

## 13 SAMMANSLAGNING AV FASTIGHETER OCH LÄGENHETSANDELAR

13.1	ANSÖKAN.....	2
13.2	FÖRUTSÄTTNINGAR .....	2
13.2.1	Ägande .....	2
13.2.2	Sammanslagning av fastigheter av olika slag .....	2
13.2.3	Komplettering av ansökningshandlingar eller avslag av ansökan.....	3
13.2.4	Läge .....	3
13.2.5	Sammanslagning av spöfastigheter .....	3
13.2.6	Inteckningar och särskilda rättigheter.....	3
13.3	SAMMANSLAGNING AV FASTIGHETER OCH LÄGENHETSANDELAR VID SKIFTE .....	4
13.4	SAMMANSLAGNING AV FASTIGHETER UTAN ANSÖKAN .....	4
13.5	BESLUT OCH MOTIVERINGAR .....	4
13.5.1	Avgift .....	4
13.5.2	Meddelanden till inskrivningsmyndigheten .....	4
13.6	ÄNDRINGSSÖKANDE .....	4
13.7	ARKIVERING.....	5

## 13 SAMMANSLAGNING AV FASTIGHETER OCH LÄGENHETSANDELAR

Vid nyskifte kan fastigheter sammanlås på begäran av ägaren om förutsättningar för sammanlagningen föreligger (30 § FBF).

Vid samklyvning och nyskifte kan sammanslagning av andelar i två eller flera lägenheter som ägs i kvotdelar utföras under de förutsättningar som stadgas i 47.2, 47.3 och 48 § FBL, om ägaren begär det (27, 30 § FBF).

Sammanslagningen av andelar i lägenheter och fastigheter utgör en del av behandlingen av skiftesplanen och inget skilt beslut om sammanslagningen fattas.

### 13.1 ANSÖKAN

71, 72 § FBF

I ansökan ska nämnas:

- vilka fastigheter ska enligt ansökan sammanslås;
- sökandens namn och adress;
- förslag till namn för den fastighet som bildas genom sammanslagning.

Ansökan ska undertecknas av de sökande. Man behöver inte bifoga ett lagfarts- och gravationsbevis till ansökan, eftersom Lantmäteriverket får de nödvändiga uppgifterna från fastighetsdatasystemet.

Då en statlig myndighet ansöker om sammanslagning av de fastigheter som nämns i 215.2 § FBL, påvisas ansökningskompetensen med en anteckning som gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret (jfr 11:4 § JB) om inte rätten till att ansöka kan annars anses vara klar.

Eftersom ett odelat dödsbo inte är lagfartspliktigt, måste man som bevis för äganderätten förete lagfarten som beviljats den avlidna och en släktutredning av vilket delägarna i dödsboet kan påvisas samt bouppteckningsinstrumentet.

### 13.2 FÖRUTSÄTTNINGAR

Förutsättningarna för en sammanlagning har beskrivits i 214 § FBL.

#### 13.2.1 Ägande

Ägandeförhållandena och äganderätterna för de fastigheter och lägenhetsandelar som ska sammanlås ska vara likadana.

Begränsad förfoganderätt gäller utreds ur lagfarts- och inteckningsregistret (jfr 12:5 § JB, se också RP 120/1994 rd)

#### 13.2.2 Sammanslagning av fastigheter av olika slag

En inlösnings- eller expropriationsenhet, statens skogsmark eller ett skyddsområde kan sammanslås med en sådan ointecknad fastighet av annat slag som inte har andel i en samfällid skog. Ett allmänt område kan sammanslås med en ointecknad fastighet av annat slag som inte har andel i en samfällid skog, i ett samfällt område eller en särskild förmån (215.2 § FBL).

Sammanslagning av en fastighet med en samfällad skog, se Bildande av samfällda skogar HFF 9.3 Utvidgande av området av en samfällad skog.

### 13.2.3 Komplettering av ansökningshandlingar eller avslag av ansökan

Den tilläggsutredning som behövs för komplettering av bristfälliga handlingar ska begäras per brev. Om sökanden vägrar förete en tilläggsutredning eller inte svarar före den utsatta dagen, ska ansökan avslås med ett beslut, vilket kan överklagas hos förvaltningsdomstolen (7.2 § FörvaltningsprocessL (586/1996)).

Sammanslagningsbeslutet redogörs för i HFF 13.5 Beslut och motiveringar.

### 13.2.4 Läge

Syftet med en sammanslagning är att bilda en enda fastighet av en ägares fastigheter som hör till samma driftsenhet, vilket betyder att fastigheterna som sammanslås ska ha ett sådant läge att deras ägor för lägets, för användningsändamålets och för de ikraftvarande planbestämmelsernas del passar i samma driftsenhet. T.ex. kan inte fastigheter som ligger långt ifrån varandra sammanslås och t.ex. en sammanslagning av en tomt enligt gällande plan med en fastighet utanför planen vore inte ändamålsenligt. Särskilt har det stadgats att fastigheter som är belägna i olika kommuner inte får sammanslås (214.1.3 § FBL).

### 13.2.5 Sammanslagning av spöckfastigheter

En fastighet som har enbart andelar i samfällda men inte ägor (s.k. spöckfastighet) kan sammanslås med en annan fastighet. Flera spöckfastigheter kan också sammanslås med varandra.

### 13.2.6 Inteckningar och särskilda rättigheter

Fastigheten som ska sammanslås får inte vara föremål för utmätning vid tidpunkten för sammanläggningen.

Inteckningar förhindrar inte sammanslagning, om:

- 1) det inte finns inteckningar;
- 2) de fastigheter som ska sammanslås har samma inteckningar;
- 3) utöver samma inteckningar är endast en fastighet belastad av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna; samt om
- 4) de fastigheter som ska sammanslås är belastade med olika inteckningar; och
  - värdet av den fastighet som ska bildas genom sammanläggningen klart överstiger summorna av inteckningarna som har fastställts i de fastigheter som ska sammanslås; eller
  - innehavarna av rättigheterna har ingått ett avtal om företrädesordningen.

En fastighet som belastas av en separat inteckning och en fastighet som belastas av en gemensam inteckning med tredje fastighet kan inte sammanslås så länge som fastigheterna som belastas av den gemensamma inteckningen tillhör samma ägare, då en sådan situation inte är möjlig enligt 16 kap. 2 § 2 mom. i jordabalken.

Om den tredje fastigheten tillhör en annan ägare än fastigheterna som ska sammanslås, föreligger inte motsvarande hinder för sammanläggning. Det bör dock anmärkas att inteckningarnas företrädesavtal som har möjliggjort sammanläggningen kan förutsätta samtycke av den tredje fastighetens ägare och vissa rättsinnehavare, om den tredje fastigheten står i s.k. sekundärt pantansvar i förhållande till den gemensamma inteckningen och om företrädesavtalet försvagar rätten som den gemensamma inteckningen medför för fastigheten med primärt pantansvar.

Om fastigheterna som ska sammanslås belastas av inskrivna särskilda rättigheter, tillämpas de förutsättningar som nämns ovan i punkt 1, 2 och 3 även på dem (214.3 § FBL).

### **13.3 SAMMANSLAGNING AV FASTIGHETER OCH LÄGENHETSANDELAR VID SKIFTE**

På begäran av ägaren kan fastigheter sammanslås vid nyskifte, om det finns förutsättningar för sammanslagningen (30 § FBF).

På begäran av ägaren kan vid samklyvning och nyskifte andelarna i två eller flera lägenheter, som han eller hon äger till en kvotdel, sammanslås enligt vad som stadgas om förutsättningarna i 47.2, 47.3 och 48 § FBL (27, 30 § FBF).

Sammanslagningen av lägenhetsandelar och fastigheter är en del av behandlingen av skiftesplanen och det fattas inget skilt beslut om sammanslagning.

### **13.4 SAMMANSLAGNING AV FASTIGHETER UTAN ANSÖKAN**

Då sammanslagning är ändamålsenligt med tanke på klarheten i fastighetssystemet, kan fastigheter sammanslås på initiativ av fastighetsregisterföraren. I så fall behövs dock fastighetsägarens samtycke till sammanslagningen (216.2 § FBL).

Exempel på en sammanslagning som förbättrar klarheten i fastighetssystemet är då ett järnvägsområdes små expropriationsenheter sammanslås till stora helheter.

### **13.5 BESLUT OCH MOTIVERINGAR**

Ett beslut i enlighet med ansökan motiveras inte. Då beslutet är negativt, ska det motiveras så att sökanden får veta orsakerna till det negativa resultatet och kan på basis av dem uppskatta sina möjligheter vid sökande av ändring.

Då det inte finns förutsättningar för sammanslagning, ska fastighetsregisterföraren avslå ansökan.

Om sammanslagning förutsätter ett avtal mellan innehavarna av panträtt eller inskrivna särskilda rättigheter om företrädesordningen för in-teckningarna, men de inte ingår ett avtal, ska ansökan om sammanslagningen avslås.

Två sammanslagningsbeslut ska uppgöras, varav det ena arkiveras hos Lantmäteriverket och det andra skickas till sökanden.

#### **13.5.1 Avgift**

För beslutet om sammanslagning uppbärs den avgift som stadgas i 6 § JSMf (140/2014) enligt bestämmelserna i FFAL (558/1995).

Eftersom de lagfarts- och in-teckningsuppgifter som behövs finns att få ur fastighetsdatasystemet, debiteras det inte separat för anskaffning av dessa.

#### **13.5.2 Meddelanden till inskrivningsmyndigheten**

Se FBF 103.1 § och HFF 1.23 Meddelanden till myndigheter.

### **13.6 ÄNDRINGSSÖKANDE**

Ändring i beslut om sammanslagning av fastigheter söks genom besvär hos jorrdomstolen (285.3 § FBL). Besvärstiden börjar på delgivningsdagen av beslutet.

Om arkivering av jorrdomstolens och högsta domstolens beslut finns bestämmelser i arkivstadgan.

## **13.7 ARKIVERING**

Bestämmelser om arkivering av sammanslagningsbeslutet finns i arkivstadgan (se HFF 1.24 Arkivering av förrättningshandlingar).