

Kan koordinatbestämda fastighetsgränser skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande?

Bostad 2.0 – Frukostseminarium – 3 maj 2024

- Linda Aldén, KTH och Lantmäteriet
- Bengt Kjellson, Regeringskansliet

- Moderator: Peter Ekbäck, KTH





Framtidens fastighetsgränser

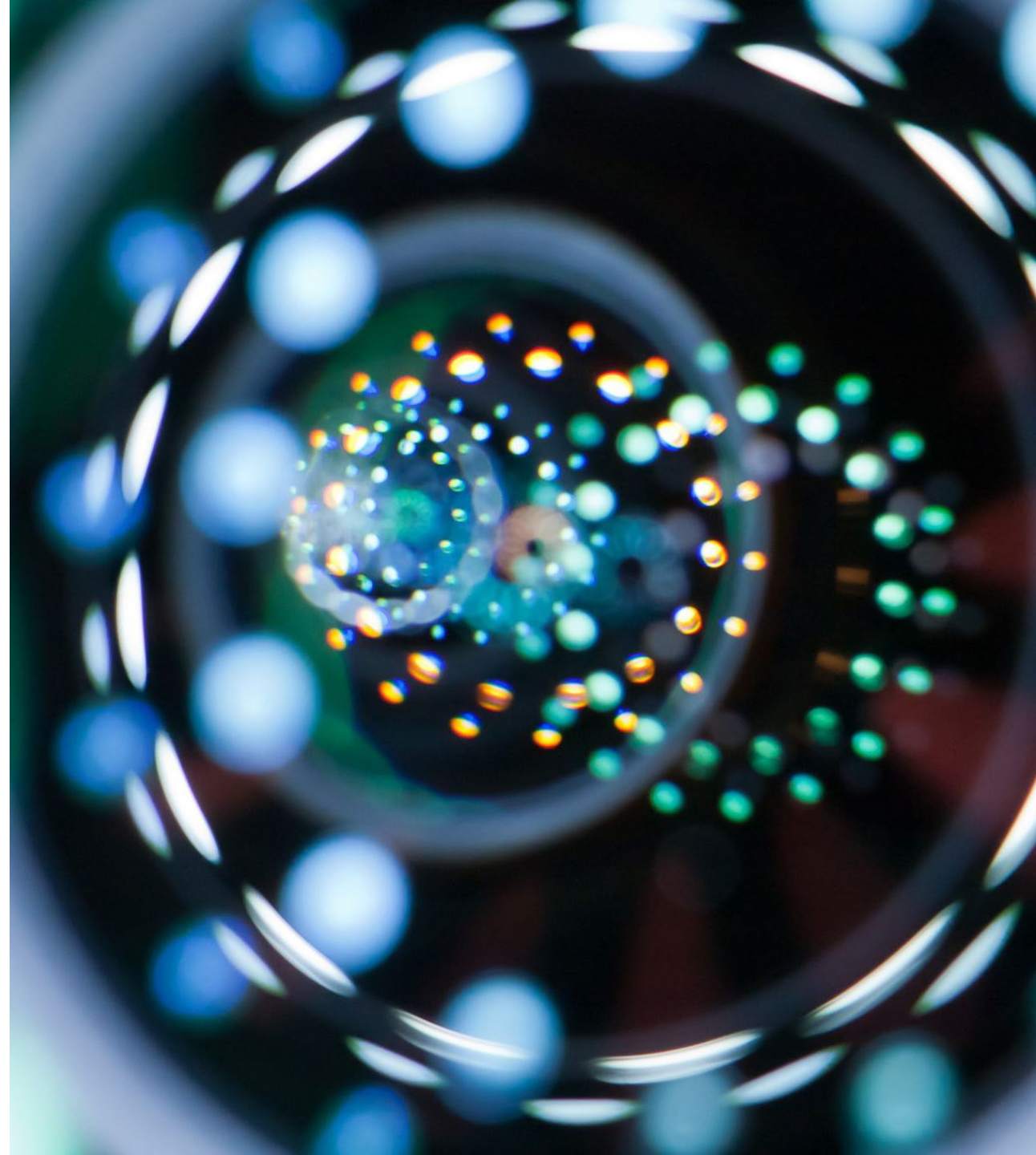
Koordinatbestämda gränser, grundvalen för en digital
samhällsbyggnadsprocess

Linda Aldén



Huvudpunkter

- Digital samhällsbyggnadsprocess
- Fokus på fastighetsbildningsprocessen
- Övergången från fysiska gränspunkter till koordinatdefinierade gränspunkter

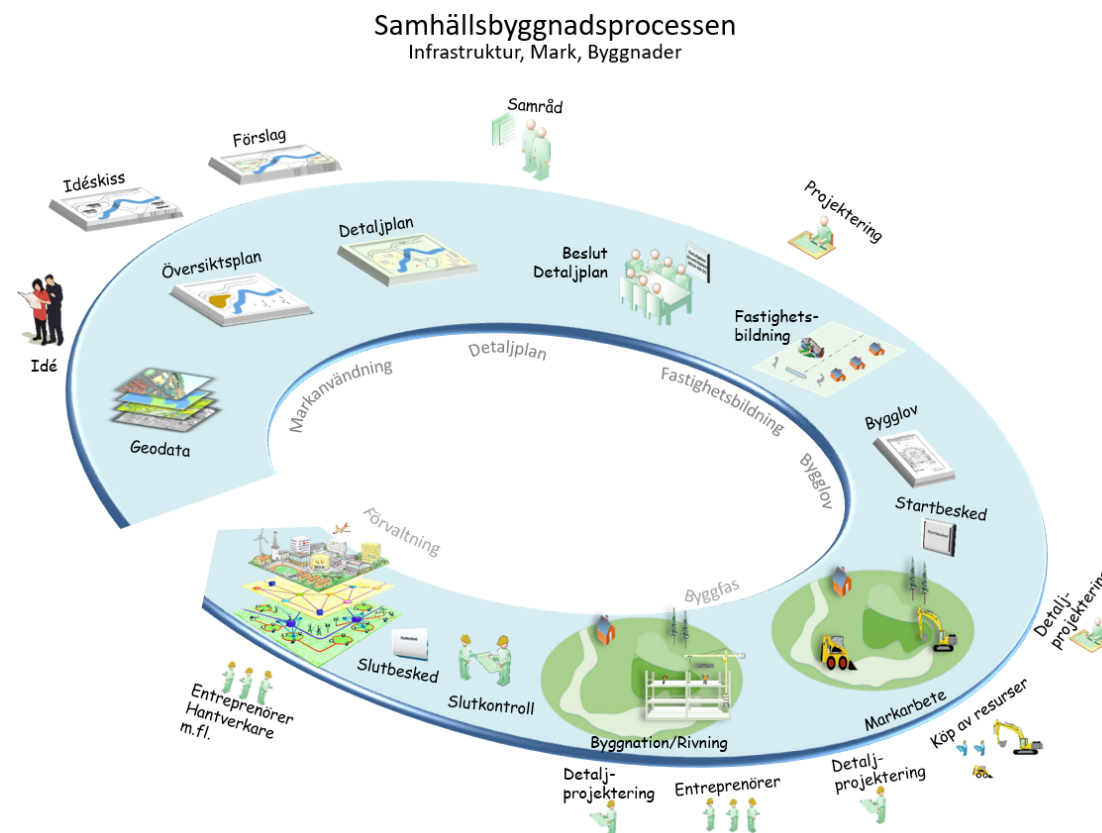


Samhällsbyggnadsprocessen

Obruten digital samhällsbyggnadsprocess ODS

- Översiktsplanering och politiska ställningstaganden
- Detaljplanering
- Planering av infrastruktur
- Genomförande av planer: Fastighetsbildning, markåtkomst och ersättning
- Bygglov, tillstånd till ändrad markanvändning m.m.
- Förvaltningsskedet

Data används och återanvänds i processtegen.

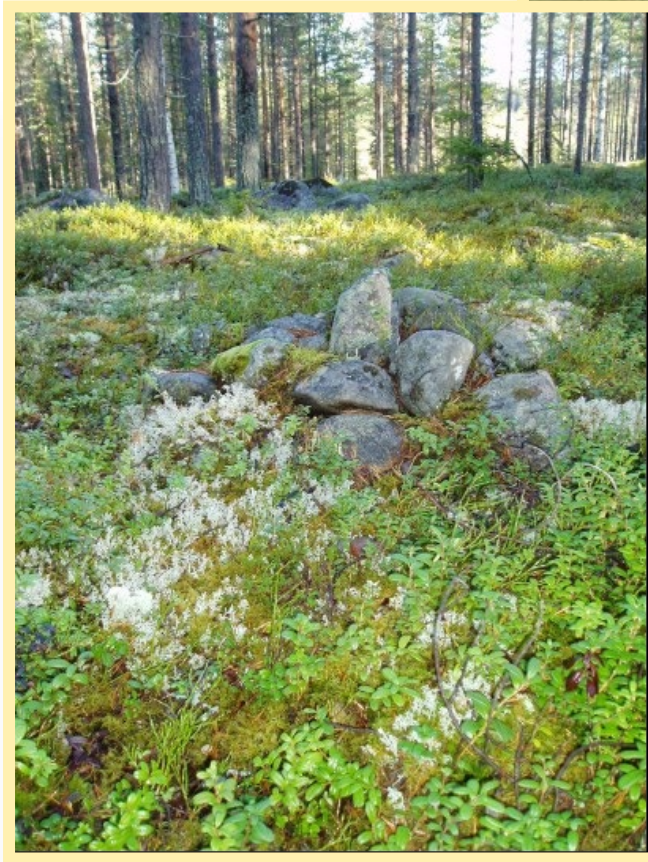


En rad olika initiativ har tagits för en smartare samhällsbyggnadsprocess

- INSPIRE, EU-direktiv Infrastructure for Spatial Information in the European Community från 2007.
- Lantmäteriet (2019) Nationellt tillgängliggörande av geodata i samhällsbyggnadsprocessen.
- Lantmäteriet (2020) En kompetenssatsning om digitaliseringens möjligheter i fastighetsbildningsprocessen
- Boverket (2021) Nulägesbild av Sveriges kommuner och regioners digitala omställning i arbetet med översiktsplan och regionplan.
- Boverket (2021) Detaljplaners omvandling till enhetlig digital planinformation.
- Lantmäteriet (2022) Uppdrag att etablera en digital infrastruktur för tillgängliggörande av standardiserade dataset i samhällsbyggnadsprocessen.
- Boverket (2023) Lov- och byggprocess utan fysiska handlingar.

Ett flertal regeringsuppdrag är ännu inte redovisade! Statliga utredningar på gång...

Fysiska (analoga) gränspunkter



Fastighetsgränser

1 kap. 3 § jordabalken

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen ej längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

4 kap. 27 § fastighetsbildningslagen

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som inte står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomförs i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättnings avslutande. Sakägarna skall underrättas om åtgärden i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Om utstakning och utmärkning enligt första och andra styckena inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, skall gränserna med tillräcklig noggrannhet beskrivas på den karta som upprättas enligt 28 § eller i andra förrättningshandlingar. Lag (2003:628).

Fastighetsgränser – Om utmärkning inte skett

LMVFS 1995:9 Till 4 kap. 27 § FBL

Av förrättningshandlingarna skall framgå om utmärkning utförts och i så fall hur den utförts. I fall där utmärkning inte utförts eller inte avses utföras skall skälen till detta anges såvida motivering av beslutet inte kan anses överflödig. I dessa fall skall även normerna för gränsens lokalisering anges.



Slutsats

En rad olika hinder för en obruten digital samhällsbyggnadsprocess

- Fysiska gränsmärken
- Om omarkerade kan koordinaten utgöra det bästa beviset – men det behöver inte vara så.
- Upplysningen om vad som är normerande är "inlåst" i akten och kräver manuell kontroll.
- Det finns åtgärder som resulterar i att en koordinatuppgift när som helst kan ersättas med ett fysisk gränsmärke.

Lagstiftningen måste ändras för att få till en annan bevishierarki

- Bestämmelsen i 1 kap. 3 § JB måste ändras. En gräns ska definieras av en koordinatuppgift i första hand.

Alternativ och potentiella strategier

1. Nollalternativ med tekniskt utveckling

2. Omedelbar övergång

En övergång för samtliga befintliga gränspunkter genom en generell lagreform. Gäller från ett visst datum.

- A. En tidsperiod under vilka koordinaterna fångas och transformeras till aktuellt referenssystem.
- B. Gränserna rättas vid fel eller skada kompenseras ekonomiskt.

3. Succesiv övergång

A. Nya fastighetsgränser definieras av koordinater från ett givet datum.

Fastighetsbestämningar likaså. Gränsen stakas ut men markas ej.

B. Ny förrättningsåtgärd "omdefinieringsförrättning". Befintliga gränser bestäms av koordinatuppgiften.

C. Inom områden med digitala detaljplaner kan kommunen bestämma om befintliga gränserna ska definieras av koordinatuppgifter eller inte. När planen får laga kraft en kombination av 1 och 2.

Nollalternativet

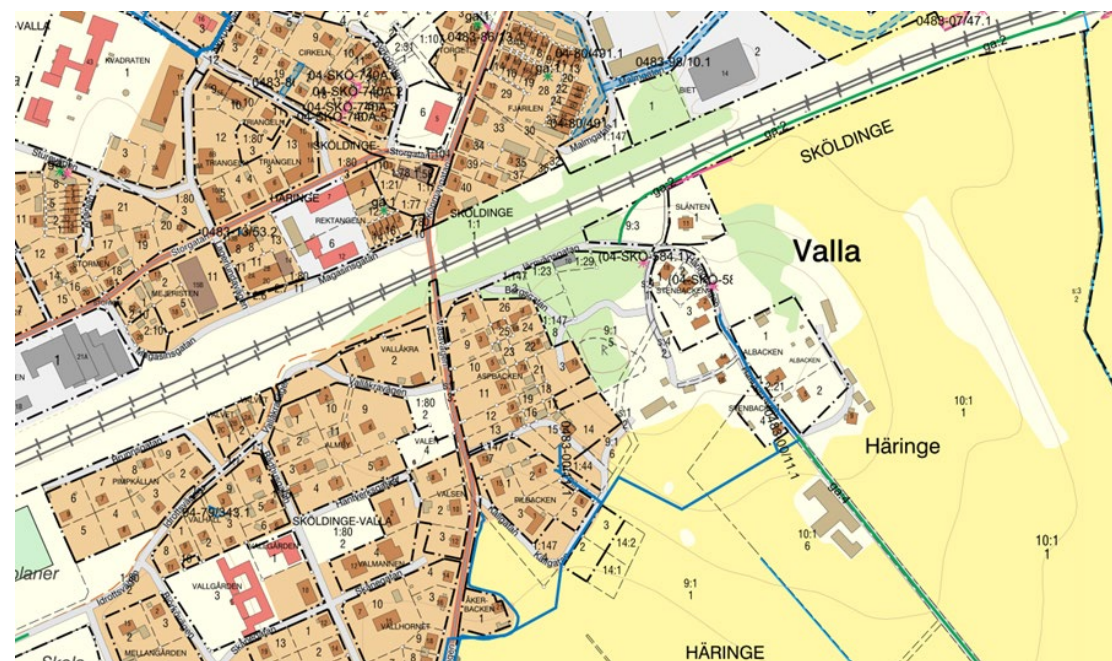
Digitala registerkarta

- Den digitala registerkartan har inom vissa områden mycket dålig kvalitet.
- Kartan sammanställdes i en tid med helt andra syften.
- Kvalitetsmärkningen är bristfällig.

Förslag: En teknisk reform som innebär en registerkarta med hög lägesnoggrannhet.

Fortfarande med samma juridiska utmaningar!

Utsnitt ur DRK



Alternativ 2 – omedelbar övergång

Två olika tillvägagångsätt har utretts

A. Alla gränser rättas upp i förväg

B. Alla fel hanteras i efterhand genom rättelse eller genom ekonomisk kompensation.

Oavsett tillvägagångsätt kommer det krävas omfattande resurser avseende personal med rätt kompetens, tid och pengar.

Alternativ A ger en bra registerkarta i hela landet men innebär att resurser riktas mot områden med "fast fastighetsindelning".

Alternativ B kommer riskera egendomsförluster eftersom den baseras på registerkartan. Skapar en inlåsningsseffekt på fastighetsmarknaden under en övergångsperiod. Resultatet kan upplevas som godtyckligt och orättvist. Grannar i god anda kan komma överens om att "strunta" i de nya gränserna.

Alternativ 3A – Successivt införande

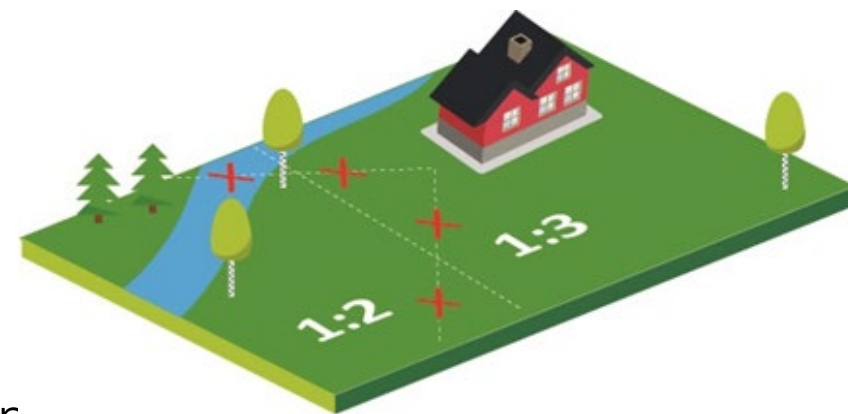
Fastighetsbildning och fastighetsbestämning

I samband med fastighetsbildning eller fastighetsbestämning kommer gränserna definieras av koordinater. Övergången sker från ett visst datum, inga nya fysiska gränspunkter sätts ut Lantmäteriet.

Befintliga gränsmärken som påverkas av förrättningsbeslutet kan, men måste inte, ersättas av koordinater. Samma krav som vid särskild gränsutmärkning eller i kombination med fastighetsbestämning.

När förrättningen får laga kraft definieras gränserna av koordinater i stället för med gränsmärken avseende de aktuella punkterna.

Åtgärden särskild gränsutmärkning utgår ur fastighetsbildningslagen liksom andra moment som hantering utmärkning t.ex. 4 kap. 27 § FBL eller 14 kap. 7 § FBL. Kräver ändring av 1 kap. 1 § FBL. Föreskriften blir överflödig. Kanske att en ny åtgärd särskild gränsutvisning behövs?



Alternativ 3B – Succesivt införande Omdefinieringsförrättning

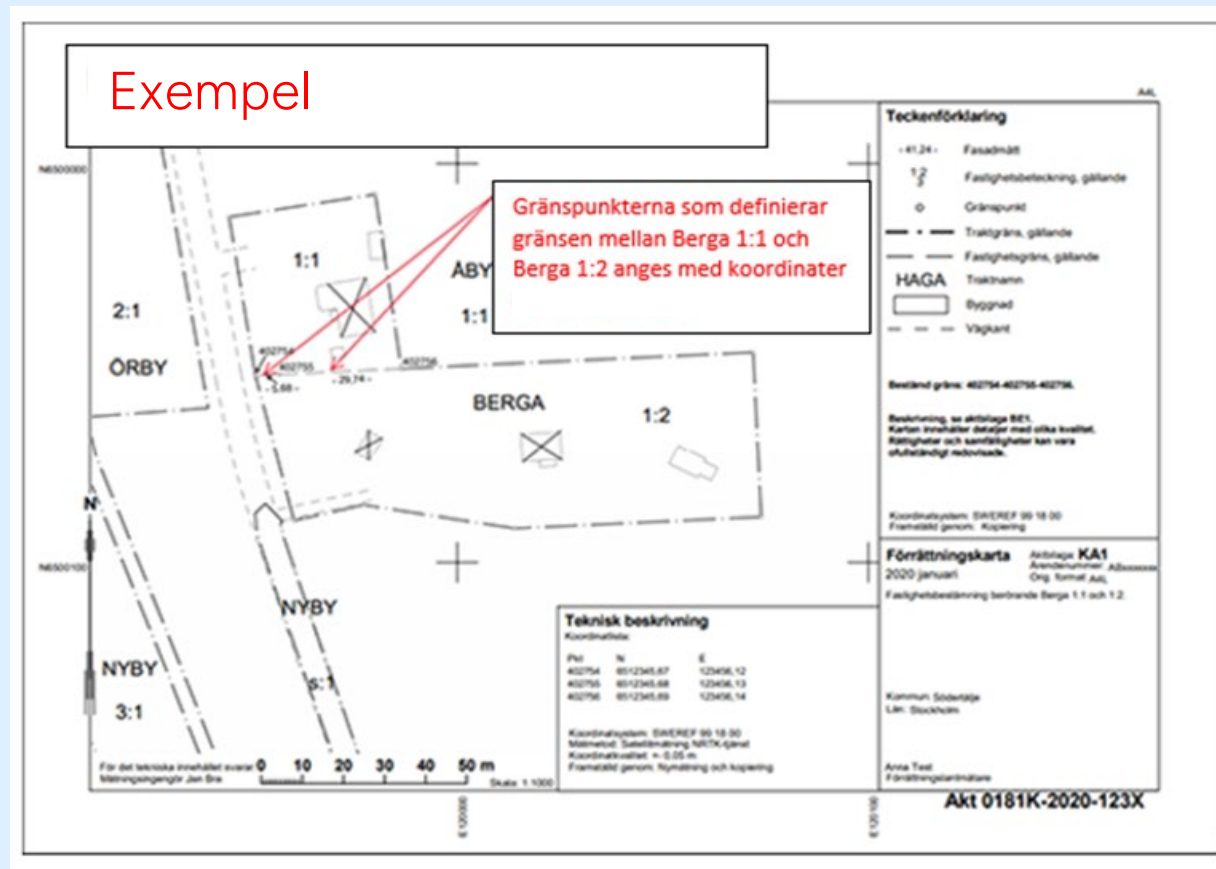
De fastighetsägare som vill modernisera sina gränser ska kunna ansöka om "omdefinieringsförrättning".

Syftet är att ersätta det bästa beviset för gräns rätta sträckning med en koordinatuppgift.

En strikt inställning till villkoren för en omdefiniering så att inte egendomsförluster ska uppkomma eller bestämmelser om köp, byte, gåva ska sättas ur spel. Panträttshavare och andra rättighetshavare skyddas.

En mer tillåtande och generös inställning till överenskommelser. Ett enklare utredningsarbete inför beslut vilket kan leda till egendomsförluster men billigare förrättningar.

Omdefinieringsförrättning



Alternativ 3C – Successivt införande

Digitala detaljplaner

Lagkrav sedan 1 januari 2022 att alla nya detaljplaner ska vara digitala.

Kommunen avgör om *befintliga* gränspunkter inom detaljplanen ska omdefinieras innan eller i samband med att planen får laga kraft. PBL kompletteras med ny lydelse (t.ex. 4 kap. 18 § som hanterar fastighetsindelning med mera). Ändras genom alternativ 3A eller 3B givet förutsättningarna.

Lagkrav på kvalitetsnormer av fastighetsgränser i samband med att grundkartan upprättas. Idag enbart rekommendationer.

Alla nytillkomna gränser inom detaljplanen hanteras i enlighet med alternativ 3A.



Koordinatbestämda fastighetsgränser



Riktas mot områden med mer rörlig fastighetsindelning.

Avgörande för att nå målet om en obruten digital samhällsbyggnadsprocess.

(En liten) del av en helhet.