

2	STYCKNING	3
2.1	FÖRRÄTTNINGENS UPPGIFTER	3
2.1.1	Styckningens tillämpningsområde 20 § i FBL.....	3
2.1.2	Anhängigblivande	3
2.1.2.1	Utan ansökan.....	3
2.1.2.2	På basis av ansökan.....	3
2.1.2.3	Annan utredning än lagfart.....	4
2.1.3	Förhandsinformation om tilläggsuppgifter eller biförrättningar.....	4
2.2	UPPGIFTER ÖVER SAMMANTRÄDE	5
2.3	TILLKÄNNAGIVANDE	5
2.4	SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET	5
2.5	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
2.5.1	Delningsbegränsningar allmänt och särskilt på detaljplaneområden	5
2.5.1.1	Bestämmelser som gäller styckning.....	7
2.5.1.2	Detaljplaneområden.....	8
2.5.1.2.1	Styckning på områden med bindande tomtindelning	9
2.5.1.2.2	Styckning på områden med riktgivande tomtindelning	9
2.5.1.2.3	Styckning av allmänt område	10
2.5.1.3	Styckning av allmänt område avsett till byggplats utanför detaljplaneområde	10
2.5.2	Styckning av allmänt område avsett till byggplats utanför detaljplaneområde	10
2.5.2.1	Områden som anvisats som rekreations- och skyddsområde i en generalplan med rättsverkningar samt allmänt om styckning på generalplaneområden.....	12
2.5.2.2	Områden i behov av planering	14
2.5.2.3	Områden med byggförbud för utarbetande av detaljplan	15
2.5.2.4	Strandområden.....	16
2.5.2.5	Bestämmelsen i 33 § 5 mom. i FBL.....	19
2.5.2.6	Betydelsen av bygglov.....	20
2.5.2.7	Den kvarblivande fastighetens ställning	20
2.5.2.8	Andra synpunkter	20
2.5.3	Samstyckning och styckning genom överföring 24–29 § i FBL.....	21
2.5.3.1	Begränsade förfoganderätter	21
2.5.3.2	Säkringsåtgärder.....	21
2.5.3.3	Överföring av ett outbrutet område till en inlösningsenhet, statens skogsmark eller skyddsområde	21
2.5.3.4	Styckning av tillskottsområde och tillskottsandel	21
2.5.3.5	Outbrutna områden som skaffats vid olika tidpunkter från samma fastighet.....	22
2.5.4	Styckningen avbryts eller styckningens fortsättande uppskjuts.....	22
2.5.5	Förrättningen förfaller eller inställs	22
2.5.6	Avvikelse från överlåtelsehandlingen, brist eller fel i överlåtelsehandlingen	23
2.5.6.1	Avvikelse från överlåtelsehandlingen.....	23
2.5.6.2	Brister och fel i överlåtelsehandlingen.....	23
2.5.6.3	Att ändra klyvning till styckning med skiftesavtal	24
2.5.6.4	Beslut om giltigheten av överlåtelsen.....	24
2.5.7	Ändring av styckning i eget namn till köp av outbrutet område medan styckningsförrättningen pågår.....	24
2.5.8	Avgörande av tvister om äganderätter	24
2.6	FÖRRÄTTNINGSKARTAN	25
2.7	TERRÄNGARBETEN.....	25
2.8	GAMLA GRÄNSER.....	25
2.8.1	Styckning längs en oavgränsad landsväg	25
2.8.2	Rågång.....	26
2.9	NYA GRÄNSER.....	26
2.9.1	Tolkning av överlåtelsehandlingen	26
2.10	ÄNDRING I FASTIGHETSINDELNINGEN.....	27

2.10.1	Beteckningar för outbrutna områden vid styckning	27
2.10.2	Fastställande av stomfastigheten	27
2.10.3	Byte av ägare till styckningsfastighet efter förrättningens avslutande före registrering	
	28	
2.11	ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN	28
2.11.1	Behandling av andel i samfällid skog vid förrättning	28
2.11.2	Grund- och sparandel	29
2.11.3	Tillämpningsexempel	29
2.12	GAMLA RÄTTIGHETER	30
2.12.1	Riktande	30
2.13	NYA RÄTTIGHETER	30
2.13.1	Vägförbindelser	30
2.13.1.1	Allmänt	30
2.13.1.2	Förhållandet mellan FBL och lagstiftningen om enskilda vägar	31
2.13.1.2.1	Förutsättningar och förrättningsförfarande	31
2.13.1.2.2	Andra synpunkter	31
2.13.2	Servitut	32
2.14	ERSÄTTNINGAR	32
2.15	INTECKNINGAR	32
2.15.1	Befrielse från inteckningar	32
2.15.1.1	Tillämpningsområde	32
2.15.1.2	Grund för befrielse från inteckningar	33
2.15.1.2.1	Panthavarens samtycke	33
2.15.1.2.2	Prövning av att ingen lider skada	33
2.15.1.2.3	Obetydlig sänkning av delägarfastighetens värde	33
2.15.1.2.4	Befrielse av en tomt, ett allmänt område och ett outbrutet område som överlåtit från en samfällid skog från ansvar för inteckning	34
2.15.1.3	Beslut och anteckningar i protokollet	34
2.15.1.4	Andra styckningsfastigheters och outbrutna områdens ställning	35
2.15.1.4.1	Befrielse som baserar sig på samtycke	35
2.15.1.4.2	Vid prövning av att ingen lider skada	35
2.15.1.5	Överinteckningar	35
2.15.1.6	Övriga panträtter	35
2.15.1.7	Samarbetet med inskrivningsmyndigheten	35
2.16	ARRENDERÄTTER OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER	35
2.17	FÖRDELNING AV KOSTNADER	36
2.18	SKICKANDE AV HANDLINGAR	37
2.18.1	Utdrag och kopior till sakägarna	37
2.18.2	Meddelanden till myndigheter och anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret	37
2.19	AVSLUTANDE	37
2.20	SÄRSKILDA BESTÄMMELSER VID STYCKNING AV TOMT ELLER ALLMÄNT OMRÅDE	37
2.20.1	Styckning av tomt	37
2.20.1.1	Allmänt	37
2.20.1.2	Anhängigblivande	38
2.20.1.3	Befrielse från inteckningar	38
2.20.1.4	Servitut	38
2.20.1.5	Andelar i samfällida områden	38
2.20.2	Styckning av allmänt område	38
2.20.2.1	Allmänt	38
2.20.2.2	Anhängigblivande	39
2.20.2.3	Förutsättningar	39
2.20.2.4	Ersättningar	39
2.20.2.5	Servitut	40
2.20.2.6	Andelar i samfällida områden	40
2.20.2.7	Överföring av ett område till allmänt område	40

2 STYCKNING

2.1 FÖRRÄTTNINGENS UPPGIFTER

2.1.1 Styckningens tillämpningsområde 20 § i FBL

Ett outbrutet område som överlåtits från en fastighet eller ett samfällt område eller som angetts av ägaren till moderfastigheten bildas till fastighet genom styckning.

Överföring av ett outbrutet område från en fastighet eller ett samfällt område till en fastighet av annat slag än en lägenhet utförs också genom styckning (se HFF 2.5.2.3 Överföring av ett outbrutet område till en inlösningsenhet, statens skogsmark eller skyddsområde). En fastighet, som ett delägarlag har fått i sin ägo sammanslås med delägarlagets samfällda område och ett outbrutet område som delägarlaget för ett samfällt område har fått i sin ägo fogas till delägarlagets samfällda område vid en förrättning enligt 133–134 § FBL, se HFF 12.1.2 Fogande av ett område till ett samfällt område och sammanslagning av samfällda områden.

Av särskilt skäl kan ett outbrutet område bildas till en annan fastighet än lägenhet genom styckning.

Ett samfällt område som överlåtits bildas till en fastighet eller överförs till en fastighet genom styckning (20.3 § FBL).

Förrättningsförfarandet vid styckning följs också vid följande förrättningar:

- bildande av en fristående tillandning till lägenhet (38 § och 40 § i FBL);
- bildande av ett fristående område som inte hör till en registerenhet till lägenhet (41 § i FBL);
- överföring av en andel i ett samfällt område och bildande till lägenhet (22.3 § och 131 § i FBL).

2.1.2 Anhängigblivande

Utan ansökan

22 § 2 mom. i FBL

En styckning av ett outbrutet område som grundar sig på fång blir anhängig när inskrivningsmyndigheten har antecknat lagfarten på det outbrutna området i lagfarts- och inteckningsregistret. Om det outbrutna området är beläget på ett område som kommunen för fastighetsregister över, blir styckningen anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på det outbrutna området har inkommit till kommunens fastighetsregistermyndighet. Även styckning av ett förbehållet outbrutet område blir anhängig när lagfarten antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. (22 § 3 mom. i FBL)

Förvärvet av ett outbrutet område som har lagfarits utreds endast om det under styckningen uppstår en tvist om huruvida förvärvet är giltigt (13:2 i JB och 184 § i FBL) se HFF 2.5.7 Avgörande av egenomstvister.

Styckningen av ett allmänt område kan bli anhängig på ansökan av en kommun, ägaren eller en delägare till området eller på förordnande av fastighetsregisterföraren (22 a § 1 mom. i FBL).

2.1.2.2 På basis av ansökan

22 § i FBL

Styckning i eget namn

Om fastighetens ägare önskar att ett outbrutet område styckas i eget namn, blir styckningen anhängig på ansökan av fastighetens ägare. Det finns ingen lagfartsskyldighet, eftersom det inte rör sig om ett förvärv. Lagfarten på styckningsfastigheten inskrivs automatiskt. En andel i ett samfällt område kan inte genom styckning avskiljas till en s.k. spöklägenhet i ägarens eget namn, utan den ska fogas till en

annan lägenhet som förrättningens sökande äger, se HFF 10.2 Överföring av andel i samfällt område och bildande till lägenhet. Om moderfastigheten har flera ägare, varav alla inte har ansökt om styckning, kan en förrättning verkställas om ingen av de närvarande ägarna motsätter sig det (23.2 § i FBL).

Styckning av ett samfällt område eller en samfällad skog i delägarlagets namn är inte möjligt. Delägarlaget för ett samfällt område kan enligt lag inte äga en fastighet (4 § i SamfällighetsL och 133 § i FBL). En samfällad skogs delägarlag kan äga en fastighet, men på grund av panthavarnas rättsställning kan man inte stycka ett outbrutet område från den samfällda skogen i delägarlagets eget namn.

Outbrutna områden med intecknad utbrytningsrätt

Om ett outbrutet områdes utbrytningsrätt har intecknats, motsvarar inteckningen en lagfart (6.3 § i lagen om införande av jordabalken). Styckning av ett sådant outbrutet område blir emellertid anhängig endast på ansökan av ägaren eller en delägare till det outbrutna området. Ingen tidsfrist har satts ut för ansökan.

Samfällt område eller outbrutet område av samfällt område

Inskrivningsmyndigheten kan inte bevilja lagfart på ett samfällt område eller ett outbrutet område som överlåtits från det om det samfällda området inte getts en fastighetsbeteckning. I dessa fall blir styckningen anhängig på ansökan av ägaren till det outbrutna området (22.3 § i FBL). För att undvika dylika situationer är det skäl att anteckna ett samfällt område som är föremål för överlåtelse i fastighetsregistret, åtminstone basuppgifterna. Se HFF 2.1.2.3 Annan utredning än lagfart.

Styckning av tillskottsområde

Under styckningen styckas ett tillskottsområde eller en tillskottsandel som skaffats av moderfastighetens ägare vid den förrättning som är anhängig (31.2 § i FBL).

2.1.2.3 Annan utredning än lagfart

22.3 §, 31.2 § i FBL, 16 § i FBF

En annan utredning kan komma ifråga bland annat i följande fall:

- I samband med en oavslutad styckning sker en ytterligare överlåtelse, varvid förrättningsingenjören gör en förvävsutredning. Man behöver inte mitt under förrättningen ansöka om lagfart på den ytterligare överlåtelsen (31.2 § i FBL), men om lagfart ansöks normalt inom sex månader från överlåtelsedagen. För sökande av lagfart på ett skiftesavtal som gjorts i samband med en klyvningsförrättning har det redogjorts i HFF 2.5.6.3 Ändring av klyvning med ett skiftesavtal till styckning.
- I samband med styckning som blivit anhängig genom ansökan utförs en förvävs- eller ägarutredning. Över dylika styckningar finns en förteckning i HFF 2.1.2.2 På basis av ansökan.
- Det område som ska styckas har överlåtits från ett samfällt område som inte har införts i fastighetsregistret och inskrivningsmyndigheten har inte heller kunna bevilja lagfart (22.3 § i FBL, se punkt HFF 2.1.2.2 ovan).

Exempel på när överlåtaren är ett skifteslag:

Annan utredning kan bestå av handlingarna över grundande av ett samfällt område (bl.a. förrättningshandlingarna) samt handlingarna över beslut som förvaltningen för det samfällda området fattat enligt lagen om samfälligheter ([758/89](#)).

Det fång som utgör grunden för förrättningen ska antecknas i förrättningshandlingen (16 § i FBF). Om lagfart har beviljats för fångtet av hela området som ska avstyckas inklusive andelar i ett samfällt område, behöver fångtet inte antecknas i förrättningshandlingen.

2.1.3 Förhandsinformation om tilläggsuppgifter eller biförrättningar

Om det framgår av t.ex. gravationsbeviset eller kartor att det i samband med styckningen är nödvändigt att som tilläggsuppgift befria från inteckningar eller som biförrättning verkställa inlösning av tillandning, är det skäl att fråga av ägarna till styckningslägenheter om de vill vidta en sådan åtgärd, eftersom ärendet kan inverka på bl.a. tillkännagivandet, förrättningskostnaderna, val av förrättningsingenjör samt förberedelserna, såsom inhämtande av samtycken.

2.2 UPPGIFTER ÖVER SAMMANTRÄDE

Gällande förrättnings sakägare se HFF 1.4 Sakägare och de som för talan

I förrättnings protokoll antecknas de närvarande sakägarna och de fastigheter som de representerar eller deras ställning vid förrättningen.

2.3 TILLKÄNNAGIVANDE

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

2.4 SAMMANTRÄDETS LAGLIGHET

Se HFF 1.10.4 Förrättningssammanträdet.

2.5 FÖRUTSÄTTNINGAR

2.5.1 Delningsbegränsningar allmänt och särskilt på detaljplaneområden

Avsikten med delningsbegränsningarna i fastighetsbildningslagen (FBL) är främst att reglera bildandet av fastigheter som styckas till byggnadsplatser. I allmänhet ska förrättningsingenjörerna sträva efter att bilda outbrutna områden som är avsedda som byggnadsplatser till fastigheter antingen genom styckning eller genom klyvning *i samarbete* med byggnadstillsyns- och planläggningsmyndigheter, såsom kommuner och NTM-centraler.

Bakgrund till delningsbegränsningarna

Principen i FBL är att fastighetsindelningen ska beskriva ägandet av mark. Därmed ska alla sådana outbrutna områden som grundar sig på överlåtelse i huvudsak bildas till olika fastigheter utan att vid förrättningen ta ställning till det outbrutna områdets ändamålsenlighet i sig.

Delningsbegränsningar som berör mark som omfattas av detaljerade planer och som har skaffats i syftet att bygga där har ingått i lagstiftningen sedan lagen om skiftesväsendet, tomtmätning och registrering av fastighet i stad trädde i kraft år 1932. Under åren 1960–1996 ingick delningsbegränsningarna i lagen om skifte inom planläggningsområde (101/1960) och fr.o.m. 1997 i fastighetsbildningslagen (FBL).

Planläggningspolitiska delningsbegränsningar utgör ett undantag till den allmänna principen om styckning av outbrutet område. Därmed ska bestämmelser i lagen som berör delningsbegränsningar tolkas snävt och tillämpas i enskilda fall endast då det i FBL ingår en bestämmelse som täcker den enskilda situationen.

Strukturen av delningsbegränsningarna i FBL har förnyats genom lagändring nummer 941/2011 i författningssamlingen. Lagändringen trädde i kraft 1.10.2011. Utgångspunkten i beredningen av lagändringen var att delningsbegränsningarna i huvudsak skulle avlägsnas. Regeringspropositionen [RP 265/2009 rd](#) har ursprungligen skrivits från denna utgångspunkt. Under behandling i regering och riksdag bestämdes det trots allt att delningsbegränsningarna skulle bevaras, dock med en förnyad författningsstruktur. Delningsbegränsningarna som berör styckning ingår nu i 32 § och 33 § i FBL. Sättet på

vilket beredelserna av den senaste lagändringen har skett har lett till att motiveringarna för lagändringen i regeringspropositionen inte motsvarar de bestämmelser som har blivit i kraft. De nuvarande bestämmelserna fick sin slutliga form i riksdagens jord- och skogsbruksutskotts betänkande [28/2010](#) till riksdagen.

Delningsbegränsningarna i FBL motsvarar i huvudsak de tidigare till sitt innehåll. Därmed stöder tidigare lagberedningshandlingar och rättspraxis så länge lagen om skifte inom planläggningsområde (101/1960) och FBL har varit i kraft tillämpningen av bestämmelserna som berör delningsbegränsningar.

Planläggningsmässiga delningsbegränsningars avsikt och tillämpningsområde

Avsikten med delningsbegränsningarna är att styra fastighetsindelningen så att fastighetsindelningen inte försvårar upprättande och genomförande av detaljplaner eller i viss mån även mera översiktliga planer.

Utanför detaljplanerade områden är avsikten med delningsbegränsningar att främja det att grundkraven för byggplatser uppfylls. På områden som omfattas av generalplaner främjar delningsbegränsningarna också verkställande av rekreations- och skyddsområden, styrning av byggande på områden i behov av planering, planering av områden som omfattas av ett byggförbud för utarbetande av detaljplan samt planmässig användning av strandområden. I praktiken styr delningsbegränsningarna i förväg överlåtelsen av outbrutna områden för byggande.

Delningsbegränsningarna tillämpas alltså

- vid alla styckningar på detaljplaneområden (32 § i FBL)
- endast vid styckningar av outbrutna områden som är avsedda som byggplatser utanför detaljplaneområden (33 § i FBL)

Följden av delningsbegränsningar

Före lagändringen av FBL som trädde i kraft 1.10.2011 ledde förekomsten av en delningsbegränsning vanligtvis till att förrättningen inställdes. På detaljplaneområden har lagändringen ovan medfört en ändring i detta. Inom rådande rättspraxis i jorddomstolar har bildandet av ett outbrutet område till flera fastigheter i stort sett redan tidigare ersatt inställandet av förrättning som följd av en delningsbegränsning då det i det outbrutna området med tanke på verkställandet av planen ingår områden med olika markanvändningsbestämmelser, t.ex. kvarterområde och allmänt område. Denna tolkningslinje rekommenderas fortfarande.

Enligt ikraftvarande lag inställs inte en styckning längre p.g.a. delningsbegränsningar utanför bindande tomtindelning, utan styckningen avbryts istället. Om ägaren till det outbrutna området kräver att förrättningen inställs är det möjligt att göra det. Då är det ändamålsenligt att fråga varför ägaren vill att styckningen inställs. Ett beslut att inställa en styckningsförrättning med anledning av förekomsten av delningsbegränsningar kan påverka värderingen av ett eventuellt rådighetsfel som avses i jordabalken. Om köparen av ett outbrutet område i samband med styckningsförrättningen meddelas att förutsättningarna för bildande av byggplats ifrågasätts är det troligt att köparen på nytt överväger huruvida det lönar sig att köpa objektet.

Förrättningsingenjörens upplysningsplikt om delningsbegränsningar

I 34 § i FBL finns bestämmelser om förrättningsingenjörens skyldighet att i mån av möjlighet korrigera sakägarnas felaktiga uppfattningar om förutsättningarna för byggande innan förrättningen avslutas. Förrättningsingenjören ska klarlägga för sakägarna styckningens betydelse vid bedömningen av de krav på byggande som ställs i markanvändnings- och bygglagen (MBL) och i de bestämmelser som utfärdats med stöd av den. Inte ens bildandet av en fastighet vid en förrättning garanterar att förutsättningarna för byggande i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) uppfylls, utan detta utreds i enlighet med MBL. Byggandet på en lägenhet som har bildats från ett outbrutet område som är

avsett som byggplats avgörs genom undantagslov, lösning om planeringsbehov och alltid genom bygglov.

I oklara situationer ska förrättningsingenjören vid behov be sakägarna kontakta den myndighet som är behörig i byggärenden. I enskilda kommuner behandlas byggärenden både av planerings- och byggnadstillsynsmyndigheter, och sakägaren bör kontakta dem båda.

Förrättningsingenjören ska förklara för sakägarna till vilka delar fastigheten som är avsedd som byggnadsplats inte fyller kraven i MBL eller i bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av MBL. Fastighetens strandlinje kan t.ex. vara kortare än minimilängden som stadgas i byggnadsordningen eller så kan fastighetens areal vara mindre än vad som stadgas i MBL eller förutsätts i planer eller i kommunens byggnadsordning.

Eftersom sakägarna i en styckningsförrättning ofta kan ha en felaktig uppfattning om det outbrutna områdets duglighet som byggnadsplats och om hur styckningen påverkar värderingen av dugligheten som byggnadsplats, ska förrättningsingenjören sträva efter att korrigera sakägarnas felaktiga uppfattningar som han eller hon får kännedom om medan förrättningen pågår. Ofta har förrättningsingenjören bättre kännedom än sakägarna om t.ex. planläggningssituationen på området eller om bestämmelserna i kommunens byggnadsordning. Det kan t.o.m. hända att det vid överlåtelsen av det outbrutna området har skett ett sådant fel som medför rätt att häva köpet som avses i 2 kap. 17 § eller 18 § i JB. Det är ändamålsenligt att i mån av möjlighet korrigera sakägarnas eventuella missuppfattningar innan förrättningen avslutas. För att betona förrättningsingenjörens upplysningsplikt ingår en bestämmelse om den i 34 § i FBL (se RP 265/2009 rd sidorna 12–13).

2.5.1.1 Bestämmelser som gäller styckning

Planläggnings- och bygglovssituationen inklusive byggförbud och byggbegränsningar som berör det outbrutna området ska utredas då förrättningen bereds för att delningsbegränsningarna ska kunna tillämpas. Om det outbrutna området inte ligger på detaljplaneområde och det enligt överlåtelsehandlingarna eller annan utredning är uppenbart att det outbrutna området inte är avsett till byggplats, är en noggrann utredning av planläggnings- och bygglovssituationen inte nödvändig med tanke på styckningens förutsättningar.

En ägare till ett outbrutet område ska i enlighet med 17 § FBF tillfrågas och i protokollet ska antecknas *huruvida* användningssyftet för det outbrutna området är *byggplats*, om det inte tydligt framgår av överlåtelsehandlingen, bygg- eller undantagslov eller annars är uppenbart. Anteckningen saknar bindande juridisk betydelse och binder inte heller byggnadstillsynsmyndigheterna när de överväger områdets duglighet som byggplats. Uppgiften om avsikten att bygga utreds på basis av handlingar eller genom att fråga det outbrutna områdets ägare.

På områden som inte är detaljplaneområden gäller grundbestämmelsen i 33 § 1 mom. i FBL, enligt vilken ett outbrutet område som är *avsett till byggplats* ska fylla kraven som ställs på byggplatser i FBL eller i bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av denna lag. Ytterligare förutsättningar som berör styckning av byggplatser behandlas nedan i punkterna 2.5.2.1, 2.5.2.2, 2.5.2.3 och 2.5.2.4. På områden som avses i dessa punkter får styckningen av en byggplats inte försvåra planläggningen, verkställandet av en plan eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt.

Om det på området redan finns en bostadsbyggnad som har byggts med stöd av ett bygglov för annan än tillfällig byggnad, behandlas förutsättningarna för styckningen som om de gäller en byggplats.

När det vid en styckningsförrättning som avses i 17 § FBF har framkommit att det outbrutna området som har bildats till fastighet inte kan användas som en byggplats, ska detta antecknas i förrättningsprotokollet (jfr 6 § 4 mom. i FRF). Fr.o.m. 1.10.2011 bestäms förfarandet i 6 § 4 mom. i FRF då det saknas utredning om en fastighets duglighet som byggplats då fastigheten i fråga styckas från ett outbrutet område på ett område som avses i 33 § i FBL. Om man inte under styckningen har utrett *huruvida* den bildade fastigheten kan användas som byggplats, ska detta antecknas i fastighetsregistret.

Riksdagens jord- och skogsbruksutskott har sagt att bestämmelser om beviljande av bygglov finns i markanvändnings- och bygglagen (MBL) från år 2000, lag nummer 132/1999 i författningssamlingen, samt att beviljande av bygglov på ett outbrutet område inte är beroende av bestämmelserna i jordabalken (JB) eller i fastighetsbildningslagen (FBL) eller av åtgärder som utförs med stöd av dessa lagar. Det enda undantaget utgörs av tomter på områden med bindande tomtindelning på detaljplaneområden (se JsUB 28/2010 rd, sidan 4). Enligt den allmänna motiveringen i regeringsproposition 265/2009 till riksdagen garanterar fastighetsbildning vid förrättning inte i sin tur att förutsättningarna för byggande i enlighet med markanvändnings- och bygglagen skulle uppfyllas, utan de utreds skilt genom ett förfarande enligt MBL.

För verkställande av styckningsförrättning krävs **kommunens samtycke** med stöd av FBL särskilt om:

- Det i ett outbrutet område på detaljplaneområde ingår dels ett område där tomtindelningen är bindande, dels ett område där tomtindelningen inte är bindande och man vill att områdena ska ingå i samma fastighet (32 § i FBL).
- Man önskar stycka ett sådant område som är avsett som byggplats och som avses i 33 § 1 mom. punkterna 1–4 FBL (se punkterna 2.5.2.1, 2.5.2.2, 2.5.2.3 och 2.5.2.4 nedan). Då förutsätter kommunens samtycke att styckningen verkställs av grundad anledning. (Att en kommunal myndighet motiverar sina beslut ingår inte i sig i ärenden som bevakas vid fastighetsförrättningar.) Oberoende av kommunens samtycke ska förutsättningarna för byggande utredas i enlighet med det förfarande som avses i FBL med stöd av denna lag.
- En bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning, får styckningen förrättas (33 § 2 mom. 5 punkten i FBL).

I de först- och sistnämnda situationerna måste å ena sidan kommunen framföra en grundad anledning till att motsätta sig styckningen och å andra sidan ska styckningen alltid verkställas i enlighet med bygglovet som har beviljats åt det outbrutna området (och inte t.ex. hela fastigheten).

Oftast saknar den tjänsteman som representerar kommunen fullmakt att på kommunens vägnar samtycka till styckningen, utan samtycket ska beviljas i enlighet med den lagstiftning som berör kommuner. Om kommunens samtycke ansöks hos tjänsteinnehavaren som ansvarar för planläggningen i kommunen.

Högsta förvaltningsdomstolens opublicerade beslut nr 2371 av 26.9.2008 tyder på att ett positivt eller negativt beslut som gäller kommunens planläggningspolitiska tillstånd till klyvning eller styckning och som avses i FBL har tolkats som ett förvaltningsbeslut i vilket ändring (skilt för klyvnings- och styckningsförrättning) efter rättelseyrkande kan sökas genom sådant kommunbesvär som avses i 90 § kommunallagen hos förvaltningsdomstolen och högsta förvaltningsdomstolen.

I fråga om en förrättning som verkställs på ett område i behov av planering, på ett strandområde som avses i 72 § markanvändnings- och bygglagen, på området för en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan eller på ett område på vilket byggnadsförbud gäller för utarbetande av detaljplan, sänds kallelsebrev till kommunen även i det fall att kommunen inte är sakägare vid förrättningen (168 § 4 mom. FBL). Med stöd av 17 § FBL har kommunen på sitt område rätt att föra talan inom ett detaljplaneområde och vid förrättningar enligt 33 § 1 mom. 1-4 punkten.

Om förrättningsingenjören önskar att kommunen tar ställning till framför allt ärenden som berör planläggning, ska detta meddelas redan i kallelsebrevet.

2.5.1.2 Detaljplaneområden

Delningsbegränsningar som berör detaljplan och bindande tomtindelning gäller inte endast områden som används som byggplats. En grundregel nästan utan undantag är att man inte kan bilda en tomt som strider mot den bindande tomtindelningen utan kommunens samtycke. För andra detaljplaneområden gäller en mera flexibel regel om att styckningen inte får äventyra genomförandet av detaljplanen.

Det är helt förbjudet att bilda nya samfällda områden inom ett detaljplaneområde (132 § 3 mom. i FBL).

En förutsättning för ägobyte är att det främjar bildandet av tomter eller ändamålsenliga byggnadsplatser eller genomförandet av andra områdesreserveringar enligt planen (57 § 2 mom. i FBL).

Det nedanstående är en överblick av styckning på område med bindande tomtindelning, på område med riktgivande tomtindelning och på övriga områden som anvisas i detaljplanen enligt vad som avses i 32 § FBL. Innehållet i lagtexten står med **fet stil**.

2.5.1.2.1 Styckning på områden med bindande tomtindelning

32 § 1 mom. i FBL: Inom området för en bindande tomtindelning får styckning inte förrättas så att det vid förrättningen uppkommer en ny fastighetsgräns som avviker från gränsen för ett byggnadskvarter eller för en sådan tomt som följer tomtindelningen. Om det i ett outbrutet område på detaljplaneområde ingår dels ett område där tomtindelningen är bindande, dels ett område där tomtindelningen inte är bindande, ska områdena bildas till separata fastigheter, om inte kommunen av särskilda skäl ger sitt samtycke till en avvikelse från detta.

Inom ett område med en bindande tomtindelning får styckning i huvudsak förrättas endast för bildande av en tomt som följer tomtindelningen (se 2 § 3 punkten i FBL). Enligt 20 § 1 mom. FBL ska en tomt bildas enligt gällande detaljplan och bindande tomtindelning. I sådana fall ska man beakta gränserna för tomter och allmänna områden som bestämts vid tidigare förrättningar som vunnit laga kraft. Enligt huvudregeln får en tomt inte styckas så att det vid förrättningen uppstår en *ny fastighetsgräns* som avviker från gränsen för ett byggnadskvarter eller för en sådan tomt som följer tomtindelningen (plantomt).

Det är emellertid möjligt att avvika i ringa mån från en bindande tomtindelning med stöd av 20 § 1 mom. i FBL och om förrättningsingenjören (eller förrättningsmännen) beslutar det.

Dessutom kan *mindre justeringar* göras med sakägarnas samtycke utan att ovan nämnda utgör hinder om det byggnadsprojekt som ska förverkligas, befintliga byggnader, trädbestånd, planteringar, vägförbindelser och jordkablar m.m. förutsätter att man avviker från den bindande tomtindelningen (20 § 2 mom. i FBL).

Även hela fastigheter och outbrutna områden från flera olika fastigheter kan ingå i en tomt som bildas genom styckning. I övrigt gäller för styckning av tomt vad som i 20 § 2 mom. stadgas om samstyckning.

Enligt 81 § MBL kan bygglov på områden med bindande tomtindelning endast beviljas till en tomt enligt en bindande tomtindelning som har införts i fastighetsregistret. Därmed finns det ett klart samband mellan byggande och fastighetsbildning på områden med bindande tomtindelning.

2.5.1.2.2 Styckning på områden med riktgivande tomtindelning

32 § 2 mom. i FBL: Annars ska styckning inom ett detaljplaneområde förrättas på ett sätt som inte äventyrar genomförandet av planen.

Enligt motiveringarna till lagrummet är skillnaden i själva verket liten mellan bindande och riktgivande tomtindelning.

En byggnadsplan som avses i den gamla byggnadslagen (370/1958) gäller fr.o.m. 1.1.2000 med stöd av 213 § i MBL som en detaljplan utan bindande tomtindelning som avses i MBL.

Begränsningen som stadgas i 32 § 2 mom. i FBL gäller strandområden såtillvida att stranddetaljplaner som avses i 73 § i MBL likställs med andra detaljplaner angående reglementering (se Även sådana

strandplaner som har upprättats och fastställts med stöd av den gamla byggnadslagen (370/1958) gäller enligt 214 § i MBL såsom stranddetaljplaner som avses i MBL och för vilka 32 § i FBL gäller.

Utgångspunkten på områden med riktgivande tomtindelning är att den riktgivande tomtindelningen som anvisas i planen ska följas vid styckning (se RP 265/2009 rd sidan 12). I ett byggnadskvarter ska en byggplats dock bildas så att bygglov kan beviljas.

En situation där genomförandet av detaljplanen kan äventyras kan uppstå t.ex. då:

- det ser ut som om den i detaljplanen avsedda mängden byggrätter skulle överstigas eller placeringen av byggnader skulle försvåras som följd av styckning,
- det skulle bildas fler byggnadsplatser i kvarteret än vad som riktgivande visas på planen, eller
- man inte skulle kunna bilda ändamålsenliga byggplatser på den överblivande delen av kvarteret.

Huruvida och hur mycket genomförandet av planen i ett byggnadskvarter på område med riktgivande tomtindelning försvåras kan värderas enligt avsikten med detaljplanen och tomtindelningen, bestämmelserna i detaljplanen, byggnadsordningen samt enligt hur den överblivande delen av kvarteret fördelas (se Veikko O. Hyvönen, Defensor Legis, 1999:5 sidorna 813–814)

Fogande av områden med andra användningsändamål till del av byggplatsfastigheter i samband med styckning bör undvikas på detaljplaneområden. Även i fall där samnyttjorätter upprättas såsom servitut som avses i 154 a § i FBL bör överföring av samnyttjoområden till del av byggplatsfastigheter undvikas.

Observera att bestämmelsen i 33 § 5 mom. i FBL som behandlas nedan i punkt 2.5.2.5 gäller detaljplaneområden där tomtindelningen inte är bindande.

2.5.1.2.3 Styckning av allmänt område

Styckning av allmänt område ska förrättas på ett sätt som inte äventyrar genomförandet av detaljplanen (32 § 2 mom. i FBL). En tomt skall bildas enligt gällande detaljplan och den bindande tomtindelningen samt ett allmänt område enligt gällande detaljplan med beaktande av de gränser för tomter och allmänna områden som fastställts vid fastighetsförrättningar som vunnit laga kraft (20 § 1 mom. i FBL).

I övrigt gäller för styckning av allmänt område vad som i 20 § 2 mom. stadgas om samstyckning. Ett allmänt område som bildas genom styckning kan inbegripa hela fastigheter.

2.5.1.3 Styckning av allmänt område avsett till byggplats utanför detaljplaneområde

I 33 § i FBL stadgas om bildande av ett outbrutet område som är avsett till byggplats genom styckning utanför detaljplaneområde med tanke på planläggningspolitiska delningsbegränsningar. I 34 § i FBL fastställs förrättningsingenjörens skyldighet att informera. Ärendet granskas närmare i punkt 2.5.2 nedan, där innehållet i lagtexten står med **fet stil**.

2.5.2 Styckning av allmänt område avsett till byggplats utanför detaljplaneområde

33 § i FBL: En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får bildas genom styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som markanvändnings- och bygglagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats. Dessutom ska förrättningsingenjören se till att förrättningen inte försvårar planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt såsom avses i 33 § i FBL. (Mera om detta i punkterna 2.5.2.1, 2.5.2.2, 2.5.2.3 och 2.5.2.4 nedan.)

I styrsystemet för byggnadsverksamhet har begreppet byggplats en mycket central ställning, och begreppet är också rätt mångsidigt. Benämningen byggplats/byggnadsplats används i lagstiftningen om

områden i byggnadskvarter på område med riktgivande tomtindelning som omfattas av detaljplan som tas upp ovan i punkt 2.5.1.2, se t.ex. 81 § 3 mom. i MBL eller 62 § i FBL. I detta stycke avser byggplats ett område som är avsett för byggande och som ligger utanför områden med bindande eller riktgivande tomtindelning. Bestämmelser om kraven på en byggplats finns i 116 § 2–3 mom. i MBL.

Begreppet byggplats ska alltid betraktas utgående från bestämmelserna i MBL. Utanför detaljplaneområden anvisas byggplats genom bygglov, som i sin tur kan grunda sig på beviljat undantagstillstånd eller avgörande om planeringsbehov. Styckning utförs i syftet att bilda en fastighet som är avsedd som byggplats. Beslut om huruvida en fastighet (eller ett annat område) är en byggplats eller inte fattas dock alltid med stöd av MBL av en sådan myndighet som avses i MBL.

En byggplats består av platserna för byggnader som ingår i samma helhet med därtill hörande gårdsplaner och andra områden. En byggplats utanför detaljplaneområde ska fylla de krav som ställs i eventuella avgöranden om undantagstillstånd eller planeringsbehov, och alltid de krav som ställs i 116 § MBL som förklaras nedan. Majamaa har på sidan 54 i Kiinteistömuodostamislaki (2001) förklarat innehållet i begreppet byggplats. Byggnadsordningar och planer ställer ofta ytterligare krav på byggplatser angående byggplatsens minimistorlek och byggnadernas läge, antal och maximistorlek. Beslut om undantagstillstånd och avgöranden om planeringsbehov kan ha förutsatt att lägenheten bevaras som en byggplats som villkor för beviljande av tillstånd och hela lägenheten kan ha ansetts vara en byggplats vid beviljande av bygglov. Avsikten har varit att hindra delningen av lägenheten i flera byggplatser. Följden är att storleken på en byggplats kan variera avsevärt. Undantagstillstånd kan även beviljas angående byggnadsordningens begränsning av antalet bostadshus. Ett outbrutet område kan även anses ha skaffats som tilläggsområde till en redan bebyggd fastighet, vilket kan göra det omöjligt att stycka området till en byggplats (KKO 21.1.1993 nr 136).

Riksdagens jord- och skogsbruksutskott har uttalat i sitt betänkande att fastighetsbildningslagens 33 § handlar om delningsbegränsningar utanför detaljplaneområden. "Där har fastighetsbildningsförrättningarna och registreringen av outbrutna områden inte någon betydelse för förfarandet för att bevilja bygglov. En byggplats kan oavsett fastighetsindelning bestå av en fastighet eller en fastighetsdel, flera fastigheter, ett outbrutet område eller en del av ett sådant, flera outbrutna områden eller delar av dem osv." Det är myndigheten enligt markanvändnings- och bygglagen, alltså kommunen, som beslutar om att bevilja bygglov, oberoende av fastighetsindelning. Eftersom bygglovet inte har någon koppling till fastighetsindelningen och fastighetsbildningen inte leder till byggrätt, är fastighetsbildningen och utformningen av samhällsstrukturen oavhängiga av varandra (se JsUB 28/2010 rd, sidan 4).

Utanför detaljplanerade områden är avsikten med delningsbegränsningar att främja det att grundkraven för byggplatser uppfylls. Dessutom främjar delningsbegränsningarna genomförandet av rekreations- och skyddsområden på detaljplaneområden med rättsverkningar (2.5.2.1), styrningen av byggande på områden i behov av planering (2.5.2.2), planeringen av områden med byggförbud (2.5.2.3) samt den planmässiga användningen av strandområden (2.5.2.4).

En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får bildas genom styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som markanvändnings- och bygglagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats (33 § 1 mom. i FBL). I beslut om undantagstillstånd och avgöranden om planeringsbehov kan det finnas bestämmelser om byggplatser som gäller i enskilda fall, varav följer att en styckning till byggplats inte kan utföras så att den strider mot begränsningarna i besluten ovan. Det har inte varit möjligt för kommunen att bevilja bygglov utan att villkoren eller begränsningarna i beslut om undantagstillstånd eller planeringsbehov uppfylls, varvid styckningen alltid ska utföras med beaktande av dessa villkor och begränsningar.

I 166 § i MBL föreskrivs att en byggplats utanför detaljplaneområdet ska vara lämplig för sitt ändamål, lämplig för byggande och tillräckligt stor, dock minst 2 000 kvadratmeter. Vid bedömningen av byggplatsens lämplighet ska bland annat beaktas att det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen. Dessutom ska byggnaderna kunna placeras på tillräckligt avstånd från fastighetens gränser, allmänna vägar och grannens mark.

En byggnad utanför ett detaljplaneområde får inte utan vederbörandes medgivande byggas närmare än fem meter från mark som någon annan äger eller innehar, och inte närmare än tio meter från en

byggnad som står på mark som någon annan äger eller innehar, om det inte finns särskilda skäl för detta 57 § 3 mom. i MBF). Begräsningar för byggande kan även gälla landsvägar (se t.ex. 44–46 § i LVL) och i exceptionella fall enskilda vägar (19 § i EnskVL).

En fastighet som styckas till byggplats ska inte endast fylla de allmänna förutsättningarna för byggplats som föreskrivs i 116 §, utan även i enlighet med 66 § 1 mom. i FBL följa planbestämmelserna i detaljplan med rättsverkningar samt kommunens byggnadsordning (dock jfr 14 § 4 mom. MBL).

Enligt rättssatsen som ingår i prejudikatet [KKO 1992:43](#) ska även *stomfastigheten* fylla ovan nämnda krav på byggplats efter styckning.

Styckningar av outbrutna områden till byggplatser på strandområden som omfattas av en stranddelgeneralplan med rättsverkningar ska utföras så att de följer planbeteckningar och planbestämmelser. Den som tolkar planbeteckningar och planens avsikt bör kontakta kommunens planläggningsmyndighet.

På områden som inte är detaljplaneområden gäller grundbestämmelsen i 33 § 1 mom. i FBL, enligt vilken ett outbrutet område som är *avsett till byggplats* ska fylla kraven som ställs på byggplatser i FBL eller i bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av denna lag. Ytterligare förutsättningar som berör styckning av byggplatser behandlas nedan i punkterna 2.5.2.1, 2.5.2.2, 2.5.2.3 och 2.5.2.4. På områden som avses i dessa punkter får styckningen av ett outbrutet område som är avsett till byggplats inte försvåra planläggningen, verkställandet av en plan eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt.

Om det på området redan finns en bostadsbyggnad som har byggts med stöd av ett bygglov för annan än tillfällig byggnad, behandlas förutsättningarna för styckningen som om de gäller en byggplats.

2.5.2.1 Områden som anvisats som rekreations- och skyddsområde i en generalplan med rättsverkningar samt allmänt om styckning på generalplaneområden

33 § i FBL. Utöver det som stadgas i den första meningen (punkt 2.5.2) ska förrättningsingenjören se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller ett område som anvisats som rekreations- eller skyddsområde i en generalplan med rättsverkningar.

En fastighet som är avsedd som byggplats får bildas genom styckning om

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,**
- 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,**
- 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen,**
- 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om**
- 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning.**

Syftet med generalplanen enligt MBL är att i allmänna drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet etappvis eller delområdesvis. I generalplanen anges principerna för den eftersträlvade utvecklingen och anvisas nödvändiga områden till grund för den detaljerade planläggningen och annan planering samt byggande och annan markanvändning (35 § i MBL). En generalplan kan vara med eller utan rättsverkningar (45 § i MBL). Exempelvis är generalplanerna som har upprättats i Nylands landskap efter att MBL trädde i kraft sådana med rättsverkningar.

Utgångspunkten är att en byggplats inte får bildas till fastighet på områden som anvisats som rekreations- och skyddsområde i en generalplan med rättsverkningar. Med stöd av 211 § i MBL ska en fastställd generalplan vid tiden för bygglagen (370/1958) numera anses vara en sådan generalplan med rättsverkningar som avses i 33 § i FBL. Om bildandet av en byggplatsfastighet på rekreations- eller skyddsområde genom styckning inte försvårar planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt, får styckning utföras även på område som omfattas av en sådan generalplan med rättsverkningar som avses i 33 § i FBL.

I vissa fall kan befintliga byggnader eller byggnader som byggs med stöd av lov tjäna användningen av ett rekreations- eller skyddsområde, varvid förutsättningar för att utföra styckningen föreligger. I praktiken (de facto) är det dock uppenbarligen exceptionellt att det skulle föreligga förutsättningar för styckning till byggplats på områden som anvisats som rekreations- eller skyddsområde i generalplan med rättsverkningar.

Delningsbegränsningar på generalplaneområden med rättsverkningar gäller endast outbrutna områden som *avses som byggplatser*. Med stöd av 33 § 2 mom. FBL får en byggplats dock avstyckas till flera än en fastighet om 1) kommunen ger sitt samtycke till styckningen 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds, 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen, 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när styckningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning.

Kommunens samtycke som avses i 33 § mom. 1 punkten i FBL förutsätter grundad anledning. I punkterna 2, 4 och 5 är det skäl att betona det att ett avgörande som gäller planeringsbehov för bygglov eller undantagstillstånd uttryckligt ska syfta till det outbrutna området som ska avstyckas. Punkt 3 som gäller strandområden torde tillämpas mer sällan på rekreations- och skyddsområden som omfattas av generalplan med rättsverkningar, men är trots det gällande lagstiftning. Ett bygglov eller annat lov som avses i MBL och som gäller hela fastigheten berättigar inte i sig en styckning till byggplats med stöd av 33 § 2 mom. i FBL. Fastighetsbildning skapar inte byggrätt, utan byggrätten bestäms genom förfaranden som avses i MBL.

Styckning på generalplaneområde i övrigt

Ett outbrutet område som är *avsett som byggplats* på generalplaneområde med rättsverkningar men som inte är rekreations- eller skyddsområde måste uppfylla de krav som MBL och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats. Föreskrifterna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling (14 § 4 mom. MBL).

Strandområden tas upp i detalj nedan i punkt 2.5.2.4. Numera mycket vanliga fastställda *stranddelgeneralplaner*, dvs. sådana med rättsverkningar ska beaktas då man bildar fastigheter till byggplatser genom styckning. Styckning av fastigheter som avses som byggplatser är möjligt på områden som avses som byggnadsområden i generalplanen, med beaktande av det antal byggplatser som anges i planbestämmelsen, övriga bestämmelser samt det som i MBL stadgas om byggplatser i övrigt. Det är skäl att vid behov kontakta kommunernas planläggningsmyndigheter då man tolkar planbestämmelser och planbeteckningar.

I FBL finns inga bestämmelser som endast gäller delningsbegränsningar på generalplaneområde utan rättsverkningar. På sådana områden ska ett outbrutet område som är *avsett som byggplats* uppfylla de krav som MBL och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats.

I punkt 2.5.2.4 förklaras delgeneralplanering av stränder mera ingående.

2.5.2.2 Områden i behov av planering

33 § i FBL. Utöver det som stadgas i den första meningen (punkt 2.5.2) ska förrättningsingenjören se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller ett sådant område i behov av planering som avses i 16 § i MBL. **En fastighet som är avsedd som byggplats får bildas genom styckning om**

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,**
- 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,**
- 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen,**
- 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om**
- 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning.**

Ett område i behov av planering har definierats i 16 § MBL. Områden i behov av planering är direkt med stöd av lagen sådana områden för vars nyttjande det behövs särskilda åtgärder, t.ex. diverse kommunaltekniska arbeten. Särskilda åtgärder enligt lagen är byggandet av vägar, vattenledningar och avlopp. Dessutom anges i lagen behovet av att ordna friområden som ett kännetecken på ett område i behov av planering. Till denna del motsvarar begreppet närmast i den upphävda byggnadslagen (370/1958) använda termen tätort, även om område i behov av planering är ett vidare begrepp.

Dessutom kan kommunen i en generalplan med rättsverkningar eller i byggnadsordningen särskilt ange bestämda områden som områden i behov av planering. En sådan bestämmelse gäller 10 år i taget (16 § 3 mom. i MBL). I många kommuner t.ex. i landskapet Nyland, är alla områden utanför detaljplan områden i behov av planering.

Byggförbud gäller inte på områden i behov av planering, men särskilda villkor har uppställts för beviljande av bygglov i 137 § MBL utöver de allmänna villkoren som regleras i 136 § i MBL. I detta sammanhang kan konstateras att det inte är möjligt att få tillstånd till undantag från dessa särskilda villkor (se 171 § 4 mom. i MBL).

På ett område i behov av planering får ett outbrutet område som är avsett som byggplats styckas till fastighet endast om styckningsföretsättningarna i 33 § i MBL som förklaras i punkterna 2.5.1.3 och 2.5.2 ovan uppfylls. Utöver begränsningarna som gäller byggplatsen får planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras p.g.a. styckningen. Dock är ordalydelsen i 137 § i MBL angående särskilda förutsättningar för beviljande av bygglov något annorlunda än den i 33 § 1 mom. i FBL angående förutsättningarna för styckning av ett outbrutet område som är avsett till byggplats.

Delningsbegränsningen på ett område i behov av planering som avses i 16 § MBL gäller endast outbrutna områden som är avsedda till byggplatser. Med stöd av 33 § 2 mom. FBL får en byggplats dock avstyckas till flera än en fastighet om 1) kommunen ger sitt samtycke till styckningen 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds, 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när styckningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning.

Kommunens samtycke som avses i 33 § mom. i FBL förutsätter grundad anledning. I punkterna 2–4 är det skäl att betona att undantagstillstånd, bygglov eller beslut om planeringsbehov ska gälla det outbrutna området som ska avstyckas. Ett bygglov eller annat lov som avses i MBL och som gäller hela fastigheten berättigar inte i sig en styckning till byggplats med stöd av 33 § 2 mom. i FBL. Fastighetsbildning ger inte upphov till byggnadsrätt, utan vid styckning av outbrutna områden avsedda som byggplatser ska det område som avses i bygglovsbeslutet eller något annat beslut som getts med stöd av MBL bildas till länghet.

I oklara fall bör man höra sig för om kommunens åsikt. Om det råder oklarhet om huruvida förrättningsområdet är ett område i behov av planering, ska kommunen kallas till förrättningen i enlighet med 168 § 4 mom. i FBL. En förfrågan hos kommunen om behovet av planering innan förrättningen inleds bidrar till att handläggningen av ärendet hos kommunen blir smidigare.

Till den del att strandområdet har använts till byggande som ger upphov till ett behov av planering som avses i 16 § 1 mom. i MBL, eller att behovet av byggande på strandområdet i huvudsak gäller ett sådant (fast bosättning), ska man på planeringsbehovet som gäller strandområdet strax utanför den omedelbara strandzonen tillämpa 16 § MBL **från fall till fall**, snarare än 72 § 2 mom. i MBL. I övrigt tillämpas 72 § MBL **alltid** vid byggande på strandområden. Detta bör beaktas vid tillämpning av 33 § 2 mom. 3 punkten (punkt 3 ovan). Synpunkter om planeringsbehov på strandområden samt om begreppen strandzon och strandområde tas upp nedan i punkt 2.5.2.4.

Det finns inga hinder mot styckning för andra ändamål än byggplats på område i behov av planering. (Se t.ex. den opublicerade domen KKO 16.12.1980 nr 1082, ett enskilt fall som gällde styckning av tilläggsmark till en byggnadsplats osv.)

2.5.2.3 Områden med byggförbud för utarbetande av detaljplan

33 § i FBL. Utöver det som stadgas i den första meningen (punkt 2.5.2) ska förrättningsingenjören se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller ett område med byggförbud för utarbetande av detaljplan.

En fastighet som är avsedd som byggplats får bildas genom styckning om

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,**
- 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,**
- 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen,**
- 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om**
- 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning.**

Om byggförbud för utarbetande av detaljplan bestäms i 53 § MBL.

På ett sådant område med byggförbud för utarbetande av detaljplan som avses i 33 § 2 mom. 2 punkten i FBL får ett outbrutet område som är avsett som byggplats styckas till fastighet om förutsättningarna för styckning som förklaras ovan i punkterna 2.5.1.3 och 2.5.2 och föreskrivs i 33 § i FBL uppfylls. Styckningen får inte heller försvåra planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt.

Det faktum att en byggnad redan innan byggförbud utfärdats byggts med stöd av ett sådant lov berättigar emellertid inte utan vidare till styckning, eftersom ett gammalt bygglov kan gälla till exempel hela fastigheten och inte endast det outbrutna område som man avser att avstycka.

På ett område med byggförbud för utarbetande av detaljplan får ett outbrutet område genom styckning överföras (se 26 § FBL) till en redan existerande fastighet, om styckningen inte *avsevärt* försvårar utarbetandet av planen. (33 § 3 mom. i FBL) I slutet av 33 § 1 mom. FBL stadgas om försvårande av planläggning osv. Veikko O. Hyvönen har diskuterat skillnaden mellan vanligt försvårande och *avsevärt* försvårande (se Defensor Legis 1999:5, sidan 811)

Ett byggförbud i syftet att trygga utarbetandet av en detaljplan saknar betydelse för delningsbegränsningarna enligt FBL. På ett sådant område gäller vad som stadgas i den första meningen i 33 § i FBL. En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får därmed bildas genom

styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som MBL och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats.

2.5.2.4 Strandområden

33 § i FBL. Utöver det som stadgas i den första meningen (punkt 2.5.2) ska förrättningsingenjören se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller ett strandområde som avses i 72 § MBL som saknar en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att den kan användas som grund för beviljande av bygglov.

En fastighet som är avsedd som byggplats får bildas genom styckning om

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,**
- 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,**
- 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen,**
- 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om**
- 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckning.**

I 72 § 1 och 2 mom. i MBL finns föreskrifter om planeringsbehov på strandområden. I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnader inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov (72 § 1 mom. i MBL). Vad som bestäms i 1 mom. gäller också ett strandområde där det på grund av det byggande som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse (2 mom.).

Planeringsbehov kan uppstå vid havsstranden eller stranden till ett vattendrag. Havsstranden behöver inte definieras. Vattendrag definieras i vattenlagen. Enligt 3 § i vattenlagen (587/2011) avses med vattendrag sjöar, tjärnar, älvar, bäckar och andra naturliga vattenområden samt konstgjorda sjöar, kanaler och andra motsvarande konstgjorda vattenområden, dock inte rännilar, diken och källor. Med älv avses ett rinnande vattendrag vars avrinningsområde är minst hundra kvadratkilometer stort, med bäck ett rinnande vattendrag som är mindre än en älv och med rännil en bädd som är mindre än en bäck, vars avrinningsområde är mindre än tio kvadratkilometer stort och där det inte ständigt rinner vatten och fisk inte kan vandra i nämnvärd omfattning.

Strandzonens eller strandområdets bredd avgörs från fall till fall. *Med strandzon* avses den zon nära stranden där naturförhållandena påverkas av havet eller vattnet som landskapsmässigt upplevs nära stranden eller som är aktuell för olika markanvändningsbehov (RP 79/1996 rd). Strandzonens bredd varierar beroende på terrängen, landskapet, växtligheten och andra omständigheter. Strandzonen kan anses sträcka sig ungefär 100 meter, dock ingenstans längre än 200 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. I förvaltningspraxis har strandzonens minimibredd varit 50 meter.

Med strandområde avses en del av en strand som är bredare än strandzonen, där det är nödvändigt att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse, eller fritidsbebyggelse vid stranden. Behovet av planering på strandområde kan förorsakas inte enbart av befintlig bebyggelse utan även på grund av förväntat byggande. Strandområdet sträcker sig från strandlinjen så långt in mot land som byggnaden baserar sig på vattendragets användning eller attraktion. Om bebyggelsen är strandbaserad innebär detta att det kan finnas t.ex. en vägförbindelse till stranden, en båtplats eller en badstrand. I förvaltningspraxis värderas strandområdets bredd ofta till ca 200 meter, men det kan vara bredare också p.g.a. landskapet eller andra orsaker.

Planeringsbehovet gäller även byggplatser utan egen strand som befinner sig i huvudsak på strandområde eller strandzon. Utöver fritidsbebyggelse kan även fasta bostäder förekomma på strandområde eller strandzon. Om det främst finns fasta bostäder på stranden, omfattar planeringsbehovet på

strand endast den omedelbara strandzonen. Vid behov tillämpas planeringsbehovet som avses i 16 § MBL på byggande längre bort från stranden.

Planeringsbehovet gäller inte sådant byggande som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruk, byggande för försvarets eller sjöfartens behov, uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus eller renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus ([Se miljöministeriets miljöhandledning MH120sv](#) Planering av strändernas markanvändning, sidorna 21–24).

Ifall det vid styckningen uppstår oklarheter om huruvida det outbrutna området ligger på ovan nämnt strandområde som definierats i MBL, ska förrättningsingenjören överföra ärendet till Närings-, trafik- och miljöcentralen som fattar beslut i frågan (se 33 § 4 mom. i FBL).

Beträffande generalplaner som fastställts innan MBL trädde i kraft ska man beakta ändringen av Byggl (1097/20.12.1996) 123b.1 § andra satsen inklusive övergångsbestämmelsen samt övergångsbestämmelsen i 211 § i MBL som gäller generalplanen. Enligt dessa ska en generalplan som fastställts före 1.1.1997 och där det markägarvis har utretts och anvisats byggandet på strandområde, samt säkerställts att obebbyggda områden bevaras som sådana betraktas som en sådan generalplan som avses i 72 § 1 mom. i MBL. I oklara fall bör man kontrollera bygglovmyndighetens åsikt om generalplanens beskaffenhet.

Enligt 72 § 2 mom. i MBL finns det behov av planering inom strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vattendrag samt inom strandområde där det på grund av det byggande som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse. Sistnämnda typ av område motsvarar närmast vad som tidigare avsågs med begreppet "område i behov av strandplan".

Med stöd av 72 § 4 mom. i MBL kan kommunen i byggnadsordningen anvisa de områden som inte har ett gällande byggförbud (planeringsbehov) för högst sex år i taget.

Vid styckning av ett outbrutet område som är avsett som byggplats ska förrättningsingenjören se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller ett strandområde som avses i 72 § i MBL. Om strandområdet omfattas av en generalplan med rättsverkningar som avses i 72 § MBL där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov, ska denna strandgeneralplan följas.

Byggande som avses i 72 § 3 mom. i MBL och som möjliggör styckning av outbrutet område på strandområde till en fastighet:

- 1) byggande som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruk eller fiskeri,
- 2) byggande för försvarets eller gränsbevakningens behov,
- 3) byggande för sjöfartens behov,
- 4) uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus, och
- 5) renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus.

I punkt 2.5.2.1 ovan förklaras stranddelgeneralplaner, det som där står skrivet ska beaktas vid styckning av outbrutna områden som är avsedda som byggplatser på strandområden.

Ytterligare information om strandgeneralplanering

Strandgeneralplan

Syftet med generalplanen är att **i allmänna drag** styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den samt att samordna funktionerna. En generalplan kan också utarbetas för att styra markanvändningen och byggandet på ett visst område (35 § i MBL). T.ex. för genomförande av strandgeneralplaner utarbetas sällan någon detaljplan, utan generalplanen får direkt styra byggandet. I sådana fall är det ofta nödvändigt att fastställa byggrätterna som gäller på områdena i generalplanen.

Generalplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser. Till generalplanen hör en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras konsekvenser samt grunderna för lösningarna presenteras (40 § i MBL). Generalplanens skala och noggrannhetskravet på kartan som planen baserar sig på bestäms av planens avsikt och den önskade styrningseffekten. Kartan för en generalplan som direkt styr byggande ska vara sådan att byggplatsernas läge kan visas tillräckligt exakt. Planen ska alltid vara tidsenlig.

En generalplan kan utarbetas med eller utan rättsverkningar. En generalplan som direkt styr byggande ska alltid ha rättsverkningar.

Om användningen av generalplan som grund för bygglov på strandområde bestäms i 72 § i MBL.

I en generalplan som styr byggande ska antalet byggplatser och deras läge anvisas fastighetsvis på området som dimensioneras. Samtidigt ska man säkerställa att områden som anvisas som obebyggda faktiskt hålls obebyggda. Byggrätten för varje byggplats ska också anvisas. Plankartans skala ska vara tillräckligt stor för att kunna anvisa byggplatserna.

Målen för strandplanering kan vara t.ex. de centrala principerna för byggande, rekreationsbruk, skydd och annan användning, valet av bebyggda och obebyggda områden, valet av området som ska dimensioneras och definitionen av dimensioneringsprinciperna, anvisandet av strandbyggrätter och den rättvisa fördelningen av dessa bland markägarna.

I samband med strandplanering avses med dimensionering definition av strandbyggandets omfattning och placering. Beviljandet av bygglov direkt på basis av generalplan förutsätter att generalplanen utarbetas så att antalet byggplatser räknas per fastighet eller markägoenhet och att antalet byggplatser entydigt anvisas på plankartan. Utgångspunkter för dimensioneringen är kommunens utvecklingsmål, den likvärdiga behandlingen av olika markägare (stomlägenheter) och att det finns tillräckligt med enhetliga, obebyggda stränder.

Den likvärdiga behandlingen av markägare och tryggheten av skäligen byggmöjligheter i planläggningen grundar sig på Finlands grundlag (731/1999). Alla är lika inför lagen (6 § GL) och vars och ens egendom är tryggad (15 § GL).

Enligt MBL får planen inte orsaka oskälig olägenhet för någon markägare.

I planeringen av strandområden innebär detta att markägarens rättsliga ställning jämfört med förhållandena som råder på området är skälig. När skäligheten bedöms förutsätter bl.a. markägarnas likvärdiga behandling att alla markägare (stomlägenheter) ges en likvärdig möjlighet att bygga med beaktande av naturförhållandena och miljön. I sådana fall jämförs markägare med liknande förhållanden t.ex. angående strandlinjen sinsemellan.

Stamfastighetsprincipen

Den så kallade stamfastighetsprincipen har blivit vedertagen rättspraxis, som högsta förvaltningsdomstolen (HFD) har godkänt i sin avgörandepraxis.

För att trygga markägarnas likvärdiga behandling i strandplaneringen har olika kalkylmetoder utvecklats för att reda ut byggrätten för respektive markägare. I praktiken används stamfastighetsprincipen för detta.

Enligt stamfastighetsprincipen fastställs byggrätten att gälla för fastigheter som existerade vid någon viss tidpunkt, så kallade stamfastigheter. Tidpunkten väljs vanligen så att den inföll då fritidsbyggandet började öka på planläggningsområdet. Allmänt används tidpunkterna 1.7.1959 (byggnadslagen trädde i kraft) och 15.10.1969 (strandplanebestämmelserna trädde i kraft).

Byggplatser som uppstått på stamfastighetens område efter den valda tidpunkten anses vara använd byggrätt.

Dimensionerande strandlinje

Strandbyggandets volym beräknas utgående från olika principer som avtalas från fall till fall. Det är svårt att mäta strandlinjens längd, eftersom strandlinjen egentligen saknar en naturlig längd. Inom strandplanering används termen kartstrandlinje istället för naturlig strandlinje. Kartstrandlinjens längd mäts på Lantmäteriverkets grundkarta.

Det totala antalet byggplatser på stranden för respektive markägare beräknas utgående från fastighetens totala så kallade modifierade strandlinje. Den modifierade strandlinjen beräknas utgående från kartstrandlinjens längd samt strandlinjens form och andra egenskaper. Avsikten med detta förfarande är att trygga den opartiska fördelningen av byggrätt mellan markägarna.

Dimensionering

Enligt det ovan nämnda får varje stamfastighet ett så kallat dimensioneringstal som anger antalet byggplatser per modifierad strandkilometer. Uppe på torra land används stomlägenhetens areal istället för strandlinjens längd, och där anger dimensioneringstalet byggplatser per arealenhet.

Strandgeneralplanens baskarta

I plankartan för en strandgeneralplan enligt 72 § MBL märks byggplatser som har utretts enligt stamfastighetsprincipen vanligen ut med en symbol, som oftast ser olika ut beroende på om byggplatsen redan är bebyggd eller inte. Ofta är symbolen en fylld cirkel (● eller ○ eller någon annan färg). Symbolerna på kartan visar *alltid maximiantalet* byggplatser (oberoende av om byggplatsen är bebyggd eller ny). Symbolernas placering är riktgivande och anvisar främst antalet byggplatser på området. Antalet byggplatser kan även anges exempelvis med RA/4, där siffran anger hur många byggplatser totalt får placeras på ifrågavarande RA-område.

Områden som är reserverade för byggande anges med samma noggrannhet som planen. Eftersom generalplanen är översiktlig är byggområdenas gränser också generella. I stranddetaljplanen anges kvarterområden och byggplatser med större noggrannhet än i generalplanen. Den exakta placeringen av enstaka byggnader bestäms i samband med bygglov.

Antalet byggplatser på olika områden (exempelvis RA) anges på ett bindande sätt när generalplanen är avsedd att användas som grund för beviljande av bygglov. Vanligen anges antalet byggplatser endast på strandområden.

Symbolernas betydelse ska alltid kontrolleras i planbeteckningarna och planbestämmelserna som berör generalplankartan. Beskrivningen som är ansluten till generalplanen ger också mera information om symbolerna på plankartorna. Om betydelsen av någon symbol visar sig vara oklar vid en förrättning ska man kontrollera saken hos kommunens planläggningsmyndighet.

Eftersom en plan med rättsverkningar alltid ska följas orsakar en styckning där man avstycker flera byggplatser än som finns antecknade på plankartan alltid olägenhet för planläggning, genomförande av plan eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt.

I generalplaner som styr byggande kan byggrätter överföras från obebyggda områden till områden som ska bebyggas. Då kan det obebyggda området ges en s.k. bygginskränkning (43 § 2 mom. i MBL). Det kan t.ex. gälla ett i generalplanen bestämt MY-område, dvs. ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden. Endast sådant byggande som behövs för jord- och skogsbruk får förekomma på området. Området får inte bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras (43 § 2 mom. i MBL). Byggrätten för MY-området har överförts till AO- eller RA-områden som tillhör samma markägare.

2.5.2.5 Bestämmelsen i 33 § 5 mom. i FBL

33 § 5 mom. i FBL Utan hinder av vad som föreskrivs i 1–3 mom. i 33 § FBL får ett outbrutet område utanför ett område med bindande tomtindelning i en detaljplan ombildas till fastighet

genom styckning, om köparen enligt 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken (JB) har förlorat sin rätt att häva köpet.

Utan hinder av delningsbegränsningar får ett outbrutet område utanför område med bindande tomtindelning styckas till fastighet efter det att köparen har förlorat sin rätt som avses i jordabalken att häva köpet. Tidsfristen som bestäms i 2 kap. 34 § 3 mom. JB är tio år från det att besittningen till fastigheten överlåtits.

En styckning som blivit anhängig för att bilda en byggplats och som förhindrats på grund av en delningsbegränsning måste avbrytas.

Avbrutna förrättningar kan verkställas efter det att tidsfristen som bestäms i 2 kap. 34 § 3 mom. JB har löpt ut. Ett outbrutet område kan fortfarande inte styckas till byggplats utan kommunens samtycke, utan planläggnings- och byggnadsmyndigheterna avgör frågor som berör byggande och annan markanvändning. En anteckning som avses i 6 § 4 mom. i fastighetsregisterförordningen (FRF) ska göras för en fastighet som bildats på detta sätt.

Jordabalken tillämpas inte t.ex. på arv, testamente eller avvittring. I dessa förvärv, samt då överlåtelser av ett outbrutet område är en gåva, ska förrättningsingenjören utreda om det outbrutna området är avsett som byggplats eller inte.

Betydelsen av bygglov

33 § i FBL

Trots begränsningarna i 33 § i fastighetsbildningslagen kan ett outbrutet område som är avsett som byggplats styckas om ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det område som ska styckas eller om en byggnad redan har uppförts med stöd av ett dylikt lov förutsatt att kommunen inte av grundad anledning motsätter sig styckningen. En situation av följande slag kunde också vara en grundad anledning för att inte förrätta styckning: Styckas ska på en glesbygd en byggplats för vilken man erhållit bygglov. Om emellertid också stomfastigheten används som byggplats och denna skulle bli för liten till sin areal skulle styckningen stå i strid med 33 § (se KKO:2007:33).

Exempel på styckning av outbrutet område utanför detaljplaneområde: Minimiarealen som bestäms i byggnadsordningen är 5000 m². Hela fastigheten som omfattar 2 ha har tidigare beviljats bygglov. Det outbrutna området på 5000 m² där ett egna hemshus som byggts på basis av bygglovet ligger, säljs. Stomlägenheten är inte avsedd som byggplats. Styckningen får uppenbarligen utföras, eftersom byggnaden har byggts med stöd av bygglov och byggplatsen fyller arealkravet. Ett undantag kunde vara ett sådant fall där kommunen kan påvisa att man först sökt bygglov för en mindre byggplats, men ansökan har avslagits och endast ansökan om bygglov för hela området på 2 ha godkänts.

Före bygglovssystemet (i "landskommuner" före 1.3.1946) uppförda byggnader som fortfarande är i sitt ursprungliga bruk jämföras med sådana som byggts på basis av bygglov.

2.5.2.7 Den kvarblivande fastighetens ställning

I en del av FBL:s bestämmelser om delningsbegränsningar talar man om fastigheter som ska bildas genom styckning och är avsedda som byggplatser, varvid man hänvisar till både stycknings- och stomfastigheten liksom också den helhet som bildas vid styckning genom överföring. Andra bestämmelser begränsar endast styckningen av ett outbrutet område som är avsett som byggplats och är således inte ett hinder för att stomfastigheten blir oduglig för byggnad. Vid behov lönar det sig att först förklara följderna av en styckning för sakägarna (se t.ex. KKO 1992:43).

2.5.2.8 Andra synpunkter

Vid bildande av fristående tillandningar till lägenhet ska man följa vad som sägs i punkterna 2.5.1.2–2.5.1.8, om flera olika lägenheter bildas av tillandningen för en ägare (40.1 § i FBL).

2.5.3 Samstyckning och styckning genom överföring 24–29 § i FBL

2.5.3.1 Begränsade förfoganderätter

Vid granskning av de förutsättningar för samstyckning och styckning genom överföring som räknas upp i 24 § 1 mom. 3 punkten i FBL ska man ta i beaktande huruvida begränsade förfoganderätter gäller någon av fastigheterna (12 kap. 5 § i JB), eftersom man i så fall inte äger dem med stöd av samma rätter.

Begränsade förfoganderätter är bland andra:

- änklings eller änkas förfoganderätt i fastighet,
- villkor som avses i 2 kap 11 § 1 och 2 mom. i JB,
- begränsning enligt 37 § i naturnäringslagen (610/1984),
- begränsning enligt 12 § i skoltlagen (611/1984), och
- begränsning enligt 31 § i renhushållningslagen (161/1990).

Ett outbrutet område som berörs av ovan nämnda begränsningar kan inte bildas till fastighet med ett sådant outbrutet område eller sådan fastighet som begränsningarna inte gäller.

2.5.3.2 Säkringsåtgärder

24. § 1 mom. i FBL, 7 kap. 1 § i JB, 7 kap. 1–3 § i RB

Enligt 24 § och 26 § i FBL får inte ett outbrutet område som har utmätts eller som är föremål för ett säkringsåtgärd vara föremål för samstyckning. Ett sådant outbrutet område eller mottagande fastighet kan inte heller vara föremål för en styckning genom överföring.

Säkringsåtgärder enligt 24. § 1 mom. i FBL är bland annat:

- kvarstad på fast egendom (avlägsnande eller begränsning av besittning)
- skogsavverkningsförbud
- förbud att sälja grus eller matjord
- beslut om att egendom ska överlämnas i en sysslomans besittning och förvaltning

Om en inlösningsåtgärd enligt FBL (tomtdel, byggplatsdel, tillandning o.s.v.) gäller en fastighet som är föremål för en säkringsåtgärd, kan förrättningen slutföras oberoende av säkringsåtgärden.

2.5.3.3 Överföring av ett outbrutet område till en inlösningsenhet, statens skogsmark eller skyddsområde

Eftersom inteckningar inte kan gälla statens skogsmark och ett skyddsområde som grundats på statens mark, är förutsättningen för att ett outbrutet område ska kunna överföras att inga inteckningar gäller det outbrutna området (26 § och 24 § 1 mom. 4 punkten i FBL). Detsamma gäller en inlösningsenhet då den innehas av den ursprungliga ägaren.

2.5.3.4 Styckning av tillskottsområde och tillskottsandel

Över en tilläggsöverlåtelse upprättas en separat överlåtelsehandling, i vilken det konstateras att det rör sig om ett tillägg till en tidigare överlåtelse. Tillskottsområdet får en egen beteckning för outbrutet område och det outbrutna området kan bildas till fastighet vid en förrättning utan att man behöver vänta på lagfart. Förrättningsingenjören ska råda ägaren till det outbrutna området att också ansöka om lagfart för tilläggsöverlåtelsen inom sex månader från överlåtelsen och en kopia av protokollet över styckningen ska bifogas till lagfartsansökan. Det ska framgå av protokollet att det outbrutna område för vilket lagfart ansöks redan har bildats till fastighet. Man kan också göra en anmärkning om detta i lagfartsansökan.

2.5.3.5 Outbrutna områden som skaffats vid olika tidpunkter från samma fastighet

Om man från samma fastighet vid olika tidpunkter har skaffat outbrutna områden som man avser att stycka till en fastighet, tillämpas bestämmelserna i 24 § FBL, eftersom olika inteckningar kan belasta de outbrutna områdena.

2.5.4 Styckningen avbryts eller styckningens fortsättande uppskjuts

22 § 2 mom. i FBL

Se HFF 1.10.1 Vissa definitioner som gäller förrättningsprocessen.

Styckningen ska avbrytas eller inledandet av förrättningen kan skjutas upp om ägaren till ett outbrutet område meddelar att han eller hon avser att skaffa ett annat outbrutet område och stycka de outbrutna områdena så att de bildar en fastighet.

Enligt Lantmäteriverkets interna anvisningar ska förrättningsingenjören vid behov sätta ut en tidsfrist för anskaffningen av det outbrutna området och fortsättandet av förrättningen.

En annan godtagbar orsak som sakägaren kan framföra för avbrytande av förrättningen eller uppskjutande av inledningen av förrättningen är till exempel följande fall:

Det outbrutna området ligger på ett detaljplaneområde och avskiljande av det outbrutna området vad beträffar delningsbegränsningarna vore omöjligt. Om ägaren till det outbrutna området meddelar att han eller hon vill att det outbrutna området bildas till tomt, avbryts förrättningen för att man ska kunna utreda om det på området kommer en bindande tomtindelning som möjliggör styckning av tomten.

En ofta förekommande grund för uppskjutande av inledandet av styckningen är att det outbrutna området ligger på ett område på vilket man sannolikt vore tvungen att inställa styckningen på grund av delningsbegränsningar innan den detaljplan som upprättas träder i kraft.

Förrättningsingenjören ska avbryta styckningen bl.a. då ett outbrutet område överlåtits från en registerenhet som tillhör samma ägare som en annan registerenhet på basis av vilken beteckningen för det outbrutna området getts, se HFF 2.5.6 Avvikelse från överlåtelsehandlingen, brist eller fel i överlåtelsehandlingen. Vid förrättningen kan man också konstatera att grannfastigheten har en anhängig förrättning (t.ex. rågång) vars slutresultat kan inverka på det outbrutna områdets läge.

2.5.5 Förrättningen förfaller eller inställs

HFF 1.10.1 Vissa definitioner som gäller förrättningsprocessen.

En förrättning **förfaller** om den som har ansökt om förrättningen avstår från sin ansökan och om ingen sådan sakägare som är närvarande vid sammanträdet och är berättigad att ansöka om förrättning fordrar att den verkställs (178 § 2 mom. i FBL). Enligt förarbeten som berör FBL kan en styckning som blivit anhängig utan ansökan inte förfalla på yrkande av en sakägare ([HE 227/1994](#) vp.).

Om mottagaren av överlåtelsen av ett outbrutet område också har skaffat sig en annan del av moderfastigheten och har beviljats lagfart på den eller om ägaren till moderfastigheten har skaffat sig det outbrutna området som han eller hon överlätit, förfaller styckningen om han eller hon inte begär s.k. styckning i eget namn (178 § 3 mom. i FBL). Man bör råda ägaren att ansöka om en i 11 kap. 6 § 2 mom. i JB avsedd förtydligande lagfart på sitt fång.

En förrättning **inställs**, om det sedan den har inletts framgår att den inte kan verkställas (179 § 1 mom. i FBL). Styckning av ett outbrutet område som baserar sig på fång blir anhängigt med stöd av lagfart som beviljats på basis av inskrivningsmyndighetens meddelande. Ifall styckningen har blivit anhängig på ovan nämnda sätt måste förrättningen verkställas. Utgångspunkten är alltså att en styck-

ning som blivit anhängig på basis av lagfart inte inställs. Sakägares begäran om att avstå från styckning av ett outbrutet område exempelvis p.g.a. ett eventuellt arvskifte medför inte att förrättningen inställs.

Ett undantag från denna grundregel utgörs exempelvis av ett fel i förvärvet av ett sådant outbrutet område, där överlåtelsen konstateras vara ogiltigt på begäran av sakägarna och köpet på grund av detta hävt (kvalitets-, rådighets- och rättsligt fel, 2 kap. 17–19 § i JB). Om förrättningen inställs på grund av ett beslut som getts i äganderättstvist, ska inskrivningsmyndigheterna meddelas om beslutet, se HFF Allmänt 1.23.3.3 Anmälan om anhängigblivande av en tvist om äganderätt. Då en tvist om äganderätt anhängiggörs vid förrättningen ska förrättningsingenjören med stöd av 103 § i FBF även meddela Lantmäteriverkets centralförvaltning (juridiska tjänster).

En styckning inställs också när det outbrutna området ligger på ett område som överlåtaren inte äger. Ifall en förrättning inställs av denna orsak ska det outbrutna området som styckningen berör vid förrättningen befrias från eventuella inteckningar. Efter att beslutet om inställande vunnit laga kraft meddelar förrättningsingenjören beslutet till inskrivningsprocessen, som med stöd av 8 kap. 1 § 1 mom. i JB avför det felaktiga lagfartsbeslutet. Efter detta avförs det outbrutna området från fastighetsregistret.

Utanför områden med bindande tomtindelning enligt detaljplan utgör delningsbegränsningarna inte nödvändigtvis ett bestående hinder för förrättningen. I sådana fall ska förrättningen inte inställas, utan avbrytas och slutföras när tidsfristen har löpt ut. Förrättningen avbryts genom ett beslut som sakägaren kan överklaga (232 § 1 mom. 4 punkten i FBL).

En styckning som inställts genom lagakraftvunnet beslut kan bli anhängig på nytt endast om ägaren till det outbrutna området gör en ny ansökan. I så fall kan styckningen efter 1.10.2011 göras enligt den ändrade fastighetsbildningslagen.

Avvikelse från överlåtelsehandlingen, brist eller fel i överlåtelsehandlingen

31 § i FBL

2.5.6.1 Avvikelse från överlåtelsehandlingen

Om överlåtelsevillkoren justeras i ringa mån (31 § i FBL) och justeringen inte orsakar till exempel ändring av köpeskillingen, förklaras ärendet i protokollet.

Exempel på sådana fall är anpassningen av gränsen till det område som ska styckas till en befintlig väg, ett utloppsdike eller planens gränser, samt precisering eller komplettering av ett villkor i den överlåtelsehandling som gäller en andel i ett samfällt område.

Initiativet till en justering av ovan nämnda slag kan tas av en sakägare eller förrättningsmännen. Förrättningsmännen kan enligt 31.3 § i FBL i vissa fall ändra det område som ska styckas utan sakägarnas samtycke eller begäran.

Som exempel på ett fall som baserar sig på förrättningsmännens beslut kan nämnas en situation som uppstått på ett område med detaljerad plan, där det är viktigt för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning att avvika från de gränser som sakägarna avtalat om för det område som avstyckas.

Då sakägarna avtalar i samband med förrättningen om överlåtelse av ett tillskottsområde eller en tillskottsandel som avses i 31 § i FBL eller en annan väsentligt förändring i överlåtelsehandlingen, ska överlåtelsehandlingen ändras med iakttagande av formföreskrifterna för fastighetshandeln, se HFF 2.5.2.4 Styckning av tillskottsområde och tillskottsandel.

2.5.6.2 Brister och fel i överlåtelsehandlingen

I samband med styckningen kan det framkomma att det outbrutna område som ska avskiljas ligger i själva verket delvis eller helt på en annan registerenhet än vad lagfarten och beteckningen för det outbrutna området visar. På motsvarande sätt kan en sådan andel i ett samfällt område som ska avskiljas i själva verket höra till en annan fastighet än vad avtalsparterna avsett. Motstridigheten mellan handlingarna och verkligheten kan bero på två saker:

1. Det outbrutna området eller en andel är avsedd att överlåtas från annan fastighet som överlåtaren äger än den som antecknats i avtalshandlingarna. Av denna orsak är beteckningen på det outbrutna området felaktigt och lagfarten har beviljats för ett outbrutet område eller en andel som hänförs till fel fastighet.
2. Det outbrutna området ligger på ett område som överlåtaren inte äger. Enligt överlåtelsehandlingen har det outbrutna området emellertid överlåtits från en registerenhet som tillhör ägaren.

Anvisning om förfarande vid en situation som avses i punkt 1:

Förrättningsingenjören kan göra en korrigerande överlåtelsehandling och verka som köpvittne. Behandlingen av förrättningen skjuts upp på grund av korrigerande lagfarten. Sakägarna ansöker om ny lagfart hos inskrivningsmyndigheten.

Inskrivningsmyndigheten korrigerar lagfarten på basis av korrigerande överlåtelsehandling och förrättningen kan därefter fortsätta.

Anvisning om förfarande vid en situation som avses i punkt 2:

Förvärvet är ogiltigt och styckningen inställs. Förrättningsingenjören meddelar det lagkraftvunna beslutet om inställande av förrättning till inskrivningsprocessen, där lagfarten avskrivs med stöd av 8 kap. 1 § i JB.

2.5.6.3 Att ändra klyvning till styckning med skiftesavtal

Om det vid förrättningen ingår ett skiftesavtal, måste behandlingen av förrättningen skjutas upp för att lagfart ska sökas på de i skiftesavtalet nämnda områdena och möjliga fristående andelar i samfällda områden (som inte tillhör det outbrutna området) och för att ordna inteckningarna, se HFF 2.5.4 Styckningen avbryts eller styckningens fortsättande uppskjuts. Ägaren till det outbrutna området ska söka lagfart.

2.5.6.4 Beslut om giltigheten av överlåtelsen

Vid styckning kan man fatta ett beslut om giltigheten av överlåtelsen av ett outbrutet område, se HFF 2.5.7.

2.5.7 Ändring av styckning i eget namn till köp av outbrutet område medan styckningsförrättningen pågår

2.5.8 Avgörande av tvister om äganderätter

Enligt jordabalken betraktas den som har lagfart på en fastighet eller ett outbrutet område som ägare. Enligt 18 § i FBL ska den talerätt som tillkommer fastighetens eller områdets ägare utövas av den som har lagfart eller som besitter fastigheten eller området såsom ägare.

Utan hinder av hur ett lagfartsärende har avgjorts får frågan om äganderätten till fastigheten samt om förvärvets giltighet prövas vid en rättegång eller fastighetsförrättning (13:2 § i JB). Tingsrätten avgör en tvist om en äganderätt som anhängiggjorts innan förrättningen inletts, medan en tvist som uppstått

efter inledande av förrättningen och vars avgörande kan inverka på slutresultatet av förrättningen behandlas vid förrättningen (184 § i FBL).

Då man vid en fastighetsförrättning avgör tvister om äganderätter och fång eller en tvist om huruvida bestående en överlåtelse är, ska bestämmelserna i 2 kap. i JB tillämpas samt t.ex. 3:6 § och 13:4 § i JB.

Genom ett beslut som fattats vid förrättningen kan man besluta att en överlåtelse inte gäller eller har hävts. En sänkning av köpeskillingen förutsätter att den överlåtelsehandling i föreskriven form som avtalsparterna upprättat kompletteras eller ett domstolsbeslut. Dessa ärenden behandlas inte vid förrättningen.

Utöver meningsskiljaktigheter om giltigheten av ett fång kan det vid en förrättning naturligtvis uppstå andra tvister som ska avgöras och som kan gälla t.ex. styckningsfastighetens utsträckning.

Vid granskning av ärenden som gäller tvister om fång är det möjligt för förrättningsmännen att utöver sakägarna också höra vittnen som emellertid inte kan avlägga vittnesed eller avge vittnesförsäkran vid förrättningen. Om det är nödvändigt och sakägarna begär det, kan man gå till väga enligt 287 § 2 mom. i FBL.

2.6 FÖRRÄTTNINGSKARTAN

Förrättningskartans avbildningsteknik är i hög grad automatiserad i FDSfast och kartans innehållskrav styrs av bl.a. styckningens kvalitetskriterier. Under år 2010 publicerades s.k. modellkartor som också innehåller anvisningar om avbildningstekniker för styckning.

2.7 TERRÄNGARBETEN

Med tanke på kvaliteten av förrättningarna rekommenderas det att förutom nya råmärken också gamla råmärken som anger gränsen för en ny registerenhet kartläggs. Om det för ett gammalt råmärke finns en tillräckligt noggrann och tillförlitlig lägesuppgift, räcker det att man i samband med terrängarbetena kontrollerar att råmärket är på sin plats i terrängen.

En strandgräns måste fastställas vid en förrättning. I mätklasserna 1–3 måste en strandgräns kartläggas om det inte finns pålitliga uppgifter om att strandgränsens sträckning på registerkartan är säker.

En gräns huggs upp i terrängen om den inte befinner sig på detaljplaneområde.

Markägarna ska meddelas om upphuggningen av gränserna och uppförande av nya råmärken (se HFF 1.9 Tekniska uppgifter som ska utföras innan förrättningen inleds).

Se HFF 1.10.3.7 Arbetarskydd.

2.8 GAMLA GRÄNSER

2.8.1 Styckning längs en oavgränsad landsväg

Eftersom gränserna för en oavgränsad landsväg är oklara, måste man vid styckning intill en oavgränsad väg förrätta rågång mot landsvägsområdets inlösningsenhet.

Rågången sker enligt 5 § landsvägslagen två meter från yttre kanten av ett dike, en slänt eller en vägskärning eller enligt väghållarens instruktioner på ett smalare område till exempel vid en häck på tomt. I styckningsprotokollet antecknas att eventuella ersättningsfrågor som uppstått på grund av att ett vägområde blivit bredare behandlas i sinom tid vid den avgränsningsförrättning som gäller landsvägen.

Väghållare är på grund av rågången sakägare, vilket innebär att en kallelse till styckningsförrättningen skickas till vägdistriktet.

Då gränsen mot vägen uppgås, bekräftas styckningsfastighetens "slutliga" areal, som kan vara viktig till exempel på grund av minimiarealen för en byggnadsplats i byggnadsordningen.

Vägförvaltningen ansvarar för rågångskostnaderna för den gräns som uppgåtts mot den oavgränsade vägen i samband med styckningen, eftersom vägförvaltningen också ansvarar för förrättningskostnaderna för en separat avgränsningsförrättning.

2.8.2 Rågång

I samband med styckningen förrättas rågång, om det är nödvändigt för att säkerställa gränserna för styckningsfastigheten (103 § i FBL). Ett behov föreligger om förrättningsområdet eller ett område som ska kartläggas vid förrättningen sträcker sig till en rå vars sträckning är osäker eller stridig (53 § i FBF). I beslutet om behovet ska man beakta sakägarnas krav och de iakttagelser som förrättningsmännen gjort i terrängen. Behov föreligger i allmänhet inte om råns sträckning är ostridig och om rå är röslagd.

Utsträckningen av en registerenhet som bildas vid en fastighetsförrättning ska vara entydig. T.ex. gränserna för en styckningsfastighet som bildas av ett outbrutet område är säkra då de råmärken som visar hur gränserna går finns och är hela och de har fastställts med tillräcklig noggrannhet. På motsvarande sätt är sträckningen av en naturlig gräns säker då den är entydig i terrängen och har kartlagts.

Ett råmarke som fattas vid rå till en styckningsfastighet och som bestämmer rå ska förnyas vid förrättningen även om markägaren inte kräver detta. Däremot ska man inte vid förrättningen uppföra s.k. rågångsrösen som saknas men som är betydelselösa med tanke på styckningen. Även kartläggningen av dem är närmast grundförbättring av registerkartan.

2.9 NYA GRÄNSER

2.9.1 Tolkning av överlåtelsehandlingen

Ämnet har behandlats ovan i HFF 2.5.6 Avvikande från överlåtelsehandlingen, brist eller fel i överlåtelsehandlingen.

Gränserna för det outbrutna område som ska styckas gås upp enligt överlåtelsehandlingen, annan fångeshandling, annan utredning som finns att tillgå eller enligt anvisningar av ägaren till moderfastigheten (31 § i FBL).

Följande framgår av regeringens proposition RP 227/1994: "Om överlåtelsevillkoren justeras obetydligt och justeringen inte föranleder någon ändring t.ex. i köpeskillingen, kan justeringen inte anses vara en sådan ändring som skulle förutsätta en ändring i överlåtelsehandlingen. I detta fall kan saken förklaras i protokollet."

Tilläggsöverlåtelse och andra väsentliga ändringar som sakägarna överenskommit om kräver emellertid att överlåtelsehandlingen ändras. På ändringen av överlåtelsehandlingen ska formstadgandena för fastighetsköp tillämpas.

Vid styckning uppstår i praktiken situationer där villkoren i en överlåtelsehandling står i strid med varandra. Styckningsgränserna kan ha märkts ut i terrängen av en sakägare och ändå kan man i överlåtelsehandlingen ha kommit överens om att styckningen ska ske enligt en kartbilaga som avviker från märkena i terrängen. I dessa fall är det viktigt att man i överlåtelsevillkoren söker efter den primära grunden för bestämning av gränserna. Om den primära grunden inte har antecknats, ska man fråga sakägarnas åsikt om avsikten med överlåtelsen. Trots den bristfälliga överlåtelsehandlingen kan parterna ha en gemensam åsikt om villkoren för överlåtelsen.

I en konfliktsituation ska förrättningsingenjörens avgörande om rås sträckning basera sig på överlåtelsehandlingen eller ett krav som framställts vid sammanträdet.

Vid behov ska man vid förrättningen sätta ut en tidsfrist för korrigerande av överlåtelsehandlingen.

Med tanke på förrättningens rättskraft är det väsentligt att man i protokollet antecknar avvikelser från styckningsgränser och redogör för orsakerna till dessa.

2.10 ÄNDRING I FASTIGHETSINDELNINGEN

2.10.1 Beteckningar för outbrutna områden vid styckning

16 § i FBF

Varje överlåtet outbrutet område som styckas ska ha en beteckning. Beträffande anskaffning av beteckning för ett tillskottsområde och andel i en tillskottssamfällighet, se HFF 2.5.2.4 Styckning av tillskottsområde och tillskottsandel.

Då styckningen förrättas för ägaren till moderfastigheten och "i eget namn", behövs ingen beteckning för outbrutet område. Vid en kameral styckning används inte heller någon beteckning för ett outbrutet område.

Vid styckning ska man utreda för varje styckningsfastighet och stomfastighet som bildas av ett outbrutet område av vilket outbrutet område eller outbrutna områden (beteckningen för det outbrutna området) eller samfällt område den har bildats. Utredningen ska göras oberoende av när det outbrutna området har skaffats. Resultatet av utredningen ska antecknas i förrättningshandlingen.

Ett fel i överlåtelsehandlingen som upptäckts i samband med förrättningen och som också inverkar på beteckningarna för de outbrutna områdena, se HFF 2.5.6.2 Brister och fel i överlåtelsehandlingen.

2.10.2 Fastställande av stomfastigheten

21 § i FBL och 100 § i FBF

Man ska fästa särskild uppmärksamhet vid fastställande av stomfastigheten, eftersom stomfastigheten svarar för panträtten för en pantsatt moderfastighet före styckningsfastigheterna (17:9.3 § i JB).

Den fastighet som bildas för moderfastighetens ägare enligt lagfarts- och inteckningsregistret är stomfastighet och ska antecknas som sådan i protokollet. Då det outbrutna området styckas från ett samfällt område, ska det återstående samfälliga området vara stomfastighet. Om en hel fastighet har delats med ett skiftesavtal eller om den har överlåtit i form av outbrutna områden, ska sakägarna komma överens om vilket av de bildade fastigheterna ska vara stomfastighet. Om inget avtal ingåtts, men man har överenskommit i överlåtelsehandlingen om vem som ska ansvara för inteckningarna i moderfastigheten, ska man överväga om den fastighet som denne får ska vara stomfastighet. Om sakägarna inte avtalar om detta, ska förrättningsingenjören fastställa stomfastigheten.

Om hela fastigheten har överlåtit i form av outbrutna områden och överlåtelserna har skett vid olika tidpunkter, ska i allmänhet det outbrutna område som har överlåtit tidsmässigt sist vara stomfastighet.

Det lönar sig att ta upp frågan om stomfastigheten eller ordnandet av inteckningsansvaret med sakägarna redan i det skede då skiftesavtalet eller överlåtelsehandlingen utarbetas då det är möjligt.

En s.k. restfastighet enligt JAKO-systemet är med några undantag samma som en stomfastighet enligt FBL. Undantag kan uppstå vid styckning enligt skiftesavtal och då hela fastigheten har överlåtits i form av outbrutna områden.

En inteckning i en kvotdel av en lägenhet som delas enligt ett skiftesavtal (t.ex. 1/3) gäller samtliga lägenheter som bildas vid förrättningen med andelen 1/3. Också i dessa fall är det av betydelse vilken som är stomfastigheten, eftersom stomfastigheten torde i rättspraxis ansvara primärt för en inteckning i en kvotdel. I sådana fall ska man emellertid alltid ordna inteckningarna med samtycke från innehavaren av panträtten så att en inteckning som beviljats i en kvotdel efter styckningen skulle gälla den lägenhet som bildats för ägaren till kvotdelen. Ordnande av inteckningar ingår inte i förrättningen.

2.10.3 Byte av ägare till styckningsfastighet efter förrättningens avslutande före registrering

Styckning förrättas på basis av lagfart som beviljats för det outbrutna området eller på basis av ansökan av fastighetens ägare (22 § i FBL).

Som ägare till styckningsfastigheten antecknas den som har lagfart på det outbrutna området eller moderfastighetens ägare, om han eller hon ansökt om styckning för sig.

Byte av ägare till den styckningsfastighet som bildats efter förrättningen inverkar inte på registreringen av förrättningen.

Dessutom ansvarar den som varit ägare då förrättningen avslutades för styckningsfastighetens förrättningskostnader enligt 209 § 2 mom. i FBL, om inte sakägarna avtalar något annat eller förrättningsingenjören bestämmer något annat om fördelningen (209 § 2 mom. i FBL, 31.1.2014/73).

Om innehavaren av en särskild rätt som gäller en tomt (legotagare) har ansökt om styckning, ansvarar denne för tomtens förrättningskostnader.

2.11 ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN

Vid styckning ska moderfastighetens andelar i samfällda områden delas i förhållande till markareal eller av särskilda skäl på en annan rimlig grund, om inte sakägarna kommit överens om annat (150 § 2 mom. i FBL).

Se HFF 1.13 Andelar i samfällda områden och särskilda rättigheter, samt HFF 9 Bildande av en samfälld skog.

2.11.1 Behandling av andel i samfälld skog vid förrättning

I enlighet med 17 § lagen om samfällda skogar kan delägarlaget för en samfälld skog i sitt reglemente bestämma att en andel i den samfällda skogen inte får överlåtas om andelen understiger ett visst andelstal om inte mottagaren är delägarlaget eller annan delägare i den samfällda skogen. Denna begränsning tillämpas också då en andel i ett samfällt område har överlåtits eller fördelas tillsammans med delägarfastighetens enskilda ägor vid en styckning eller klyvning. Begränsningen träder i kraft då skogscentralen har godkänt och registrerat ändringen av reglementet för den samfällda skogen. Begränsningen gäller inte överlåtelser som gjorts innan dess.

Begränsningen gäller inte överlåtelse av en delägarfastighets hela andel till en mottagande fastighet (eller bildande till en "spöklägenhet"). Om mottagaren av en andel i en samfälld skog är en annan delägare i den samfällda skogen och förvärvet gäller en sådan andel i den samfällda skogen som understiger den andel som avses i 1 mom., ska denna andel i enlighet med 131 § i fastighetsbildningslagen överföras till den delägarfastighet som mottagaren äger sedan tidigare, om inte inteckningar i fastigheterna hindrar överföringen. 17 § 4 mom. i lagen om samfällda skogar

Då en andel överlåts separat, utreder tingsrätten om andelen understiger minimigränsen eller inte. Då en andel överlåts tillsammans med ett outbrutet område, utreder tingsrätten inte om överlåtelsen är

laglig ifråga om andelen i den samfällda skogen, inte ens då andelens storlek har specificerats i överlåtelsehandlingen. Saken ska alltid utredas vid förrättningen. Detta förutsätter att den samfällda skogens reglemente som var i kraft då överlåtelsen skedde granskas.

Om det vid en styckning konstateras att andelen i en samfälld skog som överlätis tillsammans med ett outbrutet område understiger minimigränsen, gäller vid överlåtelsen ett i 2 kap. 11 § 4 i JB avsett ogiltigt villkor. Överlåtelseparterna kan i så fall avtala om komplettering av överlåtelsehandlingen. Om överlåtelsehandlingen inte kan kompletteras, styckas eventuellt det outbrutna området, men det får ingen andel i en samfälld skog. Köparen kan kräva att köpet hävs, prisavdrag eller skadestånd. En hävning av köpet behandlas vid styckningsförrättningen, övriga yrkanden behandlas i underrätten.

2.11.2 Grund- och sparandel

Vid styckning behandlas moderfastighetens andel i varje samfällt område som en helhet utan att det görs någon skillnad mellan den s.k. grund- och sparandelen. Endast om sakägarna i överlåtelsehandlingen eller vid styckningen uttryckligen har kommit överens om att styckningsfastigheten endast får en del av moderfastighetens grundandel i ett samfällt område (eller inte får någon del av sparandelen) ska grundandelens storlek utredas för förrättningen (150 § 2 i FBL och [RP 195/1996 rd](#)).

Om "styckningsfastigheten erhåller andel i samfällda" enligt överlåtelsehandlingen och om sakägarna avtalar vid förrättningen om att styckningsfastigheten endast erhåller en andel i moderfastighetens grundandel eller föremålet för andelen på annat sätt preciseras, behöver preciseringen inte följa formkraven i 2:1 § i JB.

Om emellertid andelen inte alls nämns i överlåtelsehandlingen och om sakägarna vid förrättningen meddelar att avsikten är att styckningsfastigheten ska erhålla en andel, krävs att formkravet i 2:1 § JB följs i avtalet. På samma sätt går man till väga om det rör sig om överlåtelse av en tillskottsandel eller när man annars vill ändra föremålet för andelen (t.ex. om styckningsfastigheten i stället för vattenområden erhåller andel i jordområden eller i stället för jord- och vattenområden endast i jordområden).

Om överlåtelsehandlingen enligt vilken en styckningsfastighet får andel i samfällda har undertecknats innan FBL trätt i kraft och om det inte särskilt nämnts i överlåtelsehandlingen grund- eller sparandelen, bör förrättningsingenjören säkerställa vid förrättningen om sakägarna avser hela andelen. Om sakägarna inte är företrädare vid förrättningen, kan man i allmänhet tolka att styckningsfastigheten även på basis av en gammal överlåtelsehandling erhåller andel i moderfastighetens hela andel. Det kan vara nödvändigt att säkerställa saken genom att fråga sakägarna t.ex. då moderfastighetens sparandel verkar vara synnerligen stor.

2.11.3 Tillämpningsexempel

Styckningsfastighetens andelar i samfällda områden och särskilda förmåner ska antecknas i protokollet. En anteckning i protokollet ska även göras om styckningsfastigheten inte har en andel i något eller om andelen endast är i ett bestämt samfällt område för moderfastigheten, t.ex. "ingen andel i andra samfällda".

Om styckningsfastigheten erhåller andel i samfällda områden, ska anteckningarna kompletteras för moderfastighetens del:

- anteckningar som saknas ska tilläggas
- nödvändiga anteckningar om förbud ska tilläggas
- onödiga anteckningar ska strykas
- om moderfastigheten har anteckningen "andel i samfällda mark- och vattenområden", upphävs anteckningen i form av strykning av överflödig anteckning och i stället görs anteckningarna "andel i samfällda markområden" och "andel i samfällda vattenområden".

Om det är nödvändigt med noggrannare specificeringar av andelarna, kan man i protokollet räkna upp alla moderfastighetens andelar.

Om styckningsfastigheten inte får andel i samfällda, behöver man inte utreda moderfastighetens andel i samfällda områden.

Exempel:

1. Enligt fastighetsregisteruppgifterna har moderfastigheten andel i registrerade samfällda områden (6 st.) samt en allmän anteckning: andel i samfällda jord- och vattenområden. Enligt överlåtelsehandlingen får det outbrutna området andel i moderfastighetens andelar i samfällda.

Beslut:

Styckningsfastigheten får andel i moderfastighetens andelar i samfällda områden. Fördelningsgrunden är jordarealen.

2. Enligt fastighetsregisteruppgifterna har moderfastigheten andelar i följande samfällda områden:
 - 1) 781-404-876-1
 - 2) 781-404-876-2
 - 3) 781-404-876-3
 - 4) 781-404-876-4
 - 5) 781-404-876-5

I överlåtelsehandlingen har till det outbrutna områden överlåtits andelar i samfällda områden nr 1 och 4.

Beslut:

Styckningsfastighetens andelar i samfällda områden, fördelningsgrunden är jordareal

- andel i det samfällda området 781-404-876-1
- andel i det samfällda området 781-404-876-4
- ingen andel i andra samfällda jord- och vattenområden.

2.12 GAMLA RÄTTIGHETER

2.12.1 Riktande

Vid en förrättning där nya fastigheter bildas ska man utreda vilka servitut och rätter som tidigare stiftats till förmån för fastigheten. De gamla servituten och rätterna riktas främst till endast en av de bildade fastigheterna (FBL 159 § i mom.). Om det vid överlåtelsen inte har avtalats till förmån för vilken fastighet servitutet förblir och servitutet inte kan utvidgas (den belastade ger inte sitt samtycke), ska man därefter utreda vem som behöver det i första hand och vad det i första hand betjänar. Om detta inte ger resultat, riktas servitutet till sist till förmån för stomfastigheten.

Gamla servitut behandlas som anteckningar som riktas till nya fastigheter.

Om det vid en förrättning finns behov av att utöka antalet fastigheter som utnyttjar ett servitut eller en enskild vägrätt som stiftats tidigare, ska beviljandet av tilläggsrätter avgöras på samma grunder som vid stiftande av ett motsvarande nytt servitut eller en enskild vägrätt (159 § i FBL). Ägaren till den belastade registerenheten har rätt att få ersättning för den tilläggsbelastning som detta medför (164 § i FBL).

Om gamla servitut och rätter har utretts grundligare än vad som krävs för förrättningen och det i syfte att förbättra fastighetssystemet, kan det bestämmas att en del av förrättningskostnaderna ska betalas av staten (69 § 4 mom. i FBF).

2.13 NYA RÄTTIGHETER

2.13.1 Vägförbindelser

2.13.1.1 Allmänt

Vid en fastighetsförrättning ska för varje fastighet och skifte ordnas en behövlig vägförbindelse (156 § 3 mom. i FBL). Vid en förrättning utanför detaljplaneområdet ska nödvändiga vägrätter stiftas enligt lagen om enskilda vägar för förbindelse till en gata, ett väglags enskilda väg eller en allmän väg. Om fastighetsägaren begär, ska det vid förrättningen avgöras om ett vägrätt också ska beviljas till ett väglags väg som redan finns.

Vid styckning har ägaren till stomfastigheten endast av särskilt skäl rätt till ersättning för en vägrätt som grundats till förmån för en styckningsfastighet. Ett sådant särskilt skäl kan till exempel vara att vägförbindelsen ordnas på ett annat sätt än vad som avtalades i samband med överlåtelsen av ett outbrutet område, då det orsakar betydligt större belastning.

Ägaren till en belastad registerenhet har inte rätt till ersättning för att man stiftar en servitutsrätt som gäller ett samnyttjoområde angivet på en stranddetaljplan till den del det gäller en byggnadsplats som överlåtits efter det att planen trätt i kraft, om man inte särskilt avtalat om ersättning i en överlåtelsehandling.

2.13.1.2 Förhållandet mellan FBL och lagstiftningen om enskilda vägar

2.13.1.2.1 Förutsättningar och förrättningsförfarande

Vid en fastighetsförrättning skapas i regel vägförbindelser genom att man stiftar en bestående eller tidsbestämd vägrätt enligt lagen om enskilda vägar eller en annan rätt som behövs för vägförbindelsen (156 § 3 mom. i FBL).

På yrkande av ägaren till en fastighet kan till förmån för fastigheten ordnas behövlig vägförbindelse till ett sådant område till vilket fastigheten har servitutsrätt eller särskild förmån samt till ett sådant samfällt område som fastigheten har andel i (156 § 4 mom. i FBL).

Ärenden som gäller förutsättningarna för att stifta ovan nämnda rätter bedöms i enlighet med bestämmelserna i lagen om enskilda vägar. Vid förrättningsförfarandet iakttas 2 kap. i FBL.

Stiftande av vägrätt får inte orsaka någon fastighet betydande olägenhet (8 § EnskVL), varför man vid stiftande av vägrätt också ska beakta angränsande fastigheter.

I praktiken kan det uppstå situationer där en utomstående fastighet eller innehavare av särskild rättighet skulle förorsakas betydande olägenhet av ett servitut, men däremot inte den som belastas av det. Man bör dock komma ihåg att sedvanlig trafik enligt lokala förhållanden bör tolereras och att verksamhet som kräver tillstånd kan förorsaka helt normala olägenheter i omgivningen. Detta behandlas särskilt i lagen om ersättning för miljöskador (MiljöL). Lagen angående vissa grannelagsförhållanden kan i enskilda fall vara till hjälp när dylika frågor ska avgöras.

Då specialodlingar (t.ex. odling av jordgubbar och grönsaker o.d.) blir vanligare, händer det allt oftare att grannfastighetens specialodlade åkrar gränsar till ett planerat vägområde. Då kan immission som beror på vägtrafiken, t.o.m. på enskilda vägar, vara en sådan betydande olägenhet (förhindrar näringsidkandet), vilket hindrar stiftande av vägrätt.

2.13.1.2.2 Andra synpunkter

I 158 § i FBL finns bestämmelser om istandsättning och underhåll av ett servitutsområde. Dessa gäller både servitut enligt FBL och de rättigheter som avses i 156 § 3 mom. i FBL (vägrätt och annan rätt som behövs för vägförbindelse enligt lagen om enskilda vägar).

Vid en förrättning ska nödvändiga villkor och begränsningar uppställas för utnyttjandet av servitutet enligt 158 § 1 mom. i FBL.

Ifråga om vägrätt eller någon annan rätt som behövs för att färdas (bilplats, brygga, båtplats), ska man vid förrättningen utfärda nödvändiga bestämmelser om hur rättsinnehavarna och ägaren till området för servitutsvägen ska delta i istandsättnings- och underhållskostnaderna, om någon av sakägarna

fordrar detta eller om det annars är nödvändigt och om det inte är fråga om ett väglags väg eller en rätt som tillhör ett väglag.

Bestämmelserna kan gälla att en väg anläggs eller att en byggnad, konstruktion eller anordning byggs eller att servitutsområdet iståndsätts på något annat sätt.

Bestämmelserna skulle även kunna gälla bl.a.

- begränsningar av användning av fordon
- beläggning av vägen
- byggande av elstolpar för bilar
- parkering

Om dylika bestämmelser inte har utfärdats i samband med stiftandet av rätten och om det inte gäller en rätt som tillhör väglaget, kan innehavaren av servitutsrätten (vägdelägaren) på egen bekostnad vidta en åtgärd som idag anses normal för utnyttjandet av servitutet ifråga.

Ifråga om en rätt som gäller en vägförbindelse, då det inte gäller ett sådant servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten i FBL, tillämpas bestämmelserna i kap. 8 i lagen om enskilda vägar. I regel är en åtgärd som vägdelägarna vidtagit och som gäller väghållningen bindande som sådan för en delägare om så har avtalats.

Om delägarna är oeniga om något ärende som gäller väghållningen, har delägarna rätt att hänskjuta ärendet till vägnämnden för avgörande.

Om det gäller någon annan rätt än en rätt som avses i lagen om enskilda vägar, kan bestämmelserna angående utnyttjandet av ett servitut ändras med stöd av de i 160 § i FBL nämnda förutsättningarna.

2.13.2 Servitut

I samband med styckning ska i regel endast servitutsrätter som gäller styckning- och stomfastigheter behandlas.

För behandlingen av servitut har det redogjorts noggrannare i HFF 11 Servitutsförrättningar.

2.14 ERSÄTTNINGAR

De vanligaste ersättningarna för vägrätt som behandlas vid styckningsförrättningar berör beviljande av basvägrätt eller tilläggsvägrätt samt kostnaderna för byggande av väg.

Behandlingen av ersättningar enligt FBL och EnskVL har redogjorts noggrannare i HFF 1.18 Värderingar och ersättningar.

2.15 INTECKNINGAR

2.15.1 Befrielse från inteckningar

2.15.1.1 Tillämpningsområde

Befrielse från inteckningsansvar kan endast gälla inteckningar i moderfastigheten.

Befrielse från inteckningar kan vid en fastighetsförrättning komma på fråga i följande fall:

1. vid styckning av ett outbrutet område (28 § 1 mom. i FBL),
2. när ett överlåtet samfällt område styckas till lägenhet eller ett överlåtet outbrutet område avstyckas från ett samfällt område (28 § 2 mom. i FBL),
3. när en överlåten andel i ett samfällt område överförs eller bildas till lägenhet (131 § och 28 § 1 mom. i FBL),

4. när ett överlåtet område fogas eller bildas till ett samfällt område (134 § 2 mom. i FBL), och
5. när en andel i en samfälld skog som ett delägarlag för en samfälld skog har förvärvat fogas till en samfälld skog (40 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar).

I punkterna 1 och 3 avsedda fall tas upp ett befrielseärende till behandling på begäran av ägaren till det outbrutna området eller andelen i det samfällda området och i övriga fall utan begäran på tjänstens vägnar (288 a § 1 mom. i FBL).

I punkterna 2 och 4 nämnda fall gäller befrielse också inskriven sytning som fastställts i delägarfastigheter eller den överlåtande fastigheten (289 § 1 mom. i FBL).

2.15.1.2 Grund för befrielse från inteckningar

2.15.1.2.1 *Panthavarens samtycke*

På basis av samtycke kan befrielse medges i samtliga fall som nämnts ovan i HFF 2.15.1.1 Tillämpningsområde.

Panthavaren framgår av lagfarts- och inteckningsregistret om innehavaren av pantbrevet har anmält saken till inskrivningsmyndigheten. Om samtyckena har inhämtats före förrättningsmanträdet, ges de skriftligen till förrättningsingenjören. Panthavaren kan också framföra sitt samtycke muntligen på sammanträdet. Därtill förutsätts vid sådan befrielse från inteckningar som baserar sig på samtycke att pantbrevens tillställs förrättningsingenjören.

Förrättningsingenjören gör ett beslut om befrielse och tar emot pantbrevens. Förrättningsingenjören meddelar om beslutet om befrielse och överlåter pantbrevens i sin besittning till inskrivningsprocessen. Befrielsen antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret på tjänsten vägnar och ingen avgift tas ut. En avgift tas ut i samband med förrättningen i form av fastighetsförrättningsavgift.

Befrielsen görs direkt på basis av anmälan utan att man väntar på registreringen av förrättningen (se HFF 1.24.3.1 Anmälan om befrielse från inteckningar och sytning).

2.15.1.2.2 *Prövning av att ingen lider skada*

Befrielse från inteckningar kan komma på fråga på grundval av prövning av att ingen lider skada i likadana fall som när befrielse beviljas med pantinnehavarens samtycke.

Förrättningsingenjören kan genom ett beslut befria en styckningsfastighet från inteckningar som fastställts i moderfastigheten, om stomfastigheten klart räcker till för att ansvara för de inteckningar som fastställts i moderfastigheten (28 § 1 mom. i FBL).

När ett outbrutet område avstyckas från ett samfällt område, måste man vid prövningen av om någon lider skada beakta huruvida de inteckningar som fastställts i delägarfastigheterna klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som fastställts i dem (28 § 2 mom. i FBL).

När ett överlåtet område med stöd av 134 § 2 mom. i FBL fogas till ett samfällt område, måste den del som blir kvar av den överlåtande fastigheten klart räcka till för att ansvara för de inteckningar som fastställts i den.

2.15.1.2.3 *Obetydlig sänkning av delägarfastighetens värde*

Ett outbrutet område kan även avstyckas från ett samfällt område när den sänkning av delägarfastighetens värde som styckningen förorsakar är obetydlig (28 § 2 i FBL).

Styckning på samfällt område

Frånsett undantaget i 25 § 1 mom. i FBL är förutsättningen för styckningsförrättning på samfällt område att styckningsfastigheten befrias från inteckningar som inskrivits för delägarfastigheterna och i detta fall även en på delägarfastigheten inskriven sytning. Undantagen som nämns i 25 § 1 mom. i FBL gäller när samma gemensamma inteckningar belastar delägarfastigheterna eller när endast en

delägarfastighet belastas av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

I undantagsfallet enligt 25 § 1 mom. i FBL ovan fortsätter delägarfastigheternas inteckningar att belastas styckningsfastigheten. Eftersom inteckningsanteckningarna inte automatiskt flyttas från delägarfastigheterna i lagfarts- och inteckningsregistret ska förrättningsingenjören meddela inskrivningsprocessen så att inteckningen antecknas.

Styckning av en samfällad skog

Vid styckning av en samfällad skog ska tryggheten av panthavarens ställning behandlas vid förrättningen. Ifall delägarfastighetens värde avsevärt minskar p.g.a. överlåtelsen av outbrutet område och delägarfastigheten belastas av pantfordringar, ska delägarlaget hos Regionförvaltningsverket deponera andelen av köpeskillingen som tillhör en sådan fastighet. Beslutet om behovet av deponering fattas av förrättningsingenjören (förrättningsmännen). Ärendet ska alltid handläggas och antecknas i förrättningsprotokollet. Ifall deponeringen inte är nödvändig kan saken konstateras i protokollet t.ex. enligt följande: *"Förrättningsingenjören konstaterade att värdet av det överlåtna outbrutna området är ringa i förhållande till värdet av hela samfällda skogen, varav följer att deponering som säkerhet för pantfordran inte bestäms"*.

2.15.1.2.4 Befrielse av en tomt, ett allmänt område och ett outbrutet område som överlåtits från en samfällad skog från ansvar för inteckning

Om ett samfällt område kommit att ingå i en tomt eller ett allmänt område, befrias tomten eller det allmänna området för det samfällda områdets del från ansvar för de inteckningar som belastar delägarfastigheterna (29 § 3 mom. i FBL).

Ett outbrutet område som överlåtits från en samfällad skog befrias de inteckningar som fastställts i den samfällda skogens delägarfastigheter (36 § i lagen om samfällda skogar).

Då ett allmänt område befrias från inteckningar direkt med stöd av lagen och utan beslut, behöver inskrivningsmyndigheten inte meddelas om befrielse från inteckning, eftersom allmänna områden inte kan belastas av inteckningar.

2.15.1.3 Beslut och anteckningar i protokollet

Förrättningsingenjören fattar alltid ett beslut om befrielse. När beslutet baserar sig på prövning av att ingen lider skada, ska styckningsfastigheten befrias från alla inteckningar som fastställts i moderfastigheten eller det samfällda områdets delägarfastigheter (28 § 1 mom. i FBL). Fastigheten kan då befrias från en del av inteckningarna på grundval av samtycke.

Exempel på formulering av beslut vid prövning av att ingen lider skada:

Enligt förrättningsingenjörens utredning är moderfastighetens areal cirka 90 ha, varav åker är 21 ha och resten närmast ekonomiskog. Det outbrutna område som avstyckas till byggnadsplats har en areal på cirka 0,5 ha. Jordbruksfastighetens driftcentrum förblir på stomfastigheten. Förrättningsingenjören ansåg att stomfastigheten räcker klart för att svara för den inteckning på 15 000 € som fastställts i moderfastigheten.

Förrättningsingenjören beslutade att styckningsfastigheten befrias från moderfastighetens inteckning.

Om man vid förrättningen behandlar befrielse från inteckningar på grundval av samtycke av panträttsinnehavarna, bör sakägarna underrättas om saken för att de alternativt kan ansöka om befrielse från inteckningar hos inskrivningsmyndigheten. Befrielse kan sökas redan innan förrättningen inleds.

I protokollet specificeras inteckningarna fastighetsvis med hjälp av pantbrevets datering och vid behov med ett nummer. Skriftliga samtycken fogas till protokollet som bilagor. Ett muntligt samtycke antecknas i protokollet.

2.15.1.4 Andra styckningsfastigheters och outbrutna områdets ställning

288 a § 2 mom. i FBL

2.15.1.4.1 Befrielse som baserar sig på samtycke

Om en inteckning som belastar moderfastigheten i form av gemensam inteckning gäller andra fastigheter eller outbrutna områden på vilka lagfart har sökts innan lagfart söks på det outbrutna område som ska avstyckas, förutsätter befrielse från inteckningsansvaret på grundval av samtycke samtycken enligt 18:6.2 § och 3 § JB från ägarna till ovan nämnda fastigheter och outbrutna områden samt innehavarna av inskrivna panträtter och särskilda rättigheter som gäller dem.

2.15.1.4.2 Vid prövning av att ingen lider skada

Av moderfastigheten har det kunnat säljas sådana outbrutna områden på vilka lagfart har sökts innan lagfart söks på det outbrutna område som ska avstyckas, men som ännu inte kan avstyckas t.ex. av orsaker som har att göra med planläggningen. Eftersom dessa outbrutna områden jämfört med det outbrutna område som ska avstyckas ansvarar sekundärt för inteckningar som belastar moderfastigheten, måste även de beaktas när man i samband med beslutet om befrielse prövar huruvida stomfastigheten klart räcker till för att ansvara för de inteckningar som belastar moderfastigheten.

2.15.1.5 Överinteckningar

När prövning av att ingen lider skada och obetydlig sänkning av delägarfastighetens värde används som grund, måste man försäkra sig om att stomfastigheten eller delägarfastigheten inte är "överintecknad".

2.15.1.6 Övriga panträtter

Enligt 290 § i FBL kan även panträtter som är antecknade i lagfarts- och inteckningsregistret, t.ex. lagstadgade panträtter, jämföras med inteckningar.

2.15.1.7 Samarbetet med inskrivningsmyndigheten

Anmälningar som sänds till inskrivningsmyndigheten, se HFF 1.23.3.1 Anmälan om befrielse från inteckning medan förrättningen pågår och HFF 1.23.5.1 Anmälan om befrielse från inteckningar i samband med registreringen.

Förrättningsingenjören gör inte anteckningar i de ursprungliga pantbrev.

Då beslutet om befrielse fattas på basis av prövning av att ingen lider skada, ska förrättningsingenjören endast sörja för att anmälan sänds till inskrivningsmyndigheten. Pantbrev förnyas inte i dessa fall, utan befrielsen framgår endast av lagfarts- och inteckningsregistret.

2.16 ARRENDERÄTTER OCH ANDRA SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

Med undantag av sytning belastar särskilda rättigheter ett visst område. Ett outbrutet område som bildats av ett samfällt område befrias även från en på delägarfastigheten inskriven sytning, på samma sätt som från inteckningar. Det är inte möjligt att befria från andra särskilda rättigheter än de ovan nämnda vid styckning.

Särskilda rättigheter och förutsättningar för styckning

Förutsättningar för samstyckning och styckning genom överföring är bl.a. att inteckningarna är enhetliga. I 27 § i FBL föreskrivs att även inskrivna särskilda rättigheter ska beaktas då man undersöker förutsättningarna för samstyckning. En inskriven särskild rättighet som inte belastar det outbrutna området som ska styckas är inte ett hinder för samstyckning eller styckning genom överföring, eftersom ett bestämt läge kan fastställas för rättigheten. Den särskilda rättighetens företrädesdatum ska beaktas på samma sätt som inteckningsdatum. Ifall outbrutna områden som är föremål för samstyckning eller

styckning genom överföring samt den mottagande fastigheten endast belastas av särskilda rättigheter vars läge kan fastställas och inte av inteckningar, hindrar de särskilda rättigheterna inte styckningen, även om ordalydelsen i 27 § i FBL låter förstå annat.

Däremot ansvarar hela fastigheten som är föremål för inskrivningen av en sytningsrätt, varav följer att man vid samstyckning eller styckning genom överföring inte ska bilda en fastighet som belastas av olika sytningsrätter. Om en inskriven sytningsrätt kan tolkas så att den belastar ett bestämt område, kan 290 a § i FBL tillämpas. Enligt den nämnda paragrafen kan en inskriven arrenderätt vid inskrivningsförrättningen riktas till den fastighet till vilken den i själva verket riktas i terrängen efter delningsförrättningen.

Exempel på effekterna av inteckningar och inskrivna särskilda rätter på samstyckning och styckning genom överföring:

Två outbrutna områden belastas av en gemensam inteckning och den ena av en arrenderätt med bättre företrädesrätt. Efter styckningen belastar arrenderätten styckningsfastighetens område:

M601	M602
1) 20.12.2011/15021 Inteckning	1) 29.5.2005/2502 Arrenderätt
	2) 20.12.2011/ 15021 Inteckning

Förutsättningar för samstyckning saknas, eftersom inteckningarna inte är likformiga. Om arrenderätten i verkligheten endast belastade stomfastigheten skulle hindret mot samstyckning försvinna.

Två outbrutna områden belastas av olika besittningsrätter:

M601	M602
1)20.12.2011/15021 Besittningsrätt fru A	1) 29.5.2009/2502 Besittningsrätt herr B

Särskilda rättigheter hindrar inte samstyckning. Båda besittningsrätterna inskrivs på styckningsfastigheten som bildas, men deras verkliga läge motsvarar situationen före styckningen.

Om man vid fastighetsförrättningen fastställt av en arrenderätt eller annan rättighet belastar en annan registerenhet än i vilken rätten antecknats, ska inskrivningsmyndigheten meddelas därom (290 a § i FBL).

Se HFF 1.23.5.2 Anmälningar om inskriven arrenderätt och annan särskild rätt i samband med registreringen av förrättningen.

2.17 FÖRDELNING AV KOSTNADER

Jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift (~~140/2014~~) ([1576/2015](#)) (FFAF)

För alla styckningar som avslutats 1.6.2007 eller därefter fastställs fastighetsförrättningsavgifterna till fast pris. Förrättningsersättningen för styckning tas ut i form av en fastighetsförrättningsavgift.

Fastighetsförrättningsavgiften för styckning tas ut av varje styckningsfastighet och mottagande fastighet. På fastigheten som vid styckningen fastställs som stomfastighet tas ingen fastighetsförrättningsavgift ut. Detta gäller även i sådana fall där fastighetens hela område överläts som outbrutna områden.

Fastighetsförrättningsavgiften för styckning fastställs för varje styckningsfastighet och mottagande fastighet som bildats vid styckningen på basis av styckningsfastighetens areal eller arealerna på de områden som överförts till den mottagande fastigheten. Behandlingen av förrättningskostnaderna har beskrivits noggrannare i HFF 21 Förrättningskostnader.

2.18 SKICKANDE AV HANDLINGAR

2.18.1 Utdrag och kopior till sakägarna

58–60 § och 74 § i FBF

Se HFF 1.23 Utdrag och kopior till sakägarna.

2.18.2 Meddelanden till myndigheter och anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret

Se HFF 1.22.

2.19 AVSLUTANDE

190 § i FBL

Se HFF 1.10.7 Avslutande av förrättning.

2.20 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER VID STYCKNING AV TOMT ELLER ALLMÄNT OMRÅDE

2.20.1 Styckning av tomt

2.20.1.1 Allmänt

En tomt enligt tomtindelningen styckas till tomt som antecknas i fastighetsregistret, när det i kvarteret eller i en del av det finns bindande tomtindelning. En separat tomtindelning är alltid bindande. Styckning av tomt kan därmed också komma i fråga inom ett område där lantmäteribrån för fastighetsregister.

Den tomt som styckas kan förutom outbrutna områden också omfatta hela fastigheter eller samfällda områden (20 § 2 i FBL). Om fastigheten är i enlighet med den bindande tomtindelningen och det inte ingår andra ägor i plantomten, bildas den till tomt genom beslut om ändring av fastighetens art som fastighetsregisterföraren fattat (6.3.98 i FRA). Om en tomt enligt tomtindelningen omfattar flera hela lägenheter (eller t.ex. en inlösningsenhet), kan de först sammanslås till en lägenhet vars art efter registrering av sammanslagningen ändras till tomt. En tomt enligt tomtindelningen eller förutsättningarna för styckning av tomt fås ofta genom ägobyte.

Tomtens fastighetsbeteckning består av:

- kommunnummer,
- kommunfelsnummer,
- kvartersnummer (utan kommunfelsnummer som eventuellt ingår i kvartersnumret) och
- tomtnummer enligt tomtindelningen.

Om kommunfelsnummer inte finns i detaljplanen eller tomtindelningen, ska förrättningsingenjören förhandla med kommunen. I allmänhet ska man sträva till så få kommundelar som möjligt, t.ex. så att alla klart separata planområden bildar var sin egen kommunedel.

Vid styckning ska en tomt bildas enligt gällande detaljplan och den bindande tomtindelningen. Med sakägarnas samtycke får man i ringa mån avvika från den bindande tomtindelningen. Det finns en lista över exempel på skäl till avvikelser i 20 § 2 mom. i FBF. Dessutom ska man vid styckning beakta de

gränser för tomter och allmänna områden som fastställts vid tidigare förrättningar som vunnit laga kraft (20 § 1 i FBF).

2.20.1.2 Anhängigblivande

Styckning av tomt kan bli anhängig med eller utan ansökan. Sökande kan vara ägaren eller delägaren till ett outbrutet område eller en moderfastighet. Ägaren ska ha lagfart. Innehavaren till en särskild rättighet som gäller en tomt enligt den bindande tomtindelningen kan även ansöka om styckning om han eller hon med stöd av nyttjanderätt som baserar sig på arrende eller testamente har rätt att uppföra egna byggnader på tomten (22 § 1 i FBL).

En styckning blir anhängig utan ansökan när inskrivningsmyndighetens meddelande om beviljad lagfart på det outbrutna området har inkommit till fastighetsregisterföraren.

2.20.1.3 Befrielse från inteckningar

En styckningsfastighet (dvs. den tomt som bildas) kan befrias från en inteckning som fastställts i moderfastigheten på samma sätt som övriga styckningar med stöd av 28 § i FBL (se HFF 2.15.1 Befrielse från inteckningar). Om en tomt också bildas av hela fastigheter, överförs de inteckningar som belastar dem så att de gäller tomten. Styckningsfastigheten kan inte befrias från dessa inteckningar. I så fall måste man beakta förutsättningarna för samstyckning (24 § i FBL).

En tomt befrias utan separat beslut från de inteckningar som belastar delägarfastigheterna i ett samfällt område, när en tomt helt eller delvis bildas av ett samfällt område.

2.20.1.4 Servitut

Styckning av en tomt avviker inte från övriga styckningar ifråga om stiftande, överföring eller upphävande av servitut. Man bör särskilt beakta att man för vägförbindelse inom detaljplaneområde kan stifta ett servitut istället för en vägrätt (154 § 1 mom. 9 punkten i FBL) och att stiftande av ett servitut inte får försvåra genomförandet av en detaljplan (157 § 1 mom. i FBL). Allmänt om servitut, se HFF 1.14 Servitut.

2.20.1.5 Andelar i samfällda områden

En tomt kan ha andel i samfällda områden. När alla ägor av en lägenhet eller annan fastighet styckas till tomt, överförs också eventuella andelar i samfällda till den tomt som bildas, om inte sakägarna har avtalat annat i överlåtelsehandlingen. Så undviker man att nya "spöckfastigheter" bildas.

2.20.2 Styckning av allmänt område

2.20.2.1 Allmänt

Av allmänna områden enligt detaljplan kan till allmänna områden som ska antecknas i fastighetsregistret bildas de som är reserverade för kommunens behov. Alla gatuområden enligt detaljplan styckas eller bildas på annat sätt till allmänna områden. Annat allmänt område än gatuområde som avses bli anlagt av kommunen, styckas som allmänt område som antecknas i fastighetsregistret, om styckning av området blir anhängig.

Sådana allmänna områden enligt detaljplan som avses för andra offentliga samfund än kommunen får inte styckas till allmänna områden, utan de styckas eller bildas på annat sätt till lägenheter eller bildas till inlösningsenheter vid en inlösningsförrättning.

Ett allmänt område som avstyckas kan förutom outbrutna områden också omfatta hela fastigheter eller samfällda områden (20 § 2 i FBL). En fastighet som i detaljplan är avsedd helt för kommunens bruk i form av allmänt område, kan på ansökan av kommunen bildas till allmänt område genom fastighetsregisterförarens beslut om ändring av fastighetens art (6.3.8 i FRA), om fastigheten inte har andelar i samfällda och inga inteckningar fastställts i fastigheten.

Ett område som i en plan anvisats som allmänt område eller en del av det kan vid styckning överföras till ett allmänt område som är av liknande art och som redan finns i fastighetsregistret. Med arten av allmänt område avses här i 83 § i MBL avsedda användningsändamål.

Fastighetsbeteckningen på ett allmänt område består av:

- kommunnummer,
- kommundelsnummer,
- gruppnummer som bestäms enligt det allmänna områdets användningsändamål och som för gatuområde är 9901 (övriga, se JHS 138, <http://www.jsh-suositukset.fi>, välj JHS 138, fastighetsbeteckningar och beteckning för outbrutet område).
- grupp-specifika enhetsnummer som JAKO-systemet ger.

Om kommundelsnumret inte finns i detaljplanen är förfarandet samma som ovan i punkt HFF 2.20.1.1 Allmänt.

Vid styckning ska ett allmänt område bildas enligt gällande detaljplan. Dessutom ska man vid styckning beakta de gränser för tomter och allmänna områden som fastställts vid tidigare förrättningar som vunnit laga kraft (20 § 1 i FBF).

2.20.2.2 Anhängigblivande

Styckningen av ett allmänt område kan bli anhängig på ansökan av en kommun, ägaren eller en delägare till området eller utan ansökan även på förordnande av fastighetsregisterföraren (22 a § i FBL).

2.20.2.3 Förutsättningar

Förutsättningen för styckning av ett allmänt område är att kommunen har lagfart på området som ska styckas eller att området kommer eller har kommit i kommunens ägo med stöd av 93 §, 94 § eller 218 § i MBL.

93 § i MBL: Ett sådant vägområde för allmän väg som ingår i ett detaljplaneområde övergår utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft.

94 § i MBL: Ett gatuområde i den första detaljplanen övergår i kommunens ägo genom en fastighetsförrättning enligt FBL (kan tillämpas även på en ändrad detaljplan, om gatuområdet i den ändrade detaljplanen varit gatuområde även i alla föregående detaljplaner som området ingått i).

218 § i MBL: En byggnadsplaneväg som hade tagits i besittning före 1.1.2000 övergick i kommunens ägo 1.1.2000. En byggnadsplaneväg som ingick den första byggnadsplanen och som inte hade tagits i besittning före 1.1.2000 får kommunen i sin ägo i enlighet med bestämmelserna om gatuområde i 94 § i MBL (kan även tillämpas på en ändrad byggnadsplan, om byggnadsplanevägen i den ändrade byggnadsplanen varit byggnadsplanevägområde också i alla föregående byggnadsplaner som området ingått i).

Inom området för en ändrad plan ska kommunen skaffa gatuområdet genom frivilliga köp eller en inlösningsförrättning, varefter kommunen ska ansöka om lagfart på fånet. Annat allmänt område än ett gatuområde måste kommunen alltid först skaffa i sin ägo.

En förutsättning för styckning av ett allmänt område är också att området är fritt från in-teckningar (23 a § i FBL). Inom det första detaljplaneområdet befrias gatuområdet från ansvar för in-teckningar utan ett separat beslut. Detta gäller också byggnadsplanevägar som tagits i besittning före 1.1.2000 (23 a § i FBL, 107 §, 94 § samt 218 § 1 och 5 mom. i MBL). Också då ett allmänt område avstyckas från ett samfällt område, befrias det allmänna området direkt med stöd av lagen från de in-teckningar som belastar delägarfastigheterna (29 § 3 mom. i FBL).

2.20.2.4 Ersättningar

Ersättningsfrågor som sakägarna inte avtalat om avgörs vid en inlösningsförrättning enligt InL (94 §, 95 §, 104 §, 109 § i MBL och 97 § i InL).

2.20.2.5 Servitut

Ett gatuområde i den första detaljplanen befrias från inteckningar, pant-, enskild väg-, arrende-, sytnings-, skogsavverknings- och marks substansrätter då området bildas till ett allmänt område. Vid förrättningen kan man emellertid bestämma att en arrenderätt ska förbli i kraft. Servitut och övriga särskilda rättigheter förblir i kraft om de inte upphävs vid förrättningen (107 § i MBL). Servitut och de sist nämnda övriga särskilda rättigheterna upphävs i den ordning som gäller specifikt för dem. Av detta följer att en del av dem inte kan upphävs vid en styckning utan vid en inlösningsförrättning.

Man behöver knappast stifta ett nytt servitut för ett gatuområde. Det är mera ändamålsenligt att t.ex. stifta nödvändiga servitut för att leda vatten till förmån för kommunen.

När man överväger att stifta ett servitut som gäller ett allmänt område ska man beakta bestämmelsen i 157 § 1 mom. i FBL enligt vilken stiftandet av servitut inte får försvåra genomförandet av en detaljplan.

2.20.2.6 Andelar i samfällda områden

Ett allmänt område får inte ha andel i samfällda områden (150 a § i FBL). Om fastigheten från vilket det allmänna området bildas har andel i samfällda, ska man vid styckning försöka överföra andelen till en annan fastighet i kommunens ägo än ett allmänt område. Om en lämplig fastighet inte finns, får den bildande fastigheten bli "spökfastighet".

2.20.2.7 Överföring av ett område till allmänt område

Ett område som i en detaljplan anvisats till allmänt område eller en del av det kan överföras till allmänt område av samma slag som redan finns i fastighetsregistret (22 b § i FBL). Med slag avses här användningsändamål av ett allmänt område som i detaljplanen t.ex. anvisats som gatuområde, torg, trafikområde, rekreationsområde eller därmed jämförbart område (83 § 1 mom. i MBL). Inte heller i 83 § 3 mom. i MBL nämnda olika typer av trafikområden får ingå i samma allmänna område.

Betydelsen av inskriven arrenderätt då förutsättningarna för styckning av tomt och allmänt område övervägs.

Om styckning av tomt eller allmänt område gäller en enda fastighet, inverkar en inskriven arrenderätt inte på förutsättningarna för styckningen.

Enligt 290 a § i FBL och 103 § 1 mom. i FBF ska ett meddelande om arrenderätten sändas till tingsrätten efter registreringen av förrättningen.

Om det är fråga om samstyckning eller styckning genom överföring gäller den begränsning som anges i 24 § 1 mom. 5 punkten och 25 § i FBL. Följaktligen får inte förrättningen medföra motstridigheter angående företrädet av de olika fastigheternas fastställda inskrivningar, vilka kommer att belasta styckningsfastigheten eller fastigheten som har bildats genom styckning genom överföring.

För arrenderätt som gäller ett gatuområde ska upphörandet av arrenderätten enligt 107 § i MBL beaktas direkt med stöd av lagen (23 a § i FBL).