

8 ÄGOREGLERINGAR	2
8.1 NYSKIFTE	3
8.1.1 Förutsättningar för nyskifte	3
8.1.2 Ansökan om nyskifte	4
8.1.3 Nyskiftets omfattning	4
8.1.4 Nyskiftets sysslomän och deras uppgifter	5
8.1.5 Nyttjande av ägorna samt byggande medan skiftet pågår	5
8.1.6 Anlitande av sakkunniga	7
8.1.7 Förrättningskartan	7
8.1.8 Fastighetsbestämning och ägobyte	7
8.1.9 Äganderättsutredningar	8
8.1.10 Styckning i samband med nyskifte	8
8.1.11 Anpassningsåtgärder vid nyskifte	8
8.1.11.1 Anpassningsplan	9
8.1.11.2 Förverkligande av ett Anpassningsprojekt, arbetsledning och övervakning	10
8.1.11.3 Användning av medel beviljade enligt stödlagen	11
8.1.11.4 Mervärdesskattefrågor vid användningen av stödmedel	11
8.1.12 Nyskiftesplan	12
8.1.12.1 Fastställande av delningsgrunden	12
8.1.12.2 Inlösning i samband med nyskifte	12
8.1.12.3 Hörande av sakägarna för uppgörande av skiftesplanen	13
8.1.12.4 Uppgörande av nyskiftesplan	13
8.1.12.5 Hörande av sakägarna när skiftesplanen presenteras	13
8.1.12.6 Ersättningar vid nyskifte	14
8.1.12.6.1 Fastställande av ersättningar	17
8.1.13 Kostnadsfördelning	17
8.1.13.1 Fördelning av kostnader för byggande av vägar	17
8.1.13.2 Fördelning av kostnader för torrlägningsarbeten	17
8.1.13.3 Fördelning av kostnader för byggande av vattenförsörjningsanläggningar	18
8.1.14 Konstituering av samfällda områdets delägarlag	18
8.1.15 Bildande av dikningssammanslutning och antagande av stadgar	18
8.1.16 Behandling av servitut och grundande av enskilda vägar	18
8.2 REGLERING AV BYGGNADSMARK	19
8.3 VATTENÄGOREGLERINGAR	19
8.4 PROJEKTNYSKIFTE	19
8.5 ÄGOREGLERINGAR PÅ GRUND AV VATTENDRAGSPROJEKT	20

8 ÄGOREGLERINGAR

Vid ägoregleringar tillämpas ett kundorienterat förfarings sätt. Man sammanjämkar de mål som enskilda kunder, bysamfund och andra som verkar på området samt samhället har.

Förfarings sättets centrala principer är täta kontakter och informering samt en vänlig och jämlik behandling av kunderna och lyhördhet. Alla parter uppmuntras att delta aktivt i ägoregleringen. I allmänhet utförs ägoreglering i samarbete med de olika parterna. Som hjälp används också lokalkännedom och sakkunnighet. Dessutom verkar ägoreglerare försonligt i tvistefrågor och motiverar sina beslut. Ägoregleringsområdets sociala faktorer, kulturella särdrag och naturens mångformighet tas med i ägoregleringsgranskningen. Samhällets mål är att åstadkomma en ändamålsenlig och kostnadseffektiv fastighetsstruktur. Även effekterna som ett projekt kan ha på det övriga samhället är intressanta ur samhällets synvinkel.

Det kundorienterade förfarings sättet beskrivs i processanvisningarna.

Ägoregleringsverksamheten kan indelas i allmänna och målspecifika uppgifter. De allmänna uppgifterna skapar förutsättningar för de målspecifika uppgifterna, som består av behovsutredning, produktion och uppföljning. De allmänna uppgifterna avses i detta sammanhang utredning av landsbygdens ägostrukturer samt informering om Lantmäteriverkets ägoregleringstjänster och växelverkan med intressentgrupper. Växelverkan med intressentgrupper omfattar kontakter och samarbete med olika myndigheter och fastighetsägarföreningar.

Till behovsutredningen hör en problem- och målkartläggning och på basis av den görs ett åtgärdsförslag (på finska TPE = toimenpide-ehdotus). TPE innehåller utgångspunkterna för enskilda projekt och mål och dessutom beskriver den innehållet i en eventuell ägoreglering. Den tredje delen av behovsutredningen består av en utredning av genomförbarheten. En behovsutredning utförs på initiativ av markägaren eller andra intressentgrupper. En behovsutredning ingår inte i lagstadgad förrättningsproduktion men man kan övergå från den till produktionsskedet (förrättningen) utan ny ansökan. För projekt-nyskiftet som utförs på grund av landsvägs- och banprojekt utförs behovsutredningen i form av en s.k. KIVA-utredning (kiinteistövaikutusten arviointi eller uppskattning av fastighetsverkningarna). Vid ett projekt-nyskifte som utförs på grund av ett naturskyddsområde är behovsutredningen emellertid en del av förrättningsförfarandet.

I detta kapitel i HFF behandlas närmast produktionen av ägoregleringar, vilket betyder förrättningar enligt olika lagar. På basis av sitt syfte kan produktionen delas in i egentliga ägoregleringar som förbättrar den lokala infrastrukturen och projektägoregleringar som främjar samhällets basinfrastruktur. Vid den egentliga ägoregleringen granskas markanvändningens ändringsbehov samtidigt från ett privat, ett lokalt och ett allmänt perspektiv. Projektmyndigheterna och markägarna är i likvärdig sakägarställning. Vid projektägoregleringar rör det sig om att förverkliga ett myndighetsprojekt på så sätt att det orsakar den övriga markanvändningen så obetydliga olägenheter som möjligt och att utvecklingsbehoven för den övriga markanvändningen tas i beaktande. Projektmyndigheten (förrättnings sökanden) har den bestämmande sakägarställningen.

Till uppföljningen av ägoregleringar hör utarbetande av förrättningsarnas slutrapport. Syftet med uppföljningen är att samla information om tidtabellerna håller för varje delskede, målen uppnås, verksamheten förverkligas, sakkunnighet och kundtillfredsställelse samt sörja för att uppgifterna om sådant som lyckats, problem och brister samt anknyttande förslag tillställs verkets lednings- och stödprocess för behandling. Över varje ägoregleringsförrättning utarbetas en slutrapport.

De bestämmelser som gäller utförande av ägoregleringsförrättningar finns i FBL och i vissa speciallagar. De viktigaste av dessa speciallagar är lagen om vissa regleringar av vattenägor (31/1980) och lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt (451/1988). Dessutom finns bestämmelser som gäller ägoregleringar i landvägs lagen (503/2005) 5 kapitel, 23 - 25 § InIL, 38 a § EnskVägL och 53 - 57 § BanL.

Av ägoregleringarna enligt FBL behandlas i detta kapitel nyskifte och reglering av byggnadsmark. I samband med nyskifte behandlat också projekt-nyskifte (67.4 § FBL).

De bestämmelser som gäller stöd för ägoregleringar finns i lagen om stöd för nyskiften (24/1981).

8.1 NYSKIFTE

Nyskifte är till sin natur en regleringsförrättning, där ägorna regleras utan att de gällande ägandeförhållandena ändras. Nyskiftets mål, innehåll samt förrättningsområdets omfattning kan variera betydligt.

8.1.1 Förutsättningar för nyskifte

67 § och 70 § FBL

Förutsättningarna för förrättande av nyskifte indelas i allmänna förutsättningar och särskilda förutsättningar.

Den allmänna förutsättningen för nyskifte, d.v.s. ekonomisk ändamålsenlighet, undersöks med hjälp av en kostnads-nyttoanalys innan man fattar beslut om huruvida förutsättningar för nyskifte föreligger. Utredningen kan vara en del av ägoregleringens behovsutredning, som utförs innan man påbörjar förrättningen. Behovsutredningen utgör grunden för behandlingen av nyskiftesförrättningens förutsättningar och omfattning.

Utöver den ovan nämnda allmänna förutsättningen krävs att någon av tre följande alternativa särskilda förutsättningar föreligger för att nyskifte ska kunna förrättas:

1) Förbättrar fastighetsindelningen och främjar användningen av fastigheterna

Den särskilda förutsättning som oftast kommer i fråga är att man genom nyskifte kan förbättra fastighetsindelningen och främja användningen av fastigheterna. Man bör lägga märke till att det inte krävs att fastigheternas skiftesläggning förbättras. I lagen definieras inte vilket användningsändamål för fastigheterna kan främjas. Sålunda kan nyskifte komma i fråga även för att främja annan användning än jord- och skogsbruk.

Nyskifte kan användas på alla sådana områden där fastighetsindelningen inte längre motsvarar dagens behov på grund av att fastigheternas användning har ändrats eller håller på att ändras eller till följd av den tekniska utvecklingen eller någon annan liknande orsak.

Nyskifte kan också användas i samband med förverkligandet av samhällets viktiga infrastrukturprojekt. Ett sådant nyskifte genom vilket det är möjligt att undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som byggandet av en allmän väg, en järnväg, en kraftledningslinje eller ett flygfält, inrättandet av ett naturskyddsområde eller genomförandet av något annat dylikt projekt medför för dem som använder fastigheterna kan förrättas, om nyttan av nyskiftet är betydande och det i övrigt är ändamålsenligt att förrätta skiftet. Ett dylikt nyskifte kallas för ett projektnyskifte och kan även sökas av den som genomför projektet.

2) Förbättrar vägförhållandena och torrläggningen

Nyskifte kan förrättas om man därigenom väsentligt kan förbättra vägförhållandena och torrläggningen på området. Vid sådana nyskiften förbättras inte nödvändigtvis fastighetsindelningen. Användningen av fastigheterna främjas endast indirekt genom att man förbättrar vägförhållandena.

Planeringen och byggandet av ett väg- och dräneringsnät kan dock utföras på ett terrängmässigt ändamålsenligt sätt. Vid nyskiftet kan man sedan genom ägobyten åtgärda den splittring av ägorna som byggandet av väg- och dräneringsnätet förorsakat.

3) Främjar användningen av ett område som förvärvats för de syften som anges i lagen om gårdsbrukets utvecklingsfond (657/1966)

Nyskifte kan dessutom förrättas om man därigenom kan främja användningen av de områden som skaffats för främjande av landsbygdsnärings- och förbättrande av levnadsförhållandena på landsbygden. NTM-centralen (Närings- trafik- och miljöcentralen) köper åkermark och skog för användning som bytes- och tilläggsmark vid en nyskiftesförrättning. NTM-centralen överlåter den mark som den skaffat för användning av förrättningsmän vid nyskiftet i samband med skiftesplanen. På så sätt kan fördelarna av nyskiftet ökas genom att de inbegripna NTM-centralerna köper mark i staten räkning.

8.1.2 Ansökan om nyskifte

68 § FBL

En markägare kan ansöka om nyskifte. Projektnyskifte, varigenom man undanröjer eller minskar betydande olägenheter som genomförandet av bl.a. väg-, järnvägs- och kraftledningsprojekt eller inrättandet av naturskyddsområden orsakar fastigheternas användare, kan också sökas av den som genomför projektet (projektmyndigheten).

Lantmäteriverket kan anhängiggöra ovannämnda projektnyskiften samt sådana nyskiften som syftar till att främja att mark överlåts som tillskottsområden eller i övrigt avsevärt förbättra förhållandena på orten. Förhållandena på orten kan förbättras t.ex. genom att markägandeförhållandena klarläggs (bl.a. sämjoskiftesområden), vägförhållandena utvecklas, näringarna stimuleras eller trivseln förbättras.

Från den objektspecifika behovsutredningen kan man gå direkt till förrättningsskedet utan ny ansökan under förutsättning att markägarna godkänner att deras ansökan om behovsutredning används som förrättningsansökan.

8.1.3 Nyskiftets omfattning

69 §, 71 § FBL, 11 §, 30 a §, 30 b § FBF

Nyskiftesområdet avgränsas på basis av behovet av förrättning. Förrättningen kan omfatta endast några fastigheter. Hela fastigheten behöver inte ligga inom nyskiftesområdet, t.ex. ett fristående skifte eller en del av det kan höra till nyskiftesområdet. Å andra sidan kan nyskiftet gälla ett omfattande område, som kan indelas i mindre delområden.

Vid projektnyskifte kan man fatta beslut om förrättningens omfattning först vid uppgörande och fastställande av den slutliga nyskiftesplanen, eftersom det först i det skedet framkommer hur projektet kan genomföras vid nyskiftet och vilka fastigheter som regleringen gäller. Beslut om ett projektnyskiftes förutsättningar och omfattning kan fattas vid det sammanträde där man fastställer nyskiftesplanen.

Nyskiftesområdet ska avgränsas så att det förutom sökandes ägor också omfattar sådana områden som är viktiga att ta med för att uppnå ett ändamålsenligt slutresultat. Övriga ägor kan medtas i skiftet om ägarna inte motsätter sig detta (30 a § FBF).

Sakägarna ska beredas en skälig tid att bekanta sig med ärendet och framföra anmärkningar innan beslut fattas om förutsättningarna för och omfattningen av nyskiftet. Den utredning (åtgärdsförslag) som ligger till grund för beslutet om förutsättningar och omfattning ska vid behov finnas till påseende så att sakägarna kan bekanta sig med den (30 b § FBF).

Detaljplaneområden som inte är jord- och skogsbruksområden får tas med i nyskiftet endast av särskilda skäl. Sådana särskilda skäl kan t.ex. vara att nyskiftet används för att överföra byggnadsrätt i syfte att främja fullföljandet av ett strandskyddsprogram.

Ett område som används för helt andra ändamål än jord- och skogsbruk kan utan ägarens samtycke ingå i nyskiftesområdet endast om det är viktigt för att syftet med nyskiftet ska uppnås. Det är dock inte ändamålsenligt att från mera omfattande nyskiftesområden utesluta byggnadsplatser som finns på området (78 § FBL). För fastigheter vars ställning inte förändras vid nyskiftet förorsakar skiftet med stöd av 209 § FBL i allmänhet inte heller några förrättningskostnader.

8.1.4 Nyskiftets sysslomän och deras uppgifter

181 § FBL

Om förrättningens omfattning eller dess natur förutsätter det, väljs vid förrättningen en eller flera sysslomän. Det är förrättningsmännen som ska fastställa om sysslomän behövs.

Sysslomännens uppgifter uppräknas i 181.2 § FBL.

Angående sysslomännens uppgifter i samband med genomförandet av anpassningsprojekt, se punkt HFF 1.10.3.2 Syssloman och HFF 8.1.12.2.

Val av sysslomän

Då man överväger hur många sysslomän som behövs ska man beakta skiftesområdets storlek och vad som rent geografiskt är mest praktiskt med tanke på utförandet av sysslomännens uppgifter. Om t.ex. skiftesområdet är mycket stort och består av flera ekonomibyar eller bydelar, kan antalet sysslomän bestämmas på denna grund. Om flera sysslomän väljs är det nödvändigt att utse en ordförande för sysslomännen eller en huvudsyssloman. En ställföreträdare kan väljas för en syssloman.

Skiftesdelägarna utser sysslomännen vid ett sammanträde. Saken ska omnämnas i kallelsen till sammanträdet. Om delägarna inte är enhälliga, utses sysslomännen genom val. Sysslomännen ska ge sitt samtycke till uppgiften.

Reglementet för sysslomännen

För att man ska kunna ordna sysslomännens uppgifter rent praktiskt, organisera administrationen och bestämma uppgifterna är det i allmänhet nödvändigt att vid varje skifte utarbeta ett reglemente för sysslomännen. I reglementet kan de lokala särdragen hos varje enskilt nyskifte beaktas.

Vid nyskiften lönar det sig oftast att sträva efter att samma sysslomän sköter hela förrättningen från början till slut. I reglementet kan bestämmas hur lång sysslomännens mandatperiod ska vara och i vilken ordning de ska avgå, om uppgiften ser ut att bli långvarig eller medföra exceptionellt mycket arbete. Av praktiska skäl kan inte alla sysslomän avgå samtidigt. Huvudsysslomännens mandatperiod kan t.ex. vara dubbelt längre än de andra sysslomännens, eftersom det tar betydligt längre tid att sätta sig in i huvudsysslomännens uppgifter än i de övriga sysslomännens uppgifter.

Reglementet för sysslomännen ska behandlas och fastställas vid ett förrättningssammanträde.

8.1.5 Nyttjande av ägorna samt byggande medan skiftet pågår

177 § och 84 § FBL

För att hindra ekonomiska förluster och underlätta verkställandet av förrättningen är en sakägare skyldig att medan förrättningen pågår sköta även sådana områden i sin ägo vars äganderätt kan förändras till följd av förrättningen. För att t.ex. ersättningar för egendom som byter ägare ska kunna bestämmas och för att ett rättvist skiftesresultat ska nås är det nödvändigt att begränsa ägarens rätt att råda över sitt område. Av denna anledning ska förrättningsingenjören redogöra för sakägarna bestämmelserna i 177 § FBL om användningen av ägor och byggnader när förrättningen börjar och vid behov medan den pågår.

Förrättningsingenjören ska meddela bestämmelserna om sådana begränsningar som ska följas för att kunna utföra åtgärden utan särskilt tillstånd. Därtill ska de begränsningar och beslut om tillstånd som förrättningsingenjören meddelat följas trots ansökan om ändring.

Förrättningsingenjören kan fatta beslut i ärenden som gäller tillstånd utan förrättningssammanträde. Innan beslutet fattas ska förrättningens sakägare beredas tillfälle att avge sin åsikt om tillståndsansökan. Beslutet och besväransvisningen som berör beslutet ska sändas till sakägarna för kännedom.

Den som bryter mot de bestämmelser om användningen av ägor som anges med stöd av 177 § FBL, kan för fastighetsförrättningsförseelse dömas till böter eller fängelse. Det hör till förrättningsingenjörens uppgifter att göra brottanmälan. (287 a § FBL).

Användningen av odlade ägor

När bestämmelser meddelas om användningen av odlade ägor medan skiftet pågår, ska sakägarna uppmärksammas om att en markägare som brutit mot bestämmelserna blir tvungen att betala ersättning i samband med likviden. När man överväger vilka bestämmelser som ska meddelas om odlade ägor ska man beakta bl.a. bekämpningen av ogräs på ägor som tillfälligt är tagna ur odling, underhållet av dräneringsdiken samt ägarens skyldighet att åtgärda sådan stenighet som uppkommit till följd av en anpassningsprojekt och som inte undanröjs på projektets bekostnad.

Med de begränsningar som förrättningsingenjören uppställer eller tillstånd som han eller hon separat beviljar styrs ändringar i användningen av egendomen. Så kan t.ex. åker beskogas eller skog röjas till åker. Begränsningarna ska uppställas så att de inte onödigt försvårar vidtagandet av sådana åtgärder som har ringa inverkan på verkställandet av förrättningen.

Uppförande och reparation av byggnader

Tillstånd att uppföra nya byggnader och renovera gamla kan i allmänhet beviljas endast på de grunder som bestäms i 84 § FBL. Om tillstånd måste beviljas av någon annan orsak, ska man ha som mål att åtgärden inte medför att utflyttningskostnaderna stiger i onödan eller annars försvårar ett ändamålsenligt genomförande av skiftet. Om en befintlig byggnadsplats ska bebyggas, bör man beakta bygglovets inverkan på skiftesplanen.

När det vid förrättningen har beviljats tillstånd till byggande, ska sakägarna meddelas och i protokollet antecknas att byggandet får inledas först sedan beslutet har vunnit laga kraft. Eftersom förrättningsmännens beslut om tillstånd att uppföra byggnad motsvarar ett undantagstillstånd enligt byggnadslagen, ska ett laga kraft vunnit beslut delges kommunens bygglovsmyndighet.

För sedvanligt årsunderhåll av byggnader krävs inget tillstånd.

Tagande av virke till husbehov

När bestämmelser meddelas om tagande av virke till husbehov ska uppmärksamhet fästas vid bestämmelserna i skogslagen (1093/1996). Vid behov kan det bestämmas att tagande av virke till husbehov ska ske efter stämpling av en skogsfackman. För bestämmelserna gällande tagande av husbehovsvirke ska ägaren utreda den erforderliga mängden och användningsändamålet, framför allt när det är fråga om byggnadsvirke.

Sakägarna kan i enlighet med FBL 176 § avtala om att tagande av husbehovsvirke ska kräva tillstånd medan förrättningen pågår. Om avsikten är att ingå avtalet under ett sammanträde, ska saken nämnas i kallelsen till sammanträdet.

Försäljning av virke

Om sakägarna vill sälja virke medan skiftet pågår, ska de ges anvisningar om vad ansökningarna ska innehålla och hur de ska inlämnas. Förrättningsingenjören övervakar att försäljningen av virket inte försvårar skiftet. Dessutom måste man beakta bestämmelserna om försäljning av virke i skogslagen. Av denna anledning ska skogscentralens eller skogsvårdsföreningens utlåtande begäras om en planerad avverkning.

En markägare som gjort slutavverkning ska uppmärksammas på skyldigheten att föryngra skogen även när området kan byta ägare till följd av skiftesplanen.

När det vid en förrättning fattas beslut om att virke får säljas eller avverkas, ska sakägarna meddelas och i protokollet antecknas att åtgärden får vidtas först sedan beslutet har vunnit laga kraft.

Marktäkt

Ifråga om tagande av marksubstanser till husbehov tillämpas vad som sägs ovan om tagande av virke till husbehov.

När tillstånd att ta marksubstanser har beviljats vid en förrättning, ska sakägarna meddelas och i protokollet antecknas att åtgärden får vidtas först sedan beslutet har vunnit laga kraft. Sedan ett tillståndsbeslut gällande försäljning av marksubstanser har vunnit laga kraft ska det delges kommunens myndighet för marktäktstillstånd.

8.1.6 Anlitande av sakkunniga

13 § FBL, 3 § och 4 § FBF

För värdering eller en planeringsuppgift som ska utföras i samband med förrättningen och som kräver särskild sakkunskap är det ibland nödvändigt att anlita en sakkunnig som kan bistå sysslomännen.

Situationer som kan komma i fråga i samband med nyskifte är t.ex.:

- tagande och analys av jordprov gällande bördigheten i anslutning till graderingen av odlad mark;
- värdering av trädbestånd;
- uppgörande av anpassningsplaner;
- fördelning av kostnaderna; samt
- värdering av ersättningarna för särskilt värde (vid bedömning av mängden grus, sand eller andra marksubstanser).

Innan en sakkunnig tillkallas ska sysslomännen höra sakägarna. Sakägarna kan också komma överens om en sakkunnig, varvid sysslomännen ska pröva om den person som tillkallats som sakkunnig är lämplig och ojävig.

8.1.7 Förrättningskartan

188 § FBL, 47 § FBF, föreskrift 59N/97

Som förrättningskarta används den karta som upprättas och utskrivs med hjälp av JAKO-datasystemet. Förrättningskartan är en karta som skrivs ut över förrättningen för arkivet och som visar områdets fördelning i värdeobjekt, den nya fastighetsindelningen, vägrätter och servitut.

Det är också möjligt att med JAKO-datasystemet skriva ut olika skraddarsydda kartor för kunderna under förrättningens olika skeden.

8.1.8 Fastighetsbestämning och ägobyte

11 kap. FBL och HFF 10 fastighetsbestämning, 8 kap. FBL och HFF 5 Ägobyte.

För att kunna bestämma omkretsrårna för ett skiftesområde ska man vid behov hugga upp rårna och bestämma platsen för försvunna rösen på nytt och/eller avgöra andra oklarheter genom rågång. Samtidigt är det skäl att göra de ägobyten som är nödvändiga för att rån ska kunna rätas ut.

Omkretsrårosen som mätts på nytt lagras genom snabbförrättning och förs omedelbart in i JAKO-datasystemets huvudregister. Omkretsrårosen som uppbyggs istället för försvunna rösen förs in i JAKO-systemets huvudregister då rågångsbeslutet vunnit laga kraft.

Innan kartläggningen av de inom skiftesområdet belägna gamla skiftesråerna inleds, ska man undersöka möjligheten att använda den befintliga fastighetsråkartan. En fastighetsråkarta av A-klass baserad på signalering kan i de flesta fall användas som utgångsmaterial för förrättningen. Om den behöver kompletteras med fältkartläggning så kan mätuppgifterna över rösen med snabbförrättning i

JAKO genast införs i JAKO-datasystemets huvudregister. Vid avgörande av oklarheter som gäller råns sträckning och råmärken ska man iaktta de bestämmelser som meddelats om fastighetsbestämningen trots att rågång inte alltid verkställs. När hävderår klarläggs ska man iaktta de gällande sakrättsliga bestämmelserna om fastighetsbestämning.

Ett beslut gällande rågång och ägobyte kan överklagas medan förrättningen pågår, om förrättningsingenjören anser det ändamålsenligt (232.2 § FBL). Rågångsbeslutet kan i kortvariga nyskiften också fattas efter att skiftesplanen blivit färdig.

8.1.9 Äganderättsutredningar

Vid nyskifte ska man kontrollera ägaren till varje lägenhet, lägenhetsdel och outbrutet område samt om fastighetens ägare har lagfart på fastigheten. Om så inte är fallet ska sakägaren uppmanas att utan dröjsmål ansöka om lagfart. I synnerhet på sämjoskiftesområden ska man utreda huruvida hävd och besittning motsvarar varandra (49 § FBL).

Förändringar i äganderätten införs i första hand i inskrivningsregistret genom att man uppmanar till sökande av lagfart. Uppgifterna förmedlas i nuläget till JAKO-datasystemets huvudregister genom regelbundna uppdateringar och i framtiden eventuellt med hjälp av realtidsförbindelser mellan registren. I övrigt lagras ägar- och adressuppgifter i huvudregistret med snabbförrättning i JAKO. Uppdateringarna syns i förrättningen för nyskifte då förrättningen uppdateras.

Det är bra att på förhand rådgöra med inskrivningsmyndigheten om de tillvägagångssätt som behövs för kungörelselagarter och eventuella rättelser av lagfarterna.

8.1.10 Styckning i samband med nyskifte

37 § FBL, HFF 2 Styckning.

Styckning kan verkställas oberoende av nyskifte om detta inte avsevärt fördröjer nyskiftet. Styckning ska i första hand verkställas som separat förrättning före skiftesförslaget och slutföras i brådska ordning.

På ett outbrutet område som har erhållits innan beslutet om förrättande av nyskifte har fattats och som är beläget på nyskiftesområdet tillämpas vad som bestäms om fastigheter. Av ovan avsedda outbrutna område bildas i samband med skiftet en fastighet om förutsättningar för styckning av det outbrutna området föreligger. På fastighetsbildningen tillämpas vad som bestäms om styckning (FBL 95 §, HFF 2 kap.).

8.1.11 Anpassningsåtgärder vid nyskifte

72 - 74 § FBL, lag om stöd för nyskiften (StödL, nedan stödlagen)

Vid nyskifte kan skiftesdelägarna genomföra gemensamma anpassningsåtgärder som är nödvändiga för att syftena med skiftet ska uppnås. Sådana projekt är t.ex.:

- torrläggning (utfalldikning, omkretsdikning, täckdikning och skogsdikning);
- byggande av vägar (åker- och skogsvägar samt vägar till bebyggelse och broar);
- byggande av vattenförsörjnings- och avloppsanläggningar, samt
- byggande av bevattningsanläggningar.

Anpassningsåtgärder och utflyttning vid nyskifte indelas i tre olika skeden enligt realiseringsordningen. Före skiftesplanen förverkligas de viktigaste väg-, röjnings- och torrlägningsprojekten. Efter byte av ägorna kan täckdikningar samt mindre torrlägnings- och vägprojekt förverkligas. På så sätt kan fördelningen av projektens kostnader samt delägarnas önskemål och betalningsförmåga beaktas bättre.

En del av täckdikningen samt slutförande av andra projekt kan förverkligas också efter att förrättningen avslutats. Då ska man på slutsammanträdet fatta beslut om fördelningen av kostnaderna för projektet ifråga.

Anpassningsåtgärdernas ändamålsenlighet

Vid förverkligande av anpassningsprojekt vid nyskiftet ska man sträva efter ändamålsenlighet redan i planeringsskedet. Vid torrlägningsprojekt begär man utlåtande från den regionala miljöcentralen, vid byggande av skogsbilväg från skogscentralen samt vid utflyttning och anknytande byggnadsplaner från landsbygdscentralen. Torrlägnings- och vägprojekten ska uppfylla de krav som ställs gällande finansiering samt övrig lagstiftning, om projekten förverkligas i enlighet med de planer som dessa laggar förutsätter. När man utför anpassningsprojekt ska olönsamma projekt undvikas, såsom projekt rörande små, avlägsna åkerskiftet eller kärrområden av dålig kvalitet. Vid planering av anpassningsprojekt presenteras om möjligt utredningar och beräkningar om projektens lönsamhet.

Vid förberedande och förverkligande av nyskiftets anpassningsprojekt är det skäl att noggrant beakta kontinuiteten i produktionen samt jordbruksgårdarnas betalningsförmåga. Anpassningsprojekten ska i första hand gälla de gårdar vars lönsamhet är tillräcklig och vars ägare vill förverkliga projekten och fortsätta sin produktion.

Gällande utflyttning ska man kräva en skild lönsamhets- och likviditetskalkyl, där utflyttningens inverkan på utflyttarens ekonomi granskas. En diskussion om utflyttarens finansiering och betalningsförmåga med övriga finansiärer, såsom banken kan också bli nödvändigt.

Vid projektplaneringen ska man också beakta lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (468/1994) och motsvarande förordning (792/1994). I dessa författningar avses med miljökonsekvenser också andra konsekvenser än de som påverkar marken, vattnet, luften, klimatet, växtligheten, organismer och växelverkan mellan dessa samt naturens mångfald (2 § MKBL). I lagen avsett förfarande vid miljökonsekvensbedömning ska tillämpas bl.a. vid ett i samband med nyskifte förverkligat projekt som beständigt förändrar karaktären av skogs-, kärr- eller våtmarksnatur på ett område som är större än 200 hektar och som är att betrakta som enhetligt genom nydikning eller torrläggning av odikade kärr- och våtmarksområden, genom varaktigt avlägsnande av trädbeståndet eller genom förnyelse av området med trädarter som inte hör till Finlands naturliga flora.

8.1.11.1 Anpassningsplan

Utarbetande av en anpassningsplan

Förrättningsmännen ansvarar för att anpassningsplaner uppgörs. Uppgörandet av planerna kan överlåtas åt sakkunniga myndigheter eller organisationer. Innan planen behandlas vid ett förrättningsmanträde ska nödvändiga utlåtanden inhämtas.

Om det vid anpassningsåtgärder som utförs i samband med nyskifte kan bli aktuellt med en bedömning enligt lagen om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (MKB-förfarande), ska den göras innan beslutet om projektet fattas. Förrättningsmännen ansvarar för utarbetandet av det bedömningsprogram som krävs enligt MKB-förfarandet. Förrättningsmännen ska också ansvara för utarbetandet av en konsekvensbeskrivning, där man utgående från utlåtandena om bedömningsprogrammet utreder miljökonsekvenserna av projektet och dess alternativ. Utarbetandet av bedömningsprogrammet och konsekvensbeskrivningen inkluderas i kostnaderna för projektet. En anpassningsplan får inte fastställas eller börja genomföras innan man har gjort konsekvensbeskrivningen och erhållit kontaktmyndighetens utlåtande om den.

Behandlingen av anpassningsplanen

Anpassningsplanerna behandlas innan projekten förverkligas vid det förrättningsammansmanträde där beslut fattas om att förverkliga projektet. Samtidigt ska beslutas om projektets kostnadsberäkning, övertagande av det område som berörs av projektet och vem som är berättigad att lyfta och använda statens medel för genomförandet av projektet. Ytterligare ska förrättningsmännen till Lantmäteriverket framställa förslag om hur stödmedlen ska användas för att projektet ska kunna förverkligas enligt planen och kostnadsberäkningarna. Dessutom ska det beslutas inom vilken tid projektet ska genomföras. Däremot fattar förrättningsmännen inte beslut om betalning av projektets kostnader, utan det beslutet fattas av Lantmäteriverket (6 § 2 mom. StödL).

Besväransvisning ska fogas till det beslut som gäller genomförandet av anpassningsåtgärder, eftersom beslutet kan överklagas medan förrättningen pågår (232.1.6 § FBL). Projektet får inte börja genomföras innan besvären har behandlats, om inte jorrdomstolen på framställning av förrättningsingenjören ger tillstånd till inledande av projektet (232.3 § FBL). Ett beslut om en anpassningsplan gäller hela planen och dess kostnadsberäkning. Sålunda ska ett beslut som kan överklagas och som gäller t.ex. ett väg- eller torrlägningsprojekt inte meddelas skilt gällande vägområdets eller dräneringsdikets sträckning och skilt gällande projektets kostnadsberäkning. Däremot behandlas repartitionen av kostnaderna för en anpassningsåtgärd först i slutet av förrättningen.

8.1.11.2 Förverkligande av ett anpassningsprojekt, arbetsledning och övervakning

Förrättningsmännen ansvarar för förverkligandet av anpassningsåtgärderna samt för användningen och övervakningen av de statsmedel som beviljats för projekten. För varje projekt utses en arbetsledning.

För förverkligandet av anpassningsprojekt i nyskiftet begärs i allmänhet offert från minst tre entreprenörer. Förrättningsingenjören eller en projektansvarig med fullmakt följer upp att offertbegäran och behandlingen av offerterna sker rättvist och riktigt. Lagen om offentlig upphandling (348/2007) ska följas i offertbegäran och behandlingen av offerterna.

Offertter begärs skilt för entreprenad och materiel för varje anpassningsprojekt. I allmänhet begärs flera offertter också på planering, arbetsledning och övervakning av projektet, om inte dessa uppgifter har getts till en sådan statlig sakkunnigmyndighet som är skyldig att utföra sådana uppgifter på statens bekostnad.

Förrättningsingenjören ansvarar för offertbegäran och behandlingen av offerterna, men han eller hon kan som hjälp anlita sysslomän som valts enligt FBL eller sakkunnigmyndigheter (t.ex. den lokala NTM-centralen, skogscentralen) eller övriga sakkunniga. Över behandlingen och godkännande av offerterna ska föras protokoll i vilket alla offertter samt skilt den godkända offerten antecknas. På basis av godkänd offert ingås sedan ett skriftligt entreprenad- eller motsvarande avtal.

Arbetsledningen och övervakningen av ett anpassningsprojekt arrangeras vid nyskifte så att projektet kan genomföras ändamålsenligt. Arbetsledning och övervakning ges till en person, organisation eller myndighet med tillräcklig sakkunskap. I allmänhet ansvarar respektive projektplanerare för arbetsledning och övervakning, men dessa uppgifter kan på basis av offertförfrågan också ges till någon annan sakkunnig.

Det är sysslomännen som tar emot och godkänner ett anpassningsprojekt. Innan projektet överläts ska nödvändiga syner hållas. Vid synerna ska fattas beslut om godkännande och mottagande av projektet eller om vilka åtgärder som ännu ska utföras. Sysslomännen ansvarar också för att ett godkänt projekt sköts och underhålls under skiftets gång, tills underhållet på behörigt sätt överförs på respektive väglag eller dikningsbolag. Vid stora nyskiftesprojekt är det ändamålsenligt att redan under förrättningsens gång överföra underhållsansvaret för vägnätet på det väglag som grundas vid nyskiftet samt för avloppsdiken på det dikningsbolag som grundas vid ett skilt sammanträde.

Ett projekt anses vara slutfört när det har mottagits och sysslomännen har godkänt det på skifteslagets vägnar. Medan nyskiftet pågår ska skiftesdelägarna ansvara för att projektet underhålls på behörigt sätt till dess skötseln har överförts på ett väglag, ett dikningsbolag eller ett annat organ som ansvarar för projektet. Ett väglag och dikningsbolag kan vid behov bildas när projektet har godkänts och överlåtits till delägarna.

8.1.11.3 Användning av medel beviljade enligt stödlagen

Allmänt

Om användning, betalning och övervakning av stödmedel tillämpas förutom StödL och StödF också vad som stadgas i statsunderstödslagen (688/2001) om inte annat särskilt stadgats. För Lantmäteriverket beviljas i budgeten ett anslag för stöd av fastighetsförrättningar. Om användning av stödmedel stadgas i lagen (24/81) och förordningen (211/81) om stöd för nyskiften, i lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/77) om finansiering av räntestöd för lån enligt 102 §, i lagen om vissa regleringar av vattenägor (31/80) om betalning av utgifter som orsakats av köpeskillningar enligt 19 §, i lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt (451/88) om betalning av utgifter enligt 21 och 22 § samt i fastighetsbildningslagen (554/95) om betalning av i 207 § 2 mom. avsedda förrättningsutgifter i fråga om nyskiften och vattenägoregleringar.

För finansiering av nyskiften kan också ansökas om medel ur EU:s strukturfonder.

Stödmedel får inte användas för en åtgärd som på annat sätt stöds med statens medel. Däremot kan EU delta i finansieringen av kostnaderna.

Kostnaderna för ovan nämnda anpassningsprojekt förskottas i sin helhet av statens medel under förrättningens gång. Skiftesdelägarna börjar betala tillbaka sina andelar av kostnaderna först efter att skiftet avslutats. Enligt StödF uppbärs den första återbetalningsraten det femte året från det år som återbetalningsbeslutet fattats. De summor som ska återbetalas fastställs på slutsammanträdet, där beslut fattas om fördelning av kostnaderna mellan skiftesdelägarna. Uppbörderna av återbetalningsraterna grundar sig på ett beslut som vunnit laga kraft efter nyskiftet.

Jord- och skogsbruksministeriet kan besluta att staten ska delta i kostnaderna för nyskiftesprojekt innan förrättningsmännen fattar beslut om att genomföra nyskiftet. Ministeriets beslut gäller statens deltagande i både fastighetsförrättningsavgifterna för nyskiftet och kostnaderna för anpassningsprojekt.

I enlighet med 207 § 2 mom. FBL deltar staten i förrättningsutgifterna med samma stödprocent som i fastighetsförrättningsavgiften för nyskiftet. Det bestäms ingen fastighetsförrättningsavgift för förutsättnings- och omfattningsskedena, förutom då det är fråga om ett sådant projektnyskifte som avses i 67.4 § FBL.

Instruktioner för användningen av stödmedel

Användningen av de statsmedel som beviljats för nyskifte har noggrannare instruktioner i LMV:s ekonomistadgas kapitel 12.

8.1.11.4 Mervärdesskattefrågor vid användningen av stödmedel

Momentet för stödmedlen innehåller mervärdesskatt, eftersom momentet till sitt innehåll grundar sig på stöd och ersättningar.

Centralskattenämnden har den 23.2.2000 fattat ett prejudicerande beslut om avdrag av mervärdesskatt vid nyskifte. Enligt beslutet har en skiftesdelägare vid ett nyskifte rätt att dra av mervärdesskatten från kostnaderna för i samband med förrättningen köpta varor och tjänster, till den del inköpen gäller skattepliktig verksamhet som delägaren utövat som primärproducent. Avdragsrätten gäller både de de betalda belopp som staten återindriver och de kostnader som slutligen betalas av staten.

Enligt samma beslut gäller avdragsrätten det kalenderår då skifteslaget mottagit tjänsten eller då tjänsten betalats.

Floddalarnas skattebyrå (enhet vid Uleåborgs och Kajanalands skatteverk) har i sitt PM "Uusjakoien verotuskysymykset 3.6.2003" tolkat centralskattenämndens prejudikat så att man vid nyskifte kan göra alla mervärdesskatteavdrag under samma år.

I praktiken betyder detta följande åtgärder av förrättningsmännen:

- I protokollet från nyskiftets avslutningssammanträde antecknas att skifteslaget mottagit alla anpassningsprojekt.
- Till markägarna sänds en sammanställning över mervärdesskatterna. Skatteavdragen görs det år då avslutningssammanträdet hålls.

Mervärdesskattens summa ska för varje anpassningsprojekt antecknas som en separat kolumn i den löpande bokföringen. Då förrättningen avslutas fördelas mervärdesskatten mellan alla skiftesdelägare. Mervärdesskattens andel av projektkostnaderna meddelas skiftesdelägaren när kostnaderna slutligen har fördelats. Då kostnader för anpassningsprojekt återindrivs, meddelas på motsvarande sätt mervärdesskattens summa.

8.1.12 Nyskiftesplan

88 § och 89 § FBL

Nyskiftesplanen innehåller förrättningsmännens avgörande om hur nyskiftet i sin helhet ska genomföras. Om nyskiftesplanens innehåll har stadgats i 88.1 § FBL.

Behandlingen av ersättningar sker i datasystemet JAKO i huvudsak i samband med skiftesplaneringen. De objekt som ska ersättas behandlas som värdeobjekt, som kan behandlas som del av skiftesplanen. I totalvärdesnyskifte blir ersättningar aktuella främst vid avvikelser från delningsgrunden.

Noggrannheten i ersättningsnivåerna är sammankopplad med den noggrannhet som det använda materialet har. Då de ägor som byts har klarlagts, kan utgångsmaterialet kompletteras så att man kommer nära den slutliga ersättningarna redan i det skede då skiftesplanen uppgörs.

8.1.12.1 Fastställande av delningsgrunden

77 § FBL

Syftet med nyskifte är att omreglera ägorna mellan fastigheterna utan ändringar i ägandeförhållandena på ett sådant sätt att de fastigheter som omfattas av skiftet blir mer användbara än tidigare. Nyskiftet kan grunda sig antingen på gradering av ägorna eller det totala värdet.

Varje delägare ska erhålla en ägomassa vars graderingsvärde motsvarar graderingsvärdet av de ägor som han eller hon överlätit vid skiftet.

Avvikelser från delningsgrunden är motiverade när ett noggrant iakttagande av delningsgrunden skulle leda till ett oändamålsenligt skiftesresultat. Hur stora avvikelserna får vara regleras i 77.3 § FBL.

Bestämmelserna om nyskifte som baserar sig på totalvärdet av ägorna finns i 77.2 § FBL.

Angående delningsgrunden för klyvning i samband med nyskifte, se 49 § FBL.

8.1.12.2 Inlösning i samband med nyskifte

79 § FBL

Vid nyskifte ska man sträva efter att alla områden som hör till skiftesområdet ska kunna användas ändamålsenligt efter att skiftet förrättats. Om någon skiftesdelägare inom nyskiftesområdet bara har

ett mindre område som inte ens med hjälp av nyskiftet kan bildas till en ändamålsenlig driftsenhet, kan området inlösas mot full ersättning och tilldelas andra delägare.

Området som ska inlösas befrias från ansvar för pantfordringar och andra jämförbara gravationer som belastar den överlåtande fastigheten. Ansvaret överförs till den överlåtande fastigheten. Ifall området belastas av en servitutsrätt, arrenderätt eller annan särskild rättighet, ska det vid förrättningen fastställas om denna rätt blir i kraft, upphör, inlöses eller på annat sätt regleras, samt ersättningarna för detta. Vid fastställandet av ovan nämnda ärende ska vad som stadgas i 86 § och 87 § FBL följas i tillämpliga delar. De rättigheter för vilka den mottagande fastigheten ansvarar utvidgas till att gälla också det överförda området. (65 § FBL)

Inlösningspriset bestäms enligt prisnivån vid den tidpunkt då beslutet fattas och på grundval av egendomens skick vid tidpunkten för tillträdet. Egendomen värderas på grundval av saluvärdet och, om saluvärdet inte motsvarar överlåtarens hela förlust, värderas egendomen enligt avkastningsvärdet eller omkostnadsvärdet (200 § FBL). I enlighet med den s.k. officialprincipen, som ska iakttas vid fastighetsförrättningar, prövas och avgörs ersättningarna fastän ersättning inte skulle ha yrkats. Vid projektnyskifte för bildande av skyddsområden ska i 60 §, 61 §, 61a § och 79 § FBL avsedda inlösningsmöjligheter alltid utredas. Inlösningsmöjligheten är ofta användbar då förrättningen gäller områden med låga värden (bl.a. kärr- och mossområden).

8.1.12.3 Hörande av sakägarna för uppgörande av skiftesplanen

Sakägarnas önskemål gällande skiftesplanen kan tas emot samtidigt som objektbeskrivningen över utgångsläget och förrättningskartan presenteras. Det är skäl att beakta skiftesområdets särdrag redan i detta skede: t.ex. behovet att avskilja samfällda områden, kommunens behov samt skydds-, rekreations- och fornminnesområden. Det är också bra att rådgöra med de statliga myndigheterna, t.ex. vägdistriktet och den regionala miljöcentralen samt Banförvaltningscentralen, redan när skiftesförslaget utarbetas.

Om skiftesområdet är stort, är det skäl att begära sakägarnas önskemål skriftligt. Önskemål om jordlotter kan lagras i JAKO-datasystemet i form av yrkanden. På så sätt är de tillgängliga under hela förrättningsprocessen. Av framförda önskemål kan också olika sammandrag uppgöras.

8.1.12.4 Uppgörande av nyskiftesplan

78 § och 93 § FBL

Skiftesplanen kan enligt FBL uppgöras på bruksenhetsnivå. Bruksenheter kan uppdelas i registreringsdugliga enheter efter att skiftesförslaget blivit fastställt. På sakägarnas anhållan kan de till bruksenheter hörande registerenheter och andelarna sammanslås om möjligheter till sammanslagningen föreligger (se 30 § FBF och HFF 13.3 Sammanslagning av fastigheter och lägenhetsandelar vid skifte).

Då skiftesplanen uppgörs bruksenhetsvis ska man sörja för att inteckningshavares rätt inte äventyras i det skede då bruksenheter uppdelas i registreringsdugliga enheter.

Uppgörandet av skiftesplanen är en process som preciseras under arbetets gång, där det från fall till fall behövs varierande antal "iterationer", och mellan dessa skeden ev. hörande av sakägarna. JAKO-datasystemet erbjuder också möjligheter att uppgöra flera olika alternativ (versioner) av skiftesplanen.

Se nyskiftesplanens innehåll 88.1 § FBL.

8.1.12.5 Hörande av sakägarna när skiftesplanen presenteras

89 § och 94 § FBL

Sakägarnas anmärkningar ska behandlas innan förrättningsmännen fastställer skiftesplanen.

Vid nyskifte vidtas olika beredningsåtgärder som fordrar sakägarnas medverkan. Om det finns många sakägare, kan de genom ett majoritetsbeslut enligt huvudtalet välja en eller flera företrädare att delta i beredningen av de ärenden som ska behandlas vid förrättningen.

8.1.12.6 Ersättningar vid nyskifte

92 §, 93 §, 199 - 206 § FBL

Grunderna för bestämmandet av ersättningar redogörs för i punkt HFF 1.18 Värdering och ersättningar.

Vid nyskifte ska ersättning betalas till den delägare som tilldelas mindre egendom än vad som enligt delningsgrunden skulle tillkomma honom eller henne. Ersättning ska också betalas för sådana förluster som orsakats delägarna på grund av andra åtgärder som vidtagits i samband med nyskiftet (FBL 92 §).

De ersättningar som kommer i fråga vid nyskifte bestäms på tjänstens vägnar utan yrkanden från skiftesdelägarna. Förrättningsmännen beslutar om grunderna för bestämmande av ersättningarna, men delägarna kan avtala om grunderna, ersättningsbeloppen, att inga ersättningar ska bestämmas och om betalningssättet, om detta inte kränker någons rätt (201 § FBL).

Behandlingen av ersättningar har märkbart förenklats genom JAKO-datasystemet. Ersättningarna kan behandlas i samband med skiftesplaneringen. Sakägarna kan då enklare än förut ta ställning till själva skiftesförslaget, också i ett graderingsnyskifte.

Ersättningarna klassificeras enligt följande:

1. Avvikelse från delningsgrunden
2. Fördelning av övriga delar av egendomen
3. Kostnader, olägenhet, skada
4. Ersättning av objekt
5. Annan ersättning

1. Avvikelse från delningsgrunden

Ersättningen för avvikelse från delningsgrunden förorsakas av att bruksenhetens total- eller graderingsvärde i skiftesplanen avviker från delningsgrunden. Då ersättning för avvikelse från delningsgrunden räknas, kan salu- eller avkastningsvärdet användas som grund, varvid värderingen kan basera sig på åkerns eller skogens köpeskilling eller deras årliga avkastningar.

Vid avvikelse från delningsgrunden behandlas också ersättningar som orsakas av inlösningar i samband med nyskiftet. Dessa kan vara inlösning av ett obetydligt område, en tillandning, ett samfällt område och ett utskifte enligt de förutsättningar som avses i FBL.

Ersättning för inlösning av ringa områden (79 § FBL). Om det i samband med skiftesplanen bestäms att ett ringa område ska inlösas, ska områdets ägare erhålla ersättning. Ersättningen bestäms enligt gängse pris och i enlighet med de ersättningsgrunder som det fattats beslut om i samband med skiftet.

Ersättning för inlösning av tillandning och samfällt område (60 §, 61 §, 61 a § FBL). När en samfäll, enskild eller fristående tillandning eller samfällt område eller utskifte inlöses i samband med nyskifte, ska inlösaren betala ersättning till tillandningens eller det samfällda områdets ägare. Beslut om inlösning fattas i samband med skiftesplanen. Ersättningsgrunderna ska sammanfalla med de andra ersättningsgrunderna vid nyskiftet.

2. Fördelning av övriga delar av egendom vid graderingsnyskifte

Vid graderingsnyskifte bestämmer man vilka övriga ersättningar fördelningen av annan egendom än jordgrunden orsakar. Övriga värdeobjekt är till exempel trädbestånd, byggnader och särskilt värde.

JAKO-systemet producerar i objektbeskrivningen uppgifter över de ersättningar som motsvarar de värdeobjekt (figurer) som bildats. Ersättning för avkastningsskick behandlas också som fördelning av övrig egendom, som värdeobjektslag används odlingsvärde.

Ersättningar för trädbestånd har behandlats i HFF punkt 1.18.7.3.2 Trädbeståndskonto och konto för saknat avkastningsträdbestånd. Tilläggsanvisningar i LMV:s Värdering och ersättningsuppgifter-data-lager (Arviointi ja korvaustiedot).

Ersättningarna för flyttning av byggnader och driftscentrum förklaras i 81 § och 82 § FBL. Konstruktioner, anordningar, ledningar o.s.v. förklaras i 83 § FBL.

Ersättning för särskilt värde behandlas i FBL 198 §. Har ett särskilt värde hos en äga på nyskiftesområdet inte beaktats vid graderingen, ska den som överlåter ägan få ersättning när ägorna byter ägare. En ersättning för särskilt värde kan vara ersättning för strandvärde, tomtvärde eller marks substanser, såsom grus, sand, fyllnadsjord, sten, lera, berg, torv eller liknande. Se HFF 1.18.7.3.6 Likvidersättning för särskilt värde.

Ersättningen för avkastningsskick grundar sig på 92 § FBL. Rätt till ersättning för åkers avkastningsskick har en delägare som har lidit förlust när ägor som graderats som åker har bytt ägare i samband med skiftet. Ersättningen kan basera sig på avvikande produktionsskick, utförda åtgärder och investeringar eller minskad skörd.

Om en delägare på grund av ägobyte i samband med skiftet har erhållit åkerägor som vid den tidpunkt då de tillträds är i ett sådant avkastningsskick som avviker från vad som hade förutsatts när gradtalet bestämdes, har han eller hon rätt till ersättning för ägornas avkastningsskick av den som överlåter ägorna, om den erhållna åkerns avkastningsskick har försämrats. På motsvarande sätt är han eller hon skyldig att betala ersättning till den som överlåter ägorna, om den erhållna åkerns avkastningsskick har förbättrats.

Åkerns avkastningsskick bestäms vanligtvis på basis av förändringar i näringstillståndet och annat avkastningsskick (diknings-, bearbetnings-, såningsskick m.m.) på basis av terrängsyn.

Rätt till ersättning för skördefrämjande åtgärder har en delägare som överlåter en sådan odlad äga som han eller hon har lagt ned kostnader på. Ersättningen betalas av den som erhåller ägan. Utförda åtgärder kan vara t.ex. plöjning, bearbetning, sådd, gödsling, kalkning och den växande grödan samt andra kostnader som lagts ned på ägan (t.ex. omkrets- och täckdikning).

En delägare har rätt till ersättning för minskad skörd, om de åkerägor som han erhållit inte kan fås i det avkastningsskick som förutsattes vid graderingen under skördeperioderna efter ägobytet. Ersättning utgår för minskad skörd under den tid som behövs för att få ägan i avkastningsskick. Ersättningen betalas av de delägare som dragit nytta av ägobytet. Ersättningarna för minskad skörd kan basera sig på olika åtgärder, t.ex. röjning, bearbetning, gödsling eller avlägsnande av skad växter (flyghavre, kvickrot).

Beslut om ersättningar kan också komma ifråga vid förändringar som berör åkerstöd, t.ex. då stödberättigad åkeareal i skiftet minskats och avtal berörande stödverksamheten upphör att gälla. Ekologisk odling kan också förorsaka ersättningar, om ifrågavarande brukningsenhet i skiftet erhåller åkrar som brukats på traditionellt sätt.

Rätt till ersättning för skogens avkastningsskick har på motsvarande sätt en delägare som har lidit förlust när ägor som graderats som skog har bytt ägare i samband med skiftet. Det kan bli aktuellt att bestämma ersättning för avvikande produktionsskick, om en delägare på grund av ägobyte i samband med skiftet har erhållit skogsägor som vid tidpunkten för tillträdet till ägorna är i ett avkastningsskick som avviker från vad som hade förutsatts när gradtalet bestämdes. Ersättningen för skogens avkastningsskick kan också behandlas i samband med ersättningen för trädbeståndet.

3. Kostnad, olägenhet och skada

Ersättningar för kostnader, olägenheter och skada har ett läge, som i skiftesplanen bestämmer ersättningens mottagare. Ersättningsbetalare behandlas med hjälp av en s.k. ersättningsgrupp. Till ersättningsgruppen hänförs alla de ersättningar som har samma betalare. Varje betalare har uppgifter om betalningsandelen i den ersättning som tillhör ersättningsgruppen. På så sätt behandlas ersättningar i nyskiftet, som t.ex. ersättning för skador och olägenheter som skiftet orsakat.

Ersättning för skada och olägenheter (92 § FBL). Skiftesdelägare som i skiftet förorsakats skada, olägenhet eller annan förlust har rätt att erhålla ersättning. Ersättningen betalas av den som orsakat skadan, olägenheten eller förlusten eller av dem som erhållit nytta av åtgärden.

4. Ersättning för objektet

Objektet som ska ersättas har alltid ett läge. I skiftesförslaget bestämmer läget vem som erhåller ersättningen. Betalarna behandlas med hjälp av ersättningsgruppen på samma sätt som i punkt 3. Ersättning för objektet kan vid nyskiftet t.ex. bestämmas för överlåtelse av område för enskild väg. Ersättning för område som överlåtits för enskild väg (162 § FBL). För område som i nyskiftet överlåtits på grund av att vägrätt stiftats har det belastade områdets ägare rätt att få ersättning. Ersättningen fördelas enligt förrättningsens allmänna delningsgrund.

5. Annan ersättning

Till denna grupp hör de ersättningar som inte är lägesbestämda och således inte anger mottagare i skiftesplanen. Bruksenhet eller skiftesenhet anger mottagarna. Betalarna behandlas på samma sätt som i punkt 3. Övriga ersättningar vid nyskifte kan vara ersättning för ordnande av arrendators ställning, ersättning för grundförbättringar utförda av sämjoskiftesdelägare, ersättning för förrättningsutgifter, ersättning för överlåtelse av ett område innan ägorna tillträds, ersättning för upphävande, ändring eller flyttande av servitut, samt arvoden som betalas i form av ersättning och arbetsprestationer.

Ersättning för ordnande av arrendators ställning (86 - 87 § FBL). När skiftesplanen uppgörs ska man behandla de ersättningar som beror på att arrendeavtal regleras eller upphör att gälla. Ersättning utgår för den förlust av avkastning från arrendeområdet som arrendatorn åsamkas av att arrendeavtalet ändras eller upphör att gälla. Ersättningen betalas av den delägare som drar nytta av att arrendeavtalet ändras eller upphör att gälla, eller om nyttan inte kan bedömas, av delägarna enligt någon annan skälig grund.

Ersättning för anpassningsåtgärder utförda av sämjoskiftesdelägare (55 § FBL). Ersättning kan i dessa fall utgå för ökning av åkerns värde eller för de kostnader som lagts ned på förbättringen.

Ersättning för förrättningsutgifter (180 - 181 §, 207 § FBL). Om nyskiftet förorsakar förrättningsutgifter enligt 207 § FBL, är delägarna skyldiga att betala ersättning enligt den nytta som de har av skiftet (209.1 § FBL). Enligt grunden för betalning av förrättningsutgifterna ska de delägare som deltagit i förrättningsutgifterna över delningsgrunden erhålla ersättning av de delägare som deltagit under delningsgrunden.

Angående betalning av förrättningsutgifterna när staten delvis eller helt betalar avgiften för fastighetsförrättningen se 213 § FBL.

Kostnaderna för projektnyskifte betalas till alla delar av den projektmyndighet som ansökt om förrättningen. Om nyskiftet utvidgats med områden utanför projektet, kan kostnaderna också delvis betalas av övriga än sökanden.

Ersättning för överlåtelse av ett område innan ägorna tillträds (84 §, 92 § FBL). När ägor som tillhör delägare på grund av byggande eller anpassningsprojekt tas i besittning före det allmänna tillträdet av ägorna, har delägaren rätt att få ersättning för besittningstiden. Ersättningen bestäms som arrende som under besittningstiden betalas för de besittningstagna ägorna. Till ersättningen ska läggas förlust av trädbestånd och andra förluster. Ersättningen fördelas enligt skiftets allmänna delningsgrund.

Ersättning för upphävande, ändring eller flyttning av servitut (se 164 § FBL).

8.1.12.6.1 Fastställande av ersättningar

Se HFF 1.18.4 Fastställande av ersättningar.

203 §, 204 § FBL

Ersättningsgrunderna och de ersättningar som delägarna ska betala till varandra jämte ränta samt betalningstidtabellen fastställs slutgiltigt vid förrättningens slutsammanträde ifråga om de ersättningar där ett slutligt beslut inte har meddelats under förrättningens gång.

Innan förrättningen avslutas kan man slutgiltigt behandla och bestämma att sådana ersättningar ska betalas vilkas utbetalning är viktig för delägarna eller som är skäliga för de betalningsskyldiga (203.2 § FBL). Ersättning ska i regel betalas inom 3 månader efter att förrättningen avslutas. Av särskilda skäl kan betalningstiden vara längre, dock inte längre än 3 år. Särskilda skäl som kommer ifråga är t.ex. ersättningsens belopp, betalarens ekonomiska situation eller ordnandet av bostad.

Dessutom ska man besluta hur ersättningarna ska uppbäras och betalningen ske. Förrättningsingenjören ska övervaka uppbörden och utbetalningen av ersättningarna.

Förrättningsingenjören ska underrätta inskrivningsmyndigheten om de lagstadgade panträtterna för de ersättningar som bestämts vid förrättningen (204 § FBL).

Angående meddelanden om en lagstadgad panträtt till inskrivningsmyndigheten, se HFF 1.24.4.1 Meddelande om en vid förrättningen fastställd ersättnings lagstadgade panträtt.

8.1.13 Kostnadsfördelning

8.1.13.1 Fördelning av kostnader för byggande av vägar

93 § FBL

Kostnaderna för byggande av vägar fördelas separat för kostnader för ur ägoplaceringsynpunkt viktiga vägar och byggnadskostnader för övriga vägar. Kostnaderna fördelas enligt den nytta som delägarna har av vägarna.

Kostnaderna fördelas vägprojektvis mellan vägdelägarna om ägarna inom projektets verkningsområde i huvudsak har förblivit desamma som före skiftet. Kostnaderna kan också fördelas så att alla eller en del av skiftesdelägarna deltar i dem.

Ägare till fastigheter utanför skiftesområdet som dragit nytta av byggandet av vägarna är betalningsskyldiga enligt den nytta de har av projektet.

8.1.13.2 Fördelning av kostnader för torrlägningsarbeten

93 § FBL

Kostnaderna för torrlägningsarbeten fördelas skilt mellan grundtorrlägningsarbeten (såsom utfalls- och omkretsdikning), samt kostnader för täckdikning och skogsdikning. Kostnaderna fördelas enligt den nytta delägarna har av dem.

Kostnaderna för utfallsdikning fördelas dräneringsområdesvis eller mellan alla ägare till dränerade åkerområden på skiftesområdet på grundval av den nytta de haft av dräneringen.

Kostnaderna för omkrets- och täckdikning fördelas dikesvis eller mellan alla ägare till omkrets- eller täckdikade åkerområden på skiftesområdet.

Kostnaderna för skogsdikning fördelas projektvis eller mellan alla ägare till skogar som dikats i samband med skiftet.

Kostnaderna fördelas i allmänhet enligt den fastighetsindelning som fastställts i skiftesplanen. Ägare till fastigheter utanför skiftesområdet som dragit nytta av torrlägningsarbetena är betalningsskyldiga enligt den nytta de haft av projektet.

8.1.13.3 Fördelning av kostnader för byggande av vattenförsörjningsanläggningar

93 § FBL

Byggnadskostnaderna för vattenförsörjningsanläggningar som förverkligats i samband med ett skifte fördelas mellan de delägare för vilka vattenledningsnätet har byggts. Som delningsgrund kan användas fördelningen av kostnaderna, förbrukningen av vatten, anslutningsavgifterna eller någon annan skälig grund. Kostnaderna för byggande av bevattningsanläggningar som förverkligats i samband med skifte fördelas mellan de delägare för vilka bevattningsanläggningarna har byggts. Som delningsgrund kan användas fördelningen av kostnaderna eller någon annan skälig grund.

8.1.14 Konstituering av samfällda områdets delägarlag

Lagen om samfälligheter (758/1989)

För samfällda områden som bildas i samband med nyskifte upprättas en delägarförteckning fastighetsvis och andelsvis i samband med skiftesplanen. Ett nytt samfällt område som bildas vid skiftet tilldelas vid registreringen en fastighetsbeteckning och delägarna jämte andelar införs i fastighetsregistret.

I samband med förrättningen kan det samfällda områdets delägarlag hålla en stämma där man behandlar och beslutar om konstituering av delägarlaget, ifall det är nödvändigt med tanke på skötseln av området och antalet delägare. Vid delägarstämman godkänns stadgarna för samhällighetens delägarlag samt väljs en förvaltningsnämnd eller syssloman för förvaltningen. Dessutom väljs förvaltningsnämndmedlemmar och suppleanter eller en syssloman och en ställföreträdare för honom eller henne.

De vid delägarstämman godkända stadgarna för delägarlaget sänds därefter till NMT-centralen för fastställelse.

8.1.15 Bildande av dikningssammanslutning och antagande av stadgar

VattenL 27.5.2011/587

282 FBL, 5 kap. 24.2 §, 35 §, 37.2 §, 12 kap. 5.1 § och 15 kap. 1 §, VattenL

Om grundtorrlägningsarbeten har gjorts i sammanband med nyskiftet, är det nödvändigt för att bilda en dikningssammanslutning och acceptera dess stadgar. Förrättningsmännen ska bilda sammanslutningen och fastställa dess stadgar eller de ska avhandlas i dikningsförrättning som ska ansökas från NTM-centralen. Om det har grundats dikningssammanslutningen i sammanhang för förrättningen ska det tillämpas Vattenlags regler.

8.1.16 Behandling av servitut och grundande av enskilda vägar

88.1-2 §, 156.3 § och 159.3 § FBL

I samband med skiftesplanen stiftas de nya servitut och vägrätter som fastigheterna behöver. På motsvarande sätt upphävs onödiga servitut och vägrätter. Fastigheternas servitut och vägrätter ordnas som rätt till befintliga servitut och vägar, om det är möjligt att behålla rätterna.

För de viktigaste enskilda vägarna fastställs vägenheter för väghållningen och för deras skötsel grundas vid behov ett väglag jämte organ. Organet kan vara en förvaltningsnämnd eller syssloman. Organets medlemmar och deras suppleanter eller sysslomannen och hans eller hennes ställföreträdare kan väljas i samband med nyskiftet.

8.2 REGLERING AV BYGGNADSMARK

12 kap. FBL

Reglering av byggnadsmark är en förrättning som utförs på detaljplaneområden och vars syfte är att främja genomförandet av planen. Vid regleringen värderas områdena enligt den situation som rådde före planen (delningsgrund). Därefter avskiljs åt kommunen de områden som i planen avsatts för dess behov och verkställs reglering av områdena enligt planen inklusive nödvändiga värdeutjämnningar.

I samband med regleringen bildas de fastigheter som anges i planen, varför den innehåller ägobyten som annars skulle genomföras separat, inlösningar av byggnadsplatser eller tomtedel samt bildande till fastigheter av tomter, byggnadsplatser och allmänna områden.

Reglering av byggnadsmark kan verkställas på ett område för vilket en detaljplan uppgörs första gången. Reglering kan vara ett alternativ till de planläggningsavtal som många kommuner har ingått med privata markägare. Reglering kan även utföras inom ett stranddetaljplaneområde.

Reglering av byggnadsmark förutsätter samarbete mellan kommunen och Lantmäteriverket. Redan i det skede då planen uppgörs måste man preliminärt utreda om förutsättningar för en reglering föreligger, eftersom regleringen förutsätter att det finns en planbestämmelse om den i planen. Fastighetsbildning som sker i samband med reglering av byggnadsmark kan göras genom antingen kommunens eller Lantmäteriverket försorg.

8.3 VATTENÄGOREGLERINGAR

Lagen om vissa regleringar av vattenägor (31/1980) och förordningen om vissa regleringar av vattenägor (79/1980) gällde endast det tidigare Mellersta Finlands, Kuopio, Kymmene, S:t Michels och Norra Karelen läns områden. Lantmäteristyrelsens cirkulärbrev 2/83 innehöll de anvisningar som behövdes för att utföra förrättningar.

Förrättningarna baserade sig på de behovsutredningar för vattenägoregleringar som Lantmäteriverket utfört. Antalet förrättningar var något över 100 och de sista avslutades år 2008 i Pieksämäki omnejd.

8.4 PROJEKTNYSKIFTE

67.4 § och 68 § FBL

Ett sådant nyskifte genom vilket det är möjligt att undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som byggandet av en landsväg, en järnväg, en kraftledningslinje eller ett flygfält, inrättandet av ett naturskyddsområde eller genomförandet av något annat liknande projekt medför för dem som använder fastigheterna kan förrättas, om nyttan av nyskiftet är betydande och det i övrigt är ändamålsenligt att förrätta skiftet. Ett dylikt nyskifte kallas för ett projektnyskifte och kan även sökas av den som genomför projektet.

Nyskifte kan användas t.ex. för att främja genomförandet av naturskyddsprogram som statsrådet godkänt (projektnyskifte). I dylika nyskiften kan tyngdpunkten ligga på ägobyte så att områden som ägs av staten flyttas över till skyddsområden. I samband med nyskifte kan man på målområden förvärva jord mer effektivt till staten genom frivilliga köp före ägobyte. Sålunda kan ett område som anskaffas som naturskyddsområde bildas genom att byta de ägor som anskaffats genom frivilliga köp till skyddsområdet.

Med hjälp av projektnyskifte är det också möjligt att minska olägenheter som orsakas av planerade eller befintliga trafikleder. Samtidigt kan trafiksäkerheten förbättras genom att man minskar korsnings- och anslutningsbehoven till landsvägar eller järnvägar.

Vid projektnyskifte behöver man inte skilt granska de allmänna ekonomiska förutsättningarna. Ett nyskifte genom vilket det är möjligt att undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som genomförandet av markanvändning medför för den som använder fastigheten kan förrättas, om nyttan av nyskiftet är betydande och det i övrigt är ändamålsenligt att förrätta skiftet (67.4 § FBL). Då projektnyskifte sätts igång har projektmyndigheten i allmänhet på basis av utförda utredningar kommit till slutsatsen, att nyttan av projektnyskiftet är betydande och att nämnda skifte är den mest ändamålsenliga metoden att genomföra det aktuella markanvändningsprojektet. Förrättningskostnaderna för ett projektnyskifte betalas i sin helhet av projektmyndigheten också i fråga om beslut som gäller förutsättningar och omfattning samt dess förberedning.

Vid granskning av förutsättningarna för ett projektnyskifte läggs största vikt vid att klarlägga huruvida projektnyskifte kan användas för att undanröja eller minska den betydande olägenhet som projektet förorsakar, förbättra fastighetsfördelningen eller främja den planerade användningen av fastigheterna med beaktande av det aktuella markanvändningsprojektet. Dessutom utreds om nyskiftesplanen kan uppgöras lägenhetsvis så att förutsättningarna i 78 § FBL om att inte försämra nyttjandet av fastigheten uppfylls.

Vid projektnyskifte kan beslut fattas om förrättningens omfattning då den slutliga nyskiftesplanen uppgörs och fastställs, eftersom det först vid detta skede blir klart hur projektet kan genomföras vid nyskiftet och vilka fastigheter regleringen gäller. Förutsättnings- och omfattningsbeslutet för projektnyskiftet kan fattas vid det sammanträde där skiftesläggningen fastställs.

8.5 ÄGOREGLERINGAR PÅ GRUND AV VATTENDRAGSPROJEKT

Lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt (451/1988) ger möjlighet att regionalt verkställa förrättningar enligt FBL som ägoreglering när regleringen är nödvändig för att minska olägenheter som förorsakas av projekt som genomförs enligt vattenlagen. En sådan reglering kan anhängiggöras på ansökan av markägaren eller vattendragprojektets genomförare, eller enligt beslut av regionförvaltningsmyndigheten (17 kap. 11.1 § VattenL) eller myndigheten som fattat beslutet i dikningsärendet (5 kap. 38 § VattenL), varvid Lantmäteriverket på tjänstens vägnar ska utfärda förrättningsförordnande. Vid nyskiften följs fastighetsbildningslagens bestämmelser om förfarande vid projektnyskiften.

En ägoreglering som avses i 17 kap. 11 § 1 mom. 1 punkten i vattenlagen ska alltid utföras som en följd av åtgärder som höjer medelvattenståndet. Ett område som varaktigt försätts under vatten fogas till den registerenhet som vattenområdet hör till. Ägaren till det område som försätts under vatten tilldelas en sådan andel i den registerenhet som inbegriper vattenområdet som motsvarar områdets värde som vattenområde (RP 277/2009 rd)