifrån det gissar han att lantmätare inte har tillräcklig kunskap och därför heller inte tillämpar den. Karlsson menar att kunskaperna ibland kan vara bristfälliga.

Generellt tycks uppfattningen vara att de lantmätare som tillämpar regeln har tillräckliga kunskaper för att göra det. Men hur ofta tillämpas den? Och de som inte

tillämpar den, är de medvetna om att regeln finns eller varför använder de den inte? Precis som Andersson och Karlsson säger så hade det nog inte varit fel om Lantmäteriet satsade mer på fortbildning i lite mer ovanliga regler, så som gränshävd. Detta speciellt eftersom reglerna om gränshävd är gamla och Lantmäteriet i allmänhet har en hel del nya, unga medarbetare.

**Fråga 3.** Ger ”framgång av omständigheterna” för stort utrymme för tolkning, eller är bevisbördan tydlig?

- Vem som har bevisbördan är nog inget man fastnar på som lantmäterimyndighet, eftersom myndigheten har utredningsplikt enligt 4 kap. 27 § FBL. På domstolen kan det vara lite knepigare, men just fastighetsindelningen anses vara en indispositiv sak, så i dessa mål kan domstolen själv undersöka och forska en del. ”Framgång av omständigheterna” kan ge mycket jobb och svåra avvägningar ibland. – *Rossipal*
- Nej, det är väldigt många ställningstaganden som ska bedömas utifrån förutsättningar så det får betraktas som ett normalt arbetssätt. Även om fastighetsbestämningar inte är dagligt förekommande så finns ju samma resonemang där. – *Nordström*
- Jag tycker ordalydelsen är bra. Omständigheterna kan vara unika i varje enskilt fall, så jag tycker tolkningsutrymmet bör vara stort. – *Andersson*
- Ja, men det är svårt att formulera tydligare. – *Pettersson*
- Nej, det tycker jag inte. Det öppnar på för den som påstår något att lägga fram den bevisning som denna tycker styrker saken. Bevisbördan åvilar normalt den som påstår något. – *Karlsson*
- Här kan lantmätaren vara tydligare när det gäller bevisbördan. Sakägarna har nog inte alltid klart för sig att det inte räcker med att åberopa hävd. – *Jansson*

I fråga 3 efterfrågas de tekniska rådets syn på regelns formulering. Är regeln i sig otydlig, skulle den behövas formuleras annorlunda eller är den bra som den är? Nästan alla var överens om att formuleringen av 18 § JP var bra. En för snäv formulering skulle innebära att den blev svårare att applicera, då fallen oftast är unika. En annorlunda formulering skulle kanske innebära en generalisering av gränshävd vilket skulle leda till att många fall hamnar utanför definitionen. Så som den är formulerad nu öppnar det upp för sakägare och lantmätare att brett diskutera paragrafens tillämpning.

Pettersson tyckte att formuleringen gav stort utrymme för tolkning, men sa ändå att det skulle vara svårt att formulera tydligare. Även Rossipal säger att ”framgång av omständigheterna” kan ge mycket jobb, men troligtvis är det så att en bred formulering öppnar upp för många fall. Men om nu formuleringen är så bred – varför tycks den nämnas väldigt sällan, enligt undersökningen i ArkivSök?

**Fråga 4.** Har du stött på fall där du tycker att 18 § JP kunde ha åberopats, men inte hade det?

- Nej, inte vad jag minns nu. Det förekommer tvärtom varje år ett par mål där någon part lagt ner mycket tid på att bevisa (intyg, vittnesförhör, gamla kartor

och fotografier etc.) att gränsen hävdats i viss sträckning sedan tiden före år 1951, men utan något som helst för – eller ens tecken på – att hävden grundats på en överenskommelse om gränsändring. – *Rossipal*

- Ja, det har jag. Men inte många. När frågan om hävd dyker upp, vilket den ofta gör, saknas ofta rekvisitet ”överenskommelse”. Det har ”bara” blivit så. Pressar man lite grann gör ingen gällande att det funnit en överenskommelse – möjligen ett tyst motvilligt accepterande. – *Nordström*
- Kanske något enstaka fall. – *Andersson*
- Inte som jag kan erinra mig om på rak arm. – *Pettersson*
- Allmänt sett så stöter jag relativt ofta på olika fall som skulle kunna få en annan utgång om bara parterna hade fört processen annorlunda och åberopat rätt ”saker”. Något minne av att jag stött på detta avseende 18 § JP har jag inte. – *Karlsson*
- Ja, det förekommer fall där 18 § JP skulle kunna ha åberopats. När det hamnar som ett mål hos oss kan vi bara döma på det parterna fört fram. Däremot har lantmätaren en något friare ställning än domstolen och lantmäterimyndigheten har även en utredningsskyldighet och i denna skulle man kunna tolka in även 18 § JP. Sedan får givetvis sakägarna framföra yrkanden om att denna ska tillämpas. Lantmäterimyndigheten kan bara pröva det som yrkats. – *Jansson*

När Rossipal nämner år 1951 syftar han på att sämjedelningar förbjöds i vissa delar av landet redan vid denna tidpunkt.

En domstol prövar beslut som överklagats. Domstolens beslut grundas på handlingarna och det som de olika parterna yrkat och de omständigheter som de åberopat.<sup>38</sup> Det skulle därför kunna finnas fall där 18 § JP varit tillämplig, men ingen av parterna åberopat det. Domstolen kan i sådana fall inte heller besluta enligt 18 § JP, även om de anser att det hade varit tillämpligt, utan måste grunda sitt beslut på de aktuella handlingarna och yrkandena.

De tekniska råden hade olika erfarenheter av fall där 18 § JP kunde ha åberopats. Rossipal, Pettersson och Karlsson kunde inte minnas att de varit med om ett sådant fall. Nordström, Andersson och Jansson säger sig minnas några fall där 18 § JP kunde ha tillämpats. Som Karlsson rent allmänt påpekar så skulle många fall kunna få en annorlunda utgång om parterna åberopar rätt saker. Säkerligen gäller detta även förrättningar som inte överklagats, som kanske hade gått smidigare och fortare om man tillämpat 18 § JP. Lantmäterimyndigheten har det inte riktigt lika strikt som domstolen och dessutom har de utredningsskyldighet enligt 3 § 14 kap. FBL vilket innebär att lantmätare alltid noggrant ska undersöka varje enskilt fall och redogöra för alla omständigheter. Detta borde rimligtvis innebära att de även ska utreda om gränshävd enligt 18 § JP föreligger.

Som Rossipal och Nordström poängterar kan man ofta hitta fall där gränsen utan tvekan har hävdats i en annan sträckning, men där parterna inte kan visa att det föreligger en

---

<sup>38</sup> Se Lag (1996:242) om domstolsärenden

överenskommelse. Att en överenskommelse funnits är ett utav rekvisiten till 18 § JP och, som man även kan se utifrån de rättsfall som studerats, är det ibland svårt att visa detta.

**Fråga 5.** Ingen egentlig fråga, utan här gavs istället möjlighet att komma med övriga synpunkter eller kommentarer.

- Jag har inget emot att regeln lyfts fram; i undervisning, på kurser, i anvisningar. Ibland kan det nog tänkas att den, om den tillämpades, och fastighetsägaren vet att den tillämpas skulle kunna bespara parterna och samhället en och annan tvist. – *Nordström*
- Nu när det sker ett stort generationsskifte bland FLM bör LM göra en särskild satsning för att fortbilda de nyanställda om gränsfrågor och tillämpningen av de regler som gäller. – *Andersson*
- Lantmäteriets anvisningar skulle kunna göras bättre och tydligare. Många förrättningslantmätare läser och följer dessa. Att läsa förarbetena är väl i för sig bra, men dessa börjar bli gamla och här kan man bara se hur 18 § JP har tillämpats och prövats i domstolarna. Lantmäteriets anvisningar bör därför vara rätt forum för att redovisa hur 18 § JP tillämpats idag. - *Jansson*

Nordström, Andersson och Jansson skrev alla tre att de gärna ser att lantmätare i allmänhet får mer information om reglerna om gränshävd. Det är en gammal regel och detta i kombination med många nya, ofta unga, medarbetare på lantmäteriet resulterar i att vetskapen om 18 § JP är låg. Lantmäteriets handbok, som finns att tillgå för alla och som många lantmätare använder, är mycket kortfattad i ämnet. Handboken och förarbetena säger bara att enbart hävd inte är tillräckligt. Hur ska de förrättningslantmätare som läser handboken veta hur regeln ska tillämpas om det inte står något om det? Genom att lyfta fram reglerna, om så endast genom att nämna det någon gång, så ökar medvetenheten och på längre sikt troligtvis även kunskapen.

### 3.3 ArkivSök

En undersökning i ArkivSök har gjorts. ArkivSök är en tjänst som ger tillgång till Lantmäteriets digitala förrättningsarkiv, där både det statliga och kommunala lantmäteriet arkiverar sina förrättningsakter.

Tanken med undersökningen var att kunna svara på frågan om vid vilka situationer 18 § JP används och om den skulle kunna användas vid flera tillfällen än vad den redan gör. Genom att studera några års förrättningar var förhoppningen att sätta ihop statistik över användningen av 18 § JP.

De förrättningsakter som har studerats är de som har fastighetsbestämning som åtgärd. Ursprungstanken var att även studera rena fastighetsregleringar för att se om 18 § JP kan vara tillämplig även där. Detta blev dock allt för tidskrävande och därför begränsades undersökningen till att avse bara fastighetsbestämningar. I många av

akterna är fastighetsreglering och fastighetsbestämning kombinerat, men det är alltså fastighetsbestämningarna som varit målet med sökningen. Men för att visa på hur det troligen finns fall med fastighetsregleringar där 18 § JP kunnat tillämpas finns ändå ett exempel under rubriken 3.3.5 Fastighetsreglering.

### 3.3.1 Tillvägagångssätt

Akter av intresse är de där lantmäteriförretningen är en fastighetsbestämning. Sökningen gjordes efter dessa kriterier:

Åtgärd:	Fastighetsbestämning
År:	2009 – 2014
Län:	Skåne

Geografiskt så begränsades sökningen till Skåne län. Tiden räckte inte till för att söka i flera län, utan istället lades fokus på att få tillräcklig statistik under flera år. Antal år sattes till 6. Från år 2009 till och med år 2014.

Undersökningen gick till så att alla aktuella akter lästes igenom för att undersöka om det hänvisats till 18 § JP i förretningen. Om detta gjordes (direkt eller indirekt) så noterades det, om inte så gjordes en bedömning baserat på karta och redogörelse om huruvida gränshävd kunde ha varit aktuellt ändå. I de fall då ingen hänvisning har gjorts till 18 § JP så har kartan studerats för att se exempelvis placering av byggnader med mera, och vilka gränser som har fastighetsbestämts i de aktuella fallen. Genom att läsa besluten i protokollet och läsa redogörelsen, över hur fastigheterna har hävdats, som finns i akterna har författaren själv gjort en bedömning om det kunde varit aktuellt att nämna och resonera kring 18 § JP. Exempelvis förekommer det akter där man på kartan kan se att det finns stenmur och/eller häck som tycks ha hävdats i andra sträckningar än en annan gällande gräns utan att lantmätaren i det aktuella fallet nämner gränshävd. Andra fall som förekommer är sådana där det i redogörelsen nämns att fastigheterna har hävdats i den aktuella sträckningen i många år, men inget vidare resonemang förekommer. Man konstaterar helt enkelt bara att det finns en pågående hävd, men sedan sägs ingenting mer och en annan gräns fastighetsbestäms. Båda typerna av fall är sådana som har markerats som akter där 18 § JP kunde ha diskuterats närmare och möjligt kunnat tillämpas.

### 3.3.2 Resultat

En sökning enligt kriterierna ovan ger 511 sökresultat. Åren 2009 till 2014 gjordes alltså 511 fastighetsbestämningar i Skåne län (stämmer kanske inte exakt, eftersom undersökningen gjordes i december 2014 är det möjligt att det finns akter från 2014 som ännu inte hunnit bli inlagda i ArkivSök). Hur dessa förretningar fördelas över de undersökta åren redovisas i tabell 1.



Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP

---

Totalt antal akter	511
År	Antal
2009	77
2010	87
2011	67
2012	84
2013	96
2014	100

**Tabell 1 - Fördelning över åren av de studerade akterna**

Antal fastighetsbestämningar per år har varierat mellan 67 och 100 stycken. I genomsnitt görs det alltså ca 85 fastighetsbestämningar per år i Skåne län. I dessa 511 akter så var det endast i 11 stycken som 18 § JP använts eller nämnts (lista över vilka akter detta är finns i bilaga 2). Dessa 11 akter fördelade sig över åren enligt tabell 2.

Totalt antal akter	511
18 JP nämns	11
År	Antal
2009	2
2010	1
2011	2
2012	3
2013	2
2014	1

**Tabell 2- Fördelning över åren av de akter som nämner 18 § JP**

Knappt 2 fastighetsbestämningar per år, i genomsnitt, i Skåne är sådana som nämner 18 § JP. Av dessa 11 akter som nämnde 18 § JP mellan år 2009 och 2014 var det bara 3 stycken som ansåg att paragrafen var tillämplig.

Kunde det ha varit fler tillfällen då paragrafen borde nämnas? I genomgången i ArkivSök har alla akterna lästs igenom och en egen bedömning har gjorts om huruvida det tycks saknas ett resonemang kring gränshävd. Bedömningen har gjorts utifrån den information som finns tillgänglig i redogörelsen, karta och protokoll. Antal akter som föll under denna kategori var totalt 89 stycken.

	Antal
Totalt antal akter	511
Nämner 18 § JP	11
Kunde nämnt	89

**Tabell 3 - Sammanställning efter genomgång i ArkivSök**

Av de 511 fastighetsbestämningarna som gjordes i Skåne under åren 2009 – 2014 var det alltså i 89 stycken som det kunde ha varit aktuellt att diskutera gränshävd enligt 18 § JP.

Viktigt att notera här är dock att akterna i ArkivSök i många fall är relativt kortfattade. Det finns inga krav på hur utförlig redogörelse och protokoll i en förrättning ska vara så det är möjligt att man i en del av fallen faktiskt har diskuterat 18 § JP men sedan valt att inte skriva det i redogörelsen. Det är upp till lantmätaren i varje enskilt fall att redogöra för ärendet och motivera besluten. Det viktigaste är att de berörda parterna, sakägarna, är överens och förstår det som framgår av protokollet. Bedömningen i denna undersökning har alltså bara gjorts utifrån det som man som utomstående kan läsa ur förrättningsakten.

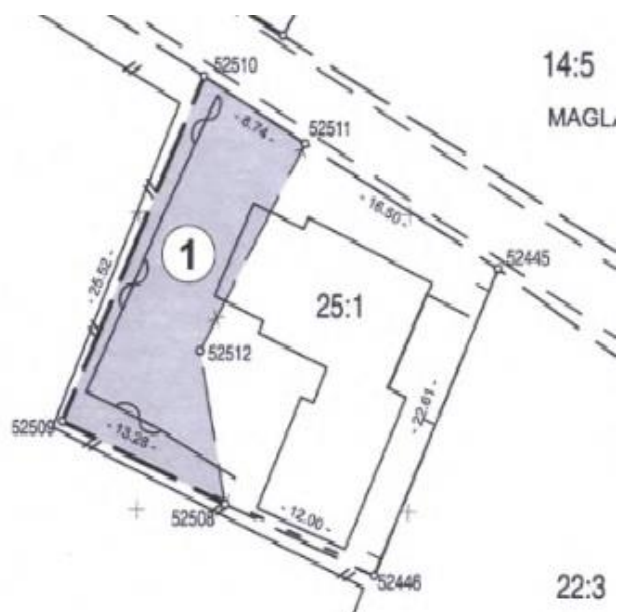
Något som tydligt framkommer ur undersökningen är hur vanligt förekommande det är att skriva överenskommelser mellan fastighetsägarna. Det visade sig vara rätt vanligt att lantmätaren, om fastighetsägarna var överens om gränsen, stakade ut gränsen och lät skriva en överenskommelse där fastighetsägarna godkände gränssträckningen. Den skriftliga överenskommelsen får sen ligga till grund för fastighetbestämningsbeslutet, vilket man får göra enligt 14 kap. 5 § FBL. En eventuell nackdel med att man skriver överenskommelser är dock att man kanske förbiser andra viktiga aspekter bara för att fastighetsägarna är överens om var gränsen BORDE gå. Detta diskuteras mer längre fram i rapporten.

### **3.3.3 Exempel ur akter där man kunde nämnt 18 § JP**

Här nedan följer fem exempel på akter där lantmätarna i de aktuella fallen inte nämnt någonting om 18 § JP men bedömningen är att de kanske borde gjort det.

I några av exemplen visas också ett utdrag som hämtats från Ekonomiska kartan. Ekonomiska kartan framställdes med hjälp av flygbilder mellan åren 1935 och 1978 och redovisar Sveriges fastigheter och även byggnader, tomter, olika odlingsområden och vägar. Den ekonomiska kartan saknar rättslig verkan i avseende på gränserna. För att avgöra gränserns sträckning ska man se till förrättningskartor och andra handlingar. Men i vissa fall är de tillgängliga förrättningskartorna gamla och fastighetsägarna kan ha gjort privata uppdelningar sedan dess som inte har registrerats i någon av Lantmäteriets numera rättsligt gällande kartor. Genom att även studera ekonomiska kartan kan man få en fingervisning över hur gränserna uppfattades och ritades ut på 1960 och -70-talet eftersom ekonomiska kartan redovisar markanvändningen. Ekonomiska kartan kan på det sättet vara ett hjälpmedel när man undersöker hävden i en del fall, även om det bör poängteras att den, som tidigare nämnt, saknar rättsverkan.

**Exempel 1. Akt 1287-2778**



**Figur 3 - Ur akt 1287-2778. Bestämd gräns: 52511-52512-52508**



**Figur 4 - Ur ekonomiska kartan från 1968**

## Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP

---

I akt 1287-2778 yrkade sakägarna, ägare till fastighet Maglarp 25:1, i första hand på fastighetsbestämning och, om behov fanns, även på fastighetsreglering. I redogörelsen står att fastighetsreglering ska ske så att gränserna stämmer överens med ”hur tomten har hävdats och använts under lång tid”. I bilden ovan, figur 3, ser man fastighetsgränsen som bestämdes och det område som sedan fastighetsreglerades, som är färgmarkerat. Det område som fastighetsreglerades hävdades sedan lång tid tillbaka av både häck och staket. Det framgår inte i protokollet hur länge hävden pågått, mer än att det är en lång tid. Tittar man på figur 4, som är från den ekonomiska kartan år 1968, så ser det ut som att fastigheten är redovisad i enlighet med hävden, med raka hörn. Vidare kan man se att området runt fastigheten utgörs av åkermark, det finns alltså inget som konkurrerar med hävden.

Båda fastighetsägarna var överens om vilket område som skulle överföras, det rådde ingen tvist. Ingen ersättning betalades ut för marken heller. Sett till dessa omständigheter är bedömningen att 18 § JP kunde ha diskuterats.

Genom att med stöd av 18 § JP fastighetsbestämna gränsen till samma slutliga resultat hade man inte behövt pröva de allmänna villkoren i 3 kap. FBL, vilket man var tvungen att göra i och med att man gjorde en fastighetsreglering istället. Med stöd av 18 § JP hade resultatet kunna bli detsamma, men med mindre prövning av paragrafer.

**Exempel 2. Akt 1260-566**



**Figur 5 - Ur akt 1260-566. Bestämd gräns: 10014-10015**

I akt 1260-566 var det fråga om fastighetsbestämning mellan fastigheterna Södra Vram 9:27 och 9:28. Gränsen, som tillkom vid avsöndring år 1895, stakades ut av lantmätaren. På gränsen stod en murad kompost, tillhörande 9:28, och även taket på ett vedskjul sköt in på grannfastigheten 9:27. Redogörelsen säger ingenting om hur länge komposten eller vedskjulet har stått där utan det konstateras endast att gränsen ska gå mellan punkt 10014 och 10015 enligt avsöndringsmått och att komposten ska rivas eftersom den står på fel fastighet.

Marken har uppenbarligen hävdats i en annan sträckning. Med murad kompost och ett vedskjul verkar fastighetsägarna ha haft uppfattningen att gränsen var förskjuten en bit i sidled. Rekvisitet oklandrad hävd är alltså uppfyllt. Det rekvisit i 18 § JP som återstår att uppfyllas är att hävden måste ha påbörjats innan år 1972, och sen en diskussion om det har grundats på en överenskommelse.

**Exempel 3. Akt 1263-845**

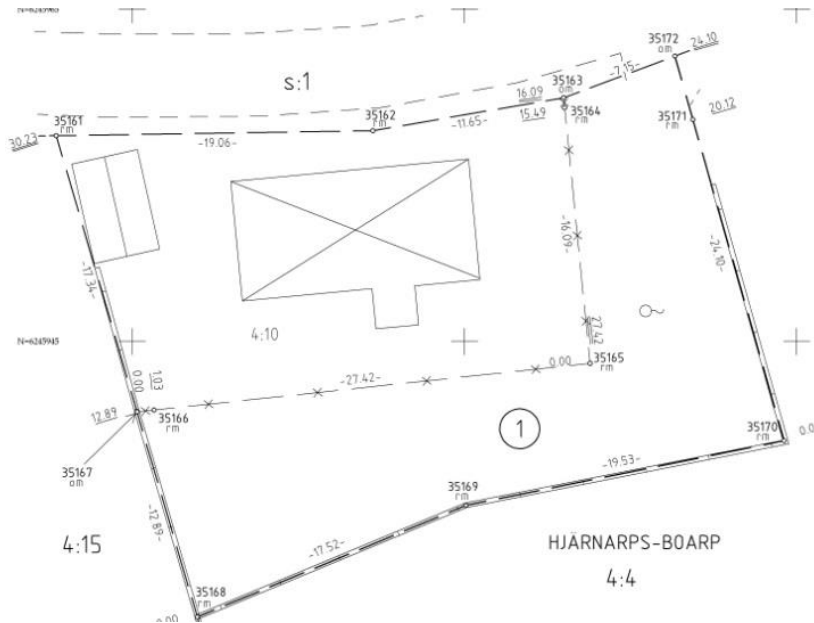


**Figur 6 - Ur akt 1263-845. Bestämd gräns: 50034-51107-51108-50026**

I denna förrättning, ur akt 1263-845, hade gränsen tillkommit vid hemmansklyvning år 1881 och även varit föremål för en avstyckning år 1934. Vid fältarbete kunde lantmätaren hitta punkt 51108, men när man stakat ut gränsen enligt avstyckningskartan visade det sig att punkt 50034 hamnade 1,42 meter ifrån ett äldre, återfunnet gränsrör som lantmätaren bedömde inte var utsatt av lantmäteriet. Enligt kartan, se figur 6, tycks även en häck vara planterad längs hävden, trots detta står det ingenting i redogörelsen om 18 § JP.

Denna förrättning har vissa likheter med rättsfall MÖD 2011:14 (som finns beskrivet i kapitel 3.2, under typ 3). I båda fallen har fastighetsägarna brukat marken efter en markering som de trots utgjort gränsmarkering, men som inte varit utsatt av lantmäteriet. I rättsfallen MÖD 2011:14 fann domstolen det inte tilläckligt bevisat att en överenskommelse låg till grund. Troligtvis är fallet så även här, men det saknas ändå ett resonemang kring gränshävd.

**Exempel 4. Akt 1292-2320**



**Figur 7 - Ur akt 1292-2320. Bestämd gräns: 35163-35164- 35165-35166-35167**



**Figur 8 - Ur Ekonomisk karta daterad 1969**

I akt 1292-2320 skulle man fastighetsbestämma alla gränserna runt fastigheten Hjärnarps-Boarp 4:10 som bildats vid avsöndring. Gränsen i norr och väster var hävdad i överensstämmelse med de kartor som fanns. Men i söder och öster stämde det inte alls. Den tomtplats som hävdats med stenvmur (se figur 7) hade mycket större areal än vad fastigheten skulle ha enligt tillgängliga handlingar. I detta fall valde man att fastighetsbestämma till en gräns som tolkats enligt avsöndringshandlingarna och sedan fastighetsreglera marken fram till stenvmuren, så att fastighetsindelningen överensstämde med hävden. För marken som fastighetsreglerades betalades 40 000 kr i ersättning av Hjärnarps-Boarp 4:10.

Trots att man konstaterar att fastigheten är tydligt hävdad mot en stenvmur så förs inget resonemang om gränshävd enligt 18 § JP. Alla parter tycktes vara eniga om hur marken hävdades och att de trott att stenvmuren utgjort gräns. Det står dock ingenstans hur gammal stenvmuren var. Ett krav för att kunna använda 18 § JP är att stenvmuren hävdats som gräns sedan innan år 1972, men ingenting om detta nämns överhuvudtaget i akten. På den ekonomiska kartan från år 1969 (se figur 8) tycks fastigheten vara större än vad lantmätaren kom fram till. På den ekonomiska kartan kan man även se att det inte finns några konkurrerande markanvändningar, den intilliggande marken utgörs av skog i söder och öster och har enligt ekonomiska kartan gjort det sedan slutet av 60-talet. Det borde därför inte finnas någon tveksamhet i hur fastigheten har hävdats.

Att man i detta fall fastighetsbestämmer gränsen till det av lantmätaren tolkade läget borde anses vara felaktigt. Om alla rekvisiten i 18 § JP är uppfyllda ska gränsen ha den sträckning som hävden visar. Det framgår inte av lagen att paragrafen är dispositiv (går att avtala bort) och att då fastighetsbestämma en annan gränssträckning strider därför mot lagen. När man i nästa steg fastighetsreglerar mark för att fastighetsindelningen ska överensstämma med hävden så innebär det i teorin att man till fastigheten överför mark som egentligen redan tillhör fastigheten från första början. Och, i detta fall, betalar ersättning för mark som man redan äger.



**Exempel 5. Akt 1278-1946**



**Figur 9 - Ur akt 1278-1946. Bestämd gräns 1-2-3-4**

Fastigheterna Viarp 5:68 och 6:69 (område 1 och 2 i figur 9) skulle sammanläggas men först fastighetsbestämdes gränserna mot Viarp 26:1. Gränserna hade tillkommit vid avsöndring år 1888 och 1918. Fastighetsägarna godtog den gräns som lantmätaren stakade ut och efteråt reglerades mark för att fastighetsgränserna skulle ”överensstämma med den hävdade tomtmarken”.

De områden som fastighetsreglerades var 53 och 13 kvm stora och ingen ersättning betalades ut.

Frågan som uppstår vid studerande av denna akt är varför man fastighetsbestämde linje 1-2-3-4 från första början. Det var uppenbart inte den gränsen som hävdades som fastighetsgräns, vilket alla var överens om. Marken var tydligt avgränsad med en liten stenmur samt att det var tomtmark mot intilliggande åkermark. Det framgår visserligen inte hur länge hävden pågått, men av redogörelsen att döma så verkar 18 § JP inte ha diskuterats alls.

### 3.3.4 Exempel på akter som har hänvisat till 18 § JP

Nedan följer fyra exempel på akter där det i redogörelse och protokoll tydligt framgår att man haft 18 § JP i åtanke.

#### Exempel A. akt 1282K-12/10

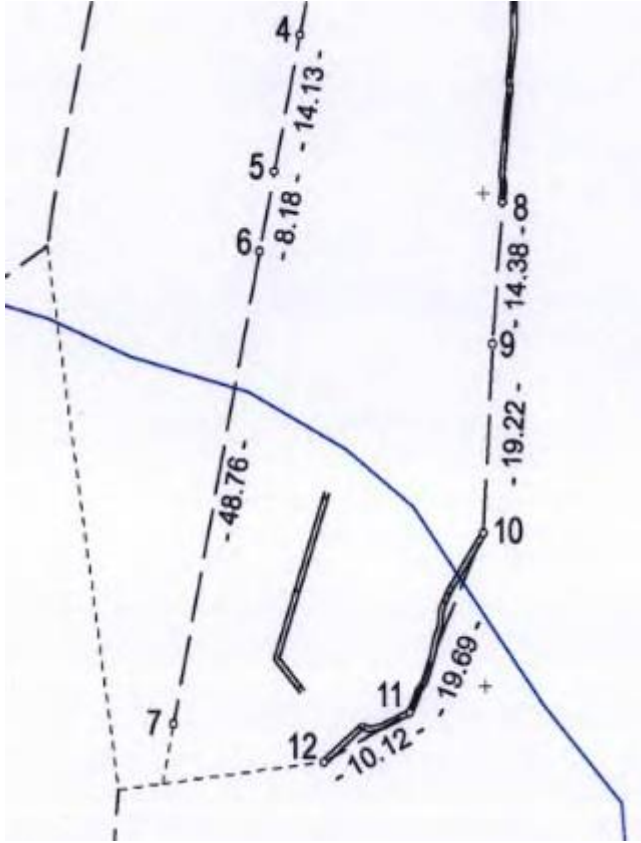


Figur 10 - ur akt 1282K-12/10. Bestämd gräns: Björken.2 - GC2011-GC2012

I akt 1282K-12/10 hade fastigheten Björken 1 bildats år 1919. När kommunen utförde mätningar i kvarteret uppmärksammades att de arealer och sidolängder som redovisades år 1919 inte stämde överens med dagens hävd. Det fanns även en tomtmätning av grannfastigheten från år 1946 där Björken 1's sidolängder redovisades med längder som inte heller stämde med någon av tidigare nämnda.

Gränsen är tydligt markerad med i murhörn och har oklandrat hävdats i nuvarande sträckning åtminstone sedan 1946. Lantmätaren fann alla rekvisit uppfyllda och fastighetsbestämde gränsen i den hävdade sträckningen, enligt 18 § JP.

**Exempel B. Akt 1290K-2355**

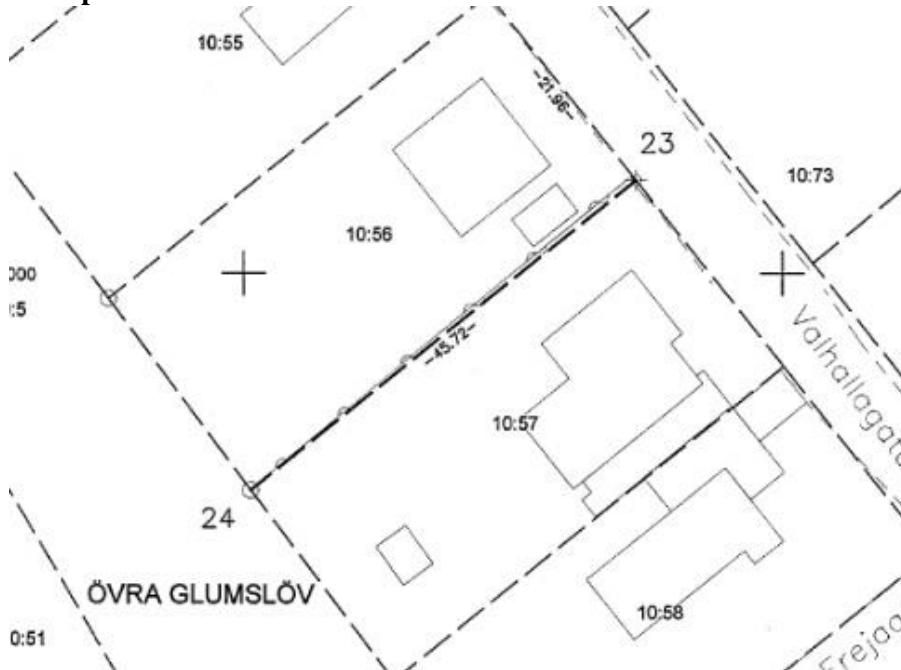


**Figur 11 - Ur akt 1290K-2355. Bestämd gräns 8-9-10-11-12**

Gränsen mellan Vanneberga 34:51 och 34:144 hävdas med en stenmur. Gränsen tillkom vid storskifte år 1795, den var då beskriven som en rak linje. Gränsen ritas sedan ut vid laga skiftet år 1853 men är då inte längre rak, troligen har stenmuren uppförts någon gång mellan dessa tidpunkter, men inte placerats enligt storskiftesänvisningarna. Gränsen visas även på en karta från en avsöndring år 1929 och inte heller denna gång är den rak.

På fastigheten hade det bedrivits fiske mellan åren 1950 och 1972. Stenmurarna som gick ut mot vattnet hade tidigare använts som förtöjningsplats för båtar. Stenmuren hade ansetts utgöra gräns mellan fastigheterna under väldigt lång tid och lantmätaren fastighetsbestämde därför gränsen i den sträckningen med stöd av 18 § JP.

**Exempel C. Akt 1282K-09/40**



**Figur 12 - Exempel från akt 1282K-09/40. Aktuell gräns och häck går mellan punkt 23 och 24.**

I akt 1282K-09/40 var de två fastighetsägarna inte överens. Mellan fastigheterna Övra Glumslöv 10:56 och 10:57, som båda tillkom genom avstyckning år 1954, stod en häck planterad sedan mitten av 1950-talet, det fanns flygbilder som styrkte detta. Ena änden av häcken (punkt 24 i figur 12) låg i överensstämmelse med den lagligen bestämda gränsen medans det i den andra änden (punkt 23 i figur 12) av häcken skiljde 43 centimeter, se figur 1.

Ägaren till Övra Glumslöv 10:57 yrkade på gränshävd enligt 18 § JP och ville att gränsen skulle fastighetsbestämmas till häckens läge eftersom det funnits en överenskommelse mellan tidigare ägare. Den andra fastighetens ägare menade att han inte kände till någon överenskommelse och att gränsen därför skulle gå mellan punkt 23 och 24.

Lantmätaren ansåg det inte tillräckligt visat att en överenskommelse funnits och gick därför på yrkandet från 10:56 och fastighetsbestämde gränsen mellan punkt 23 och 24. Sett till de rättsfall som finns (och varav några återges i kapitel 3.3.1) är detta troligen ett korrekt beslut av lantmätaren eftersom det oftast krävs mer än så för att visa på en överenskommelse. Just det här beslutet överklagades till MMD, men de dömde dock aldrig i målet utan parterna nådde en förlikning som innebar att Övra Glumslöv 10:57 fick nyttjanderätt (s.k. lägenhetsarrende) på den bit mark som ligger mellan den fastighetsbestämda gränsen och den befintliga häcken.

#### **Exempel D. Akt 1270-1431**

Då inga märken som kan tolkas som gränssträckning enligt 1 kap 4§ JB återfunnits eller handlingar som kan visa en tänkt gränssträckning enligt 17§ JP samt att ingen okändrad hävd finns enligt 18§ JP kan ingen mer exakt uppskattning av gränsens läge göras förutom via arealen. Gränsen beslutas därför ha den efter arealuppskattning utstakade sträckningen.

#### **Figur 13 - Utdrag ur protokollet i akt 1270-1431**

Akt 1270-1431 är ett exempel på en akt där lantmätaren endast nämnt 18 § JP utan att tillämpa den. Gränsen mellan fastigheterna Tjurstorp 8:11 och 8:25 tillkom vid en sämjedelning, och inga gränsmarkeringar fanns på platsen. Utifrån hävder och arealangivelser gjorde lantmätaren en tolkning av var gränsen troligen gick. Efter överläggning var det också denna tolkning av gränsen som fastighetsbestämdes. Utdrag ur skälet till fastighetsbestämningsbeslutet finns i figur 13.

Detta är ett bra exempel i det hänseendet att det tydligt framgår i redogörelsen att parterna diskuterat gränserna och hävder och att lantmätaren i sin motivering till sitt beslut tydligt nämner att det inte finns någon hävd enligt 18 § JP. Detta görs även i en annan av de studerade akterna, akt 1280K-172/2007, där lantmätaren kort och gott konstaterar att gränsen överensstämmer med rådande hävd och att någon gränshävd enligt 18 § JP därför inte föreligger.

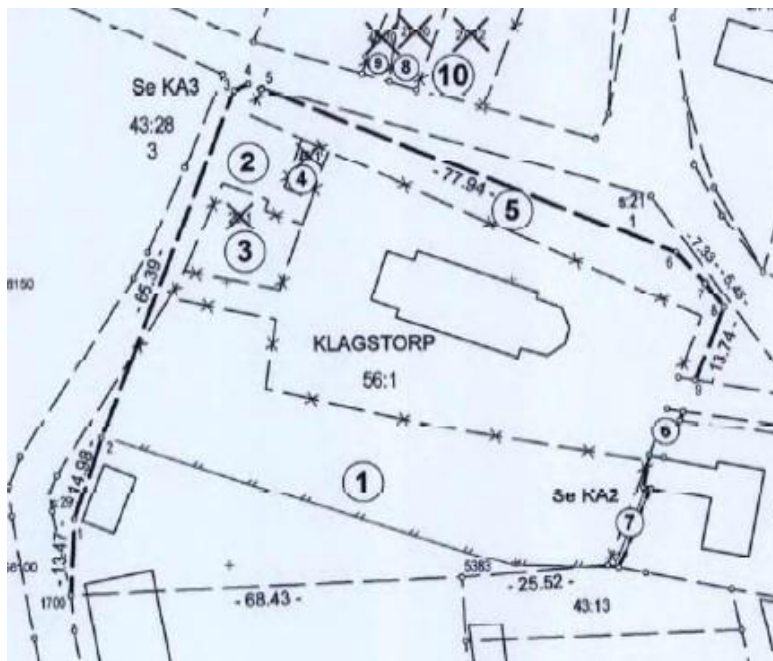
Genom att på detta sätt kort nämna bestämmelsen om gränshävd visar man att man studerat alla omständigheter noga och övervägt alla alternativ, vilket minimerar risken för missförstånd och osämja mellan fastighetsägarna.

### **3.3.5 Fastighetsreglering**

Undersökningen i ArkivSök gjordes för att se om 18 § JP kunde användas i fler fall än vad den redan gör. Endast fastighetsbestämningar studerades men en tanke finns att bestämmelsen skulle kunna vara tillämplig istället för fastighetsregleringar i vissa fall också. Här är ett exempel på just ett sådant fall.

Denna förrättning, akt 1280K-13/110, uppmärksammades av handledaren men dök också upp i undersökningen i ArkivSök. Det är en förrättning, gjord utanför Malmö, där både fastighetsreglering och fastighetsbestämning skedde och omfattade flera fastigheter.

I centrum för förrättningen är Västra Klagstorps kyrka och det som gör just denna förrättning intressant i detta sammanhang är främst fastighetsregleringen av område 1 i figur 14 nedan.



Figur 14 - Ur akt 1280K-13/110



Figur 15 – Ortofoto, gula linjer redovisar fastighetsgränser (gällande idag).



**Figur 16 - Utdrag ur ekonomiska kartan från 1968**

Som går att utläsa ur bilderna (Figur 14 och 15), och som även framgår av redogörelsen i akten, så består område 1 av kyrkogård, gravplatser, som är tydligt avgränsad med en stenmur. Den tidigare gränsen som gick rakt över flera gravplatser var inte oklar, man kunde lätt konstatera gränsens sträckning.

Område 1 bestod av samfälld mark som delades i två delar av stenmuren. Ena sidan hävdades med kyrkogård och på andra sidan fanns förskoleverksamhet.

Här kunde man använt 18 § JP. Utan tvivel så hävdas gränsen i en annan sträckning än den skulle ha enligt lag. Sett till att hävden utgörs av gravplatser borde man ganska lätt kunna konstatera att den påbörjats innan år 1972. Detta styrks även av den ekonomiska kartan (figur 16) från år 1968, där gravplatserna är markerade. Rimligtvis borde hävden vara oklandrad och grundad på en överenskommelse, annars borde fastighetsägarna reagerat när marken plötsligt blev till kyrkogård istället.

Man valde att fastighetsreglera hela området. Eftersom den tidigare gränsen inte var oklar diskuterades aldrig fastighetsbestämning eller gränsdragning överhuvudtaget. Men sett till 18 § JP borde gränsen gå i stenmuren.





## 4 Slutsats

När man på 1960-talet var mitt uppe i att ta fram en ny jordabalk (och promulgationslag) motiverade man införandet av rättsinstitutet gränshävd med att det fyllde en lucka i lagstiftningen. Förhoppningen var att 18 § JP skulle kunna användas ofta och bidra till ordning och reda i fastighetsindelningen. I det här arbetet har endast de senaste åren studerats men detta visar på att användningen av gränshävd inte är särskilt frekvent, åtminstone inte numera. Bestämmelsen är gammal och bara tillämplig på förhållanden ingångna före år 1972 och sådana förhållanden blir alltmer svårare att visa.

Av 511 fastighetsbestämningar som gjordes mellan 2009 och 2014 var det endast elva stycken som innehöll en hänvisning till 18 § JP och av dessa var det bara tre som överhuvudtaget tillämpade den. De tre tillämpningarna av 18 § JP har varit sådana där hävden varit väldigt tydlig, i två av fallen markerad med en stenmur, och där alla omständigheter runtomkring pekar på att hävden pågått länge. Det har funnits äldre tomtmätningar och andra kartredovisningar där gränsen haft en annan sträckning än den som varit åsyftad från början.

Även rättsfallen pekar på samma sak, att omständigheterna är viktiga. Det var också detta som lagberedningen tyckte var extra viktigt vid formuleringen av bestämmelsen. ”*Framgår av omständigheterna*” kan tyckas svårtolkat till en början men det, precis som de tekniska råden också höll med om, öppnar upp för många olika fall. Det viktiga är som sagt att det finns något som visar att det funnits en överenskommelse. Men allteftersom tiden går blir det allt svårare att bevisa en överenskommelse. Rättsfallen visar att det enbart hävd inte räcker. Det krävs mer än så. Vad har hänt runtomkring? Vad har marken använts till? Vad kan det ha funnits för anledning till att fastighetsägarna har justerat gränsen? Samtidigt finns det enstaka rättsfall som godtagit hävden eftersom den pågått under en mycket lång tid och inget annat kunnat visas.

Man ska inte använda 18 § JP alltför lättvindigt, men slutsatsen är ändå att den bör kunna användas oftare. Undersökningen i ArkivSök visar flera förrättningsakter där hävden varit tydlig och att det som går att utläsa ur omständigheterna pekar på någon form av överenskommelse. Trots detta saknas resonemang kring gränshävd i många av akterna. Lantmätaren och sakägarna väljer att istället skriva en överenskommelse om en gränssträckning och sedan fastighetsreglera resterande mark för att fastighetsindelningen ska överensstämma med användningen.

Nackdelen med att fastighetsreglera efter en fastighetsbestämning istället för att direkt uppnå samma resultat med hjälp av tillämpning av 18 § JP är att det krävs längre prövning av paragrafer. Att man prövar en stor mängd paragrafer kan tyckas öka rättssäkerheten, men om det är ett tydligt fall av gränshävd kan prövningen i vissa fall vara onödig. Vid fastighetsreglering ska man pröva de allmänna lämplighetsvillkoren som finns i 3 kap. FBL, de är däremot inte aktuella vid en fastighetsbestämning. Dessutom innebär det en extra åtgärd (fastighetsbestämning och – reglering istället för bara fastighetsbestämning) och det i sin tur innebär mer utredning för lantmätaren och

Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP

---

fler beslut att ta, vilket gör att förrättningskostnaderna ökar. Förrättningskostnaderna ska betalas av sakägarna och det är givetvis önskvärt att försöka hålla nere dessa.

	Fastighetsreglering	18 § JP
3 kap. FBL	Ska prövas	Ej prövas
Överens i förrättningen	Går göra tvångsvis	Ej nödvändigt
5 kap. FBL	Ska prövas, eller ÖK	Ej prövas
Ersättning	Ska utgå, eller ÖK	Ingen ersättning

**Tabell 4 - jämförelse mellan fastighetsreglering och tillämpning av 18 § JP**

I tabell 4 visas en jämförelse mellan att fastighetsbestämma med hänvisning till 18 § JP eller att istället fastighetsreglera mark. Som tidigare nämnts så är en prövning av de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL obligatorisk vid fastighetsreglering, vilket det inte är vid tillämpning av 18 § JP eftersom det ses som en fastighetsbestämning. 18 § JP kräver att det finns en överenskommelse, men det behöver inte nödvändigtvis vara de nuvarande fastighetsägarna som är överens. Så länge det går att visa att hävden är baserad på en överenskommelse så går 18 § JP att tillämpa trots att nuvarande fastighetsägare är oense. En fastighetsreglering kan i vissa fall genomföras med tvång, men då krävs en fullständig prövning av 5 kap. FBL. Skulle det finnas en överenskommelse så är många bestämmelser i 5 kap. FBL dispositiva. Ersättning vid fastighetsreglering ska alltid utgå, om inte fastighetsägarna kommer överens om något annat. Ingen ersättning ska däremot betalas enligt 18 § JP. Vid korrekt användning av 18 § JP blir alltså prövningen av paragrafer kortare, antalet beslut som måste fattas blir färre (t.ex. ersättningsbeslut behövs inte vid 18 § JP, men vid fastighetsreglering), förrättningen går fortare att avsluta och kostnaderna för sakägarna blir mindre.

Detta måste förstås sättas i kontrast till den utredning som behövs för att använda 18 § JP. Det är inte alla situationer som är solklara utan i en del fall kan det behövas en omfattande utredning även för gränshävd. Även om då antalet paragrafer som prövas blir färre, kan utredningen vara så pass omfattande att förrättningskostnaderna blir höga ändå. Det är en avvägning som måste göras.

De förhållanden som gränshävd bygger på är förhållanden ingångna långt bak i tiden. Det är svårt att bevisa varför gränsändringen gjordes från första början. Även om man kan visa att fastighetsägarna har varit överens, behöver det inte alltid betyda att gränsändringen varit till gagn för alla parter. Det är möjligt att kyrkan, samhället eller annan person exempelvis utnyttjat sin maktposition för att få till stånd gränsändringen. Det får givetvis konsekvenser för privatpersoner och samhället i helhet att i nutid legalisera dessa ägoutbyten. Detta är spekulationer, eftersom förhållandena som sagt härrör från många år tillbaka. Men med detta sagt så poängteras bara det faktum att en ökad användning av 18 § JP inte enbart medför fördelar. Det kan även finnas tänkbara

konsekvenser. Det är återigen en avvägning man måste göra, där man får väga olika tänkbara tillvägagångssätt mot varandra.

Men en annan tanke kring att göra en kombinerad fastighetsbestämning och – reglering istället för att använda 18 § JP är huruvida bestämmelsen är dispositiv eller inte. För att avgöra gränsens sträckning ska man se till gränsmärken, förrättningskartor, innehav och andra omständigheter. Ingenting i lagen gör att det går att anta att 18 § JP är dispositiv, den går alltså inte att avtala bort. Om gränsen då har hävdats i en viss sträckning och uppfyller alla rekvisiten i 18 § JP så är det felaktigt att fastighetsbestämman den i någon annan sträckning än denna. Gränsen har alltså den hävdade sträckningen. Detta skulle kunna innebära att om man fastighetsbestämmer i strid med gränshävden och sedan fastighetsreglerar så överför man mark till fastigheten som i teorin redan tillhör den. I många fall betalas även ersättning ut för den överförda marken, vilket innebär fler kostnader för fastighetsägare som egentligen inte skulle behövas. Fastighetsägare har fortfarande en möjlighet att skriva överenskommelser om var deras gemensamma gräns går, men att paragrafen inte är dispositiv bör rimligtvis innebära att förrättningslantmätaren har en utredningsplikt och ska undersöka även dessa förhållanden.

Så varför används inte bestämmelsen om gränshävd oftare? Studerar man svaren från de tekniska råden så ser man att några tycker paragrafen är bra, ett par stycken stöter knappt på den överhuvudtaget, några säger att den kunde ha tillämpats oftare och hälften säger att lantmätarens kunskap är bra medan andra hälften tycker att man borde utbilda dem mer. Svaren är väldigt spretiga, vilket ganska bra sammanfattar den generella slutsatsen. De lantmätare som tillämpar den har tillräckligt med kunskap, men det tycks finnas ett behov av lite mer uppmärksamhet på denna paragraf. Av alla de fastighetsbestämningar som undersökts i ArkivSök skulle 18 § JP säkerligen kunna tillämpas på flera än vad som hittats.

Om man står inför valet att fatta ett beslut grundat på 18 § JP innebär det att man måste bevisa att alla rekvisiten är uppfyllda. Om man istället befinner sig i en situation där det ska göras en fastighetsbestämning kombinerat med fastighetsreglering så innebär det i sin tur att man ska ha prövat att 18 § JP inte är tillämplig. Det vill säga, i de fall där paragrafen uppenbart inte är tillämplig behövs inget arbete, men i tveksamma fall kan det behöva prövas om hur tillämplig paragrafen är. Båda tillvägagångssätten kan därför innehålla lika mycket arbete.

En idé som man skulle kunna titta vidare på är om man skulle kunna formulera någon form av standardmening att använda i förrättningsprotokoll. Redan nu finns det en för panträttsprövningen ("*[...] utan betydelse för fodringshavare och övriga rättsägare.*"), skulle det fungera med någon form av standardmeningar även vid fastighetsbestämningar?

Exempelvis "*Omständigheterna i detta fall är inte jämförlig med bestämmelsen i 18 § JP*". Syftet med en sådan standardformulering skulle vara att uppmärksamma alla berörda parter på att verkligen alla omständigheter tagits i beaktande. Om

### Reglerna om 20-årig gränshävd, 18 § JP

---

bestämmelsen uppmärksammades oftare, om så bara genom att nämnas i några fler sammanhang, skulle det leda till ökad medvetenhet om den och troligen skulle fler överväga att tillämpa den. Om Lantmäteriet satsade på att se till att sina medarbetare kan tillräckligt om tillämpningen av alla de regler som är aktuella vid gränsfrågor så skulle man kunna minska antalet tvister och spara både tid och pengar.

## Källförteckning

### Tryckta källor

Andreasson, K. (2008). *På gränsen till framtiden – möjligheter till koordinatbestämda fastighetsgränser*. Doktorsavhandling, Lunds Tekniska Högskola. Lund: LMV-rapport 2008:2.

Beckman, L.K, Bäärnhielm M, Cederlöf J, Gerleman E, Hermansson M, Larsson N, Lindberg M, Millqvist G, Synnergren S. (2012). *Jordabalken, en kommentar till JB och anslutande författningar*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Bonde, Fredrik; Dahlsjö, Anders & Julstad, Barbro (2013). *Fastighetsbildningslagen, En kommentar*. Stockholm: Norstedts juridik AB.

Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning. Om fastighetsbildningslagen m.m.* Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Julstad, B. (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Åström, S (2008). *Tolkning av samfällda vägars läge*. Examensarbete. Lund, Lunds Tekniska Högskola, Fastighetsvetenskap.

### Offentligt tryck

LU 1971:2. *Lagutskottets betänkande i anledning av motion om viss ändring i jordabalken*.

NJA II 1971, *Promulgationslagen till jordabalken samt följdförfattningar*

Prop. 1970:20. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk*

Prop. 1970:145 *med förslag till lag om införande av nya jordabalken*

Prop. 1969:128. *med förslag till fastighetsbildningslag*

### Rättsfall

MÖD 2011:14

Lantmäteriets rättsfallsregister 96:9 - Göta HovR. Avgörande 1996-02-19, UÖ 3021

Lantmäteriets rättsfallsregister 99:7 - HovR. Ö. Norrl. Avgörande 1999-04-24, Ö 385-98

Lantmäteriets rättsfallsregister 00:22 – HovR. N. Norrl. Avgörande 2000-08-24, Ö 23-98

Lantmäteriets rättsfallsregister 09:30 – HovR. Västra Sverige. Avgörande 2009-03-11, Ö 1299-08

Lantmäteriets rättsfallsregister 10:22 – Göta HovR. Avgörande 2010-11-22, Ö 172-10

### **Elektroniska källor**

Domstol (2013). *Mark- och miljödomstol* (Hämtat 20141202) <http://domstol.se/Om-Sveriges-Domstolar/Domstolarna/Tingsratt/Mark--och-miljodomstol/>

Lantmäteriet (2014) *Fastigheter* (Hämtat 20141008)  
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/>

Lantmäteriet (2014.2) *Fastighetsregistret* (Hämtat 20141008)  
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret>

SCB (2013), *Markanvändningen i Sverige (sjätte utgåvan)*.  
[http://www.scb.se/Statistik/\\_Publikationer/MI0803\\_2010A01B\\_BR\\_00\\_MI03BR1301.pdf](http://www.scb.se/Statistik/_Publikationer/MI0803_2010A01B_BR_00_MI03BR1301.pdf)

### **Förrättningsakter**

1266-1682

1287-2778

1260-566

1263-845

1292-2320

1278-1946

1282K-12/10

1290K-2355

1282K-09/40

1270-1431

1280K-172/2007

1280K-13/110

### **Övrigt**

Heimersson, J. *”Arkivforskning 2: Tillämpning av kravet på överenskommelse i 18 § JP”* – LMV 2001-09-06

Lantmäteriet (2013), *Handboken FBL 5 - 19 kap.* Division Fastighetsbildning, Gävle

## Bilaga 1 – Tekniska råden

Andersson, Mats

Bergström, Gunnar

Boström, Lars-Göran

Gustafsson, Jan

Haapaniemi, Monica

Hedlund, Björn

Jansson, Mats

Karlsson, Sören

Liljeroos, Karina

Nordström, Börje

Pettersson, Åke

Rossipal, Björn

Undén, Cecilia

## Bilaga 2 - Akter som nämnt 18 § JP

År	Aktnummer
2009	1280K-174/2007
2009	1262-805
2010	1282K-09/40
2011	1233-2042
2011	1278-2018
2012	1280K-12/12
2012	1282K-12/10
2012	1290K-2185
2013	1290K-2355
2013	1270-1431
2014	1230-1078