

10	Förrättningar som gäller samfällda områden.....	2
10.1	Skifte av samfällt område.....	2
10.1.1	Allmänt	2
10.1.2	Anhängiggörande av förrättningen, förrättningsmän och sakägare	2
10.1.3	Skifte av samfällt vattenområde	3
10.1.3.1	Förutsättningar och omfattning	3
10.1.3.2	Skiftesplan och slutförande av förrättningen	4
10.1.4	Skifte av samfällt markområde och tillandning	6
10.1.4.1	Skifte av samfällt markområde och tillandning som andelsskifte	6
10.1.4.2	Skifte av samfällt markområde och tillandning som inlösningskifte.....	6
10.1.5	Att beakta vid förrättningsförfarande för skifte av samfällt område	7
10.1.5.1	Att bestämma och betala ersättningar.....	7
10.1.5.2	Lagfart	7
10.1.5.3	Att befrias från pantfordringar och liknande gravationer	7
10.1.5.4	Särskilda förmåner.....	7
10.2	överföring av andel i samfällt område och bildande av andel i samfällt område till lägenhet samt fogande av samfällt område till fastighet	7
10.2.1	Tillämpade bestämmelser	8
10.2.2	Överlåtelse av andel i samfällt område	8
10.2.3	Förrättningsförfarande	8
10.2.4	Fogande av samfällt område till en fastighet.....	9
10.3	Bildande av samfällt område, fogande av område till samfällt område och sammanslagning av samfällda områden	9
10.3.1	Tillämpningsområde och förutsättningar	9
10.3.1.1	Bildande av samfällt område.....	9
10.3.1.2	Fogande av område till samfällt område och sammanslagning av samfällda områden	10
10.3.2	Anhängiggörande	11
10.3.3	Namngivning av samfällda områden och läget av ett samfällt område i flera kommuner.....	11
10.3.4	Förhållande mellan samfällt område och stiftande av servitut	11
10.3.5	Avskiljande av vattenområde till samfällt för fastigheter som ska bildas.....	11
10.3.6	Bildande av ett nytt samfällt område	12
10.3.7	Avskiljande av samfällt område vid klyvning och nyskifte.....	12

10 FÖRRÄTTNINGAR SOM GÄLLER SAMFÄLLDA OMRÅDEN

Allmänt

Med samfällt område avses ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt.

10.1 SKIFTE AV SAMFÄLLT OMRÅDE

10.1.1 Allmänt

Föremål för skifte och på vilka sätt skifte utförs

Samfällt område (se HFF 1.13 Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner)

Delägaren till ett samfällt område har i regel rätt att på begäran få sin andel av det samfällda området avskiljd. Skiftet resulterar i att varje delägarfastighet får ett sådant område av det samfällda området vilket motsvarar dess andel och som vanligtvis fogas till den delägarfastighet som mottagaren äger från förut.

De allmänna rättsnormer som gäller skifte av samfällda områden finns i 13 kap. FBL, som behandlar samfällda områden. När det gäller förutsättningar kan man skilja mellan följande skiften av olika samfällda områden:

- skifte av vattenområde
- skifte av markområde
- skifte av tillandning.

Förfarandet vid skifte av samfällt område tillämpas också vid delning av samfäll skog enligt 33.3 § i lagen om samfällda skogar. Se HFF 9.6 Delning mellan delägarfastigheter och avskiljande av en andel.

Skifte av samfällt vattenområde utförs enligt andelstalen, d.v.s. som ett andelsskifte (137.1 § FBL). Skifte av samfällt markområde och tillandning kan utföras som andelsskifte eller som inlösningskifte, eller genom att kombinera dessa skiftessätt. Vid andelsskifte utförs förrättningsförfarandet i tre skeden och vid inlösningskifte i två skeden, vilket betyder att man vid vissa skeden under förrättningsprocessen kan söka ändring hos jorddomsstolen.

Tillämpade bestämmelser

137 - 149 § FBL

10.1.2 Anhängiggörande av förrättningen, förrättningsmän och sakägare

Skifte av samfällt område blir anhängigt på sakägarnas ansökan. Sökande kan vara 1) en delägare, 2) flera delägare tillsammans eller 3) ett delägarlag. Sökande har dock inte rätt att få sin andel i ett samfällt strömfall eller i en samfäll skog som avses i lagen om samfällda skogar avskiljd genom skifte.

Den som är ägare eller delägare till en registerenhet eller ett outbrutet område kan ansöka om skifte av samfällt område (6 § FBF). Flera delägare kan tillsammans ansöka om skifte så att deras andelar avskiljs så att ett samfällt område bildas av deras andelar. Även ett delägarlag kan ansöka om skifte av annat samfällt område än ett samfällt strömfall eller en samfäll skog i två eller flera samfällda områden. Delägarlagets ansökan ska grunda sig på ett majoritetsbeslut som avses i 15 § 2 mom. i lagen om samfälligheter. Huruvida övriga delägare som inte är sökande är villiga att avskilja sin andel utreds vid förrättningen.

Skifte av samfällt område kan endast utföras av en ingenjör tillsammans med gode män. Se HFF 1.5 Gode män.

Egentliga sakägare vid förrättningen är delägarna till det samfällda området.

10.1.3 Skifte av samfällt vattenområde

10.1.3.1 Förutsättningar och omfattning

137 §, 138 §, 140 §, 142 § och 232 § FBL

Vid förrättningens första skede avgörs förutsättningarna för och omfattningen av skiftet. Det är möjligt att söka ändring i förrättningsmännens beslut enligt punkt 9 i 232.1 § FBL. Vid förrättningen behandlas endast avskiljande av andelar som tillhör de delägare som ansökt om förrättningen eller som biträtt ansökan.

Förutsättningar för skifte av vattenområde

Användningen av ett samfällt vattenområde baserar sig i huvudsak på fiske. Fiskerätt hör till vattenområdets ägare. Delägarna till ett samfällt vattenområde bildar ett delägarlag som fungerar enligt bestämmelserna i lagen om samfälligheter och lagen om fiske. Förfarandet tryggar att fiskevatten sköts plan enligt för det samfällda områdets del. Fiske förutsätter ett större område, varför en splittring av vattenområdet minskar dess användningsmöjligheter för fiske.

När det gäller fritidsfiske ska man komma ihåg att oberoende av innehav av fiskerätt har var och en rätt att meta, pimpla och idka spinnfiske med undantag av strömmar och strömfallsområden med stort lax- eller sikbestånd eller områden där fiske enligt separat beslut är förbjudet.

Det är möjligt att dela ett samfällt vattenområde

- om avskiljandet inte förorsakar betydande olägenhet för övriga delägare (en allmän förutsättning för skifte av samfällt område) och en av följande särskilda förutsättningar dessutom uppfylls:
- det är nödvändigt att avskilja en andel för ett särskilt ändamål; eller det finns något annat särskilt skäl för att dela området

Övervägande av allmänna förutsättningar

Förrättningsmännen ska utreda hur delägarna kan använda det samfällda området i nuläget samt efter de olika delningsalternativen. Särskilt ska det bedömas på vilket sätt avskiljandet av de begärda andelarna påverkar andra delägares användningsmöjligheter (t.ex. fiske) och ändamålsenlig skötsel av det kvarstående samfällda området. Förutsättningen är att avskiljandet inte får förorsaka betydande olägenhet för någon av delägarna. Se HFF 1.18.1.2 Egendomsskydd och skyldighet att tåla störning.

Avskiljande av en andel för ett särskilt ändamål

Ett särskilt användningsändamål är t.ex. en möjlighet att av delägarens andel bilda ett område som delägaren kan använda som exempelvis fiskodlingsbassäng, förvaringsområde eller utsläppsområde för kondensvatten (RP227/94).

Å andra sidan kan vattenområdet på grund av att det blivit grundare eller vuxit igen ha förlorat sin betydelse för fiske, varvid vattenområdet till sin natur liknar en tillandning. Förutsättningarna ska då övervägas på basis av de nya användningsmöjligheterna.

Avskiljande av en andel av andra särskilda skäl

Avskiljandet förorsakar inte olägenhet i form av splittring ifall den delägare som önskar att ett skifte verkställs kan tilldelas ett tillräckligt stort område för fiske utan att användningen för fiske av det område som blir kvar betydligt försvåras. En sådan stor andel kan avskiljas. Även enligt tidigare rättspraxis ska man vid avgörandet av förutsättningarna utreda hur avskiljandet av sökandes andel påverkar användningen av området.

Ordalydelsen är mildare efter lagändringen (914/2011) (vägande skäl > särskilt skäl). Ett särskilt skäl att dela området kan gälla t.ex. när det samfällda området består av två helt åtskilda vattenområden som används och sköts av helt olika delägare (RP 265/2009 rd)

Strömfall och strömfallsområden

Ett samfällt strömfall får inte delas överhuvudtaget. Med strömfall avses i detta sammanhang en sådan del av ett vattenområde som på grund av sin fallhöjd och vattenföring kunde användas i produktion av vattenkraft. Om strömfall är en del av ett större vattenområde och det annars finns förutsättningar för skifte av vattenområde, ska strömfall enligt huvudregeln förbli samfällt. Undantagsvis kan ett strömfallsområde tas med i skifte av annat vattenområde ifall

- strömfallens vattenkraft är av mindre betydelse än fisket eller annan användning av strömfall eller
- strömfall kan ges åt någon eller några av delägarna utan att olägenhet orsakas för någon av delägarna eller
- skiftet omfattar ett strömfallsområde utan vattenkraft och rätten till strömfallens vattenkraft har avskiljats lagligt före 1.3.1903 på något annat sätt än skifte.

Omfattning

Förrättningsmännen beslutar på vilket/vilka av de områden som sökanden framfört förutsättningar för skifte föreligger. Det är möjligt att ta med i skiftet ägor som gränsar till det samfällda området så att man i samband med skiftet kan utföra mindre ägoregleringar för att kunna placera ägorna på ett ändamålsenligt sätt. Innan utomstående områden tas med ska man utreda om det är möjligt att utföra skiftet genom ett normalt skifte och ägoregleringar. Betydande olägenhet får dessutom inte förorsakas för någon av utomstående ägor tas med (138 § FBL).

Vid skifte kan ett område avskiljas som samfällt för fastigheter som identifieras i ansökan. Splittring kan hindras också genom att smådelägarnas andelar blir kvar i det samfällda området.

Delningsgrund

Delningsgrunden vid skifte av samfällt område är respektive fastighets andel i det samfällda området. För de i skiftet medtagna utomstående ägors del är delningsgrunden hävd. (139 § FBL)

Efter beslutet om förutsättningar och omfattning uppskjuts behandlingen av förrättningen tills beslutet vinner laga kraft.

10.1.3.2 Skiftesplan och slutförande av förrättningen

Åtgärderna från utarbetande av skiftesplanen till slutförande av förrättningen kan vidtas antingen i ett sträck eller i två skeden så att det är möjligt att överklaga skiftesplanen medan förrättningen pågår.

De mest centrala ärenden som behandlas i planeringsskedet är:

- nödvändiga biförrättningar såsom rågång,

- beslut om utomstående ägor som ska tas med i skiftet och
- skiftesplanen (143 § FBL).

Uppgifter i förrättningens slutskede är:

- att bestämma om betalning av ersättningar (se HFF 1.18.4 Bestämmande av ersättningar),
- att bestämma tidpunkten för besittningstagande av ägor,
- att märka ut rårna i terrängen,
- att ordna arrenderätter och övriga särskilda rättigheter (86 §, 87 § och 145 § FBL) och
- övriga slutåtgärder.

Skiftesplanen innehåller ett förslag om hur skifte av samfällt område ska utföras i sin helhet. En väsentlig del av skiftesplanen är en karta samt den vid förrättningen gjorda utvärderingen.

Följande punkter framgår av skiftesplanen (143 § FBL):

- de ägor som delas ut till delägarna och fogande av dessa till delägarnas fastigheter eller bildande till separata fastigheter,
- att tilldela ägorna till de ägor som gränsar till det samfällda området och som tagits med i skiftet (139.2 § och 138 § FBL),
- att lämna områden som eller bilda dem till samfällda,
- att inlösa områden och foga dem till fastigheter eller samfällda skogar eller att bilda dem till separata fastigheter (gäller inlösningsskifte),
- att inlösa andelar vid skifte av samfällt markområde eller tillandning i det fall som avses i 137.4 § FBL, se HFF 10.1.4.2,
- stiftande av servitut,
- att ordna arrenderätter och övriga särskilda rättigheter, eller upphörande av rättigheter,
- ersättningar med anledning av skifte samt
- övriga nödvändiga åtgärder som kan jämföras med dessa.

Värderingen i samband med skiftesplanen görs genom gradering vid andelsskifte. I praktiken sker graderingen vanligtvis enligt saluvärdet. Vid förrättningen utreds då den gängse prisnivån för områden av olika typer och utav den härleds den skala som används i samband med graderingen (s.k. penninggradering). Graderingen kan även basera sig på avkastningsvärdet. Se HFF 1.18.3.2.2 Graderingsvärdering.

Ett område som motsvarar den avskiljda andelen fogas i regel till delägarfastigheten. Om särskilda skäl föreligger kan det område som fastigheten fått vid skiftet bildas till en separat fastighet. Ett särskilt skäl kan exempelvis vara att området på grund av sin omfattning bildar en separat driftsenhet. Separata fastigheter kan eventuellt också behövas i de fall där delningsbegränsningarna hindrar bildandet av en ny fastighetsgräns.

Vid skifte av vattenområde kan en särskild samfällad fiskeplats bildas för delägarfastigheterna ifall det är nödvändigt för genomförande av skiftet. Även det övriga vattenområdet kan bildas som samfällt om de närvarande sakägarna kommer överens om detta. Ett strömfall som hör till vattenområdet låter man förbli ett samfällt område (undantag 140.1 § FBL).

Man ska redogöra för förrättningsmännens förslag om skiftesplan för sakägarna, som också ska ges tillräckligt med tid att framföra sina anmärkningar angående förslaget. Om utarbetande och presentation av skiftesplanen, se i tillämpliga delar HFF 4.5.21 Skiftesplan (klyvning).

10.1.4 Skifte av samfällt markområde och tillandning

Skifte av samfällt markområde eller tillandning kan utföras som andelsskifte eller inlösningskifte. Vid förrättningen kan man på en del av området använda andelsskifte och på en annan del inlösningskifte. Dessutom kan det bestämmas att andelar i samfällt område ska inlösas vid skiftet.

Omständigheterna på samfällda markområden och tillandningar har ofta förändrats så att det ursprungliga behovet av ett samfällt område inte längre finns. I fråga om dessa samfällda områden förhindrar bristen på förutsättningar sällan delningen.

10.1.4.1 Skifte av samfällt markområde och tillandning som andelsskifte

Förutsättningar och omfattning

Den allmänna förutsättningen för alla skiften av samfällda områden är att avskiljandet inte förorsakar betydande olägenhet för någon av delägarna. Förutsättningarna är således betydligt friare än vid skifte av vattenområde.

Förrättningsmännen bestämmer om förutsättningarna för och omfattningen av skiftet samt på vilket sätt skiftet utförs.

Förrättningsmännen fattar ett beslut om vilka andelar andra delägare åläggs att inlösa (137.4 § FBL). Behandlingen av ärendet framskrider vanligen så att

- 1) en delägare har ansökt om avskiljande av sin andel,
- 2) det konstateras att det inte finns förutsättningar för avskiljandet och
- 3) på förfrågan efter detta vill delägaren att det bestäms att hans eller hennes andel ska inlösas.

Skiftesplan och slutförande av förrättningen

Se HFF 10.1.3.2.

10.1.4.2 Skifte av samfällt markområde och tillandning som inlösningskifte

Inlösningsförfarande lämpar sig väl för reglering av bandliknande tillandningar som är små till arealen. Förfarandet ska också övervägas vid skifte av samfällda markområden som är obetydliga till arealen och som inte längre används till det ursprungliga ändamålet.

Förutsättningar och omfattning

I det första skedet bestämmer förrättningsmännen om förutsättningarna för och omfattningen av skiftet samt på vilket sätt skiftet utförs. Skyldigheten att inlösa en andel (137.4 § FBL) gäller också inlösningskiftet.

Den första förutsättningen för utförande av inlösningskifte är att man inte åstadkommer en tillfredsställande ägoplacering genom vanlig delning med anknytande ägobyten och medtagna utomstående ägor. Den andra förutsättningen är att någonting av följande förutsättningar föreligger:

- det samfällda markområdet som ska delas är beläget så att det eller en del av det endast kan användas på ett ändamålsenligt sätt i anslutning till ägor som gränsar till området och hör till fastigheterna privat eller
- det samfällda området som ska delas är av ringa värde.

Inlösning kan således även utföras ifråga om en fastighet som inte är delägare i det samfällda området som ska delas. Om särskilda skäl föreligger kan det bestämmas att det samfällda området ska inlösas till en delägarfastighet som inte gränsar till det samfällda området.

Skiftesplanen och slutförande av förrättningen

I samband med inlösningsförfarandet behandlas alla ärenden utan avbrott förutom de som behandlas i förutsättningsbeslutet. Om förrättningen emellertid till någon del har utförts i form av ett vanligt skifte, ska bestämmelserna i 232.1§ punkt 11 FBL tas i beaktande. Om ändring har sökts, kommer förrättningen att utföras i tre skeden.

Även då inlösningsförfarandet används ska en skiftesplan utarbetas om till vilka fastigheter det samfällda området ska fogas. Av skiftesplanen ska också framgå de övriga ärenden som uppräknas i 143 § FBL. Inlösningens ersättning värderas enligt principen om full ersättning (200 § FBL).

10.1.5 Att beakta vid förrättningsförfarande för skifte av samfällt område

10.1.5.1 Att bestämma och betala ersättningar

Om förfarandet och betalandet av ersättningar se HFF 1.18.4 och i tillämpliga delar HFF 6.5.17 Betalning av ersättningar.

10.1.5.2 Lagfart

Se HFF 1.25.4 Lagfart på förvärv i samband med fastighetsförrättning.

Då inlösningsförfarande används ska lagfart sökas på det inlösta området.

Efter ett andelsskifte finns ingen skyldighet till att söka lagfart eftersom fastighetens andel i det samfällda området blir en rättighet till ett visst område.

10.1.5.3 Att befrias från pantfordringar och liknande gravationer

Pantnehavarens rättsliga ställning, se HFF 1.4 Sakägarna och de som för talan. HFF 1.18.4.6 Deponering av ersättning hos regionförvaltningsverket.

147 § FBL innehåller en bestämmelse om befriande från panträtter. I allmänhet är värdet på en andel i ett samfällt område så ringa att det inte har någon betydelse med tanke på fastighetens pantansvar. Vid behov kan panträttsinnehavarens ställning tryggas vid deponeringsförfarande i enlighet med 205.2 § FBL.

10.1.5.4 Särskilda förmåner

Se HFF 1.13 Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner.

10.2 ÖVERFÖRING AV ANDEL I SAMFÄLLT OMRÅDE OCH BILDANDE AV ANDEL I SAMFÄLLT OMRÅDE TILL LÄGENHET SAMT FOGANDE AV SAMFÄLLT OMRÅDE TILL FASTIGHET

10.2.1 Tillämpade bestämmelser

131 §, 131 a § och 22.3 § FBL

En överlåten andel i ett samfällt område eller en kvotdel av denna överförs till den fastighet som förvärvaren äger eller bildas till lägenhet.

På ansökan av fastighetsägaren kan en andel som hör till fastigheten eller en del av den överföras till en annan fastighet som han eller hon äger.

Enligt 131.2 § FBL kan andelen överföras till en fastighet som är belägen i en annan kommun ifall det är ändamålsenligt och inte äventyrar klarheten i fastighetssystemet, vilket är fallet åtminstone när det samfällda området redan från förut har delägarfastigheter i den kommun där den mottagande fastigheten är belägen.

En andel i samfällt område kan också överföras till en annan fastighet än en lägenhet. Det har emellertid särskilt stadgats att ett allmänt område inte kan ha en andel i samfällt område (150 a § FBL).

Ifall avsikten är att överföra alla andelar av en s.k. spökfastighet till en annan fastighet, avgörs ärendet genom att fastigheterna sammanslås (se HFF 13 Sammanslagning av fastigheter och lägenhetsandelar).

Till 131 a § FBL har fogats en föreskrift om förfarandet som gäller om hur alla andelar i ett samfällt område som har kommit att tillhöra en och samma fastighet kan fogas till fastigheten.

Åtgärderna som avses i 131 § och 131 a § kan utföras vid en fastighetsförrättning eller genom beslut av fastighetsregisterföraren, om behandlingen av ärendet vid en fastighetsförrättning inte är nödvändig av särskilda skäl.

Den särställning som andelar i samfällda skogar har behandlas i HFF Styckning 2.11.1 Behandling av andelar i samfällad skog vid förrättningar.

10.2.2 Överlåtelse av andel i samfällt område

I samband med överlåtelse av en andel i samfällt område och skyldighet att söka lagfart tillämpas samma bestämmelser som vid överlåtelse av fastighet (1:2 § och 10:1.2 § JB). Med undantag av spökfastighet kan en andel i ett samfällt område inte allena vara föremål för fastighetsinteckning (16:1.1 § JB).

Det är skäl att i överlåtelsehandlingen noggrant specificera föremålet för och storleken av den andel som ska överlåtas.

- Exempel 1, när ingen delägarförteckning finns:

Föremål för överlåtelse: 1/100 av fastighetens 111-402-3-45 andel i det samfällda vattenområdet 111-876-1-0

- Exempel 2, när delägarförteckning och andelstal finns:

Föremål för överlåtelse: En andel i samfällad grustäkt 878:2:0 enligt andelstalet 0,00031. Andelen överläts från den andel som hör till fastigheten 111-402-3-45.

10.2.3 Förrättningsförfarande

~~Särskilt bör beaktas att då en andel i ett samfällt område separat överförs till en annan fastighet som tillhör samma ägare, ska inskrivningsmyndigheten meddelas om detta (se HFF 1:23). Erityisesti on~~

huomattava, että kun yhteisalueosuus erikseen siirretään omistajan toiseen kiinteistöön, on samalla huolehdittava lainhuuto- ja kiinnitysrekisterissä mahdollisten luovuttajakiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten ja erityisten oikeuksien kohdistamisesta saajakiinteistöön. (ks. TMK 1.22.16). En andel i samfällt område som överförs i ägarens namn ges ingen beteckning för outbrutet område, eftersom ingen andel har överlåtits (8.1 § FRF).

Vid förrättningsförfarandet tillämpas bestämmelser om styckning (131.1 § FBL, HFF 2 Styckning). Av detta och de särskilda bestämmelser som gäller för andelen följer bl.a. att:

- förrättningen blir anhängig på samma sätt som styckning (HFF 2.2);
- vid förrättningen ska den överlåtna andelen ha en beteckning för ett outbrutet område;
- till stomfastighet bestäms den lägenhet från vilken andelen överförs (ärendet ska behandlas i protokollet, i JAKOkii är bestämmande till stomfastighet inte i bruk vid överförande av andel i samfällt område);
- andelen i samfällt område, som ska överföras eller bildas till lägenhet, kan med stöd av 28.1 § och 131.2 § FBL befrias från inteckningar (HFF 1.27.7).

Åtgärderna kan även utföras genom fastighetsregisterförarens beslut, om behandlingen av ärendet vid en fastighetsförrättning inte av särskilda skäl är nödvändigt. Oklarhet i bestämmandet av andel kan vara ett sådant särskilt skäl.

10.2.4 Fogande av samfällt område till en fastighet

132 a § FBL

I samband med vissa fastighetsförrättningar och som en följd av att flera fastigheter sammanslås till en fastighet uppstår en situation där alla andelar i ett samfällt område tillhör en och samma fastighet. I fastighetsindelningen är det samfällda området dock en skild registerenhet. För att inte äventyra klarheten i fastighetsindelningen har en föreskrift om fogande av ett sådant samfällt område till ifråga varande fastighets område fogats till lagen. (RP 265/2009 rd)

Om alla andelar i ett samfällt område har kommit att tillhöra en och samma fastighet, fogas det samfällda området till fastigheten vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsbestämningsförrättning, i samband med en annan fastighetsförrättning eller på ansökan av fastighetens ägare genom beslut av fastighetsregisterföraren.

Fastighetsregisterföraren kan verkställande fogandet till fastigheten, om det inte av särskilda skäl är behövligt att behandla saken vid en fastighetsförrättning. Sådana särskilda skäl kan exempelvis vara oklarheter som berör andelar i samfällda områden eller fastighetens ägande. Fastighetsregisterföraren kan verkställa fogandet även utan ansökan, om den som äger fastigheten ger sitt samtycke till detta.

10.3 BILDANDE AV SAMFÄLLT OMRÅDE, FOGANDE AV OMRÅDE TILL SAMFÄLLT OMRÅDE OCH SAMMANSLAGNING AV SAMFÄLLDA OMRÅDEN

10.3.1 Tillämpningsområde och förutsättningar

Tillämpad lagstiftning
132-136 § FBL

10.3.1.1 Bildande av samfällt område

Med stöd av ett avtal mellan sakägarna kan ett område som består av en eller flera fastigheters enskilda ägor bildas till ett samfällt område för fastigheterna, om det är nödvändigt för dessa fastigheter. Ett samfällt område får emellertid inte bildas för samfäll skog, väg, avloppsdike eller annat ledande

av vatten och inte överhuvudtaget inom ett detaljplaneområde i enlighet med 132 § FBL. Avtalet är fritt till formen och av det ska framgå storleken av fastigheternas kommande andelar i det samfällda området eller beräkningsgrunden för dem samt övriga ärenden som nämns i 36 § FBA. Avtalet kan också ingås vid en förrättning och antecknas i protokollet (176.1 § FBL).

Det samfällda område som bildas kan bestå av områden av olika slag (mark- och/eller vattenägor). Det samfällda område som bildas ska emellertid vara ändamålsenligt med tanke på hur användningen samt skötseln av området ordnas, och åtgärden får inte förorsaka en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyra klarheten i fastighetssystemet.

Att bilda en samfällad skog sker åter i enlighet med kap. 10 i FBL.

Enligt avtal kan t.ex. följande områden avskiljas till samfällda: samfällad båtplats, parkeringsplats, område för vattentäkt och område som grundas för ett gemensamt vattentäktswerk (RP 227/1994 rd).

10.3.1.2 Fogande av område till samfällt område och sammanslagning av samfällda områden

För att utvidga ett samfällt område kan delägarlaget genom överlåtelse införskaffa ett tilläggsområde, som kan vara ett outbrutet område eller en fastighet. Det outbrutna området fogas till det befintliga samfällda området vid en förrättning, på vilken tillämpas vad som stadgas om styckning. Fastigheten som överförs i delägarlagets ägo fogas till delägarlagets samfällda område vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsförrättning.

Förutsättningen för fogande av outbrutet område till samfällt område och sammanslagning av fastighet med samfällt område är att fogandet eller sammanslagningen inte leder till en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyrar klarheten i fastighetssystemet. Därtill förutsätts att fastigheten inte belastas av in-teckning, panträtt eller inskriven sytning, eller att fastigheten eller det outbrutna området befrias från ansvar för in-teckningarna. Fastigheten befrias från ansvar för in-teckningarna med panthavarens samtycke. Ett outbrutet område som ska fogas kan även befrias från ansvar utan panthavarens samtycke, om den överlåtande fastigheten efter fogandet klart räcker till för att ansvara för pantfordringarna som belastar den.

Om förutsättningarna för fogande av outbrutet område eller sammanslagning av fastighet saknas, bildas ett nytt samfällt område av det outbrutna området eller fastighetens område. Även i detta fall ska förutsättningarna för samstyckning enligt 24 § FBL fyllas för området som av fastigheten eller det outbrutna området ska bildas som samfällt.

En andel i ett annat samfällt område eller i en gemensam särskild rättighet som eventuellt tillhör fastigheten som ska sammanslås eller fastigheten som ska bildas till ett nytt samfällt område överförs till de andra delägarna i ifråga varande samfällda område eller gemensamma särskilda rättighet. Fastigheten som har sammanslagits med samfällt område eller som har bildats till ett nytt samfällt område upphör. Samtidigt upphör även fastighetens enskilda särskilda rättigheter och servitutsrätter.

På basis av avtal kan ett tilläggsområde fogas till ett samfällt område även genom att ge till den överlåtande fastigheten en till området motsvarande andel i det samfällda området. Dessutom kan samfällda områden sammanslås om delägarlagen kommer överens om detta. I dessa fall är avtalet fritt formulerat men ska godkännas av en kvalificerad majoritet i delägarlaget (15.2 § punkt 6 SamfällighetsL). Avtalet förutsätts inte ha samma form som vid fastighetsköp.

Om man i ett avtal om fogande av område till ett samfällt område eller sammanslagning av samfällda områden kommit överens om storleken av de andelar som tillkommer fastigheterna eller om grunderna för beräkning av dessa andelar, bestäms andelarna enligt avtalet, om inte avtalet kränker någons (inkl. panträttsinnehavarens) rätt (133 a § FBL). Om det inte avtalats om storleken av andelarna eller om avtalet inte kan följas, bestäms andelarna vid förrättningen så att varje fastighets andel i det bildade samfällda området ska till sitt värde motsvara värdet av det område som hört till fastigheten eller den

andel i det samfällda området som tidigare tillhört fastigheten. Vid bestämningen används gradering (195 - 198 § FBL).

Då ägor fogas till en samfällad skog eller ett samfällt område mot en andel vid en förrättning som avses i 99.1 eller 134.2 § FBL, görs ändringen i summan av andelstalen (nämnaren) i delägarförteckningen, varvid man inte behöver ändra på alla delägarfastigheters andelstal. Om summan av andelstalen klart är ett jämnt tal, är det inte skäl att ändra talet utan delägarlagets lov.

Exempel: Om summan av den samfällda skogens eller det samfällda områdets andelstal är t.ex. 1,250000 och den fastighet som fogas beräknas få andelstalet 0,005000, blir den nya summan av andelstal 1,255000. Täljarna av de övriga delägarfastigheternas andelstal förblir oförändrade.

Sammanläggningen av samfällda områden utförs genom fastighetsregisterförarens beslut när delägarförteckningarna för de samfällda områden som ska sammanslås är identiska (2 b § FRL, 6.3.2 FRA).

10.3.2 Anhängiggörande

En enskild delägare kan ansöka om bildande av samfällt område ifall en skriftlig överenskommelse har ingåtts om bildande av ett samfällt område.

Om alla delägare söker om förrättning, är ett skriftligt avtal inte en förutsättning för att ett förrättningsförordnande kan utfärdas, utan avtalet kan ingås vid förrättningen.

10.3.3 Namngivning av samfällda områden och läget av ett samfällt område i flera kommuner

Ett samfällt område kan namnges i enlighet med dess användningsändamål. ~~Om samma samfällda område är beläget i flera kommuner, är det viktigt att efter namnet inom parentes anteckna beteckningarna för de registerenheter som finns i andra kommuner, t.ex.~~

~~Samfällt vattenområde (123-410-876-3, 345-407-876-1)~~

~~Som påminnelseuppgift för varje registerenhet som hör till samma samfällda område tilläggs en anteckning om saken (t.ex. "Bildar samma samfällda område med enheterna 123-410-876-3 och 345-407-876-1").~~

~~Silloin kun sama yhteinen alue sijaitsee kahden tai useamman kunnan alueella, eri kunnissa olevat osat on merkitty kiinteistörekisteriin omina rekisteriyksikköinä. Osakasluetteloa pidetään ajantasalla vain yhden rekisteriyksikön tiedoissa.~~

(KII-tukitiimi 2016)

10.3.4 Förhållande mellan samfällt område och stiftande av servitut

Ett gemensamt behov kan ofta också tillgodoses genom att stifta ett servitut. Det finns ingen förstahandsprincip mellan bildande av ett samfällt område och stiftande av ett servitut, utan ärendet ska avgöras från fall till fall. Endast i samband med klyvning och nyskifte får ett samfällt område inte bildas om behovet lika väl kan tillgodoses genom att stifta ett servitut (136.3 § FBL).

Ett samfällt område kan inte bildas inom ett detaljplaneområde.

10.3.5 Avskiljande av vattenområde till samfällt för fastigheter som ska bildas

Till samfällt för fastigheter som ska bildas avskiljs fastighetens eget vattenområde med bestämda gränser, om sakägarna har avtalat om att det outbrutna området eller andelen i ett samfällt område som ska avskiljas, ska åtföljas av en sådan andel (37 § FBF). Vad som här avses med avskiljande till

samfällt kan komma i fråga vid sidan av styckning även då en sådan andel i samfällt område som överlåtits från en lägenhet överförs till en annan fastighet eller bildas till lägenhet.

10.3.6 Bildande av ett nytt samfällt område

Av förrättningshandlingen som visar att ett samfällt område bildats ska delägarlägenheterna med andelar samt arealen av det samfällda området framgå. Det samfällda området ska också avbildas på förrättningskartan (188 § FBL).

Delägarfastigheterna inklusive respektive fastighets andelar samt det samfällda områdets areal ska framgå av förrättningshandlingen som gäller bildandet av det samfällda området.

10.3.7 Avskiljande av samfällt område vid klyvning och nyskifte

136 § FBL

Samfällda områden som avskiljs utan avtal mellan sakägarna

Beträffande klyvning är förteckningen i 136.1 § FBL över samfällda områden uttömmande (RP 227/1994). Vid nyskifte kan ett område avskiljas till samfällt även för något annat särskilt, gemensamt behov (136.2 § FBL). Ett sådant samfällt område kan behövas t.ex. som en gemensam lek-, spel- eller annan motsvarande plats för fastigheterna (rd 94 RP 227).

Samfällda områden som avskiljs på avtal mellan sakägarna

På avtal mellan sakägarna kan ett samfällt område avskiljas också för annat ändamål än det som nämns i 136.1 § FBL. T.ex. vid klyvning kan gårdsbruksenhetens driftscentrum avskiljas till samfällt område, om sakägarna avtalar om detta. Ofta är det emellertid mer ändamålsenligt att före klyvningen stycka ett sådant område så att det förblir en separat lägenhet i samägo.

Lägenhetens vattenområde vid klyvning

En lägenhets vattenområde avskiljs till samfällt för de lägenheter som bildas vid klyvning (135 § FBL). Ett särskilt skäl till att ett vattenområde ges till lägenhetens privata ägor kan vara t.ex. att vattenområdet är litet och därför inte har fiske- eller rekreationsvärde. Ett särskilt skäl kan även vara att vattenområdet i sin helhet på ett ändamålsenligt sätt kan ges som en privat äga till någon av lägenheterna som bildas genom klyvning.

Ett servituts företrädare

Ett gemensamt behov vid klyvning och nyskifte ska främst tillgodoses genom att stifta ett servitut (136.3 § FBL), eftersom det vid förändrade förhållanden går betydligt smidigare att upphäva, flytta eller annars ändra ett servitut än att vidta motsvarande åtgärder i fråga om samfällda områden (rd 94 RP 227). När man väljer mellan avskiljande till samfällt område och stiftande av servitut ska man ta i beaktande att delägare till ett samfällt område har en starkare rättslig ställning än innehavare av servitutsrätt.