

12 FASTIGHETSBESTÄMNINGSFÖRRÄTTNINGAR

12.1 RÅGÅNG	3
12.1.1 Allmänt	3
12.1.2 Förrättningens uppgifter	3
12.1.2.1 Förrättningens sökande	3
12.1.3 Sammanträdets uppgifter	3
12.1.4 Tillkännagivande	3
12.1.5 Sammanträdets laglighet	4
12.1.6 Förrättningens syfte och förutsättningar	4
12.1.7 Arkivundersökningar	4
12.1.8 Hörande av sakägarna	5
12.1.9 Terrängsyn	5
12.1.10 Rågång	5
12.1.10.1 Bestämning av råns sträckning	5
12.1.10.2 Beskrivning av rågångsbeslutet i protokollet	6
12.1.10.3 Fastställande av ett fel	6
12.1.11 Förrättningskartan	6
12.1.12 Fördelningen av förrättningskostnaderna	7
12.1.13 Sändande av handlingar	7
12.1.14 Avslutande av förrättningen	7
12.2 FASTIGHETSBESTÄMNINGAR ENLIGT 101.1 § PUNKTERNA 2 - 8 OCH 2 MOMENTET I FASTIGHETSBLDGSLAGEN	7
12.2.1 Allmänt	7
12.2.1.1 Förrättningsförfarandet	7
12.2.1.2 Tillämpade bestämmelser	8
12.2.2 Anhängigblivande	9
12.2.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förrättningsförordnande	9
12.2.3 Förrättningsmännen	9
12.2.4 Sakägare	9
12.2.5 Förrättningsförfarandet	10
12.2.5.1 Allmänt	10
12.2.5.2 Sammanträden och protokollet	10
12.2.5.3 Förrättningskartan	10
12.2.5.4 Tillkännagivande	11
12.2.5.5 Innehållet i kallelsen till sammanträdet	11
12.2.5.6 Terrängarbeten	11
12.2.5.7 Förrättningens sakliga förutsättningar	11
12.2.5.8 Hörande av vittnen	12
12.2.5.9 Annan förrättning eller åtgärd som biförrättning till fastighetsbestämningsförrättning	13
12.2.5.10 Hörande av sakägare	13
12.2.5.11 Sakägarnas avtalsrätt	13
12.2.5.12 Förrättningskostnaderna	13
12.2.5.13 Utdrag och kopior till sakägarna	14
12.2.5.14 Sökande av ändring	14
12.2.5.15 Förrättningens registrering	15
12.2.5.16 Gemensamma och allmänna ärenden som behandlas vid förrättningar	15
12.2.5.17 Särdragen enligt förrättningslag	15
12.2.5.17.1 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av den oklarhet om till vilken registerenhet ett område hör, d.v.s. s.k. ägotvist (FBL 101.1 § punkt 2)	15
12.2.5.17.2 Fastighetsbestämningsförrättning för avgörande av en servitutsrätt eller läget av ett servitut (101.1 § punkt 3 FBL)	16
12.2.5.17.3 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av om fastigheten har andel i samfäll område eller en särskild förmån, storleken av andelen och utredning av om fastigheten har en särskild förmån (101.1 § punkt 4 FBL)	17

12.2.5.17.4	Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av delägarfastigheterna till samfällda områden eller en gemensam särskild förmån (101.1 § punkt 5 FBL) .	17
12.2.5.17.5	Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av innehåll i en oklar, försvunnen eller förstörd förrättningshandling eller karta (101.1 § punkt 6 FBL).	18
12.2.5.17.6	Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av oklarhet som beror på motstridiga förrättningshandlingar eller förrättningskartor (101 § punkt 7 FBL)...	18
12.2.5.17.7	Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av oklarhet som gäller annan fastighetsindelning (101.1 § punkt 8 FBL)	18
12.2.5.17.8	Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av äganderätten till ett område som man låtit förbli samfällt eller som bildats till samfällt (försvarsmaktens exercisplan, kyrka, kapell, begravningsplats, sockenskola, fattighus, kronomagasin, sjukvårdsinrättning eller för något annat allmänt behov)	19
12.3	FASTIGHETSBESTÄMNING FÖR KORRIGERING AV FEL (277.1 § FBL)	20
12.3.1	Allmänt	20
12.3.2	Anhängigblivande	20
12.3.2.1	Ansökan, anhängigblivande och förordnande om förrättning	20
12.3.3	Förrättningsmän.....	20
12.3.4	Sakägare	20
12.3.5	Förrättningsförfarande	20
12.3.5.1	Allmänt	20
12.3.5.2	Ärenden som behandlas vid förrättningen	21
12.3.5.3	Sammanträden och protokoll.....	21
12.3.5.4	Förrättningskartan	21
12.3.5.5	Tillkännagivande	22
12.3.5.6	Innehållet i kallelsen till sammanträdet	22
12.3.5.7	Terrängarbeten.....	22
12.3.5.8	Förrättningens sakliga förutsättningar.....	22
12.3.5.9	Annan förrättning eller åtgärd som biförrättning	22
12.3.5.10	Hörande av sakägarna	23
12.3.5.11	Sakägarnas avtalsrätt.....	23
12.3.5.12	Skadestånd	23
12.3.5.13	Förrättningskostnader.....	23
12.3.5.14	Utdrag och kopior till sakägarna	23
12.3.5.15	Sökande av ändring	24
12.3.5.16	Registrering av förrättningen	24

12 FASTIGHETSBESTÄMNINGSFÖRRÄTTNINGAR

12.1 RÅGÅNG

12.1.1 Allmänt

101 - 102 § FBL, 105 § FBL Uträtning av en naturlig gräns, se 107 § FBL.

Med rågång avses utredning av en oklarhet som gäller en rås sträckning eller ett råmärke och avgörande av ärendet vid en fastighetsbestämningsförrättning på basis av tidigare förrättingars handlingar, kartor, råmärken på marken och annan utredning.

Rågång avviker från andra förrättingar däri att den i allmänhet inte leder till ändringar i den gällande fastighetsindelningen.

En rågång kan vara en separat förrättning eller utföras i samband med en annan förrättning i form av en s.k. biförrättning. Även som biförrättning kan rågång vara en förrättning som baserar sig på en sakägares ansökan eller förrättningsingenjörens behovsprövning.

Rågång av en vattenrättslig bys vattenområde baserar sig i ett fall enligt 105 § FBL på bestämmelser i lagen om råskillnad i vatten (23.7.1902/31). (Lag innefattande bestämningar om råskillnad i vatten och skifte af vattenområde)

12.1.2 Förrättningens uppgifter

12.1.2.1 Förrättningens sökande

Den som ansöker om rågång kan beroende på fallet vara bland andra:

- en registerenhets ägare (även en ägare till ett outbrutet område när det outbrutna området gränsar till en osäker rå);
- innehavare av legorätt;
- en person vars rätt direkt berörs av fastighetsbestämningen, t.ex. delägare i ett samfällt område;
- ägare av en kvotdel;
- kommun då uppgörande eller förverkligande av planen kräver fastighetsbestämning;
- myndighet, samfund eller annan person då en fastighetsbestämning krävs på grund av en markbyggnadsåtgärd;
- fastighetsregisterförare, om fastighetssystemets klarhet förutsätter en förrättning; samt
- ägaren eller en delägare till en lägenhet som ska klyvas eller ett samfällt område som ska skiftas, då fastighetsbestämning är nödvändig på grund av förrättningen ifråga.

12.1.3 Sammanträdets uppgifter

Se HFF 1.10.5 Protokollet.

12.1.4 Tillkännagivande

Alla sakägare meddelas om rågången genom ett kallelsebrev. Det rekommenderas att ett kallelsebrev också sänds över separata terrängsyner, varvid man ska följa de allmänna bestämmelserna som gäller tillkännagivande i samband med förrättning.

12.1.5 Sammanträdets laglighet

41 § FBF, se HFF 1.8 Tillkännagivande.

12.1.6 Förrättningens syfte och förutsättningar

101 § FBL, 108 § FBL, 2 § FRL

Gränstvist/ägotvist

En oklarhet som gäller råns sträckning eller ett råmärke avgörs genom en rågång (101.1 punkt 1 FBL). Om det är oklart vilken enhet ett område hör till, avgörs frågan vid en fastighetsbestämning enligt 101.1 § punkt 2 FBL i form av ägotvist. Man bör utreda vilken typ av oklarhet det rör sig om före förrättnings-sammanträdet i det skedet då förrättning förordnas också därför att vid en ägotvist som verkställs som en separat förrättning ska förrättningsingenjören vara en diplomingenjör.

Som huvudförrättning vid en separat rågång beror bristen på förutsättningar i allmänhet endast på sökandens rätt att ansöka om rågången ifråga eller på att det inte rör sig om en tvist som ska avgöras vid rågång (jfr ägotvist ovan). En separat rågång som någon har vederbörligt ansökt om kan inte ens delvis inställas även om gränserna ifråga vore klara eller gränsen nyligen gåtts upp.

Med rågång avgörs sträckningen av gränsen mellan registerenheter. Vid rågång kan man inte endast fastställa ett råmärkes läge utan minst en gräns som går från ett råmärke ska fastställas (s.k. punkt-mässig rågång är inte möjlig). Undantag från denna huvudregel är sådana situationer som ska avgöras genom rågång och där råmärket kan flyttas till en annan plats utan att råns sträckning ändras, ett gammalt råmärke kan repareras eller ett nytt råmärke som ska visa råns sträckning kan uppföras.

Omfattning

Rågång utförs i regel mellan gamla råmärken eller brytningspunkter som redan finns i gränsen. Undantag till huvudregeln kan t.ex. vara rågångar som utförs vid t.ex. landsvägsförrättningar eller styckningar av ett allmänt område samt rågångar längs gränsen mot ett samfällt vattenområde eller tillandning.

Vid en separat rågång gås gränser upp enligt sökandens begäran. Rågången ska inte med förrättnings-männens beslut utvidgas i onödan även om t.ex. något av de råmärken som förnyas också visar sträckningen av en annan gräns.

12.1.7 Arkivundersökningar

Genom arkivundersökningar utreds var gränsen har första gången gåtts upp (ursprungligen bildats) och om rågång utförts vid gränsen efter det.

Arkivundersökningarna inleds genom att man utreder till vilken registerenhet ägorna på vardera sidan av gränsen hör. Gällande bildningen av de registerenheter som gränsar till rån hämtas alla förrättnings-skartor som upprättats över rån och genom dem utreds:

1. Vid vilken förrättning gränsen för första gången har gåtts upp (bildats).
2. Hurudant mättningsdatamaterial senare utarbetats över gränsen.
3. Om senare rågång utförts vid gränsen och vilken av dem är den sista.

Om det rör sig om en rågång längs en gammal strandlinje (gräns mot tillandning), utreds det genom arkivundersökningar höjdnivån för gränsen som har tillämpats vid andra rågångar. Då man utför en rågång vid havsstranden, utreds vattenståndet på mättningsdagen. Man ska beakta att vattenståndet också kan variera i insjöar jämfört med den s.k. normala nivån.

På sammanträdet redogör man för resultaten av arkivundersökningarna. I protokollet antecknas de tre punkterna ovan i det andra avsnittet i detta kapitel samt den arkivutredning som rågångsbeslutet baserar sig på. Då gränsen mellan ett samfällt vattenområde och en samfällad tillandning som gränsar till vattenområdet och som är en annan registerenhet går upp, ska man i ett i 105a § avsett fall utreda vattendragets långvariga medelvattenstånd.

12.1.8 Hörande av sakägarna

104.3 § FBL, 287.2 § FBL

Parternas synpunkter och krav gällande rågångens nödvändighet och rånns rätta sträckning antecknas i protokollet oberoende av om rågången utförs som huvud- eller som biförrättning. Det centrala är att man antecknar de muntliga och skriftliga motiveringar som sakägarna framlägger som stöd för sina krav (bl.a. gamla kartor, fotografier m.m.)

Om sakägarna tagit med sig utomstående vittnen för utredning av rånns sträckning, kan de höras vid sammanträdet. Ett vittnes uttalande antecknas i protokollet. En försäkran under edlig förpliktelse är inte möjlig vid förrättningen.

Om parterna i ett i 104.3 § FBL avsett fall avtalar om rånns sträckning, antecknas avtalsparterna, själva avtalet och avtalets godkännande i protokollet. Det är inte nödvändigt att underteckna ett dylikt avtal.

12.1.9 Terrängsyn

De observationer som förrättningsmännen gör i terrängen antecknas detaljerat i protokollet. På samma sätt går man till väga även om terrängarbetena utförts av ett biträde till förrättningsingenjören.

Man ska ta i beaktande vid terrängmätningar vilka rånmärken och vettare bestämmer den rå som ska gås upp. Rågångs- eller styckningsrånmärken som byggts efter att gränsen bildats eller den senaste rågången mäts, men de kan inte användas åtminstone som primär grund för rågången. Rånmärken som bestämmer gränsen ska alltid kartläggas vid rågång. Om ett sådant rånärke har försvunnit och rågången inte sträcker sig ända till det, ska rånärkets tidigare plats fastställas och märkas ut med t.ex. en träpåle.

12.1.10 Rågång

12.1.10.1 Bestämning av rånns sträckning

104 § FBL, 105a § FBL

En rå som tidigare bestämts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft ska behålla sin förra sträckning. Det sista beslutet som vunnit laga kraft gällande rågång åsidosätter tidigare beslut (104 § FBL). En rågång är en förrättning som bestämmer den gällande fastighetsindelningen och i samband med den får man inte ändra en tidigare bestämd sträckning av rån.

Fastighetsbildningslagen och -förordningen sätter inte någon bestämningsgrund för rånns sträckning på första plats utan saken ska bedömas av förrättningsmännen från fall till fall. Om olika utredningar av rånns sträckning står i strid med varandra, ska tonvikten sättas på utredningar som visar rånns ursprungliga sträckning. Sådana är t.ex. rånmärken samt koordinater som mätts vid bildningsförrättningen och kartan. Vid all utredning ska noggrannheten och möjligheten av fel uppskattas.

- Obs: Även en hävd kan inverka på rånns sträckning, om t.ex. vettare försvunnit från gamla långa gränser. Man ska också beakta att de långa gränserna inte nödvändigtvis ursprungligen var raka.

Grund för bestämmande av råns sträckning beroende på fallet t.ex.:

- tidigare rågånghandlingar och kartor som vunnit laga kraft
- råmärken i terrängen
- hävd
- annat beslut eller annan handling som vunnit laga kraft; utlåtande av vittne
- avtal mellan sakägarna (enligt de begränsningar som stadgas i 104.3 § FBL)
- koordinaterna eller bindmåttan av försvunna rösen
- annan utredning.

När förrättningen görs vid rån av sådana områden som antecknats i en Lantmäteriverkets och en kommuns fastighetsregister, ska man alltid undersöka vilka förrättningar som gjorts av de båda myndigheterna gällande rån och som vunnit laga kraft.

En rå som inte bestämts och som gått upp mellan ett samfällt vattenområde och en angränsande samfälld tillandning som utgör en egen registerenhet (delägarförteckningarna har "skilts åt" före den 1.7.2004) skall bestämmas enligt det medelvattenstånd som rådde den 1.7.2004.

12.1.10.2 Beskrivning av rågångsbeslutet i protokollet

I protokollets rågångsbeslut ska åtminstone följande punkter inkluderas:

1. De rån som gått upp/avstånden mellan råmärkena entydigt specificerade med hjälp av råmärkenas nummer.
2. De fastigheter som är föremål för rågången, d.v.s. registerenheter som gränsar till den rå som gått upp råmärkesvis.
3. Grunderna för rågången
 - Rör det sig om en rå som tidigare gått upp eller inte
 - Ställningstagande till de yrkanden som sakägarna framställt och en utredning som framkommit i ärendet
 - Vad baserar sig rågången på och varför används det som grund, identifikationsuppgifterna (arkivnumren) för de förrättningar som beslutet baserar sig på
 - Grunderna för en eventuell uträtning av en rå
 - Ett eventuellt avtal om ärendet
 - Tillämpade lagrum.
4. Beslut
 - Hänvisning till förrättningskartan
 - De nya råmärken som uppförts beskrivs i protokollet eller i en råmärkesförteckning, vid behov kan man i protokollet redogöra för vilka brytningspunkter råmärkena bestämmer och om man använt plus- eller minusmått.

12.1.10.3 Fastställande av ett fel

Fastighetsbestämningsförrättningen får inte utföras då samma område (t. ex en ö) vid två olika lantmäteriförrättningar som vunnit laga kraft, har räknats höra till ägorna av två olika registerenheter. Om saken ska rättas till krävs att förrättningen upphävs i högsta domstolen. Förfarandet är motsvarande om ett bekräftat råmarke som har vunnit laga kraft vid en rågång, hittas senare under en rågång som vunnit ny laga kraft och som utförs vid samma rå och den tidigare rågången strider med den senare.

12.1.11 Förrättningskartan

108.2 §, 188 § FBL, 47, 51 § FBF

En förrättningskarta ska i allmänhet upprättas över rågången. Karta behöver inte upprättas då ett gammalt råmärke som är i dåligt skick och vars läge är klart ska repareras (108.2 § FBL). Även då är det skäl att påvisa det reparerade råmärket med t.ex. ett utdrag ur fastighetsregisterkartan och bifoga utdraget till handlingarna, om objektet annars inte exakt kan specificeras.

Förrättningskartan över en rågång avviker från andra fastighetsförrättningskartor såtillvida, att på kartan visas vid behov flera alternativ för samma fastighetsgräns. Utöver slutresultatet av rågången ska man på kartan dessutom avbilda råmärken som förrättningsmännen godkänt och stridiga råmärken, samt annat som kan vara av betydelse för hur man bestämmer att rån sträcker sig. Man ska på kartan visa råns olika sträckningar på basis av de yrkande som framställts och olika bestämningsgrunder. Rågångens slutresultat ska framgå entydigt av förrättningskartan.

12.1.12 Fördelningen av förrättningskostnaderna

103.3 § FBL, 209 § FBL, 212.2 § FBL

Förrättningskostnaderna fördelas för betalning av sakägarna i regel enligt den nytta som de har haft av förrättningen, men sakägarna kan även avtala om fördelningen av förrättningskostnaderna.

Huruvida förrättningen verkställs som huvud- eller biförrättning är inte av betydelse för fördelningen av avgiften för rågången. Den nytta som olika parter har ska värderas från fall till fall. För någon rågrannes del kan nyttan vara mindre eller försvinnande liten t.ex. om gränsen vid rågrannen tidigare var klar och rörlagd och den utförda rågången inte ändrar läget i terrängen. I så fall fördelas kostnaderna för rågången mellan de övriga betalningsskyldiga; kostnaderna kan således inte lämnas obetalda till statens förlust.

Även en myndighet, ett samfund eller annan person som orsakat att ett råmärke har försvunnit kan ansöka om rågång. I dessa fall svarar sökanden också i regel för förrättningskostnaderna (212.2 § FBL).

12.1.13 Sändande av handlingar

Se HFF 1.22 Utdrag och kopior till sakägarna.

12.1.14 Avslutande av förrättningen

Se HFF 1.10.7 Avslutande av förrättningen.

12.2 FASTIGHETSBESTÄMNINGAR ENLIGT 101.1 § PUNKTERNA 2 - 8 OCH 2 MOMENTET I FASTIGHETSBLDNINGSLAGEN

12.2.1 Allmänt

12.2.1.1 Förrättningsförfarandet

Fastighetsbildningsförrättningen avviker från andra förrättningar på så sätt att den i allmänhet inte medför att den gällande fastighetsindelningen förändras. Syftet med förrättningen är närmast att på basis av handlingar, kartor och andra utredningar från tidigare förrättningar utreda och avgöra vad som är i den ikraftvarande fastighetsindelningen eller utsträckningen av en fastighet eller annan registerenhet. Med utsträckning avses en fastighets eller registerenhets område, andelar i samfällda områden eller gemensamma särskilda förmåner, servitutsrätter eller enskilda särskilda förmåner (2.1 § punkt 1 FBL).

Vid fastighetsbestämningsförrättningar enligt 101.1 § punkterna 2 - 8 FBL utreds och avgörs en fastighets eller annan registerenhets utsträckning eller en tvist eller oklarhet som gäller fastighetsindelningen.

Vid en fastighetsbestämningsförrättning enligt 101.2 § FBL utreds och avgörs med stöd av lagstiftning som gällde före 1.1.1917 vid en lantmäteriförrättning vem som äger ett samfällt område eller en del av det som grundats för ett allmänt behov, då området inte senare vid en lantmäteriförrättning bildades till ett samfällt område eller en fastighet. Förrättningen har avgränsats så att den gäller områden som lämnats eller grundats för ett vidare behov än för delägarlägenheternas behov. Vid förrättningen bildas av det utredda området en fastighet eller ett samfällt område.

En fastighetsbestämningsförrättning enligt 101.1 § punkterna 2 - 8 eller 2 momentet FBL namnges på basis av vilket moment som gäller förrättningen:

- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av en oklarhet om vilken registerenhet ett område hör till, d.v.s. en s.k. ägotvist (101.1 § punkt 2 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för avgörande av en oklarhet som gäller en servitutsrätt eller ett servituts läge (101.1 § punkt 3 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av om fastigheten har en andel i ett samfällt område eller en särskild förmån, andelens storlek och om en särskild förmån hör till en fastighet (101.1 § punkt 4 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av samfällda områdens eller en gemensam särskild förmåns andelsfastigheter och deras andelars storlek, d.v.s. fastställande av delägarförteckningen (101.1 § punkt 5 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av en otydlig, försvunnen eller förstörd förrättningshandling eller karta (101.1 § punkt 6 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av motstridiga förrättningshandlingar eller förrättningskartor (101.1 § punkt 7 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av en annan oklarhet som gäller fastighetsindelningen (101.1 § punkt 8 FBL),
- fastighetsbestämningsförrättning för utredning av ägaren till ett område som bibehålls som samfällt (kyrka, kapell, begravningsplats, sockenskola, fattighus, kronomagasin eller sjukvårdsinrättning eller för något annat dylikt allmänt behov) (101.2 § FBL).

Vid samma förrättning kan man hamna att avgöra en oklarhet gällande t.ex. ett servituts läge (101.1 punkt 3 FBL) och innehållet av en förstörd förrättningshandling (101.1 § punkt 6 FBL). Bägge ärenden behandlas som huvudförrättningar och inte så att endera förrättningen är en biförrättning. Förrättningen namnges i så fall som fastighetsbestämningsförrättning som gäller ett servituts läge och innehållet i en förstörd handling i enlighet med 101.1 § punkterna 3 och 6 i FBL

Beslutanderätt vid förrättningen har förrättningsingenjören ensam eller förrättningsmännen, som består av förrättningsingenjören och två gode män (se HFF 12.2.3 Förrättningsmän).

Förrättningsförfarandet i respektive typ av fastighetbestämningsförrättning är nästan identiskt.

12.2.1.2 Tillämpade bestämmelser

Gällande fastighetsbestämning enligt 101.1 § punkterna 2 - 8 FBL finns bestämmelser i paragrafen ifråga. Endast för en fastighetsbestämning som baserar sig på ansökan och utförs som biförrättning finns en separat bestämmelse (FBL 103 § FBL). Gällande fastighetsbestämning enligt 101.2 § FBL stadgas dessutom i FBL 110 - 112 § FBL. Vid förrättningsförfarandet iaktas bestämmelserna i FBL och FBF.

Eftersom en fastighets utsträckning bestäms i enlighet med lagstiftningen som gällde då fastigheten bildades, är man ofta tvungen att stöda sig på tidigare fastighetsbildningslagstiftning.

12.2.2 Anhängigblivande

12.2.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förrättningsförordnande

Se Ansökan HFF 1.1.1 Innehåll och förfarande, 1.1.2 Ansökningskompetens, 1.1.3 Godkännande och avslag av ansökan och 1.2.1 Fastställande av förrättningslaget och förordnande av förrättningsingenjör.

Sökande, 103.1 § FBL

En förrättning kan anhängiggöras av ägaren eller delägaren till en registerenhet eller en annan person vars rätt fastighetsbestämningen omedelbart berör. En annan person kan till exempel vara en person som anser sig vara innehavare av en särskild rätt.

Kommunen som sökande, 103.1 § FBL

En kommun har också rätt att ansöka om en förrättning om det är nödvändigt att avgöra en oklarhet eller en tvist för utarbetande eller förverkligande av en plan.

Utan ansökan, 283 § FBL

Om man genom en förrättning kan avhjälpa en brist i fastighetsregistret eller fastighetsindelningen eller främja fastighetsindelningens tillförlitlighet och klarhet, kan en förrättning göras anhängig på förordnande av fastighetsregisterföraren utan ansökan.

281 § FBL

Med fastighetsbestämningen kan ett ärende som ska avgöras enligt 101 § FBL inte anhängiggöras i underrätten.

12.2.3 Förrättningsmännen

4 och 5 § FBL

Förrättningsingenjören kan verkställa förrättningen ensam. På en sakägares begäran ska förrättningsingenjören kalla gode män (se HFF 1.5 Gode män). Även förrättningsingenjören kan kalla gode män om han eller hon anser att ärendets art kräver det.

Förrättningsingenjör kan vara en diplomingenjör i Lantmäteriverkets tjänst eller om kommunen sörjer för fastighetsregisterföringen en fastighetsingenjör i kommunens tjänst.

12.2.4 Sakägare

Se HFF 1.4.1 Sakägare och de som för talan, allmänt.

17 och 103.1 § FBL

Sakägare är också förrättningens sökande, ägarna eller delägarna till områden, då fastighetsbestämningen berör deras område eller en rätt, eller en person vars rätt fastighetsbestämningen gäller.

Kommunens särskilda rätt att föra talan

Se HFF 1.4.3 Kommunens särskilda rätt att föra talan.

12.2.5 Förrättningsförfarandet

12.2.5.1 Allmänt

Det är typiskt för fastighetsbestämningsförrättningar att besluten baserar sig i hög utsträckning på det material som finns i lantmäteriarxivet. Således ska man fästa särskild vikt vid förberedning av uppgiften innan förrättningen inleds.

Om förrättningen blivit anhängig genom ansökan, ska man först höra vilka yrkanden sakägarna har gällande föremålet för en tvist eller oklarhet och eventuellt motpartens ställningstagande till yrkandena. Därefter fattas det ett beslut om huruvida det rör sig om en tvist eller oklarhet som avses i 101.1 § punkterna 2 - 8 eller 2 momentet FBL (se HFF 12.2.5.7 Förrättningens sakliga förutsättningar).

Ärenden som gäller förrättningen behandlas i allmänhet antingen vid ett eller två sammanträden beroende på förrättningsens art och de utredningar som gjorts och erhållits.

- Förrättningen börjar med ett sammanträde.
- Vid sammanträdet utreds det bland annat vad som är syftet med ansökan (förrättningen) och de arkivundersökningar som utförts i förskott, sakägarnas yrkanden och eventuella svaromål hörs.
- Man beslutar om förutsättningarna för förrättningen (se HFF 12.2.5.7 Förrättningens sakliga förutsättningar).
- Om det för avgörande av ärendet är nödvändigt att utföra en terrängsyn, så görs den i allmänhet i samband med det första sammanträdet
- Vid samma förrättning kan man avgöra fler än en tvist eller oklarhet enligt 101 § momentet FBL. Rågång eller annan åtgärd utförs emellertid vid behov i form av sidoförrättning (se HFF 12.2.5.9 Annan förrättning eller åtgärd som biförrättning till en fastighetsbestämningsförrättning).
- Vid fastighetsbestämningsförrättningen ges alltid ett avgörande till tvisten eller oklarheten ifråga, d.v.s. förrättningen kan inte inställas på den grunden av förrättningsmännen anser att saken inte är tvistig eller att inget är oklart.
- Besluten fattas vid förrättningssammanträdet (se HFF 1.10.3 Ledning av ett förrättningsförfarande). Besluten ska förberedas i mån av möjlighet före sammanträdet.
- Beslutet ska motiveras (se HFF 1.10.5 Protokollet).

12.2.5.2 Sammanträden och protokollet

Se HFF 1.10.4 Förrättningssammanträdet och 1.10.5 Protokollet.

12.2.5.3 Förrättningskartan

Se HFF 1.12 Förrättningskartan och HFF 1.21.2.4 Behandling av förrättningskarta som ändrats vid handläggning i rätten.

Karta eller bilagekarta, 51 § FBF

På förrättningskartan eller vid behov på en separat bilagekarta ska man märka ut de saker som har betydelse för bestämning av ett servituts eller objekts läge samt sådana lägen av objekt som sakägarna krävt eller som olika bestämningsgrunder visar.

Ingen karta, 47.3 § FBF

Fastighetsbestämningsförrättningen förutsätter inte alltid en förrättningskarta (till exempel en förrättning som gäller avgörande av en andel i ett samfällt område). Förrättningsingenjören beslutar om en förrättningskarta inte ska upprättas. Beslutet och motiveringarna ska framgå av protokollet.

12.2.5.4 Tillkännagivande

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

Vid fastighetsbestämning är det inte nödvändigtvis möjligt att utgående från myndighetshandlingar på ett uttömmande sätt utreda sakägarna. Huruvida någon är sakägare kan framgå av ett dokument i sakägarens besittning, t.ex. ett gammalt köpebrev med vilket sakägaren köpt en andel i ett samfällt område och området har inte styckats eller fogats till en lägenhet. Huruvida någon är sakägare kan också basera sig enbart på besittningen av området. Särskild vikt ska därför fästas vid tillkännagivande av förrättningen.

En fastighetsbestämningsförrättning som gäller fastställande av en delägarförteckning kan ha t.o.m. hundratals sakägare. En kallelse till sammanträdet sänds som brev till samtliga sakägare (168 § FBL). När man tillkännager på detta sätt ska ägar- och adressuppgifterna gällande sakägarnas fastigheter kontrolleras ur lagfartsregistret och vid behov ur befolkningsdatasystemet (uppgifternas felfrihet, 9.2 § personuppgiftslagen) med samma noggrannhet som vid andra förrättningar. Även om förrättningsingenjören anser att ägar- och adressuppgifterna har utretts uttömmande är det skäl att också annonsera i en tidning för att säkerställa förrättningens laglighet då det rör sig om en omfattande förrättning som gäller fastställande av en delägarförteckning.

12.2.5.5 Innehållet i kallelsen till sammanträdet

Se HFF 1.8.1 Innehållet i kallelsen.

Av kallelsen till det första sammanträdet ska framgå förrättningsökanden eller det att förrättningen blivit anhängig utan ansökan, förrättningen syfte entydigt utrett, de arkivdokument (vid behov som bilagor) som är utgångspunkt för avgörandet samt ett eventuellt förslag om avgörande, om det kan göras på basis av arkivmaterialet (t.ex. en preliminär delägarförteckning) och områdets karta.

Vid omfattande kallelser till en förrättning som gäller fastställande av en delägarförteckning kan man meddela platsen (kommunhuset, Lantmäteriverkets kundtjänst eller annan motsvarande plats), där kartan över föremålet för förrättningen och den preliminära delägarförteckningen finns till påseende om de inte bifogats till kallelsen till sammanträdet.

12.2.5.6 Terrängarbeten

Förrättningen förutsätter inte nödvändigtvis terrängarbeten om fastighetsindelningen är sådan att nya rāmärken inte behöver uppföras och de gamla rāmärkena uppfyller de noggrannhetskrav som ställs på dem eller avgörandet av förrättningen inte annars förutsätter terrängarbeten.

Om det är nödvändigt att utföra terrängarbeten och de inte utförs i samband med förrättnings-sammanträdet, ska sakägarna särskilt underrättas om dem och de ska beredas möjlighet att närvara vid tillfället. I förrättningsprotokollet ska man anteckna när terrängarbeten utförts, vem som utfört dem och vilka sakägare var närvarande.

12.2.5.7 Förrättningens sakliga förutsättningar

När förrättningen baserar sig på en ansökan, ska man vid förrättningen utöver de formella förutsättningarna utreda de sakliga förutsättningarna. Som saklig förutsättning ska man avgöra om det rör sig om en tvist eller oklarhet som avses i 101 § FBL och som gäller fastighetens utsträckning eller fastighetsindelningen. Ärendet kan inte nödvändigtvis avgöras enbart på basis av ansökan utan ärendet ska då avgöras vid ett förrättnings-sammanträde.

Efter att sakägarna har hörts meddelas ett avgörande om förutsättningar för verkställande av en fastighetsbestämningsförrättning som avses i 101 § FBL föreligger. Syftet med ansökan kan till exempel ha

varit en åtgärd som man kan korrigera med registerförarens beslut eller bakom ansökan ligger ett sådant fel som avses i 278 § FBL och som kan korrigeras genom upphävande av en lagkraftvunnen förrättning eller genom att använda extra sätt att söka om ändring. I så fall ska förrättningen inställas (179 § FBL).

Om en förrättning inställs på grund av ett sådant fel som ska rättas för att fastighetssystemets klarhet, tillförlitlighet eller annan allmänt intresse kräver det (278 § FBL), ska ärendet överföras för behandling av Lantmäteriverkets centralförvaltning efter att den inställda förrättningen vunnit laga kraft (102 § FBL).

Vid fastighetsbestämningsförrättningar enligt 101 § FBL kan man inte fatta sådana avgöranden som skulle medföra en förändring i rättsförhållandena mellan registerenheter sakägare eller sådana avgöranden som skulle innebära ändring i avgöranden som tidigare fattats vid en förrättning och som vunnit laga kraft (regeringens proposition). I så fall ska också förrättningen inställas.

Om en tvist om äganderätt som gäller större rätt till fastighet, samfällt område, särskild förmån eller särskild rätt eller andelens eller förmånens omfattning är anhängig vid en allmän domstol före förrättningen inleds, kan sakliga förutsättningar för förrättningen finnas och förrättningen kan inledas. Om tvistens avgörande inverkar på slutresultatet av fastighetsbestämningsförrättningen, får förrättningen inte avslutas innan tvisten har avgjorts. Om en sådan tvist uppkommer under förrättningen, ska tvisten avgöras vid förrättningen (FBL 184 § FBL).

Om en tvist eller oklarhet gäller ett sådant servitut eller en sådan nyttjanderätt som inte har stiftats vid en fastighetsförrättning eller vid en förrättning som är jämförbart med en fastighetsförrättning och annan vederbörlig lagstiftning inte innehåller någon hänvisning om hur ärendet ska avgöras, behandlas ärendet inte vid fastighetsbestämningsförrättningen (t.ex. byggnadsservitut, 158 och 159 § MBL).

Om det rör sig om ett servitut som baserar sig på ett avtal och som är jämförbart med ett servitut enligt FBL, avgörs tvisten vid en fastighetsbestämningsförrättning (101.1 § punkt 8 FBL). På samma sätt avgörs vid fastighetsbestämningsförrättningen en tvist som gäller en särskild förmån oberoende av på vilket sätt förmånen ifråga har uppkommit (101.1 § punkt 8 FBL).

Även om tidigare servitut eller rätter skulle ha hänförts felaktigt vid en förrättning som vunnit laga kraft, kan oklarheten eller tvisten behandlas vid en fastighetsbestämningsförrättning som avses i 101.1 § FBL.

När man överväger om det rör sig om en tvist eller oklarhet som avses i 101 § FBL, kan en ansökan inte avskrivas på den grunden att ett lagkraftigt avgörande redan fattats i ärendet eller om ärendet är tvistigt eller oklart endast i sökandens åsikt men övriga sakägare eller förrättningsmän anser att ärendet inte är stridigt och oklart.

En ansökt fastighetsbestämningsförrättning ska utföras om det inte rör sig om en åtgärd som kan utföras på basis av fastighetsregisterförarens beslut, hävning av förrättning eller extraordinärt ändringssökande eller annat förfarande (se HFF 1.21.2 Korrigerings av förrättningsfel och HFF 1.21.3 Extra sökande av ändring).

12.2.5.8 Hörande av vittnen

En fastighetsbestämningsförrättning är ibland till sin beskaffenhet sådan att den kan avgöras på basis av bevisning.

Vid förrättningen kan man höra vittnen.

På sakägarnas yrkan kan förrättningsmännen begära att vittnen ska höras på ed för att utreda saken. Bevisningen sker i en allmän underrätt (287.2 § FBL).

Vittnenas utsagor ska antecknas i protokollet eller om de avgetts skriftligt, bifogas till protokollet.

12.2.5.9 Annan förrättning eller åtgärd som biförrättning till fastighetsbestämmningsförrättning

Rågång, 53 § FBF

Om ett förrättningsområde vid en förrättning som avses i 101.2 § FBL eller ett servitut vid en förrättning som avses i 101.1 § punkt 3 FBL sträcker sig till en rå, vars sträckning är osäker eller som är stridig, ska rån gås upp.

Se HFF 1.3 Biförrättningar och andra åtgärder och fastighetsbestämmningsförrättningar HFF 12.1 Rågång.

Annan åtgärd, 16.2 § FBL

På sakägarens begäran kan man även verkställa en annan fastighetsförrättning eller en åtgärd som utförs som en fastighetsförrättning som biförrättning till en fastighetsbestämning, om det inte medför att avslutande av huvudförrättningen fördröjs betydligt.

Fastighetsbestämmningsförrättningen är till sin beskaffenhet emellertid en sådan förrättning att utförande av en annan fastighetsförrättning eller åtgärd kan anses orsaka sådan betydande olägenhet som avses i lagen.

Undantag kan vara åtgärder som gäller flyttning eller avlägsnande av servitut och som baserar sig på avtal.

Se HFF 1.3 Biförrättningar och andra åtgärder.

12.2.5.10 Hörande av sakägare

Se HFF 1.10.4.1 Hörande av sakägare.

12.2.5.11 Sakägarnas avtalsrätt

- Om det rör sig om en oklarhet som gäller en vid fastighetsbestämning stiftad servituts servitutsrätt eller ett servituts läge (101.1 § punkt 3 FBL) eller innehållet i en otydlig, försvunnen eller förstörd förrättningshandling eller karta (101.1 § punkt 6 FBL), kan sakägarna avtala om ärendet om andra bättre bevis för avgörande av ärendet inte finns. Man kan anse att sakägarna i allmänhet har motsvarande möjlighet att ingå avtal vid en fastighetsbestämmningsförrättning som vid rågång (104.3 § FBL).
- Om tvisten eller oklarheten gäller ett servitut enligt 154 § FBL, kan servitutet flyttas eller avlägsnas, eller om ett annat ärende som gäller servitut (t.ex. utmärkning av ett servitut i terrängen) behandlas som biförrättning till fastighetsbestämmningsförrättningen, om avgörandet baserar sig på sakägarnas avtal (160.1, 161,1 och 165.1 § FBL). Ett ärende som gäller flyttning av ett servitut kan på basis av 16.2 § FBL tas till behandling, om det inte medför att slutförandet av huvudförrättningen fördröjs. Vid ett ärende som gäller flyttning av ett servitut ska förrättningsmännen utreda att flyttningen inte försvårar förverkligande av detaljplanen och anteckna ett beslut om detta i protokollet.
- Sakägarna kan avtala om fördelningen av förrättningskostnaderna, om förrättningen baserar sig på en sakägares ansökan (209 § FBL, se HFF 12.2.5.12 Förrättningskostnaderna).

12.2.5.12 Förrättningskostnaderna

Se HFF 21. Förrättningskostnaderna.

- Om det rör sig om en fastighetsbestämmningsförrättning som en kommun ansökt om och som är nödvändig för uppgörande eller förverkligande av plan, svarar sökanden för förrättningskostnaderna (212.3 § FBL).
- Om det rör sig om en förrättning genom vilken en brist i fastighetsregistret eller fastighetsindelningen avhjälpas eller som främjar fastighetssystemets tillförlitlighet och klarhet på annat sätt, betalas kostnaderna av statens medel till den del som de åtgärder som utförts vid förrättningen inte har varit nödvändiga för sökanden (212.2 § FBL och 69 § FBF).
- I övriga fall fördelas förrättningskostnaderna mellan sakägarna enligt den nytta de haft av förrättningen, om inte sakägarna avtalar annat (209 FBL).
- Om man anser att förrättningen inte haft sakliga förutsättningar, betalar sökanden förrättningskostnaderna (210 § FBL).
- Om man uppenbart obefogat ansökt om förrättning (se HFF 12.2.5.7 Förrättningens sakliga förutsättningar) och sakägarna inte har avtalat om fördelningen av förrättningskostnaderna, ska man bestämma att huvuddelen av förrättningens kostnader eller förrättningskostnaderna i sin helhet ska betalas av sökanden (211 § FBL). När skäligheten prövas ska man fästa uppmärksamhet vid om man ansett att fel funnits eller inte.
- Om förrättningen har anhängiggjorts på fastighetsregisterförarens förordnande utan ansökan, betalas förrättningskostnaderna av statens medel, eftersom syftet med förrättningen uttryckligen är att avlägsna en brist i fastighetsregistret eller fastighetsindelningen, eller främja fastighetssystemets tillförlitlighet och klarhet (212.2 § FBL). Om vid en förrättning som förordnats av fastighetsregisterföraren och som beskrivits ovan en sakägare begär att ett servitutsområde märks ut beständigt i terrängen, gås servitutsområdets gränser upp (se HFF 12.2.5.17.2 Fastighetsbestämning för avgörande av en oklarhet som gäller en servitutsrätt eller ett servituts läge). De kostnader som uppkommit till följd av åtgärden uppbärs av sakägarna enligt nyttan, såsom ovan nämnts.

12.2.5.13 Utdrag och kopior till sakägarna

Se HFF 1.22 Utdrag och kopior till sakägarna.

Om en kopia av protokollet, förrättningskartan, förrättningshandlingen och besväransvisningen inte har givits till sakägarna vid förrättningssammanträdet, ska de sändas utan dröjsmål till sökanden och andra sakägare efter slutförandet av förrättningen, senast emellertid inom två veckor.

Om förrättningen har ändrats i rättsinstanser, sänds nya förrättningshandlingar och kartor med korrigeringsanteckningar till den del de har förändrats.

58.1 § punkt 2 FBF

Om det rör sig om en i 101.1 § punkt 5 FBL avsedd förrättning för fastställande av en delägarförteckning, sänds delägarförteckningen till samtliga sakägare.

Om en preliminär delägarförteckning som sänts till sakägarna med kallelsen till sammanträdet inte har förändrats, sänds ingen kopia av förteckningen efter förrättningen. I allmänhet sänds en lagakraftvunnen delägarförteckning till ett konstituerat delägarlag och dem som särskild begär det.

Om det rör sig om en förrättning enligt 101.2 § FBL, meddelas registreringen till sakägarna. En beskrivning som visar områdets äganderätt, ett utdrag ur protokollet eller motsvarande utdrag ur annan förrättningshandling sänds inte särskilt efter registreringen.

12.2.5.14 Sökande av ändring

Se HFF 1.21.1.1 Besvär över avgörande som fattats vid förrättningen.

12.2.5.15 Förrättningens registrering

Se HFF 1.20 Registrering och anteckningar i fastighetsregisterkartan.

12.2.5.16 Gemensamma och allmänna ärenden som behandlas vid förrättningar

- utredning av förrättningens anhängigblivande (8 § FBF)
- utredning av tillkännagivande av förrättningen (168 och 169 § FBL, 38 och 46 § FBF)
- anteckning av sakägare eller ombud (46 § FBF)
- fastställande av sammanrådets laglighet (41.1 § punkt 2 FBF)
- meddelande av beslut om förrättningens förutsättningar och vid behov omfattning
- utredningen av syftet med förrättningen (41.1 § punkt 1 FBF)
- beskrivning av de ärenden som behandlas på sammanrådet (41.2 § punkt 1 FBF)
- presentation av de dokument på basis av vilka motstridigheten eller oklarheten har framkommit och på vilka man avser att basera avgörandet
- meddelande av beslut om hur förrättningskartan ska upprättas eller inte upprättas (47.3 § FBF) och presentation av förrättningskartan
- utredning av terrängarbeten (vad som utförs, vem som utför och annat liknande)
- upptagning av alla de ärenden som eventuellt kommer att behandlas vid förrättningen
- hörande av sakägare, svarande och handledning i de frågor som ställs (41.2 § punkt 2 FBF och 34.1 och 37 § förvaltningslagen)
- meddelande av beslut för biförrättningsars del
- utredning av vilka utdrag ur handlingar som ska sändas (58 - 60 § FBF)
- meddelande av ett beslut om betalning av förrättningskostnaderna
- avslutande av förrättningen
- meddelande om rätt att söka ändring (190 § FBL).

12.2.5.17 Särdragen enligt förrättningslag

12.2.5.17.1 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av den oklarhet om till vilken registerenhet ett område hör, d.v.s. s.k. ägotvist (FBL 101.1 § punkt 2)

- Om tvisten eller oklarheten gäller ett område som bildats till samfällt vid storskiftet eller vid förrättningar efter det eller ett område som vid en skiftesförrättning (reglering av storskifte, nyskifte, skifte eller klyvning av samfällt område) eller som inte behandlats vid klyvning, så är utgångspunkten för avgörandet den ursprungliga handling i vilken området ifråga bildats.
- Om tvisten eller oklarheten gäller ett område som inte ingår någon registerenhets ägor i lantmäteriförrättningarnas handlingar eller kartor, såsom ett område som inte delats vid storskiftet
- eller ett område som har tidigare funnits i jordeboken med ett eget jordeboksnummer (odalkvarn) eller andra kvarnar som påförts skatt och som förekommer i kvarnförteckning som bifogats till jordeboken, så är utgångspunkten för avgörandet olika bybegrepp (jord- och vattenrättslig by) eller andra slag av bytypers, öars eller lägenheters eller skiftens av historiskt ursprung förhållande till en jord- och vattenrättslig by eller bestämmelser som varit i kraft vid olika tider.
- Om det rör sig om ett område som inkluderats vid två olika förrättningar som vunnit laga kraft i olika registerenhets ägor, avgörs ägotvisten inte vid en fastighetsbestämningsförrättning. Ärendet avgörs genom extraordinärt ändringssökande enligt 278 § FBL.
- Specialfall: Särskilt kan man konstatera att rätt att åberopa urminnes hävd som erhållits före ikraftträdandet av den nuvarande jordabalken är möjlig. Se 18 § lagen om införande av jordabalken och 15:1 jordabalken från år 1734 som upphävts .

1. Vattenområde och tillandning
För definition av vattenområde, se 1:3 § och 1:5 § VattenL. I den nya vattenlagen bestämmer avrinningsområdets storlek definitionerna på rinnande vattenområden
Som vattenområde betraktas även en bäck, som enligt den nya definitionen är ett rinnande vattendrag, vars avrinningsområde är 10–100 kvadratkilometer
2. Fastvuxen tjärn (se 9.2 § LVV)
3. Öar
Skär och obetydliga öar hör till vattenområdet.
4. Enskilda tillandningar (se 5 kap. FBL)
5. Kvarnställena

Andra än ovan nämnda beslut av högsta domstolen gällande ärendet

- Om det vid ägotvisten är fråga om ett område utanför fastighetssystemet, avgörs också områdets ägandeförhållanden (skogslagen, urminnes hävd, annan utredning) och man bildar en lägenhet av området eller det fogas till en befintlig fastighet, så som det stadgas om styckning (41 § FBL), liksom också om det rör sig om en enskild tillandning (38 och 39 § FBL). Om det rör sig om ett samfällt område, skiljs det till ett samfällt område så som det stadgas om styckning (134 § FBL) eller det fogas till ett befintligt samfällt område (133 § FBL).

12.2.5.17.2 Fastighetsbestämmningsförrättning för avgörande av en servitutsrätt eller läget av ett servitut (101.1 § punkt 3 FBL)

- Vid förrättningen avgörs en oklarhet om läget för ett servitut enligt 154 och 154 a § FBL eller nyttjanderätt och/eller begränsning (6.1 § punkt 12 FRF) som kan jämföras med servitut och som stiftats vid en förrättning som är jämförbar med en fastighetsförrättning samt vid behov/vid begäran vilka fastigheters innehavare har rätt att nyttja servitutet.
- Om tvisten eller oklarheten emellertid gäller en befintlig vägs läge och bredd eller om någon har rätt till vägen eller motsvarande annan på lag baserad nyttjanderätt till vägen, avgörs ärendet vid en enskild vägförrättning (28.1 § punkt 4 EnskVägL). Om fastighetsbestämmningsförrättningens syfte är att utreda hela fastighetens utsträckning, kan man enligt ändamålsenlighetsgrund avgöra de frågor som gäller vägrätter vid samma fastighetsbestämmningsförrättning som andra frågor som ska avgöras.
- Tvist eller oklarhet gällande servitut enligt annan lagstiftning än fastighetsbildningslagen avgörs på basis av denna bestämmelse, om det i lagstiftningen ifråga finns en hänvisning gällande förfarandet till fastighetsbildningslagen.
- Tvist eller oklarhet om vilken rättslig ställning en innehavare av en servitutsrätt har beror i allmänhet på brister i anteckningarna i fastighetsregistret eller registeranteckningarnas felaktiga hantering i samband med någon tidigare förrättning.
- En oklarhet som gäller ett servituts läge beror i allmänhet på de bristfälliga anteckningar som gjorts vid den förrättning där servitutet stiftats (servitutet visas inte på förrättningskartan), försvunna eller förstörda handlingar eller felaktig behandling av registeranteckningar vid någon tidigare förrättning.
- Ett servitutsområdes gräns kan fastställas och gås upp på samma grunder som en registerenhets gräns vid behov i terrängen med råmärken som visar gränsen (109 § FBL).
- Avgöranden som fattats om servitut eller läget av servitutsområden antecknas vid förrättningen som nyttjanderättsenheter (6.3 § FRF).

12.2.5.17.3 Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av om fastigheten har andel i samfäll område eller en särskild förmån, storleken av andelen och utredning av om fastigheten har en särskild förmån (101.1 § punkt 4 FBL)

- Förrättningen utförs i allmänhet på ansökan av fastighetsägaren. Även en registerförare kan bestämma att en förrättning ska verkställas om man med förrättningen avhjälper en brist i fastighetsregistret (försvunna eller förstörda handlingar).
- Andel i samfällt område eller särskild förmån avgörs enligt de principer som angivits i HFF 12.2.5.17. Huruvida fastigheten har en särskild förmån utred på basis av förrättningshandlingarna och andra bevis som sakägarna framlägger.
- Om förrättningsansökan gäller andelen i ett samfällt område och det för dess del finns en laglig delägarförteckning och ansökan baserar sig på bevis, såsom ett köpebrev eller ett avtal om att andelen överläts, finns inte sakliga förutsättningar för en fastighetsbestämmningsförrättning. Ansökan avskrivs och sökanden instrueras att söka lagfart på fånet, varvid fånets giltighet blir avgjort.

12.2.5.17.4 Fastighetsbestämmningsförrättning för utredning av delägarfastigheterna till samfällda områden eller en gemensam särskild förmån (101.1 § punkt 5 FBL)

- Vid förrättningen utreds och avgörs delägarfastigheterna till ett samfällt område eller ett avskilt område eller en särskild förmån. Det rör sig ofta om ovan i HFF 12.2.5.17.1 nämnda specialfall.
- Om det rör sig om en i 152 a § FBL avsedd bestämning av andelarna i en tillandning som uppkommit småningom före 1.7.2004 av ett samfällt vattenområde, så anses området ifråga med tanke på fastighetsindelningen vara det samma samfällda området också i det fall att delägarfastigheterna har fått en andel i tillandningen vid olika tidpunkter. Andelarna bestäms i tillandningsområdet ifråga på så sätt att varje delägarfastighets andel motsvarar värdet av det tillandningsområde som den anses ha fått andel i.
- Ett samfällt områdes preliminära delägarförteckning upprättas i regel innan förrättningen inleds. Det är då skäl att sända den preliminära delägarförteckningen till sakägarna i samband med kallelsen till sammanträdet. Om det emellertid rör sig om en omfattande delägarförteckning, kan det i kallelsen till sammanträdet anges var man kan bekanta sig med delägarförteckningen före sammanträdet (kommunhuset, Lantmäteriverket eller en annan lämplig plats).
- Eftersom delägarskapet kan basera sig på annat bevis än lantmäteriarxivets handlingsmaterial, kan en sakägare också vara någon annan än en delägare enligt delägarförteckningen som baserar sig på handlingsmaterialet. Det är således skäl att också publicera kallelsen till sammanträdet i en tidning för att försäkra förrättningens laglighet.
- Om någon vid förrättningen framlägger en åtkomsthandling som kräver lagfart, t.ex. ett gammalt andelsköpebrev, så har det inte inverkar på delägarförteckningen utan det eventuella delägarskapet ifråga avgörs genom lagfart, varefter delägarskapet uppdateras i delägarförteckningen i samband med registreringen av den fastighetsbildningsförrättning som verkställs
Sakägarna uppmanas därför att söka lagfart. En anteckning om saken görs i vilket fall som helst i protokollet (se HFF 12.2.5.17.3 Fastighetsbestämning för att utreda om fastigheten har andel i ett samfällt område eller en särskild förmån, vilken är andelens storlek och utredning av om fastigheten har rätt till särskild förmån).

12.2.5.17.5 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av innehåll i en oklar, försvunnen eller förstörd förrättningshandling eller karta (101.1 § punkt 6 FBL)

- Förrättningens syfte är att utreda oklarheter som gäller fastighetsindelningen eller utsträckningen av en fastighet, då dessa inte framgår av befintliga handlingar som gäller förrättningen ifråga eller register på grund av bristfälliga handlingar. Vid förrättningen avgörs då på en gång alla de nödvändiga ärenden som avses i 101 § FBL, om sökanden kräver det eller om det bestämts att en förrättning ska verkställas på basis av fastighetsregisterförarens beslut utan förordnande.
- Vid avgörande av ärenden ska man ta i beaktande både tidigare förrättningar som verkställts på förrättningsområdet och senare förrättningar som gällt området. Hörande av sakägarna och deras bevisföring har en stor betydelse i denna förrättning.
- Förrättningsmännens avgörande ska basera sig på den bevisning som förrättningsmännen anser vara tillförlitligast (t.ex. en urminnes hävd kan vara ett starkare bevis än en uppgift som hämtas ur förrättningshandlingarna).
- Även om förrättningen baserar sig på en ansökan, kan förrättningskostnaderna alltid betalas av statens medel, eftersom man genom förrättningen främjar fastighetssystemets tillförlitlighet och klarhet (212.2 § FBL).

12.2.5.17.6 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av oklarhet som beror på motstridiga förrättningshandlingar eller förrättningskartor (101 § punkt 7 FBL)

- Förrättningens syfte är att utreda och avgöra vid vilken förrättning en fråga som gäller fastighetens utsträckning har avgjorts med laga kraft, om samma ärende har avgjorts eller bestämts på olika sätt i två eller flera förrättningar.
- Om samma fråga har avgjorts med laga kraft i två eller flera förrättningar, är utgångspunkten det senaste avgörandet med laga kraft. **Undantag:** Om samma område har inkluderats vid två olika förrättningar som vunnit laga kraft i två olika registerenheters ägor, får ärendet inte avgöras med en fastighetsbestämningsförrättning (se HFF 12.2.5.17.1 Fastighetsbestämning för utredning av en oklarhet som gäller vilken registerenhet ett område hör till, d.v.s. s.k. ägotvist)
- Även om förrättningen baserar sig på en ansökan, kan förrättningskostnaderna alltid betalas av statens medel, eftersom man genom förrättningen främjar fastighetssystemets tillförlitlighet och klarhet (212.2 § FBL).

12.2.5.17.7 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av oklarhet som gäller annan fastighetsindelning (101.1 § punkt 8 FBL)

- Genom en fastighetsbestämningsförrättning enligt denna paragraf kan man avgöra vilken som helst oklarhet som gäller fastighetsindelningen om det inte kan avgöras med stöd av 101.1 § punkterna 2 - 7 eller 101.2 § FBL och det inte rör sig om en tvist om äganderätt.
- I vissa fall har ett samfällt områdes utsträckning och/eller exakta läge inte angetts på kartor eller fastställts vid en lantmäteriförrättning, som t.ex. om förrättningsprotokollet endast innehåller anteckningen: "Gemensam båtplats och lastplats med figur 357". Om ett sådant samfällt områdes läge kan fastställas i terrängen eller sakägarna enhälligt visar var området ligger, kartläggs områden ifråga, områdets gränser går upp och märks ut på förrättningskartan. I sådana fall ska särskild uppmärksamhet fästas vid arkivundersökningarna och man ska utreda ur ägobeskrivningen om man med området ifråga avser ett samfällt område. Om för figuren ifråga inte nämns i ägobeskrivningen vid samfällda områden, utan figuren har inkluderats i en lägenhets ägor på basis av en protokollanteckning, så rör det sig högst sannolikt om ett område som belastas av

en servitutsrätt som fastställts till förmån för flera ägor, varvid oklarheten avgörs vid en fastighetsbestämning enligt HFF 12.2.5.17.2.

- Förrättningsmännens avgörande ska basera sig på de bevis som förrättningsmännen anser vara starkare (t.ex. en urminnes hävd kan vara ett starkare bevis än en uppgift som får ur förrättningshandlingarna).

12.2.5.17.8 Fastighetsbestämningsförrättning för utredning av äganderätten till ett område som man låtit förbli samfällt eller som bildats till samfällt (försvarsmaktens exercisplan, kyrka, kapell, begravningsplats, sockenskola, fattighus, kronomagasin, sjukvårdsinrättning eller för något annat allmänt behov)

- Med förrättning avses utredning av äganderätten till ett område eller en del av det, där området har låtits förbli eller har avskiljts till ett allmänt eller samfällt område för användning för ett ändamål som går utöver behovet av skifteslaget (s.k. allmänt behov). Vid förrättningen kan man endast avgöra om det rör om områden som bildats med stöd av lagstiftning som var i kraft före 1.1.1917 och som inte senare har bildats till fastigheter eller samfällda områden.
- Vid förrättningen kan man i första skedet hamna att avgöra om området överhuvudtaget är ett område som avskiljts för eller lämnats för ett allmänt behov eller ett annat område som inte omfattas av registersystemet. Om det rör sig om först nämnda fall, så är det av betydelse när ägaren avgörs om området har avskiljts först vid storskiftet före skattläggning eller vid beslutet om skattläggning av de ägor som kommer till skifteslaget. I först nämnda fall är utgångspunkten att ett offentligt samfund är ägare och i det senare fallet skifteslaget.
- Ägaren till området eller en del av det är den för vilken området eller en del av det har på basis av utredning av förrättningshandlingar och andra handlingar låtits förbli allmänt eller samfällt eller avskiljts, då ägaren har börjat använda området för dess ursprungliga syfte.

Ägandet kan ha övergått till någon annan än den för vilken området eller en del av det har låtits förbli eller avskiljts, om någon annan fått området eller en del av det i sin besittning och börjat använda området för det ursprungliga syftet eller ett motsvarande syfte. Om att ägarbesittning övergått har man även kunnat ge specialbestämmelser eller ingå privaträttsliga avtal.

Om området används för annat än för sitt ursprungliga syfte, så är ägaren den som besitter området i egenskap av ägare.

Om ingen besitter området i egenskap av ägare, hör området eller en del av det till den kommun inom vars område området ifråga eller delen är belägen (110 § FBL).

- Då man vid en förrättning har avgjort vem området eller en del av det tillhör, bildas området till en lägenhet eller det fogas till en befintlig lägenhet, varvid bestämmelserna för styckning iakttas i tillämpliga delar (se 41 § FBL). Om det vid förrättningen konstateras att det rör sig om ett samfällt område, bildas inte området till lägenhet eller fogas till lägenhet. Om gränserna till ett område som konstaterat vara samfällt är oklara, fastställs områdets gränser med tillämpande av de bestämmelser som gäller rågång och dessutom beslutar man om det samfällda områdets delägare och storleken av andelarna på det sätt som stadgas i 101.1 § punkt 4 FBL (111 § FBL).
- En vid förrättningen uppgjord beskrivning är bevis som anger äganderätten vid ansökning av lagfart (112 § FBL). Beskrivningen kan ersättas med ett utdrag ur protokollet som innehåller motsvarande uppgifter (32 § FBF).
- Lagfartstiden börjar från det att en anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret (1 kap. 3 § jordabalken). Lagfart ska sökas inom sex månader från det att förrättningen antecknats i fastighetsregistret (11 kap. 1 § jordabalken).

12.3 FASTIGHETSBESTÄMNING FÖR KORRIGERING AV FEL (277.1 § FBL)

12.3.1 Allmänt

Förrättningens syfte är att korrigera ett mätnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel eller ett fel som gäller utmärkning av gräns i terrängen. Resultatet av förrättningen har således varit en annan än vad förrättningsingenjören avsett eller presenterat för sakägarna.

Ett sakfel, såsom felaktig lagtolkning, kan inte korrigeras vid en fastighetsbestämningförrättning.

12.3.2 Anhängigblivande

12.3.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förordnande om förrättning

Se Ansökan HFF 1.1.1 Innehåll och förfarande, 1.1.2 Ansökningskompetens, 1.1.3 Godkännande eller avslag av ansökan och 1.2.1 Bestämning av förrättningslaget och förordnande till förrättningsingenjör.

277.1 § FBL Utan ansökan

Ett förrättningsförordnande kan även utfärdas utan ansökan, om fastighetsregisterföraren anser att det är nödvändigt.

12.3.3 Förrättningsmän

Se HFF 12.2.3 Förrättningsmän.

12.3.4 Sakägare

Se HFF 1.4.1 Sakägare och de som för talan, allmänt.

280 § FBL

Sakägare är de rättsinnehavare vilkas rätt saken berör. Således har inte de sakägare i förrättningen som korrigeringen av ett fel inte gäller sakägarställning.

12.3.5 Förrättningsförfarande

12.3.5.1 Allmänt

Vid förrättningen behandlas endast det ärenden som någon krävt att ska korrigeras (sakägaren som sökande) eller som man konstaterat att man bör korrigera (förrättning utan ansökan).

Om ansökan gäller en förrättning som registrerats över fem år före ansökan inkommit, ska registerföraren avslå ansökan och ge en separat besvärsanvisning (285.3 § FBL).

Om fastighetsregisterföraren anser att felet som angivits i ansökningen är obetydlig eller som inte inverkar på någon sakägares rätt, kan felet korrigeras med fastighetsregisterförarens beslut utan förrättning. Därinnan ska man emellertid höra ägarna till vederbörande fastigheter (277.2 § FBL).

Om förrättningen blivit anhängig på ansökan, hörs sökandens yrkande vid förrättningssammanträdet innan man meddelar ett beslut om förutsättningarna för förrättningen, om kravet inte framgår av ansökan.

De ärenden som gäller förrättningen behandlas i allmänhet vid en eller två sammanträden beroende på förrättningens art och utförda och mottagna utredningar.

- Förrättningen inleds med ett sammanträde.
- Vid sammanträdet utreder man bland annat ansökningens (förrättningens) syfte och de utredningar som gjorts i förskott, sakägarnas krav och eventuella svaromål hörs.
- Det beslutas om förutsättningarna för verkställande av en förrättning (se HFF 12.2.5.7 Sakliga förutsättningar för förrättningen). Om felet gäller ett råmärke i terrängen, utförs i allmänhet en terrängsyn i samband med det första sammanträdet.
- Vid samma förrättning behandlas endast de fel som upptäckts vid en förrättning.
- Besluten fattas vid förrättningssammanträdet (se HFF 1.10.3 Ledning av förrättningsförfarandet). Besluten ska i mån av möjlighet förberedas före sammanträdet.
- Besluten ska motiveras (se HFF 1.10.5 Protokollet).

12.3.5.2 Ärenden som behandlas vid förrättningen

- utredning av förrättningens anhängigblivande (8 § FBF)
- utredning av tillkännagivande av förrättningen (168 och 169 § FBL, 38 och 46 § FBF).
- anteckning av sakägarna eller ombuden (46 § FBF)
- konstaterande av sammanträdets laglighet (41.1 § punkt 2 FBF)
- meddelande av beslut om förutsättningarna för förrättningen och vid behov omfattningen
- utredning av syftet med förrättningen (41.1 § punkt 1 FBF)
- redogörande för de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet (41.2 § punkt 1 FBF)
- presentation av felaktigt utförda åtgärder och korrigeringsförslag
- meddelande av beslut om hur förrättningskartan ska upprättas eller inte upprättas (47.3 § FBF) och presentation av förrättningskartan
- utredning om terrängarbeten (när utförs de, vem utför, och annat dylikt)
- hörande av sakägarna, svarande och handledning i de frågor som ställs (41.2 § punkt 2 FBF samt 34.1 och 37 § förvaltningslagen)
- utredning av sändningen av utdrag ur handlingar (58 - 60 § FBF, HFF 1.22.1)
- meddelande av ett beslut om betalning av förrättningskostnaderna
- avslutande av förrättningen
- meddelande om rätten att söka ändring (190 § FBL).

12.3.5.3 Sammanträden och protokoll

Se HFF 1.10.4 Förrättningssammanträde och 1.10.5 Protokollet.

12.3.5.4 Förrättningskartan

Se HFF 1.12 Förrättningskarta och HFF 1.21.2.4 Behandling av en förrättningskarta som ändrats vid handläggning i rätten.

Karta eller bilagekarta, 51 § FBF

I förrättningskartan eller vid behov i en separat bilagekarta ska man anteckna de förändringar som skett i fastighetsindelningen och som följer av förrättningen

Ingen karta, 47.3 § FBF

En förrättning förutsätter inte alltid en förrättningskarta (t.ex. en förrättning som gäller ett räkne-, skriv- eller anteckningsfel). Förrättningsingenjören beslutar om en förrättningskarta inte ska upprättas. Beslutet och motiveringarna ska framgå av protokollet.

12.3.5.5 Tillkännagivande

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

Vid fastighetsbestämningen går det inte nödvändigtvis att utreda ingående ur en myndighetshandling vilka sakägarna är. Huruvida någon är sakägare kan framgå av ett dokument som är i sakägarens besittning, t.ex. ett gammalt köpebrev med vilket han eller hon köpt en andel i ett samfällt område och andelen har inte styckats eller fogats till en lägenhet. Någon kan också vara sakägare enbart på grund av besittning av området. Således är det skäl av fasta särskild uppmärksamhet vid tillkännagivandet av förrättningen.

12.3.5.6 Innehållet i kallelsen till sammanträdet

Se HFF 1.8.1 Innehållet i kallelsen.

Det är skäl att kallelsen till det första sammanträdet anger den som sökt om förrättning eller det att förrättningen blivit anhängig utan ansökan, den förrättning som korrigeringen av ett fel gäller, syftet med förrättningen entydigt beskrivet, handlingarna över den förrättning som gäller ett fel till den del som felet ska korrigeras (vid behov som bilaga) samt ett eventuellt avgörandeförslag om man kan utarbeta det innan sakägarna hörs.

12.3.5.7 Terrängarbeten

Terrängarbeten kommer ifråga då korrigeringen av felet gäller felaktig utmärkning av gräns i terrängen. Korrigeringsförslaget (uppförande av ett nytt råmärke) kan göras redan innan förrättningen inleds (se HFF 1.7.5 Tekniska uppgifter före inledandet av förrättningen). Man ska anteckna i förrättningsprotokollet när terrängarbetena utförts, vem som utfört dem och vilka sakägare var närvarande.

12.3.5.8 Förrättningens sakliga förutsättningar

När förrättningen blivit anhängig utan ansökan på med fastighetsregisterförarens beslut, behöver man inte alls utreda förutsättningarna vid förrättningen, eftersom de avgjorts då förordnandet avgetts.

Då förrättningen baserar sig på en ansökan, ska man vid förrättningen utreda utöver de formella förutsättningarna de sakliga förutsättningarna om de av någon anledning inte har avgjorts redan vid utfärdande av förordnande.

277.1 § FBL

Förutsättningen för korrigering av ett fel är att felet inte är obetydligt, felet ska påverka sakägarnas rättigheter och korrigering av felet får inte orsaka oskäligen olägenheter för sakägarna.

Inga förutsättningar, 179 § FBL

Om förutsättningar inte föreligger, ska förrättningen inställas.

12.3.5.9 Annan förrättning eller åtgärd som biförrättning

Då det rör sig om korrigering av ett bestämt fel, utförs inte andra förrättningar eller åtgärder vid förrättningen. Vid förrättningen korrigeras endast det fel som upptäckts.

12.3.5.10 Hörande av sakägarna

Se HFF 1.10.4.1 Hörande av sakägarna.

12.3.5.11 Sakägarnas avtalsrätt

Sakägarna kan avtala om fördelningen av förrättningskostnaderna, om förrättningen baserar sig på en ansökan och det konstaterats att då man ansökt om förrättningen utan grund (209 och 210.2 § FBL, se HFF 12.2.5.12 Förrättningskostnader).

12.3.5.12 Skadestånd

Förlust av nytta, 279.1 § FBL

Om korrigerings av ett fel som gjorts vid en förrättning genom att ändra förrättningen skulle orsaka sådana kostnader och olägenheter som vore uppenbart oskäliga jämfört med den nytta som erhålls av att förrättningen ändras, kan den sakägare som haft nytta av felet förpliktas att i pengar ersätta den ekonomiska nyttan till den som lidit skada.

279.2 § FBL

Ersättningsärendet ska avgöras i samma förrättning som själva felet korrigeras. Gällande frågan om ersättning tillämpas 199 - 205 § FBL.

12.3.5.13 Förrättningskostnader

Se HFF 21 Förrättningskostnader.

- Om det rör sig om en förrättning genom vilken en brist i fastighetsregistret eller fastighetsindelningen ska avhjälpas eller ett fel i fastighetssystemet korrigeras, eller som på annat sätt främjar fastighetssystemets tillförlitlighet och klarhet, betalas förrättningen av statens medel till den del som de åtgärder som vidtagits vid förrättningen inte har varit nödvändiga för sökanden (I denna lagändring har endast ordalydelsen gjorts tydligare 212.2 § FBL och 69 § FBF).
- Till andra delar fördelas förrättningskostnaderna mellan sakägarna enligt den nytta som var och en haft vid förrättningen, om inte sakägarna kommer överens om annat (209 § FBL).
- Om det anses att det inte finns sakliga förutsättningar för förrättningen, så betalar sökanden förrättningskostnaderna (210 § FBL).
- Om förrättningen anhängiggjorts på förordnande av fastighetsregisterföraren utan ansökan eller om man konstaterat att sakliga förutsättningar för förrättningen finns, betalas förrättningskostnaderna av statens medel (212.2 § FBL).
- Om ansökningen av förrättningen är varit uppenbart obefogat (se HFF 12.2.5.7 Förrättningens sakliga förutsättningar) och man konstaterat att förrättningen inte har sakliga förutsättningar, betalar sökanden förrättningskostnaderna, om inte sakägarna avtalar om annat och de anses annars vara skäligt (211 § FBL). Vid avgörande av om det är skäligt ska man beakta om det ansetts att ett fel funnits eller inte.

12.3.5.14 Utdrag och kopior till sakägarna

Se HFF 1.22 Utdrag och kopior till sakägarna och HFF 12.2.5.14 Utdrag och kopior till sakägarna.

12.3.5.15 Sökande av ändring

Se HFF 1.21.1.1 Besvär över ett avgörande som fattats vid en förrättning.

12.3.5.16 Registrering av förrättningen

Se HFF 1.20 Registrering och anteckningar på fastighetsregisterkartan.