

6 INLÖSNING AV TILLANDNING, SAMFÄLLT OMRÅDE OCH UTSKIFTE

6.1	ALLMÄNT	2
6.1.1	Inlösningsförfarande	2
6.1.2	Tillämpade bestämmelser	2
6.1.3	Vad avses med en tillandning	2
6.1.4	Ägande av tillandning	2
6.1.5	Vad innebär samfällt område med tanke på inlösnings.....	3
6.1.6	Ägande av samfällt område	3
6.1.7	Vad betyder utskifte med tanke på inlösnings.....	3
6.2	ANHÄNGIGBLIVANDE	3
6.2.1	Ansökan, anhängigblivande och förordnande om förrättning.....	3
6.2.2	Inlösningsområde som biförrättning.....	4
6.3	FÖRRÄTTNINGSMÄN	4
6.4	SAKÄGARE	4
6.5	FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE.....	4
6.5.1	Allmänt	4
6.5.2	Sammanträden och protokollet	5
6.5.3	Förrättningskarta.....	5
6.5.4	Tillkännagivande.....	5
6.5.5	Innehållet i kallelsen till sammanträdet.....	5
6.5.6	Ärenden som ska behandlas vid förrättningen	5
6.5.7	Förutsättningar för inlösnings.....	6
6.5.7.1	Inlösningsområde av tillandning	6
6.5.7.2	Inlösningsområde av samfällt område	6
6.5.7.3	Inlösningsområde av utskifte	6
6.5.7.4	Gemensamma förutsättningar	7
6.5.8	Särskilda frågor.....	7
6.5.8.1	Konstaterande av förekomsten av en tillandning och bestämning av utsträckningen av den tillandning som ska inlösas.....	7
6.5.8.2	Bestämningen av utsträckningen av ett samfällt område och ett utskifte.....	9
6.5.9	Terrängarbeten	9
6.5.10	Terrängsyn	9
6.5.11	Överföring av ett område till en fastighetsenhet som den som inlöser äger.....	9
6.5.12	Biförrättningar	10
6.5.13	Hörande av sakägare	10
6.5.14	Avtalskompetensen som gäller ersättningar.....	10
6.5.15	Värdering av inlösningsersättning	11
6.5.16	Handlingar som ska upprättas över ersättningarna	11
6.5.17	Betalning av ersättningar	12
6.5.18	Fastställande av tidpunkten för besittningstagandet.....	13
6.5.19	Val av ombudsman	13
6.5.20	Återkallande av förrättningsansökan	13
6.5.21	Utdrag och kopior till sakägarna.....	13
6.5.22	Förrättningskostnader	14
6.5.23	Sökande av ändring.....	14
6.5.24	Registrering av förrättningen.....	14
6.6	ANNAT.....	14
6.6.1	Befrielse från inteckningar och särskilda rättigheter	14
6.6.2	Lyftande av den ersättning som deponerats hos regionförvaltningsverket	15
6.6.3	Lagfart	15

6 INLÖSNING AV TILLANDNING, SAMFÄLLT OMRÅDE OCH UTSKIFTE

6.1 ALLMÄNT

6.1.1 Inlösningsförfarande

Inlösningsförfarandet sker vid en separat fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen eller som biförrättning i samband med annan fastighetsförrättning. Förrättningen kallas för inlösningsförrättning av tillandning, samfällt område eller utskifte.

Inledningen av en inlösningsförrättning förutsätter ansökan. Vid en inlösningsförrättning för en tillandning utreds huruvida en tillandning finns, då tillandningen inte nödvändigtvis framgår av Lantmäteriverkets kartor eller handlingar såsom i allmänhet förekomsten av ett samfällt område eller ett utskifte. Vid förrättningen avgörs först förutsättningarna för inlösningsförfarandet (se HFF 6.5.7 Förutsättningar för inlösningsförfarande). Om förutsättningar föreligger, avgörs utsträckningen av det område som ska inlösas och om området ska överföras till inlösarens fastighet samt storleken av inlösningsersättningen och ersättningen av den.

Vanligtvis använder förrättningsingenjören ensam beslutanderätten. Förrättningsmän kan också vara en förrättningsingenjör och två gode män om förrättningsingenjören anser det nödvändigt eller en sakägare så kräver. Sakägarna har en begränsad rätt att avtala om ärenden som gäller inlösningsförfarandet, såsom till exempel ersättningar. Förrättningsmännen ska emellertid säkerställa att avtalet inte gör intrång i någons rätt.

6.1.2 Tillämpade bestämmelser

Om inlösningsförfarandet stadgas i 60 § i FBL, om inlösningsförfarandet av samfällt område i 61 § i FBL och om inlösningsförfarandet av utskifte i 61 a § i FBL. Föreskrifterna i 63–66 § i FBL innehåller gemensamma bestämmelser om förfarandet. Vid förrättningsförfarandet i övrigt iakttas föreskrifterna i FBL och FBF. Om det vid förrättningen rör sig om ett samfällt områdes delägarlags rätt till att ingå avtal, tillämpas lagen om samfälligheter (7 §, 19 §, 22 §, 24 § och 25 §).

6.1.3 Vad avses med en tillandning

En tillandning är ett tidigare vattenområde som beständigt omvandlats till ett markområde till följd av sänkning av vattenytan, igenslamning, igenväxning eller höjning av markytan.

Tillandningar anses i regel ha uppkommit efter storskiftet. Undantag är vattenområden som inte delats vid storskiftet och fristående tillandningar som bildats före storskiftet.

Tillandningar är samfälliga, enskilda eller fristående. Med samfälliga tillandningar avses en tillandning som uppkommit av ett samfällt vattenområde. En enskild tillandning är en tillandning som direkt hör till en fastighet. Med fristående tillandning avses ett markområde som bildats av ett vattenområde på basis av ett tillstånd för att sänka vattennivån.

Efter 13.11.1911 har det inte längre fått uppkomma nya fristående tillandningar. För att vara en fristående tillandning ska en tillandning ha inte hört till någon lägenhet före nämnda tidpunkt, då förordningen om bildande av enskilda tillandningar till självständiga lägenheter (17.10.1911/28) trädde i kraft. Fristående tillandningar kan emellertid endast ha uppkommit på basis av ett tillstånd som beviljats före 1.3.1903. De kan vara antingen samfälliga eller enskilda.

En samfällig tillandning upphör att vara tillandning då den vid en fastighetsförrättning bildas till en fastighet eller fogas till en fastighet. Också en enskild tillandning upphör att vara en tillandning då den har avskilts i en fastighetsförrättning från den fastighet till vilken den hörde.

6.1.4 Ägande av tillandning

Samfällda tillandningar hör till delägarfastigheternas ägare, som bildar tillandningens delägarlag. Delägarlaget kan vara konstituerat eller icke konstituerat i enlighet med vad som föreskrivs i lagen om samfälligheter.

Enskilda tillandningar hör till den fastighetsägare till vilken tillandningen ifråga hör.

En fristående tillandning kan ägas av delägarna till en sänkt sjö eller de som varit delaktiga i sänkningen av sjön i form av privat eller samägo. Även andra lägenhetsägare än delägarna i det nedsänkta vattenområdet kan således vara ägare. Dessutom kan besittning vara ett tillräckligt bevis på äganderätten (39 § FBL).

6.1.5 Vad innebär samfällt område med tanke på inlösning

Med samfällt område avses vanligtvis ett område som hör gemensamt till två eller flera fastigheter. Man kan emellertid inte inlösa samfällad skog, samfällad tillandning, samfällt vattenområde eller samfällt strömfall. Föremål för inlösning kan således vara ett område som lämnats som eller bildats till ett samfällt område vid en fastighetsförrättning eller annat samfällt än vad ovan nämnts som inte behandlats vid en skiftesförrättning.

Dessa områden är ofta små till sina areal och har avskilts för olika användningsändamål såsom grus- och lertäkt eller linneblötlägningsplats. Ofta har den ursprungliga användningen förlorat sin betydelse.

6.1.6 Ägande av samfällt område

Samfällda områden hör till delägarfastigheternas ägare, som bildar ett delägarlag på samma sätt som vid tillandningar (se HFF 6.1.4 Ägande av tillandning).

6.1.7 Vad betyder utskifte med tanke på inlösning

Med ett utskifte avses i regel ett av jordägor bestående skifte inom en annan bys gränser. Om utskiftet är en hel fastighet, finns det inte förutsättningar för inlösning.

6.2 ANHÄNGIGBLIVANDE

6.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förordnande om förrättning

Se Se HFF 1.1.1 Innehåll och förfarande, 1.1.2 Ansökningskompetens, 1.1.3 Godkännande eller avslag av ansökan och 1.2.1 Bestämning av förrättningslag och förordnande av förrättningsingenjör

60 §, 61 §, 61 a § och 66 § i FBL

Ägaren eller en delägare till en fastighet, en samfällad skog, ett samfällt område eller ett outbrutet område som bildas till fastighet, då dessa begränsas till en tillandning, ett samfällt område eller ett utskifte (6 § i FBF), samt en tillandnings eller ett samfällt områdes delägarlag har rätt att ansöka om förrättning.

En delägare har rätt att få förrättningen anhängig. Förutsättningen för verkställande av förrättningen är emellertid av övriga delägare inte motsätter sig ansökan.

15 § i FBF

Utöver det som nämnts ovan kan den som har rätt att ansöka om förrättning framställa ett inlösningsyrkande direkt till förrättningsingenjören om en förrättning som gäller inlösningen ifråga eller en annan

fastighetsförrättning är anhängig. Yrkande kan framställas skriftligen till förrättningsingenjören eller muntligt vid förrättningssammanträdet. I så fall görs en separat anteckning om yrkandet i förrättningsprotokollet och det behandlas i samband med den förrättning som är anhängig.

6.2.2 Inlösning som biförrättning

16.3 § i FBL

Inlösningen behandlas som biförrättning till styckning, klyvning, ägobyte eller annan motsvarande fastighetsförrättning, om en sakägare till förrättningen ifråga begär detta och förrättningsingenjören anser att det inte nämnvärt fördröjer slutförandet av huvudförrättningen.

Ifråga om förfarandet avviker inlösningar som utförs som biförrättning eller som en separat förrättning inte från varandra.

6.3 FÖRRÄTTNINGSMÄN

4 § och 5 § i FBL

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

Om inlösningen utförs i samband med styckning, ägobyte eller annan motsvarande förrättning, kan en lantmätartekniker eller ingenjör (YH) inte verka som förrättningsingenjör. Förrättningsförordnandet ska överföras till en diplomingenjör, eller om inlösningensyrkandet framställts innan förordnande om förrättning utfärdats ska det bestämmas att en diplomingenjör utför förrättningen.

6.4 SAKÄGARE

Se HFF 1.4. Sakägare och de som för talan

17 § i FBL

Sakägare är den som ansökt om förrättning (vanligtvis ägaren till den fastighet som ska inlösa) och ägarna till en tillandning, samfällt område eller utskifte. När det rör sig om en samfällad tillandning eller ett samfällt område, är sakägare delägarlaget och/eller ägarna till delägarfastigheterna.

Sakägarställning vid inlösning av tillandning har dessutom ägarna till de grannfastigheter som gränsar till den inlösande fastighetens tillandning, eftersom inlösningen av tillandningen framför fastigheten kan inverka negativt på de rättigheter som grannfastighetens ägare har. Sakägarställning vid inlösning av ett samfällt område och ett utskifte har ägarna till de fastigheter som gränsar sig till nämnda samfällda område eller utskifte, eftersom områdena i sådana fall kan inlösas i delar till respektive fastighet som gränsar sig till det samfällna området eller utskiftet. Sakägare kan också vara innehavaren av ett servitut eller en särskild rätt.

Kommunens särskilda rätt att föra talan, 168.4 § i FBL (se HFF 1.4.3 Kommunens särskilda rätt att föra talan).

6.5 FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE

6.5.1 Allmänt

- Förrättningen inleds med ett sammanträde

- Om terrängarbetena kan utföras i samband med det första sammanträdet, kan förrättningen avslutas på samma gång, om förutsättningar för behandling av ärenden annars föreligger och det är ändamålsenligt.
- Om det vid inlösning av en tillandning inte råder oklarhet eller uppstått tvist om tillandningens förekomst eller annars om inlösningens utsträckning, så kan tekniska uppgifter och förberedandet av beslut utföras före (det första) sammanträdet. I så fall ska man emellertid meddela sakägarna skriftligen om förrättningens förlopp och bereda dem möjlighet att närvara vid terrängarbetena och synen.
- Beslutet fattas vid förrättningssammanträdet (se HFF 1.10.3 Ledande av förrättningsförfarande).
- Besluten ska motiveras (se HFF 1.10.5 Protokoll).

6.5.2 Sammanträden och protokollet

Se HFF 1.10.4 Förrättningssammanträde och 1.10.5 Protokoll

6.5.3 Förrättningskarta

Se HFF 1.12 Förrättningskarta och HFF 1.21.2.4 Behandling av förrättningskarta som förändrats vid domstolsförhandling

6.5.4 Tillkännagivande

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

6.5.5 Innehållet i kallelsen till sammanträdet

HFF 1.8.1 Innehållet i kallelsen.

6.5.6 Ärenden som ska behandlas vid förrättningen

- utredning av anhängigblivande av en förrättning (8 § FBF)
- utredning av tillkännagivande av förrättningen (168 § och 169 § i FBL, 38 § och 46 § i FBF)
- anteckning av sakägare eller ombud (46 § i FBF)
- konstaterande av att sammanträdet är lagligt (41.1 § 2 punkten i FBF)
- utredning av förrättningens syfte (41.1 § 1 punkten i FBF)
- redogörande för de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet (41.2 § 1 punkten i FBF)
- utredning av ägandeförhållanden för tillandning, samfällt område eller utskifte
- meddelande av ett beslut om förutsättningarna för inlösning (60 §, 61 § eller 61 a § och 64 § i FBL)
- meddelande av ett beslut om hur förrättningskartan ska upprättas (47.3 § i FBF) och presentation av förrättningskartan
- redogörande för terrängarbetena (har de utförts på förhand eller när ska de utföras)
- upptagning av alla de ärenden (rågång, reglering av enskilda vägar m.m.) som eventuellt ska behandlas vid förrättningen
- hörande av sakägarna, svarande och handledning i de frågor som ställs (41.2 § 2 punkten i FBF samt 34.1 § och 37 § i förvaltningslagen)
- meddelande av beslut för biförrättningarnas del
- sakägare ska beredas möjlighet att avtala om ersättningar eller framställa ett ersättningsyrkande
- meddelande av ett beslut om inlösningens ersättningar
- meddelande av ett beslut om betalning av en inlösningens ersättning
- meddelande av ett beslut om när det inlösta området ska tas i besittning
- utredning om utdrag ur handlingar som ska sändas (58 - 60 § i FBF)
- meddelande av ett beslut om betalning av förrättningskostnaderna
- avslutande av förrättning

- meddelande om rätten att söka ändring (190 § i FBL)

6.5.7 Förutsättningar för inlösning

6.5.7.1 Inlösning av tillandning

60.1 § i FBL

Vid förrättningen ska tillandningens förekomst utredas. Vid den registerenhet som är föremål för ansökan ska finnas samfällad tillandning eller enskild tillandning som uppkommit efter att registerenheten ifråga bildats.

Som tillandning får man inlösa endast sådant område som med tolkning av vattenlagen kan anses vara jordområde, varvid strandlinjen vid medelvattenstånd måste utredas. Vattenområde får inte inlösas som tillandning. Område som uppstått genom muddring får inte heller inlösas som tillandning. Som tillandning tolkas även ett vattenområde som bestående blivit markområde till följd att det fyllts eller banktorkats, om åtgärden har en på lagen baserad rätt (tillstånd). Om tillandningen uppkommit utan lagligt tillstånd genom fyllning i inlösningssyfte, torde man kunna anse att förutsättningar för inlösning av tillandning inte föreligger.

Vid avgörande av om förutsättningar för inlösning föreligger ska man utreda om den tillandning som man ansökt om att inlösa eller en del av den betydligt försvårar användningen av en fastighetsregisterenhet eller att den på ett ändamålsenligt sätt endast kan användas i anslutning till enheten ifråga.

Enskild tillandning, 293 a § i FBL

Om det av ett enskilt vattenområde har bildats en enskild tillandning före 1.1.1997 och den inlösande fastighetsenheten som angränsar sig till den har bildats efter att tillandningen har uppkommit men före 1.1.1997, kan inlösning verkställas med avvikelse från det som sagts i föregående punkt, då andra förutsättningar uppfylls.

Obetydlig fristående tillandning, 60.2 § i FBL

Också en obetydlig fristående tillandning kan inlösas, om den endast kan användas på ett ändamålsenligt sätt i anslutning till den fastighetsenhet som gränsar till den.

Delägarlag som sökande, 60.2 § i FBL

Om sökanden av inlösningen är ett delägarlag för en tillandning eller ett samfällt område, ska för respektive fastighets del separat avgöras om förutsättningar för inlösning föreligger.

6.5.7.2 Inlösning av samfällt område

61 § i FBL

En fastighetsregisterenhet som är föremål för en ansökan ska gränsa till det samfällda område varav man avser att inlösa.

Man kan inte inlösa samfällad skog, samfällt vattenområde eller samfällt strömfall (se HFF 6.1.5 Vad innebär samfällt område med tanke på inlösning).

Vid avgörande av om förutsättningar för inlösning föreligger ska man utreda om det samfällda område som man ansökt om att inlösa eller en del av den betydligt försvårar användningen av en fastighetsregisterenhet eller att den på ett ändamålsenligt sätt endast kan användas i anslutning till enheten ifråga.

6.5.7.3 Inlösning av utskifte

61 a § i FBL

Den egendom som ska inlösas ska uppfylla definitionen på ett utskifte (se HFF 6.1.7 Vad betyder utskifte med tanke på inlösning).

Vid avgörande av förutsättningar för inlösning ska man utreda om det skifte som man ansökt om att inlösa eller en del av det betydligt försvårar användningen av angränsande lägenheter eller om ägaren till skiftet inte kan använda skiftet på ett ändamålsenligt sätt till följd av dess obetydliga värde, form eller geografiska läge. Typiska är gamla särskilda ängsskiften som skogsekonomiskt närmast är tvinmark eller impediment.

6.5.7.4 Gemensamma förutsättningar

64 § i FBL

Om skiftesläggningen kan rättas genom ägobyte ska ägobyte förrättas i stället för att ett område inlöses. Ägobytet får då förrättas utan samtycke av ägarna, även om förutsättningar för obligatoriskt ägobyte inte föreligger. Vid avgörande om möjlighet till ägobyte finns ska man fästa särskild uppmärksamhet vid vad områdets användningsbehov är för delägarna (till exempel båtplats) och om delägarnas genomfart till nämnda område redan är möjlig eller kan ordnas utan särskilda åtgärder. Huruvida möjligheten finns att ett ägobyte kan verkställas ska alltid konstateras i motiveringarna för beslutet om förutsättningar.

På ett detaljplaneområde ska man beakta hur den fastighet som bildas passar in i detaljplanen.

Delningsbegränsningarna enligt 34–37 a § FBL gäller inte inlösning av tillandning.

6.5.8 Särskilda frågor

6.5.8.1 Konstaterande av förekomsten av en tillandning och bestämning av utsträckningen av den tillandning som ska inlösas

Konstaterande av förekomsten av en tillandning kräver ofta att man går ut i terrängen, om det inte finns erfarenhetsmässig lokalkännedom. Information om vattendnedströmning, -höjder och -regleringar finns att få från de regionala miljöcentralerna och OIVA – Miljö- och geoinformationstjänsten för sakkunniga (www.ymparisto.fi/oiva). Uppgifterna är emellertid inte heltäckande. Tjänsten kräver registrering. Informationstjänsten innehåller bland annat hydrologiska observationer, uppgifter om vattenståndet och ett sjöregister.

Information kan också erhållas genom att jämföra storskiftets kartor med senare upprättade kartor och terrängobservationer. Tillförlitligheten av strandlinjen på storskiftets kartor är emellertid rätt tvivelaktig, men strandlinjens förhållande till de rösen som uppförts på stranden är tämligen tillförlitligt.

Även på tidigare förrättningskartor kan förekomsten av en tillandning nämnas, särskilt om inlösningar tidigare gjorts vid sjön ifråga. Förekomsten av en tillandning kan också utredas genom att jämföra flygbilder som tagits vid olika tidpunkter.

Vid havsstranden finns alltid mer eller mindre tillandning på grund av landhöjningen.

Vid bestämning av utsträckningen av den tillandning som ska inlösas är man tvungen att avgöra den s.k. gamla strandlinjens läge, gränsen mellan tillandningen och vattnet och på tillandningen gränsen för det område som inlöses.

- Med den "gamla" strandlinjens läge avses i regel strandlinjen vid tidpunkten för storskiftet (strandlinjen för s.k. gammal mark)
Efter storskiftet har en hel registerby kunnat beröras av storskiftet eller nyskifte, där ett skifteslags jordägor enligt det gamla storskiftet har mätts och delats på nytt. Regleringens eller nyskiftets karta har upprättats enligt den strandlinje som vid kartläggningstidpunkten ska betrak-

tas som medelvattenstånd. Så har en tillandning som uppkommit mellan storskiftet och regleringen av storskiftet eller nyskifte vid sist nämnda förrättning fördelats till gårdarna som enskilda eller samfälliga ägor. Således ska man som gräns mellan s.k. gammal mark och en tillandning hålla en strandlinje som fastställts vid regleringen ifråga eller vid nyskifte. Strandlinjen ifråga kan också eventuellt vara synlig i terrängen.

Strandlinjen för en fristående tillandning är ofta en sammanhängande avsats som även märks i terrängen.

Gränsen mellan "gammal mark" och en tillandning kan eventuellt också urskiljas i terrängen på grund av skillnader i träd- och växtbeståndet

Gränsen kan även bestämmas genom nivellering om uppgifterna om vattenståndet före dess uppkomst eller tillandningens uppkomst finns. (På organiska marker kan nivellering inte komma i fråga, eftersom marken sjunker till följd av att vattenytan sjunker. Användning av gamla uppgifter om medelvattenhöjden leder ofta till ett annat slutresultat än vad en strandbank i terrängen visar.)

Även av andra förrättningskartor än storskiftets förrättningskartor kan man bestämma gränsen för "den gamla marken" i form av avståndet från strandrösen till kartans strandlinje. Man kan också använda SYKE:s landhöjningsinformation.

Utgångspunkten för bestämning av gränsen mellan "gammal mark" och en tillandning ska vara terrängobservationer och tidigare förrättningskartor.

- Gränsen mellan en tillandning och vattnet är enligt 1 kap. 5.1 § i vattenlagen strandlinjen enligt medelvattenståndet. Om vattenståndet förändras eller har förändrats beständigt, bestäms nämnda gräns enligt vattenståndet efter förändringen. Vid insjöar är gränsen mellan tillandningen och vattnet vanligtvis enkelt att bestämma i terrängen som gränsen mellan mark- och vattenväxtlighet. Vid havsstranden och vatten- och tillandningsområden som fyllts utan lagligt tillstånd hjälper nivellering ofta att bestämma gränsen. Också i sådana fall är man ofta tvungen vid fastställande av gränsen att stöda sig på gamla förrättningskartor och terrängobservationer, såsom att jämföra området med ställen, där gränsen klart kan konstateras i terrängen. Uppgifter om vattenståndet vid tidpunkten för inlösningen samt historiska uppgifter, finns i Oiva - miljö- och geoinformationstjänsten för sakkunniga.
- Vid förrättningen bestämmer man på tillandningsområdet den nya gränsen för det område som ska inlösas. Om inlösningen sträcker sig till grannfastighetens gräns, är utgångspunkten för bestämningen av gränsen den gränspunkt som finns på stranden mellan den fastighet som ska inlösas och grannfastigheten, där gränsen mellan fastigheterna skär den "gamla" strandlinjen. Den nya gränsen som går från gränspunkten ifråga möter gränsen mellan tillandningen och vattnet i regel i den punkt från vilken den nya gränsen är vinkelrät mot vattenområdets gräns.

När sträckningen av en gräns avgörs, ska man också beakta att avgörandet bör vara rättvist gentemot grannfastigheterna. Om så inte är fallet, avgörs gränsens sträckning på ett ändamålsenligt sätt. Om det rör sig om en partiell inlösning och kravet inte gränsar till grannfastigheternas gränser, så bestäms gränsen i enlighet med den framställning som kräver inlösning.

Den nya gränsen ska alltid märkas ut beständigt i terrängen, också på detaljplaneområden, om förrättningsingenjören anser det nödvändigt. Gränsen märks ut i terrängen med rösen om den inte löper längs med förlängningen av gränsen mellan fastigheterna. I så fall ska man också överväga att bygga ett röse vid stranden, om förrättningsingenjören anser att det annars kan orsaka tolkningsoklarheter gällande området utsträckning i terrängen Rån ska också huggas upp så att den klart kan urskiljas i terrängen (185 § i FBL och 55 § i FBF).

6.5.8.2 Bestämningen av utsträckningen av ett samfällt område och ett utskifte

Ett samfällt utskifte är alltid och ett samfällt område är i regel röslagda i terrängen och angivna på någon förrättningskarta. Om rösenas hittas i terrängen, så ska de kartläggas och områdenas utsträckning bestäms på basis av terrängobservationer.

Om inga rösen kan hittas eller de har försvunnit, ska deras läge utredas och bestämmas enligt vad som särskild stadgas om rågångar (se HFF 10.3 Bildande av samfällt område, avskiljande till samfällt och fogande av ett område till ett samfällt område). Rösenas läge och gränsens sträckning i terrängen konstateras och märks ut på kartan. Om det samfällda området eller utskiftet endast gränsar sig till den inlösande fastighetsregisterenheten, så behöver man inte utfärda ett separat rågångsbeslut, om gränsens sträckning inte är stridig.

Om i ovan nämnda fall ett samfällt område eller ett utskifte gränsar sig till flera fastighetsregisterenheter och bestämningen av gränsen påverkar andra fastighetsregisterenheters än den sökande enhetens rätter, utförs rågång som biförrättning vid förrättningen (se HFF 6.5.12 Biförrättningar).

Då man ansökt om att ett samfällt område eller ett utskifte ska inlösas och det också gränsar sig till en annan fastighetsregisterenhet än den inlösande enheten, så kan inlösningen på basis av ett inlösningsskrav som framställts av ägarna till de övriga fastighetsregisterenheter som gränsar till det samfällda området utföras som delar till respektive fastighetsregisterenhet som mest ändamålsenligt lämpar sig för ändamålet.

I vissa fall har utsträckningen och/eller det exakta läget av det samfällda området som man ansökt om att få inlösa inte bestämts i någon lantmäteriförrättning. Ett sådant samfällt område kan förekomma då förrättningsprotokollet innehåller t.ex. följande anteckning: "samfällt båtplats och lastningsplats på figur 357". Ett noggrannare läge har inte angivits på förrättningskartan. I så fall ska man i ägobeskrivningen utreda om området ifråga avser ett samfällt område. Om figuren ifråga har inkluderats i lägenhetens ägor så rör det sig högst sannolikt om ett område som belastas av servitutsrätt till förmån för flera lägenheter och förutsättningar för inlösning föreligger inte. Huvudregeln kan anses vara att anteckningen ifråga finns i ägobeskrivningen under rubriken samfällda områden. Om läget av ett sådant samfällt område kan fastställas i terrängen eller sakägarna enhälligt visar var området ligger, kartläggs området ifråga och märks ut på förrättningskartan.

Om utsträckningen och läget av ovan nämnda område är stridiga eller oklara, avgörs områdets geografiska läge och utsträckning genom att en rågång utförs som biförrättning.

6.5.9 Terrängarbeten

Om terrängarbeten inte utförs i samband med förrättningssammanträdet, ska sakägarna särskilt informeras om dessa och beredas möjlighet att närvara vid tillfället. Om inlösningssyrkandet sträcker sig till gränsen för inlösarens fastighet, så ska också rågrannen kallas till terrängarbetena. I förrättningsprotokollet ska antecknas när terrängarbeten utförts, vem som utfört dem och vilka sakägare som varit närvarande.

6.5.10 Terrängsyn

Om förrättningsingenjören inte själv utför terrängarbeten ska han eller hon i regel förrätta terrängsyn för att bedöma förutsättningarna för förrättningen och fastställa ersättningarna. Det är dock inte alltid nödvändigt för förrättningsingenjören att förrätta syn. Ibland räcker det med att kartläggaren dokumenterar förrättningsobjektet genom att t.ex. fotografera det i samband med terrängarbetena.

6.5.11 Överföring av ett område till en fastighetsenhet som den som inlöser äger

63 § i FBL

Den tillandning som ska inlösas ska vid förrättningen alltid överföras till en fastighetsenhet som den som inlöser äger.

6.5.12 Biförrättningar

Rågång, 53 § i FBF

Ifall rån mellan tillandningsområdet och strandfastigheten är oklar ska den uppgås.

Ifall vid inlösning av tillandning den inlösande fastighetens strandröse har försvunnit, ska rån mellan den och grannfastigheten uppgås. Ifall gränsröset för det samfällda område eller utskifte som ska inlösas har försvunnit och dess läge påverkar de rättigheter som gäller de fastigheter som gränsar sig till det område som ska inlösas och som är andra än ansökande fastigheten, ska gränserna uppgås. Se HFF 1.3 Biförrättningar och andra åtgärder och fastighetsbestämningförrättningar, HFF 12.1 Rågång.

Ifall det konstateras att man vid en tidigare fastighetsförrättning som har vunnit laga kraft har felaktigt kartlagt och läst fastighetens tillandningsägor och man inte vid förrättningen ifråga gått upp rån mot vattenområdet eller tillandningen, ska rån uppgås och fastighetens areal korrigeras i fastighetsregistret.

105 a § i FBL.

Om tillandningen är av en annan registerenhet än det samfällda vattenområdet framför den och gränsen mellan dem aldrig har bestämts och gått upp, fastställs gränsen enligt medelvattenståndet som rådde 1.7.2004.

Behandling av servitut enligt FBL och rätter enligt lagen om enskilda vägar

På en sakägares begäran kan ett rätt som belastar det område som ska inlösas upphävas eller flyttas till ett annat ställe, om förutsättningarna enligt FBL (tillkännagivande) och lagen om enskilda vägar uppfylls. Huruvida ärendet ska tas upp till behandling beslutas av förrättningsingenjören. Särskilt vid inlösning av tillandning ska man fästa uppmärksamhet vid båtplatser och motsvarande rätter som är belägna på eller gränsar sig till den tillandning som ska inlösas.

Annan åtgärd, 16.2 § i FBL

På en sakägares begäran kan man också utföra en annan åtgärd som är en fastighetsförrättning, om det inte betydligt fördröjer slutförandet av inlösningen.

Se HFF 1.3 Biförrättningar och andra åtgärder.

6.5.13 Hörande av sakägare

Se HFF 1.10.4.1 Hörande av sakägare.

6.5.14 Avtalskompetensen som gäller ersättningar

7 §, 19.3 § i SamfällighetsL

Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman eller i delägarlagets stadgar föreskrivna och av delägarna valda fullmäktige eller styrelsen i sådana ärenden av ringa betydelse som bestämts i stadgarna. Utöver det som konstaterats ovan kan delägarna annars besluta i angelägenheter som gäller delägarlaget om alla delägare är ense om beslutet.

19.2 §, 25 § i SamfällighetsL

Det konstituerade delägarlagets talan vid förrättning förs av styrelsen, som också i övrigt företräder delägarlaget. En delägare i ett icke konstituerat delägarlag har rätt att föra talan vid en förrättning till sin egen andels del.

22 § i SamfällighetsL

Delägarlaget kan ha en eller flera ombudsmän i stället för eller utöver en styrelse, om det så bestämts i delägarlagets stadgar. Om det finns flera ombudsmän, har man bestämt om arbetsfördelningen mellan dem i stadgarna.

Om ett delägarlag har i stället för en styrelse en ombudsman, för han eller hon delägarlagets talan och företräder delägarlaget.

24.2 § i SamfällighetsL

Om ett icke konstituerat delägarlag inte annars bevakar sina intressen, får en enskild delägare bevaka delägarlagets intressen.

19 § och 201.2 § i FBL

Närvarande sakägare som berörs av en ersättning får i allmänhet avtala om ersättningens storlek och andra frågor som gäller ersättningen för sin egen del.

19.3 § i SamfällighetsL

Ett konstituerat delägarlags styrelse eller ombudsman har inte avtalsrätt på delägarlagets vägnar, om det inte bestäms så i delägarlagets stadgar eller om delägarlagets sammanträde inte gett fullmakt därtill.

Däremot är ett obesträtt yrkande som delägarlaget beslutat om vid sitt sammanträde och som gäller ersättningar och som inlösaren har godkänt vid förrättningssammanträdet jämförbar med ett avtal mellan sakägarna. I så fall ska man emellertid vid förrättningen utreda att ersättningen inte gör intrång i någons rätt, dvs. att avtalet motsvarar en ersättning som bestäms enligt 200 § i FBL.

En delägare i ett icke konstituerat delägarlag kan inte ingå avtal med rättsverkan för de andra delägarna vid förrättningen, även om han eller hon kan framställa ett yrkande vid bevakning av det icke konstituerade delägarlagets intressen.

Om flera delägare framställer yrkanden som står i strid med varandra, avgör förrättningsmännen hur var och ens yrkande ska tas i beaktande vid förrättningen.

6.5.15 Värdering av inlösning ersättning

Se HFF 1.18.4.1 Fastställande av ersättning, förfarandet.

När icke-konstituerat samfällt jordområde eller tillandning inlöses och inlösaren äger en andel i området som ska inlösas, behöver denna andel inte inlösas eller ersättning betalas för den. Därmed behöver man inte heller betala överlåtelseskatt på den del av ersättningen som motsvarar den egna fastigheten/de egna fastigheterna. Det som står ovan gäller alltså endast i fall där det samfälliga området delägarlag inte har konstituerat sig och ersättningarna fördelas mellan och bestäms direkt till delägarfastigheterna. Om delägarlaget har konstituerat sig enligt lagen om samfälligheter, betalas en ersättning som motsvarar hela inlösningens värde till delägarlaget utan att dra av den andel som tillhör inlösarens delägarfastighet.

6.5.16 Handlingar som ska upprättas över ersättningarna

Se HFF 1.18.6 Handlingar som ska upprättas över ersättningarna.

I situationer där inlösaren äger en eller flera delägarfastigheter i det icke-konstituerade samfällda området, varifrån tillandningen eller det samfällda jordområdet inlöses, bör andelen av den verkliga ersättningen som betalas ut anges i förrättningshandlingarna. Detta gäller speciellt det s.k. inlösningsbeslutet eller handlingen Ersättningar (arkiv) (Korvaukset (arkisto)) i JAKO, men gärna även protokollet.

I fall där delägarlaget inte har konstituerat sig kan ersättningen anges exempelvis på följande sätt;

Gångse värdet på området som ska inlösas är 900 €. Inlösaren äger fastigheterna X och Y, som sammanlagt har 2/3 andelar i det samfällda området som ska inlösas. Därmed bestäms som ersättning 1/3 av värdet på området som ska inlösas, dvs. 300 €.

eller

Gångse värdet på området som ska inlösas är 900 €. Inlösaren äger 2/3 av det samfällda området som ska inlösas, varvid den ersättning som betalas bestäms till 1/3 av områdets värde, dvs. 300 €.

6.5.17 Betalning av ersättningar

Se HFF 1.18.4.4 Betalning av ersättning och HFF 1.18.4.6 Deponering av ersättning hos regionförvaltningsverket.

206 § och 206 a § FBL, 31 a § i SamfällighetsL.

Vid förrättningen ska beslut fattas om betalningssättet för en ersättning som tillkommer delägarlaget för ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån.

Bestämmelser om betalning av ersättningar finns i 31 a § i lagen om samfälligheter.

Om delägarlaget för ett samfällt område har konstituerat sig på det sätt som bestäms i lagen om samfälligheter, betalas en ersättning som gäller det samfällda området till delägarlaget.

Om delägarlaget inte har konstituerat sig, betalas ersättningen till delägarlagets delägare, om man har kännedom om delägarna och ersättningen är betydande. I så fall fastställs vid förrättningen varje mottagares andel av ersättningen. Uppbäring och vidarebetalning hör inte till förrättningen utan mottagarna av ersättningen ska bevaka att betalaren betalar i tid.

Om ersättningen emellertid är obetydlig i jämförelse med kostnaderna för utredning av delägarförhållandena för det samfällda området, ska ersättningen betalas till det icke konstituerade delägarlaget. Protokollsutdrag krävs av delägarlaget. Om delägarlaget inte har beslutat om hur ersättningen ska betalas till det, ska ersättningen deponeras hos Regionförvaltningsverket.

Om det totala ersättningsbelopp som en sakägare har ålagts att betala till en och samma ersättningsmottagare inte överstiger 10 euro, behöver beloppet inte betalas eller deponeras.

I protokollet ska göras en anteckning om hur ersättningen ska betalas: vem betalar, till vem betalas, när infaller förfalldagen, vad är räntan på den ersättning som ska betalas och hur bestäms dröjsmålsräntan.

Om det bestäms att ersättningen ska deponeras hos Regionförvaltningsverket, ska det framgå av protokollet till vilket Regionförvaltningsverk och på vilken grund man beslutat att deponera ersättningen. Den som utsetts till betalare är skyldig att deponera ersättningen. Mottagaren av ersättningen har till uppgift att bevaka att betalaren deponerar ersättningen.

Förrättningsingenjören ska ge muntliga eller skriftliga instruktioner om hur deponeringen ska ske och samtidigt utreda de övriga kostnader som orsakas av deponeringen.

Till förrättningsförfarandet hör emellertid inte att man färdigt fyller i giroblanketter.

Utredning av ersättningsmottagaren

152 a § i FBL.

- Om tillandningen bildats så småningom av ett samfällt vattenområde före 1.7.2004, så betraktas nämnda område ifråga om fastighetsindelningen som samma samfällda område också i det fall att delägarfastigheterna har fått en andel i tillandningen vid en annan tidpunkt. Andelarna fastställs i tillandningsområdet ifråga på så sätt att varje delägarfastighets andel motsvarar värdet av det tillandningsområde som den anses ha fått andel i.

Olika delägare för tillandningen än för vattenområdet framför den

Om vattenområdet och tillandningen har olika delägare, kan man inte bestämma att ersättning ska betalas till vattenområdets delägarlag. Om tillandningens delägarlag har konstituerat sig på det sätt som stadgas i lagen om samfälligheter, bestämmer man att ersättning ska betalas direkt till delägarlaget. I annat fall bestäms att ersättning ska betalas separat till varje delägare eller, om ersättningen är obetydlig, att den ska deponeras hos länsstyrelsen.

Om vattenområdet och tillandningen har samma delägare, bestäms i regel att ersättning ska betalas till det konstituerade delägarlaget. På grund av en ändring i lagstiftningen gällande fiske och samfälligheter som trädde i kraft år 2001 administreras vattenområden i regel av ett konstituerat delägarlag. Ett enligt tidigare lagstiftning konstituerat fiskelag ändrades till vattenområdets delägarlag. Ett sådant delägarlag anses ha konstituerat sig även om dess gamla stadgar ännu inte har ändrats så att de motsvarar bestämmelserna i lagen om samfällda områden.

I undantagsfall administreras en tillandning och ett vattenområde av olika delägarlag även om delägarna är de samma. Således kan fastighetsregisterföraren på delägarlagens ansökan eller med deras samtycke fatta ett i 2 a § 2 mom. FRL avsett beslut om registrering av tillandningen och vattenområdet som en gemensam registerenhet.

6.5.18 Fastställande av tidpunkten för besittningstagandet

186 § i FBL

Sakägarna har rätt att avtala om tidpunkten för besittningstagande av ägorna.

Vid förrättningen ska man fastställa tidpunkten för besittningstagandet. I allmänhet är det mest ändamålsenligt att koppla ihop tidpunkten för besittningstagande och betalningen av ersättningarna. Ibland kan besittningstagandet göras samtidigt som förrättningen avslutas eller vinner laga kraft.

6.5.19 Val av ombudsman

Se HFF 1.10.3.2 Ombudsman.

6.5.20 Återkallande av förrättningsansökan

Se HFF 1.1.4 Återkallande av ansökan

Ännu vid slutsammanträdet kan sökanden återkalla ansökan efter att ha hört till exempel ett beslut om att förutsättningar för ägobyte föreligger och det inte var hans eller hennes avsikt, eller efter att ha hört ett beslut om ersättningarna. Förrättningsmännen ska då besluta om att förrättningen förfaller, om inte en ägare till tillandningen eller det samfällda området kräver att inlösningen ska fortgå.

6.5.21 Utdrag och kopior till sakägarna

Se HFF 1.23 Utdrag och kopior av handlingar.

Om ett ersättningsyrkande framställs före slutsammanträdet, sänds en kopia av ersättningsyrkandet till den som inlöser omedelbart då det inkommit.

Om en kopia av protokollet, förrättningskartan, förrättningshandlingen och besvärshandlingen inte har getts till sakägarna vid förrättningsammanträdet, ska de sändas utan dröjsmål till sökanden efter att förrättningen avslutats och ägarna till den egendom som inlöses, dock senast inom två veckor.

Om förrättningen har ändrats i en rättsinstans, sänds nya förrättningshandlingar och förrättningskartor med korrigeringar till den del de har förändrats.

Sökanden underrättas om registreringen av förrättningen. Den beskrivning som anger områdets ägarförhållanden, ett utdrag ur protokollet eller motsvarande utdrag ur annan förrättningshandling sänds inte separat efter registreringen.

Förutom till sakägarna sänds en kopia av den slutliga beskrivningen och värderingsinstrumenten eller andra motsvarande förrättningshandling, vilken anger de ersättningar som bestämts vid förrättningen enligt ersättningslag, arealen av de områden som är föremål för inlösningen samt de registerenheter som får ersättningar jämte ägare till den skattebyrå inom vars område föremålet för inlösningen är beläget (se Lantmäteriverkets och skatteförvaltningens årliga avtal) samt till det regionförvaltningsverk som ersättningen enligt beslut ska deponeras hos.

60 § i FBF

Om en registerenhet har flera ägare, får utdragen sändas till en av dem.

I fråga om ett samfällt område sänds utdragen till styrelsen eller till ombudsmannen, om delägarlaget är konstituerat, och i övriga fall till någon av delägarna i det samfälliga området.

Den som utdragen sänds till antecknas i protokollet och om det rör sig om ett samfällt område fattar man ett beslut om vem handlingarna ska sändas till.

6.5.22 Förrättningskostnader

Se HFF 21 Förrättningskostnader.

6.5.23 Sökande av ändring

Se HFF 1.21.1.1 Anförande av besvär över avgörande vid förrättningen.

6.5.24 Registrering av förrättningen

Se HFF 1.20 Registrering och anteckningar på fastighetsregisterkartan.

6.6 ANNAT

6.6.1 Befrielse från inteckningar och särskilda rättigheter

65.1 § i FBL

Området som har överförs befrias från de pantfordringar som belastar den överlåtande fastigheten samt från andra därmed jämförbara gravationer. Om området belastas av servitutsrätt eller arrenderätt eller någon annan särskild rättighet, regleras ställningen för en dylik rättsinnehavare vid förrättningen.

Beroende på situationen kan det komma i fråga att denna rätt förblir gällande, upphävs eller inlöses eller regleras på annat sätt. Samtidigt bestäms ersättning för den skada som regleringen orsakar innehavaren av rätten. De rättigheter för vilka den mottagande fastigheten ansvarar utvidgas till att gälla också det överförda området.

65.2 § i FBL

Det krävs samtycke av innehavaren av en inskriven särskild rättighet (t.ex. arrenderätt eller sytningsrätt) om rättigheten ska gälla det överförda området. Rättigheten får företrädesrätt enligt tidpunkten när förrättningsingenjörens meddelande har inkommit till inskrivningsmyndigheten.

6.6.2 Lyftande av den ersättning som deponerats hos regionförvaltningsverket

Se HFF 1.18.4.7 Lyftande av en ersättning som deponerats.

Förrättningsingenjören ska redogöra för sakägarna vid sammanträdet hur den deponerade ersättningen kan lyftas.

6.6.3 Lagfart

Se HFF 1.25.4 Lagfart på fång i samband med fastighetsförrättning.