

# HÖGSTA DOMSTOLENS

## BESLUT

Mål nr

meddelat i Stockholm den 14 november 2008

Ö 2648-05

### **KLAGANDE**

1. AN

2. ES

Ombud för 1 och 2: Advokat TP

### **MOTPARTER**

1. AH

2. CH

3. EH

4. MH

5. PH

### **SAKEN**

Fastighetsbestämning

**ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET**

Hovrätten över Skåne och Blekinges utslag den 16 juni 2005 i  
mål Ö 47-03

---

**HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE**

Högsta domstolen undanröjer hovrättens utslag utom såvitt avser beslutet att avvisa yrkanden som framställts efter överklagandetidens utgång och återförvisar målet till hovrätten för ny prövning.

Det ankommer på hovrätten att i samband med målet efter dess återupptagande pröva frågan om ersättning för rättegångskostnader i Högsta domstolen.

**YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

AN och ES har yrkat att Högsta domstolen med ändring av hovrättens utslag skall fastställa fastighetsdomstolens utslag den 11 december 2002. Alternativt har de yrkat att Högsta domstolen skall undanröja hovrättens utslag och återförvisa målet till hovrätten för ny prövning.

AN och ES har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i fastighetsdomstolen och i hovrätten.

AH, CH, EH, MH, och PH har bestritt ändring.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

## SKÄL

Fastigheterna XX 1:12 och XX 1:13 är belägna i Ronneby kommun. XX 1:12 ägs av AH, CH, EH, MH och PH (AH m.fl.). XX 1:13 ägs av AN och ES.

Genom beslut den 21 mars 2001 bestämde Lantmäterimyndigheten i Blekinge län gränsen mellan fastigheterna i linjer mellan mätpunkterna 26801, 26802 och 26803. Sedan AH m.fl. överklagat beslutet träffade parterna en överenskommelse rörande den omtvistade gränsen, varefter de gemensamt begärde att fastighetsdomstolen skulle undanröja lantmäterimyndighetens beslut och återförvisa målet till myndigheten för ny förretning. Fastighetsdomstolen undanröjde den 1 oktober 2001 lantmäterimyndighetens beslut och biföll därvid återförvisningsyrkandet. Genom beslut den 6 mars 2002 bestämde lantmäterimyndigheten gränsen mellan fastigheterna i raka linjer mellan mätpunkterna 27086, 27087, 27088 och 27089. I protokollet från förrättningen antecknades att det enligt sakägarna inte förelåg någon skriftlig överenskommelse om gränssträckningen, men att de sagt sig vara i praktiken ense om var gränsen skall gå.

Sedan AN och ES överklagat lantmäterimyndighetens beslut bestämde fastighetsdomstolen genom utslag den 11 december 2002 gränsen mellan fastigheterna i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut den 21 mars 2001. Fastighetsbestämningen skedde därvid med tillämpning av bestämmelserna i 1 kap. jordabalken och 17 § i lagen (1970:995) om införan-

de av nya jordabalken. Genom det överklagade avgörandet undanröjde hovrätten fastighetsdomstolens utslag och bestämde gränsen mellan fastigheterna enligt lantmäterimyndighetens beslut den 6 mars 2002. I likhet med fastighetsdomstolen fann hovrätten att det saknades en sådan överenskommelse som enligt 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen (1970:988) skall läggas till grund för gränsdragningen i ett fastighetsbestämmningsbeslut. Hovrätten ansåg emellertid att den överenskommelse som träffats mellan parterna vid sammanträdet i anslutning till beslutet den 6 mars 2002 var bindande för dem och att den kunde frånträdas endast om det förelåg särskilda skäl. Några sådana skäl hade enligt hovrätten inte framkommit.

Frågan i målet är om gränsen mellan fastigheterna skall bestämmas med tillämpning av jordabalkens bestämmelser om gränser mellan fastigheter eller på grundval av överenskommelse mellan sakägarna.

Bestämmelser om fastighetsbestämning finns i 14 kap. fastighetsbildningslagen. Genom fastighetsbestämning kan bl.a. avgöras gränsfrågor.

I 14 kap. 4 § fastighetsbildningslagen föreskrivs att frågor som upptagits vid fastighetsbestämning avgörs genom fastighetsbestämmningsbeslut. Ett sådant beslut skall grundas på de materiella regler om fastigheters omfattning och innehåll som finns i annan lagstiftning, bl.a. 1 kap. 3 och 4 §§ jordabalken samt 16–18 §§ balkens promulgationslag. Vid fastighetsbestämning skall som huvudregel överenskommelser mellan sakägarna i strid mot de materiella reglerna inte beaktas. Sakägarnas yrkanden och medgivanden är således inte bindande (Landahl och Nordström, Fastighetsbildningslagen – En kommentar, 2 uppl., 1991, s. 433). Enligt 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen kan dock sakägarna träffa bindande överenskommelser

rörande sträckningen av vissa gränser. Avser fastighetsbestämningen sträckningen av en annan gräns än en gräns som rör allmänt vattenområde och träffas en skriftlig överenskommelse om gränsens sträckning skall, enligt paragrafens första stycke, överenskommelsen läggas till grund för fastighetsbestämmningsbeslutet. Överenskommelsen får inte träffas, förrän gränssträckningen utstakats i behövlig omfattning. I överenskommelsen behöver inte delta andra sakägare än de som är närvarande vid sammanträde då frågan behandlas eller, om förrättningen handläggs utan sammanträde, som fört talan i frågan vid förrättningen. Av paragrafens andra stycke framgår att en överenskommelse inte skall beaktas om den avtalade sträckningen väsentligt avviker från gränsens rätta läge eller överenskommelsen skulle medföra att fastigheten undergår minskning av betydelse eller att olägenhet uppkommer från allmän synpunkt.

Som anges i lagtexten krävs alltså att överenskommelsen om gränsens sträckning upprättas skriftligen för att den skall kunna läggas till grund för ett fastighetsbestämmningsbeslut. Av förarbetena till fastighetsbildningslagen framgår att skriftlighetskravet innebär att överenskommelsen skall undertecknas av sakägarna för att få beaktas. Kravet på skriftlighet har motiverats med de bevissvårigheter som skulle kunna uppkomma om muntliga överenskommelser godtogs (SOU 1963:68 s. 674 och prop. 1969:128 s. B 812).

AH m.fl. har gjort gällande att parterna träffat en skriftlig överenskommelse enligt 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen och därvid hänvisat till vissa minnesanteckningar som upprättats vid ett möte hos stadsarkitekten i Ronneby den 13 juni 2001 samt den gemensamma begäran om undanröjande av lantmäterimyndighetens beslut den 21 mars 2001 som parterna undertecknat den 15 augusti 2001. Anteckningarna har emellertid inte under-

tecknats av sakägarna, och gränsens sträckning framgår inte av begäran. Handlingarna har dessutom upprättats innan gränssträckningen utstakats. Som lantmäterimyndigheten, fastighetsdomstolen och hovrätten funnit föreligger det således inte någon skriftlig överenskommelse om fastighetsgränsens sträckning i den mening som avses i 14 kap. 5 § fastighetsbildningslagen. Fastighetsbestämningen skall därför ske med tillämpning av de materiella reglerna om gränser mellan fastigheter. Någon sådan prövning har inte gjorts i hovrätten. Av hänsyn till instansordningens princip bör hovrättens utslag därför undanröjas och målet återförvisas till hovrätten för ny prövning.

---

---

---

I avgörandet har deltagit: justitieråden Dag Victor, Torgny Håstad, Ann-Christine Lindeblad (referent), Ella Nyström och Anna Skarhed  
Föredragande revisionssekreterare: Anders Norin