

2026-01-08

Till Justitiedepartementet

## Yttrande över Koordinatbestämda fastighetsgränser (SOU 2025:80)

Institutet för Fastighetsrättslig Forskning (IFF) vid Juridiska fakulteten, Uppsala universitet har anmodats yttra sig i rubricerat ärende. IFF tillstyrker i huvudsak utredningens förslag. IFF vill dock lämna följande synpunkter.

Utredningen har bl.a. föreslagit en rad förändringar i fastighetsbildningslagen (1970:98, FBL). Vad gäller den föreslagna 14 b kap. 6 § FBL vill IFF framföra följande synpunkter. Enligt bestämmelsens första stycke ska en sökande intyga att vissa typer av markanknutna rättigheter inte påverkas av den överenskomna åtgärden. Om en rättighet som omfattas av första stycket trots allt skulle påverkas negativt av åtgärden framgår det av andra stycket att den som enligt första stycket lämnat oriktiga uppgifter kan bli skadeståndsskyldig, om uppgiftslämnaren insåg eller borde ha insett att intygandet var felaktigt. Enligt IFF borde dock skadeståndsansvaret vara strikt vid oriktigt lämnade uppgifter, oavsett om uppgiftslämnaren insåg eller borde ha insett att intygandet var felaktigt, vilket skulle harmonisera bättre med övriga delar av det fastighetsrättsliga systemet vid liknande situationer, exempelvis reglerna i 7 kap. jordabalken (jmf. även 5 kap. 12 § FBL). Risken för att en rättighet skadas genom överenskommelsen borde alltså snarare ligga på fastighetsägarna som ingått denna och inte på rättighetshavaren, oavsett om dessa var i god tro eller ej.

En annan fråga gäller förhållandet mellan 14 b kap. 6 § FBL och 4 kap. 11 § FBL. I motiven (s. 455) anges att andra stycket motsvarar 4 kap. 11 § FBL, där det bl.a. framgår att fastighetsägaren har en viss upplysningsskyldighet gentemot lantmäterimyndigheten, när den senare ska utreda samt fastställa den så kallade sakägarkretsen. Enligt förarbetena (prop. 1988/89:77 s. 84) till 4 kap. 11 § FBL ska en ägares upplysningsskyldighet i detta avseende dock ses som ett komplement till lantmäterimyndighetens officialutredningsplikt kring vilka som är sakägare i förrättningen. Att en fastighetsägare underlåter att upplysa om gällande rättigheter som finns upplåtna i den berörda marken innebär alltså inte att lantmäterimyndighetens egna utredningsplikt faller bort. Om lantmäterimyndigheten brister i sin utredningsplikt gällande

2026-01-08

sakägarkretsen föreligger normalt domvilla för hela eller delar av det fattade beslutet.

Mot bakgrund av detta ställer sig IFF frågan om lantmäterimyndigheten även har något ansvar genom sin officialutredningsplikt vid nämnda typ av 14 b kap. 6 § FBL-situation. Om svaret är ja uppkommer följdfrågan vad som sker med ett godkännandebeslut, som baserats på överenskommelse, som fattats på grunder där sakägarkretsen inte utretts i tillräckligt hög grad av lantmäterimyndigheten enligt 4 kap. 11 § FBL. Föreligger risk för domvilla och vad gäller i så fall med den genom överenskommelsen koordinatbestämda fastighetsgränsen? Om lantmäterimyndigheten har vissa skyldigheter även vid denna typ av situation bör det övervägas vilken typ av kompetens handläggaren bör ha, exempelvis om denne bör vara förrättningslantmätare eller ha motsvarande kompetens för att kunna bedöma bl.a. 4 kap. 11 § FBL. Lantmäterimyndighetens utredningsansvar vid denna typ av situation bör därför konkretiseras i ett kommande lagförslag.

En annan typ av situation som IFF vill uppmärksamma i kontexten koordinatbestämning baserad på överenskommelse är när någon av ägarna till fastigheter som ingår en sådan överenskommelse inte var rätt ägare till fastigheten, och där det i ett senare skede uppkommer anspråk om bättre rätt till fastigheten enligt jordabalkens regler. Blir i en sådan situation överenskommelsen ogiltig och vad har det för betydelse för den koordinatbestämda fastighetsgränsen? Just denna situation torde inte vara särskilt vanligt förekommande, men kan inte uteslutas uppkomma. Situationen kan dock vara ett exempel på situation där en överenskommelse senare kan visa sig vara ogiltig. IFF bedömer därför att det generellt bör utredas närmare vilka konsekvenserna blir för koordinatbestämda fastighetsgränser som bestämts med ledning av senare ogiltigförklarad överenskommelse.

*Förslag till yttrande i detta ärende har upprättats av IFF:s föreståndare tillika universitetslektorn jur. dr Marc Landeman.*

Marc Landeman

