

## 5 ÄGOBYTE

5.1	ALLMÄNT.....	2
5.2	ANHÄNGIGBLIVANDE.....	2
	5.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förordnade av förrättning .....	2
5.3	FÖRRÄTTNINGSMÄNNEN.....	4
5.4	SAKÄGARE I FÖRRÄTTNINGEN .....	4
5.5	FÖRRÄTTNINGSFÖRFANDE.....	4
	5.5.1 Allmänt .....	4
	5.5.1.1 Ärenden som ska behandlas vid en förrättning .....	4
	5.5.2 Förutsättningar för ägobyte.....	5
	5.5.2.1 Frivilligt ägobyte.....	5
	5.5.2.2 Tvångsbyte av ägor .....	6
	5.5.2.3 Ägobyte som utförs i stället för inlösning.....	6
	5.5.3 Värdering av områden som ska bytas.....	7
	5.5.4 Rösen, dvs. råmärken, som blivit överflödiga.....	7
	5.5.5 Ägobyte och lagfart.....	7
	5.5.6 Befrielse från pantfordringar och med dessa jämförbara servitut .....	7
	5.5.7 Panthavarens rättsliga ställning .....	8
	5.5.8 Särskilda rätter .....	8

## 5 ÄGOBYTE

### 5.1 ALLMÄNT

#### Syftet och föremålet för förrättningen

56 - 59 § och 64 - 66 § FBL

Ägobyte är en ägoreglering med vilken man förbättrar ägoplaceringen och effektiviserar markanvändningen på så sätt att man byter sinsemellan områden som hör till olika fastigheter. Vid förrättningen kan man till exempel avlägsna ofördelaktiga bukter på gränser mellan fastigheter och reglera fristående områden som uppstått till följd av uträtning av vägar och diken. På detaljplaneområden kan man genom ägobyte främja förverkligande av områdesreserveringar enligt detaljplanen.

Ägobyten kan indelas på följande sätt:

- frivilligt ägobyte som grundar sig på ett avtal mellan fastighetens ägare (58.1 § FBL)
- specialfall av frivilligt ägobyte är sådant där en fastighet som vederlag för ett område som den överlåter får en annan fastighets andel i ett samfällt område (56.2 § FBL)
- tvångsbyte av ägor som utförs utan avtal mellan ägarna på basis av förrättningsmännens beslut
- ägobyte som utförs i stället för inlösning. Det ersätter inlösning av en tillandning, ett samfällt område, ett utskifte, en tomdel eller en byggnadsplatsdel enligt FBL 64 § eller inlösning av byggnadsplatsdel (se till exempel inlösning av tillandning, samfällt område och utskifte, HFF 6.5.7.4 Gemensamma förutsättningar).

Vid ägobyte ändras inte äganderätterna utan endast den fysiska utsträckningen av de fastigheter som är äganderätten gäller. Föremål för ägobyte kan vara:

- fastighet (en del av fastigheten eller hela fastighetsområdet),
- tomt och allmänt område,
- samfälld skog och annat samfällt område för fastigheter,
- andel i ett samfällt område eller
- outbrutet område, om det bildas vid samma förrättning till fastighet eller fogas till en fastighet.

Ett ägobyte kan gälla fler än två registerenheter (kedjeägobyte).

### 5.2 ANHÄNGIGBLIVANDE

#### 5.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förordnade av förrättning

Se HFF 1.1.1 Innehåll och förfarande, 1.1.2 Ansökningskompetens, 1.1.3 Godkännande och avslagning av ansökan och 1.2.1 Bestämning av förrättningslag och förrättningsingenjör.

Ett frivilligt ägobyte och ett tvångsbyte av ägor blir anhängiga på sakägarnas ansökan. Ett ägobyte som utförs i stället för en inlösning ersätter inlösning av tillandning, samfällt område, utskifte, tomdel eller byggnadsplatsdel (64 § FBL). Dessutom kan ett ägobyte verkställas som biförrättning till en annan förrättning, såsom styckning eller klyvning.

I FBL finns inte särskilda bestämmelser som gäller sökanden för ägobytet. Förrättning får sökas av ägaren till eller en delägare i en registerenhet eller ett outbrutet område som förrättningen direkt gäller (FBL 6 §).

Ett frivilligt ägobyte grundar sig på ett avtal mellan fastighetsägarna. Ägarna kan ingå ett avtal antingen före ägobytesförrättningen eller i samband med den. Om avtal fattas först under förrättningens gång (FBL 176 §), ska samtliga parter tillsammans ansöka om förrättning. Ett avtal som gjorts tidigare bifogas till ansökningshandlingarna, varvid en part kan ansöka om förrättning.

Ett ägobytesavtal är fritt till formen; de bestämmelser om formen som jordabalken innehåller ska inte tillämpas för att undvika förväxlingar. Ägobyte enligt FBL kan inte utföras om ägobytesansökan görs på basis av ett bytesbrev som bestyrkts av offentligt köpvittne och som följer den i JB 2:1 föreskrivna formen. På ett förvärv som grundar sig på ett sådant bytesbrev ska sökas lagfart och fastighetsbildningen sker genom styckning.

Exempel på ett avtal om ägobyte

**AVTAL OM ÄGOBY-**  
**TE**Avtalsparter:

1. Aaltonen Anneli (111150-123D),  
Purotie 8, 50100 Mikkeli
2. Saarinen Seppo (061255-9774) och  
Saarinen Sirkka (090959-978F)  
Jokitie 22, 50100 Mikkeli

Fastigheter som är föremål  
för förrättningen:

S:t Michel stads (491) Vehmaskylä bys (467) fastighet Jaakkola 4:29, lagfart 1/1 till Anneli Aaltonen 29.7.1982, punkt 138 och

S:t Michel stads (491) Vehmaskylä bys (467) fastighet Sirkkala 4:54, lagfart till hälften (1/2) separat för Seppo Saarinen och Sirkka Saarinen, lagfart 12.9.2005 punkt 4363.

Avtal:

Seppo och Sirkka Saarinen överlåter från fastigheten Sirkkala 4:54 fastighetens sydvästra del, ett område som märkts ut med rött på kartan och som är ca 0.114 ha. Områdets nordöstra gräns som löper från röse nr 61 går parallellt med den gräns som går nordväst därifrån.

Anneli Aaltonen överlåter av fastigheten Jaakkola 4:29 fastigheten Sirkkala 4:54 söder om den södra gränsen ett ca 0.135 ha stort område som sträcker sig 6 m från mittlinjen på en enskild väg och som märkts ut med grönt på bifogade karta.

Villkoren för avtalet:

De områden som överlåts av avtalsparterna motsvarar till sitt värde varandra och ingen mellanskillnad betalas till någondera parten.

Avtalets parter förbinder sig att söka ägobytesförrättning i och med underskriften av detta avtal. Vilken part som helst kan ansöka om förrättning.

För förrättningskostnaderna för ägobytet svarar bägge parter till hälften (1/2).

Detta avtalsbrev har upprättats i (2) likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

S:t Michel den 21 september 2009

Anneli Aaltonen

Seppo Saarinen

Sirkka Saarinen

BILAGA: Karta

## 5.3 FÖRRÄTTNINGSMÄNNEN

4 § och 5 § FBL

I allmänhet verkställs förrättningen endast av en förrättningsingenjör. På en sakägares begäran ska förrättningsingenjören kalla goda män. Förrättningsingenjören kan även kalla goda män om han eller hon anser att ärendet förutsätter det.

Vid ett frivilligt ägobyte kan en lantmäteritekniker, ingenjör (YH) eller diplomingenjör verka som förrättningsingenjör. Ett tvångsbyte av ägor kan endast verkställas av en diplomingenjör.

## 5.4 SAKÄGARE I FÖRRÄTTNINGEN

Se HFF 1.4. Sakägarna och de som för talan.

## 5.5 FÖRRÄTTNINGSFÖRFANDE

### 5.5.1 Allmänt

HFF 1.7 Förberedande av förrättningen, 1.8 Tillkännagivande, 1.10 Sammanträden och annat förrättningsförfarande, protokoll, 1.11 Rår och råmärken, 1.12. Förrättningskartan, 1.13 Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner, 1.14 Servitut och 1.15 Nyttjanderätter och begränsningar av användningen.

#### 5.5.1.1 Ärenden som ska behandlas vid en förrättning

Exempel på hur en förrättning i normala fall framskrider:

- Utredning av anhängiggörande av förrättningen, se HFF 1.2 Förordnade om förrättning och anhängiggörande av förrättningen
- Utredning av tillkännagivandet av förrättningen, 168 - 171 § FBL, 38 § och 46 § FBF
- Anteckning av sakägarna eller ombud, 46 § FBF
- Konstaterade att sammanträdet är lagligt, 4 §, 12 § FBL, 41 § FBF
- Utredning av syftet med förrättningen, 41 § FBF
- Redogörande för de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet, arkivundersökningar, 41 § FBF
- Hörande av sakägare
- Terrängsyn
- Ägobytesavtal (om inte ingåtts i förskott), 176 § FBL, se HFF 1.25.1 Avtal
- Bedömning av de områden som ska bytas ut, 59 § FBL
- Beslut om förutsättningarna för ägobyte, 56 - 59 §, 64 - 66 § FBL
- Beslut om utförande av terrängarbeten, 180 §, 182 § FBL
- Beslut om upprättande av en förrättningskarta, 188 § FBL, 47.3 § FBF
- Beslut om rågångar, 103 §, 104 § FBL, 53 § FBF
- Nya gränser som uppkommit vid förrättningen, 185 § FBL
- Beslut om ändring av fastighetsindelningen (beslut om ägobyte)

- Beslut om ersättningar, 59.3 §, 201.2 § FBL
- Beslut om tillträde av ägor, 186 § FBL
- Upptagande av alla sådana ärenden (behandling av inteckningar, särskilda rättigheter och servitut m.m.) som eventuellt kommer att behandlas vid förrättningen, 65 §, 154 §, 156 §, 159 § FBL
- Rösen, d.v.s. råmärken, som blivit överflödiga
- Utredning av sändningen av utdrag ur handlingar, 58 - 60 § FBF, se HFF1.22 Utdrag och kopior av handlingar
- Beslut om betalningen av förrättningsutgifter och fastighetsförrättningsavgiften, se HFF 21 Förrättningskostnader
- Avslutande av förrättningen och meddelande om rätten av söka ändring, 190 § FBL, se HFF 1.10.7 Avslutande av förrättningen
- Ändringssökande, se HFF 1.21.1.1 Överklagande av ett avgörande som fattats vid förrättningen
- Registrering av förrättningen.

## 5.5.2 Förutsättningar för ägobyte

### 5.5.2.1 Frivilligt ägobyte

57 §, 58 §, 59 §, 65 §, 66 § FBL

Ett frivilligt ägobyte grundar sig på ett avtal mellan sakägarna, se HFF 1.26.1 Avtal.

Allmänna förutsättningar för ett frivilligt ägobyte:

- ägobytet får inte försämra klarheten i fastighetssystemet eller orsaka betydande olägenhet för användningen av den fastighet som ingår i ägobytet (d.v.s. förutsättningarna saknas om någondera uppfylls),
- de områden eller andelar som byts ska till sitt värde ungefär motsvara varandra eller också ska de områden eller andelar som byts vara av ringa värde och
- på ett detaljplaneområde ska ägobytet främja bildningen av tomter eller ändamålsenliga byggnadsplatser eller genomförandet av andra områdesreserveringar enligt planen.

Om någon av ovan nämnda förutsättningar inte uppfylls, ska förrättningen inställas.

Man kan hamna att överväga klarheten av fastighetssystemet till exempel i sådana fall där de områden som ska bytas hör till olika kommuner. Se HFF 1.26.4 Beaktande av kommunindelningen och den kamerala indelningen.

Panthavarens rättigheter ska också beaktas vid bedömning av hurdan olägenhet som orsakas för användningen av fastigheten.

På ett detaljplaneområde ska man vid fastighetsförrättningar sträva efter att de i mån av möjlighet främjar att områdena tas i det bruk som anges i planen. Sådana ägobyten som inte främjar detta syfte får inte utföras på planområdet.

### Motsvarighet av värden

Om de områden som ska bytas är ringa till sitt värde, kan ägobyttet utföras oberoende av skillnaden i områdenas värde. Detta kan tolkas som att det gäller både graderingsvärden och totala värden. Som ett ringa värde torde man kunna ifråga om ägobyten betrakta ett par tusen euro.

Områden som ska bytas och vars värde är mer än ringa ska ungefär motsvara varandra. Huruvida värdena i sådana fall motsvarar varandra avgörs från fall till fall. På bedömningen av om värdena motsvarar varandra inverkar också det om man vid ägobyttet använder graderingsvärdering eller totalvärdering som värderingssätt. Vid graderingsvärdering värderas andra egendomsdelar, såsom byggnader, separat i form av likvidersättningar. För likvidersättningen för andra egendomsdelar finns ingen begränsning i lagen, men den allmänna förutsättningen för att olägenhet inte förorsakas (57.1 § FBL, betydande olägenhet) ska givetvis tas i beaktande. Vid totalvärderingen är alla egendomsdelar med i områdenas värden och skillnaden mellan de totala värdena motsvarar likvidersättningen.

Huruvida värdena av de områden som ska bytas motsvarar varandra värderas i form av absoluta eller relativa värden. Värdenas avvikelse kan jämföras i förhållande till ett område som överlåtits för byte eller i förhållande till hela fastighetens värde. Enligt lagen om skifte gjordes jämförelsen i förhållande till det gemensamma graderingsvärdet för de områden som ska överlåtas.

Skillnaden mellan bytesvärdena i förhållande till fastigheternas ursprungliga värde anger ändringen av fastighetens totala värde. Det är särskilt skäl att kontrollera i vilken mån fastighetens värde sjunker på grund av ägobyttet. Detta har betydelse bl.a. i samband med att man överväger deponering av en ersättning. Förhållandet av skillnaden mellan värdena för de områden som ska bytas till värdet av ett område som överlåtits för byte anger bättre huruvida områdena motsvarar varandra. Beträffande skiftes- och regleringsförrättningar innehåller FBL bestämmelser om avvikande från delningen. Avvikelsen beräknas i förhållande till värdet enligt delningsgrunden. Avvikelsegränsen är i ovan nämnda fall 10–30 %, vilket man också kan överskrida av godtagbar anledning om sakägarna samtycker. Det är svårt att jämföra ovan nämnda procenttal med en ägobytessituation, där endast en del av en fastighet behandlas.

Lagen innehåller inte ett uttryckligt krav om att ägoplaceringarna ska förbättras och inte heller en begränsning om hur ägor som används för olika ändamål kan bytas sinsemellan.

### 5.5.2.2 Tvångsbyte av ägor

57 §, 58 §, 59 §, 65 §, 66 § FBL

Ett tvångsbyte av ägor kan också utföras utan sakägarnas samtycke på basis av förrättningsmännens beslut om de allmänna förutsättningarna för ett frivilligt ägobyte som nämnts ovan i punkt 5.5.2.1 uppfylls och:

- det obetydliga område som är föremål för bytet orsakar betydande olägenhet för användningen av en angränsande fastighet eller
- föremålet för bytet är ett område som avskiljts bland annat genom väg en eller bäck så att ägaren inte kan använda det på ett ändamålsenligt sätt, men som på ett betydligt mer ändamålsenligt sätt kan användas i anslutning till en annan fastighet eller
- ägobyte behövs för att avlägsna en bukt på rån.

Ett tvångsbyte av ägor kan endast utföras på ett detaljplaneområde om de områden som ska bytas ska användas för samma ändamål.

### 5.5.2.3 Ägobyte som utförs i stället för inlösning

64 - 66 § FBL

Om man kan åtgärda ägoplaceringen eller bilda en tomt eller en byggplats som passar in i en detaljplan i stället för inlösning och nedan nämnda förutsättningar uppfylls, utförs ett ägobyte.

Ägobytet kan ersätta inlösningen av en tillandning, ett samfällt område, ett utskifte eller tomdel eller byggnadsplatsdel (60 - 62 § FBL). Ägobyte ska utföras om man med det kan åtgärda ägoplaceringen eller bilda en tomt eller en byggplats som passar in i en detaljplan. Därtill ska förutsättningarna nedan uppfyllas

- ägobytet försämrar inte klarheten i fastighetssystemet
- ägobytet försvårar inte bildande av fastigheter som passar in i en detaljplan och
- ägobytet förorsakar inte i fall (60 §, 61 § FBL) som gäller inlösning av tillandning eller samfällt område betydande olägenhet för någon sakägare.

### **5.5.3 Värdering av områden som ska bytas**

59 § FBL, HFF 1.18 Värdering och ersättningar

De områden som ska bytas ska alltid värderas. Förrättningsmännen ska förrätta syn för bedömning av förutsättningarna för förrättningen och värdering av ersättningarna.

Värdet av de områden som ska bytas kan fastställas med tillämpning av graderingsvärdet eller det totala värdet. Ägobyte som grundar sig på det totala värdet kan endast utföras på basis av avtal mellan sakägarna.

Då en andel som gäller ett samfällt område och som hör till en fastighet är föremål för ägobyte, ska andelens värde utredas.

Skillnaden mellan värdet på områdena ersätts i form av likvidersättning. Sakägarna har i regel rätt att avtala om ersättningar (201.2 § FBL). Om avtalet om likvidersättning gör intrång i någons rätt (till exempel panthavarens), får avtalet inte användas som grund för ersättning, utan förrättningsmännen ska behandla ärendet på tjänstens vägnar.

### **5.5.4 Rösen, d.v.s. rāmärken, som blivit överflödiga**

HFF 1.11 Gränser och rāmärken

Det lönar sig för förrättningsmännen att påminna sakägarna om att rāmärken som blivit överflödiga inte får avlägsnas innan förrättningen vunnit laga kraft. Också i andra fall ska man undvika att avlägsna rāmärken om tillförlitliga koordinater fastställts för röset och det kan senare användas som fixpunkt.

### **5.5.5 Ägobyte och lagfart**

Ägobytet orsakar inte lagfartsskyldighet ens i det fall att penningersättningar erlagts i samband med det. Se HFF 1.25.4 Lagfart på förvärv som sker vid fastighetsförrättning.

### **5.5.6 Befrielse från pantfordringar och med dessa jämförbara servitut**

Ett område eller en andel som bytts genom ägobyte befrias från ansvar för pantfordringar som gäller den överlåtande fastigheten. Den mottagande fastighetens ansvar utvidgas till att gälla det område som överförts till fastigheten (65 § FBL).

### **5.5.7 Panthavarens rättsliga ställning**

HFF 1.4 Sakägarna och de som för talan

HFF1 18.4.6 Deponeringen av en ersättning hos ett regionförvaltningsverk

### **5.5.8 Särskilda rätter**

Det område som är föremål för en inskriven särskild rätt kan endast ändras med rättsinnehavarens samtycke. Man ska meddela till inskrivningsmyndigheten att rätten ändrats. (65.2 § FBL)