

1 ALLMÄNT

1.1	ANSÖKAN	5
1.1.1	Innehåll och förfarande	5
1.1.2	Sökningskompetens	5
1.1.3	Godkännande av eller avslag på ansökan	5
1.1.4	Återkallande av ansökan.....	6
1.2	FÖRRÄTTNINGSFÖRORDNANDE OCH ANHÄNGIGGÖRANDE AV FÖRRÄTTNING.....	6
1.2.1	Bestämning av förrättningsslag och förordnande av förrättningsingenjör	7
1.2.2	Återkallande av förrättningsförordnande	7
1.2.3	Förrättningstekniska förändringar samt tilläggsansökningar.....	7
1.3	BIFÖRRÄTTNINGAR OCH ANDRA ÅTGÄRDER	8
1.4	SAKÄGARE OCH DE SOM FÖR TALAN.....	8
1.4.1	Allmänt	8
1.4.2	Ombud eller biträde	9
1.4.3	Kommunens särskilda rätt att föra talan.....	9
1.4.4	Omyndig som sakägare	9
1.4.5	Intressebevakares rätt att föra talan och befogenheter vid fastighetsförrättning	10
1.4.6	Företrädande av dödsbo och konkursbo vid fastighetsförrättning	11
1.4.7	Företrädande av bostadsaktiebolag och befogenheter vid fastighetsförrättning	11
1.4.8	Sakägarskap vid utsökning	12
1.5	GODE MÄN.....	12
1.6	HANDRÄCKNINGSMANSKAP OCH ARBETSREDSKAP	13
1.7	FÖRBEREDANDE AV FÖRRÄTTNING	14
1.7.1	Arkivundersökningar	14
1.7.2	Utredning av sakägare.....	14
1.7.3	Planlägningsutredning	14
1.7.4	Förskottsutredningar som görs för värdering av ersättningar	14
1.8	TILLKÄNNAGIVANDE.....	15
1.8.1	Innehållet i kallelsen	15
1.8.2	Skickande av kallelsebrev.....	15
1.8.3	Publicering av kallelse i tidning	16
1.8.4	Skickande av kallelsebrev till ägare av samfällt område eller samfällid särskild förmån.	16
1.8.5	Sändning av kallelsebrev till innehavare av en servitutsrätt	16
1.8.6	Tillkännagivande vid stiftande av vägrätter	17
1.8.7	Meddelande till innehavare av särskild rättighet och panträtt	17
1.8.8	Skickande av kallelsebrev till kommun.....	17
1.8.9	Tiden för tillkännagivandet.....	17
1.8.10	Tillkännagivande som baserar sig på samtycke.....	17
1.8.11	Tillkännagivande av ett fortsatt sammanträde.....	18
1.8.12	Rättande av en brist i tillkännagivandet.....	18
1.8.13	Förrättningsingenjörens försening och nytt sammanträde.....	18
1.9	TEKNISKA UPPGIFTER INNAN FÖRRÄTTNINGEN INLEDS	18
1.10	SAMMANTRÄDEN OCH ANNAT FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE, PROTOKOLLET	19
1.10.1	Några definitioner som gäller förrättningsprocessen	19
1.10.2	Brevväxling	20
1.10.3	Ledning av förrättningsförfarande	20
1.10.3.1	Förrättningsmännens jäv	20
1.10.3.2	Syssloman.....	21
1.10.3.3	Sakkunnig.....	22
1.10.3.4	Rättshjälp	22
1.10.3.5	Begränsningar i användningen av ägor.....	22
1.10.3.6	Att röra sig på förrättningsplatsen och tillträde till byggnader	22

1.10.3.7	Arbetarskydd	23
1.10.4	Förrättningssammanträde.....	23
1.10.4.1	Hörande av sakägare	23
1.10.5	Protokoll	24
1.10.6	Förrättingars och handlingars offentlighet och störande av förrättningen	24
1.10.7	Avslutande av förrättning	24
1.11	GRÄNSER OCH RÅMÄRKEN	25
1.12	FÖRRÄTTNINGSKARTAN.....	25
1.13	ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN OCH SÄRSKILDA FÖRMÅNER	25
1.13.1	Behandling vid förrättningar	26
1.14	SERVITUT	26
1.14.1	Servitut enligt fastighetsbildningslagen:	28
1.15	1.15 NYTTJANDERÄTTER OCH NYTTJANDEBEGRÄNSNINGAR	30
1.15.1	Allmänt	30
1.15.2	Behandling vid förrättning	30
1.16	DELNINGSBEGRÄNSNINGAR.....	30
1.17	HÄVD.....	31
1.17.1	Begreppet hävd och dess betydelse i FBL.....	31
1.17.2	Hävd som delningsgrund vid klyvning	31
1.17.3	Hävd som delningsgrund vid nyskifte.....	32
1.17.4	Hävd som delningsgrund vid skifte av samfällt område.....	32
1.17.5	Hävd vid bildande av fristående tillandning till lägenhet	32
1.17.6	Betydelsen av hävd vid fastighetsbestämning.....	32
1.17.6.1	Hävd vid rågång	32
1.17.6.2	Hävd vid utredning av en ägare till ett område som avskilts för ett allmänt behov ...	33
1.17.6.3	Övrig betydelse av hävd vid fastighetsförrättningar.....	33
1.18	VÄRDERING OCH ERSÄTTNINGAR	33
1.18.1	Utgångspunkter för bestämmande av ersättningar.....	33
1.18.1.1	Principen om full ersättning.....	33
1.18.1.2	Egendomsskydd och toleransplikt.....	33
1.18.1.3	Gångse värde.....	34
1.18.1.4	Den egendom som ska värderas	34
1.18.2	Ersättningar	34
1.18.2.1	Ersättning för objekt.....	35
1.18.2.2	Ersättning för olägenhet.....	35
1.18.2.3	Skadestånd	35
1.18.3	Värdering av egendom.....	35
1.18.3.1	Värderingsmetod och val av den.....	35
1.18.3.1.1	Saluvärdemetoden	36
1.18.3.1.2	Avkastningsvärdemetoden.....	36
1.18.3.1.3	Kostnadsvärdemetoden.....	36
1.18.3.2	Värderingssätt och val av det (skiftes- och regleringsförrättningar)	36
1.18.3.2.1	Totalvärdering.....	36
1.18.3.2.2	Graderingsvärdering.....	37
1.18.3.3	Faktorer som grundar sig på bestämmelser och som ska beaktas vid värderingen. 39	
1.18.3.3.1	Verkan av ett inlösningsföretag.....	40
1.18.3.3.2	Värdeminskning samt bostads- och näringsgaranti.....	40
1.18.3.3.3	Kompensering av nytta.....	40
1.18.3.3.4	Övergående prisförändringar	40
1.18.3.3.5	Värdetidpunkten och höjning av den allmänna prisnivån	41
1.18.4	Bestämmande av ersättningar	41

1.18.4.1	Förfarande (ersättningar som ska bestämmas på tjänstens vägnar vs avtalande om ersättningar)	41
1.18.4.2	Att ge förhandsuppgifter om ersättningar	42
1.18.4.3	Betalaren och mottagaren av ersättningen	42
1.18.4.4	Betalning av ersättningar	43
1.18.4.5	Förfallodagen för ersättningen, räntan och dröjsmålsräntan	43
1.18.4.5.1	Förrättningar enligt FBL	43
1.18.4.5.2	Förrättningar enligt InL, MBL och BanL	43
1.18.4.6	Deponering av ersättning vid ett regionförvaltningsverk	44
1.18.4.7	Lyftande av deponerad ersättning	44
1.18.4.8	Delägarlag som mottagare av ersättning	45
1.18.5	Ersättingens rättsverkningar	45
1.18.6	Handlingar som ska upprättas över ersättningarna	46
1.18.7	Vissa andra ersättningsärenden	46
1.18.7.1	Efterskottsersättning	46
1.18.7.2	Inlösningsförrättningar enligt FBL	47
1.18.7.3	Skiftes- och regleringsförrättningar enligt FBL	47
1.18.7.3.1	Ersättning för avvikande från delningsgrunden	48
1.18.7.3.2	Trädbeståndslikvid	48
1.18.7.3.3	Likvidersättning för byggnader	49
1.18.7.3.4	Likvidersättning för produktionsförmåga	49
1.18.7.3.5	Likvidersättning för särskilt värde	49
1.18.7.4	Ersättning för uträdat rå	49
1.18.7.5	Toimituksen aikana syntyneen huomattavan haitan tai vahingon korvaaminen 50	
1.19	KOSTNADER FÖR INTRESSEBEVAKNING	50
1.20	REGISTRERING OCH ANTECKNINGAR PÅ FASTIGHETSREGISTERKARTAN	50
1.21	ÄNDRINGSSÖKANDE OCH RÄTTANDE AV FEL	50
1.21.1	ÄNDRINGSSÖKANDE VID FASTIGHETSFÖRRÄTTNING	51
1.21.1.1	Att anföra besvär över förrättningsbeslut	51
1.21.1.2	Att anföra besvär över jorddomstolens domslut eller beslut	51
1.21.2	RÄTTANDE AV FEL VID FÖRRÄTTNING	51
1.21.2.1	Sakfel	52
1.21.2.2	Fel i förfarandet	52
1.21.2.3	Skrivfel	52
1.21.2.4	Behandling av förrättningskarta som ändrats vid domstolsförhandling	52
1.21.3	EXTRAORDINÄRT ÄNDRINGSSÖKANDE	53
1.21.3.1	Klagan som gäller fastighetsförrättning 31:1 § i RB	53
1.21.3.2	Återbrytande av fastighetsförrättning 31:7 § i RB	53
1.21.3.3	Återställande av försutten fatalietid	54
1.22	ANTECKNINGAR I LAGFARTS- OCH INTECKNINGSREGISTRET	54
1.22.1	Allmänt	54
1.22.2	Anteckning om inlösnings-, landsvägs- eller järnvägsförrättning	54
1.22.3	Befrielse från inteckning och inskriven sytning	55
1.22.4	Anteckning om att en äganderättstvist blivit anhängig och avgörande som gäller äganderättstvist	55
1.22.5	Anteckning om sammanslagning av andelar eller fastigheter vid skifte	55
1.22.6	Anteckning om lagstadgad panträtt som gäller vid förrättning fastställd ersättning	56
1.22.7	Avförande av inskrivning av arrenderätt eller annan särskild rättighet	56
1.22.8	Reglering av inskriven arrenderätt eller särskild rättighet	56
1.22.9	Riktande av lagfarter på andelar samt av inteckningar och särskilda rättigheter efter registrering av klyvning	56
1.22.10	Avförande av ett inskrivet avtal om delning av besittningen efter registrering av klyvning 57	
1.22.11	Anteckning om fastighet som används som begravningsplats	57
1.22.12	Anteckning om äganderätt och förvaltande myndighet	57

1.22.13	Anteckning om lagstadgad panträtt som gäller avgifter enligt lagen om stöd för nyskiften	58
1.22.14	Anteckning om domstolsbeslut i lagfarts- och inteckningsregistret	58
1.22.15	Reglering av inteckningar och särskilda rättigheter som en följd av en sammanslagning av fastigheter	58
1.22.16	Anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret till följd av en överföring av andel i ett samfällt område eller en samfälld skog i ägarens eget namn	58
1.22.17	Rättelse av fel som noterats i samband med fastighetsförrättning	59
1.22.18	Anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret som gäller en lantmäteriförrättning (t.ex. landsvägsförrättning) hänför sig till fel registerenhet	59
1.22.19	Anteckning om fastighet som utgör pant på betalning av fastighetsförrättningsavgift	59
1.22.20		59
1.23	UTDRAG OCH KOPIOR TILL SAKÄGARNA	59
1.23.1	Utdrag ur och kopior av handlingar efter registrering enligt förrättningslag	60
1.24	ARKIVERING AV FÖRRÄTTNINGSHANDLINGAR	60
1.24.1	Allmänt	60
1.24.2	Handlingar som arkiveras	60
1.25	SÄRSKILDA FRÅGOR	61
1.25.1	Avtal	61
1.25.2	Behandling av upphörda samfällda områden	61
1.25.3	Beaktande av kommunindelning och katedral indelning	61
1.25.3.1	Fastighetsförrättningar och åtgärder på områden som tillhör olika kommuner	62
1.25.3.2	Ändring av den administrativa kommunindelningen vid förrättning	62
1.25.4	Upprätthållande av byggnads- och lägenhetsuppgifter i befolkningsdatasystemet vid Lantmäteriverket	63
1.25.5	Lagfartsförfarande för förvärv som uppstår vid fastighetsförrättning	63

1 ALLMÄNT

1.1 ANSÖKAN

1.1.1 Innehåll och förfarande

Ansökan om fastighetsförrättning ska göras skriftligen hos Lantmäteriverket. Ifall kommunen fungerar som fastighetsregisterförare på detaljplaneområde ska en förrättning avses i 5 § 3 mom. i fastighetsbildningslagen sökas hos den som för kommunens fastighetsregister (14 § i FBL). Om fastighetsförrättning kan man också ansöka elektroniskt exempelvis med en elektronisk blankett på internet eller ett e-postmeddelande. En ansökan som inkommit elektroniskt behöver inte kompletteras med en underskrift, om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet. När ansökan har inkommit per e-post, ska den sökande utan dröjsmål meddelas om detta (lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003)). I övriga fall är ett meddelande om förordnande till förrättning tillräckligt.

Innehållet i ansökan och de utredningar som ska bifogas till ansökan har angivits i 7–8 § i FBF. Lantmäteriverkets personal ska bistå sakägarna i att göra ansökningar så att sökandenas verkliga avsikt framgår av ansökan. Om ansökan inkommit till Lantmäteriverket och det är oklart vilket förrättningslag det rör sig om, ska sökanden tillfrågas vilken avsikten med ansökan är innan ett förordnande utfärdas.

En ansökan som inlämnats av misstag till fel myndighet ska överföras till behörig myndighet med stöd av 21 § i förvaltningslagen (434/2003). Även förvaltningslagen förutsätter att sakägaren bistås i att få behörig myndighetsservice i enlighet med serviceprincipen (8 § i FörvaltningsL).

En styckning blir oftast anhängig på tjänstens vägnar utan separat ansökan då lagfart beviljats på ett outbrutet område. Om fastighetens ägare önskar att ett outbrutet område styckas i eget namn, blir styckningen anhängig på ansökan av ägaren.

Hur styckning blir anhängig utan ansökan har beskrivits noggrannare i punkt 2.1.2.1 i HFF.

1.1.2 Sökningskompetens

Förrättningar enligt fastighetsbildningslagen kan sökas av ägaren eller en delägare till en registerenhet eller ett outbrutet område (6 § i FBF). Med delägare avses utöver ägare till en kvotdel av fastigheten även delägare i dödsbo.

Vid en fastighetsförrättning kan en sakägare anlita ombud eller biträde, se HFF 1.4.2.

Eftersom sökningskompetensen varierar beroende på förrättningslaget och tillämplig lag (FBL, EnskVägL, InL) har de förrättningslagspecifika särdragen redogjorts för under respektive förrättningslag.

1.1.3 Godkännande av eller avslag på ansökan

Ansökan ska uppfylla de formella krav som uppställts för den (7–8 § i FBF).

Om ansökan är bristfällig, ska sökanden beredas möjlighet att komplettera den inom utsatt tid. Om ansökan även i sin förnyade form är bristfällig, avger man ett beslut om avslag och ges en besvärsanvisning. Besvären behandlas av centralförvaltningen vid Lantmäteriverket (285 § 3 mom. i FBL).

I enlighet med serviceprincipen har Lantmäteriverket det primära ansvaret för komplettering av ansökningshandlingar. Ansvaret för komplettering gäller de uppgifter som kan fås från lagfarts- och intecknings- eller andra offentliga register eller som annars kan erhållas utan särskilda svårigheter (15 § i FBL och 8 § i FBF). Exempelvis handlingar som gäller uppkomsten av en fristående tillandning och

sökandens rätt till tillandningen ska sökanden själv skaffa om Lantmäteriverket inte ännu känner till dem.

För att säkerställa att fastighetsförrättningsavgiften erhålls kan ett förskott tas ut eller säkerhet ställas innan förrättningsförordnandet utfärdas. En sådan orsak kan till exempel vara att värdet av sökandens fastighet inte motsvarar de uppskattade förrättningskostnaderna. När ärendet avgörs inverkar inte de sakliga förutsättningarna för förrättningen såsom yrkanden på avskiljande till byggnadsplats eller genomförbarheten av de begärda vägregleringarna på beslutsfattandet. (10 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995), 10 § i statsrådets förordning om fastighetsförrättningsavgift (1560/2001))

Förrättningsförordnande utfärdas inte om det krävda förskottet inte betalas eller den bestämda säkerheten inte ställs.

1.1.4 Återkallande av ansökan

Det är möjligt att återkalla en ansökan fram till dess att förrättningen vunnit laga kraft. Anmälan om avstående från förrättningsansökan kan göras vid förrättningsammansammanträdet muntligen och annars skriftligen eller elektroniskt.

Förrättningsförordnande som gäller en förrättning som inte har tillkännagetts återkallas på basis av den sökandes meddelande. Om man hunnit tillkänna det första förrättningsammansammanträdet, men sammanträdet ännu inte hållits, återkallas förordnandet till förrättning på samma sätt som ovan, om det är möjligt att tillkänna sakägarna om återkallandet före det första sammanträdet.

En förrättning som redan inletts kan med förrättningsingenjörens beslut förklaras ha förfallit utan förrättningsammansammanträde, om alla sakägare godkänner detta skriftligen och det inte råder oklarhet gällande ersättningar eller vem som betalar förrättningskostnaderna. I annat fall konstateras förrättningen ha förfallit genom en anteckning i förrättningsprotokollet. Då förfaller förrättningen, om ingen sakägare som är berättigad att ansöka om förrättning fordrar att den verkställs. (178 § 2 mom. i FBL)

Om den som har ansökt om förrättningen avstår från sin ansökan efter att förrättningen avslutats, ska ett extraordinarie förrättningsammansammanträde ordnas. Vid sammanträdet behandlas meddelandet om avstående från förrättningsansökan, förrättningskostnader och eventuella ersättningar. En förrättning kan konstateras ha förfallit utan förrättningsammansammanträde om sakägarna samtycker till detta.

Ifall en förrättning har antecknats i fastighetsregistret innan den vunnit laga kraft kan den inte längre förfalla. Om registreringen baserade sig på sakägarnas samtycke (192 § 1 mom. i FBL) eller ansökan (194 a § i FBL) innebär detta sakmässigt att sökanden inte längre kan återta sin ansökan.

1.2 FÖRRÄTTNINGSFÖRORDNANDE OCH ANHÄNGIGGÖRANDE AV FÖRRÄTTNING

För att en förrättning ska bli anhängig krävs en ansökan av sakägare, om det inte uttryckligen föreskrivs i lag att en myndighet på eget initiativ kan anhängiggöra förrättningen.

När en förrättningsansökan har gjorts enligt 15 § i FBL ska Lantmäteriverket eller fastighetsregisterföraren utfärda förordnande verkställande av förrättningen. Då anses förrättningen ha blivit anhängig. Förrättningar som blivit anhängiga p.g.a. beviljad lagfart, se Styckning, HFF 2.1.2.1 Utan ansökan.

Lantmäteriverket kan utan ansökan utfärda förrättningsförordnande som berör ett projektnyskifte eller ett sådant nyskifte vars avsikt är att främja överlåtelsen av mark till tilläggsområde eller på annat betydande sätt förbättra lokala förhållanden.

Fastighetsregisterföraren kan utan ansökan utfärda förordnande om verkställande av en förrättning som gör det möjligt att avhjälpa en brist i fastighetsregistret eller i fastighetsindelningen eller rätta ett fel i fastighetssystemet eller annars främja tillförlitligheten och klarheten i fastighetssystemet.

Begränsningar i förfoganderätten som gäller inlösningsförrättningar som blivit anhängiga på basis av ansökan antecknas utan dröjsmål i lagfarts- och in-teckningsregistret. Förrättningsingenjören ansvarar för att anteckningarna är korrekta.

En del biförrättningar som är nödvändiga för utförande av den ansökta förrättningen kan verkställas utan ansökan i samband med ansökta förrättningen under de förutsättningar som föreskrivits i lag.

Förrättningsförordnande utfärdas av Lantmäteriverket. På ett detaljplaneområde där kommunen för fastighetsregister utfärdar kommunen förrättningsförordnandet för följande förrättningar: styckning, klyvning av tomt, frivilligt ägobyte eller tvångsbyte av ägor, rågång och annan fastighetsbestämning, servitutsförrättning, bildande till lägenhet av ett fristående område, överföring av andel i samfällt område och bildande till lägenhet, enskild vägförrättning, inlösen av tomt- och byggnadsplatsdel i samband med styckning. Förrättningsförordnande för andra förrättningar utfärdas av Lantmäteriverket. När det rör sig om en enskild förrättning i enlighet med 5 § 3 mom. i FBL på ett område där kommunen för register, utfärdar kommunen i enlighet med 5 a § i FBL förrättningsförordnande till Lantmäteriverkets förrättningsingenjör med Lantmäteriverkets samtycke.

Även då kommunens fastighetsingenjör eller en tekniker eller ingenjör som är i kommunens tjänst utför fastighetsförrättningar med kommunens samtycke med stöd av 5a § 1 mom. i FBL på ett område där Lantmäteriverket för register, utfärdar Lantmäteriverket förordnande av förrättning.

Omprövande av ett beslut om vägran att utfärda förrättningsförordnande som fattats av Lantmäteriverket eller kommunens fastighetsregisterförare får begäras hos Lantmäteriverkets centralförvaltning i enlighet med föreskrifterna i förvaltningslagen (434/2003).

Gällande rättsverkningen av ett förrättningsförordnande för styckning av ett allmänt område får kommunen vid styckning av det allmänna området i 94 § i MBL avsedd obebyggd gatumark i sin besittning, då man börjar bygga den eller annars behöver för användning och en fastighetsförrättning som gäller avskiljningen av området har anhängiggjorts eller då kommunen enligt 104 § har betalat ersättning för området.

1.2.1 Bestämning av förrättningslag och förordnande av förrättningsingenjör

Utgångspunkten i 16 § FBL är att vid fastighetsförrättningen verkställs den i ansökan avsedda förrättningen, men för att uppfylla avsikten med ansökan kan man under de förutsättningar som stadgats i lag också verkställa en annan förrättning. När man avväger förrättningens slag, är det skäl att utöver sökandens framställan även beakta dennes sakliga syfte, eftersom sökanden kan ha svårigheter och skilja mellan t.ex. klyvning och styckning eller servitutsförrättning och enskild vägförrättning. Förrättningsförordnandet ska emellertid utfärdas för verkställande av ett bestämt förrättningslag.

Den sökande ska skriftligen underrättas om att ett förrättningsförordnande har utfärdats och en förrättningsingenjör förordnats, om inte det första förrättningsammansträdet hålls genast efter att förrättningsingenjören förordnats (10 § 2 mom. i FBF).

1.2.2 Återkallande av förrättningsförordnande

Om den sökande återtar sin ansökan innan inledandet av förrättningen har tillkännagetts eller sedan förrättningen har tillkännagetts men innan den inletts och alla sakägare före det första sammanträdet underrättas om att ansökan har återtagits, kan förrättningsförordnandet återkallas (178 § i FBL).

Förfallande av förrättning, se HFF 1.10.1 Vissa definitioner som gäller förrättningsprocessen.

1.2.3 Förrättningstekniska förändringar samt tilläggsansökningar

Sammanslagning och delning av förrättningar samt utbyte av förrättningsingenjören är tekniska ärenden för Lantmäteriverket. Vid prövning av dem krävs vanligtvis inte att sakägarna hörs.

Vid bl.a. klyvning och inlösen av tillandning eller samfällt område kan tilläggsansökningar inlämnas om förrättningen dröjer till vederbörande förrättningsingenjör, som ska ta dem till behandling om de inte betydligt fördröjer slutförandet av förrättningen eller medför annan betydande olägenhet (14–15 § i FBF). Under de förutsättningar som föreskrivits i lag kan vid klyvning också andra än i förordnandet avsedda områden avskiljas (13 § i FBF).

1.3 BIFÖRRÄTTNINGAR OCH ANDRA ÅTGÄRDER

Utöver en förrättning som avses i förrättningsförordnandet kan det finnas behov av att verkställa en annan förrättning eller åtgärd förutom den förrättning som ansökan gäller. Andra förrättningar är till exempel styckning i samband med klyvning (se 4.5.21.2), servitutsregleringar och reglering av enskilda vägar som sträcker sig utanför moderfastigheten vid förrättning för delning av jordlägenhet, rågång, inlösning av tillandning, ägobyte samt förflyttningar och anslutningar av områden (se 38 a § i EnskVL), bildande av ett samfällt område och överföring av en andel i ett samfällt område. Åtgärder är till exempel befriande från inteckning i styckningsfastighet och upprättande av en karta över stomfastigheten.

Som beställningsuppdrag upprättas inte handlingar över överlåtelse av fastighet om det inte rör sig om en överlåtelsehandling som ska upprättas under fastighetsförrättningen och om vars innehåll det råder fullständig enighet. Man kan till exempel upprätta ett skiftesavtal gällande klyvning, som möjliggör att förrättningen kan ändras till styckning eller ett överlåtelseavtal som gäller ett tilläggsområde och som överenskommit under styckningen eller korrigering eller ändring av överlåtelsehandling som ligger till grund för förrättningen.

Förutsättningen för att andra förrättningar och åtgärder verkställs är i allmänhet en begäran från en sakägare eller i vissa fall att klarheten i fastighetssystemet förbättras. En åtgärd som verkställs på begäran i form av en biförrättning och som inte är nödvändig med tanke på verkställande av huvudförrättningen utförs om det inte på ett nämnvärt sätt fördröjer slutförande av huvudförrättningen. Rågång och annan fastighetsbestämning kan emellertid vid behov utföras utan ansökan i samband med annan förrättning (103 § 3 mom. i FBL).

Se HFF 2.1.3 Förhandsinformation om tilläggsuppgifter eller biförrättningar.

1.4 SAKÄGARE OCH DE SOM FÖR TALAN

1.4.1 Allmänt

Sakägare vid en förrättning är sökanden och andra personer vilkas rätt direkt berörs av förrättningen eller en åtgärd (också gällande grannfastigheter, se dessutom anvisningarna gällande förrättningslag) (17 § 1 mom. i FBL).

Som sakägare betraktas bl.a. ägare till ett outbrutet område samt innehavare av en servitutsrätt, särskild förmån och arrenderätt och annan särskild rättighet, liksom också innehavare av panträtt, om förrättningen eller åtgärden gäller dennes rätt.

Enligt 18 § i fastighetsbildningslagen ska den talerätt som tillkommer fastighetens eller områdets ägare utövas av den som har lagfart eller som besitter fastigheten eller området såsom ägare.

En innehavare av panträtt är emellertid sakägare vid förrättning endast då befrielse från inteckning (se HFF 2.15.1 Befrielse från inteckning) sker utan panträttsinnehavarens tillstånd (285 a § i FBL). Om beslutet om befrielse sker med panträttsinnehavarens samtycke, är denne inte sakägare och förrättningen behöver inte heller tillkännages honom eller henne. En panthavare likställs i de fall som avses i 28 § 2 mom. i FBL med en innehavare av inskriven sytning.

19 § i FBL

En samägare till en samägd fastighet eller outbrutet område har rätt att föra sakägares talan beträffande fastigheten eller det outbrutna området. Emellertid besitter man rätt att avtala endast för sin egen del om man inte har samtliga samägares befullmäktigande.

En delägare i samfällighet har även rätt att föra talan beträffande samfälligheten. Om avtalsrätt gällande samfällighet stadgas i lagen om samfälligheter (758/1989). (Se även HFF 6.5.14 Avtalskompetens gällande ersättningar vid inlösningsförrättningar som gäller tillandning).

1.4.2 Ombud eller biträde

Vid en fastighetsförrättning kan en sakägare anlita ett ombud eller ett biträde. I fastighetsbildningslagstiftningen finns inga specialbestämmelser om befullmäktigande av ombud, varvid de allmänna bestämmelserna i förvaltningslagen tillämpas i sådana fall. I 286 § FBL hänvisas till bestämmelserna i 15 kapitlet rättegångsbalken gällande anlitan av ombud. Ombudet ska vid sammanträdet vara muntligen bemyndigat eller uppvisa en fullmakt undertecknad av huvudmannen.

Fullmakt ska i allmänhet inte krävas av sakägarens make eller maka, förälder, barn eller syskon och inte heller av ett sådant ombud för staten, en kommun eller ett bolag som fortsatt företrätt sin huvudman. Inte heller av advokat eller allmänt rättsbiträde krävs fullmakt. En myndighet kan emellertid bestämma att fullmakt ska uppvisas om det finns skäl att misstänka ombudets behörighet eller omfattningen av den.

Fullmakten kan vara preciserad eller öppen. I allmänhet anses det tillräckligt med en underskrift av den som utfärdat fullmakten.

Då huvudmannen är ett bolag, ett andelslag, en stiftelse, en förening eller ett annat dylikt samfund, krävs ett bestyrkt utdrag ur ett sådant sammanträdesprotokoll varav befullmäktigandet framgår för att man ska kunna vara ombud.

För utredning av de befogenheter som en i lagen om förmyndarverksamhet (442/1999) avsedd intressebevakare har är det i allmänhet skäl att kräva att det beslut med vilket underrätten har berättigat intressebevakaren att sköta sina uppgifter visas upp.

En person som sakägaren har utnämnt till sitt biträde vid ett förrättningsammansammanträde kan vara biträde.

Om ett ombud eller biträde är olämpligt för uppdraget, kan förrättningsmännen förbjuda honom eller henne att handla i ärendet. Huvudmannen ska underrättas om förbudet och beredas möjlighet att skaffa sig ett nytt ombud eller biträde (12 § i förvaltningslagen).

1.4.3 Kommunens särskilda rätt att föra talan

168 § 4 mom. i FBL

Kommunen har oberoende av en eventuell sakägarställning rätt att föra talan, då fastighetsförrättningen verkställs på:

- ett område i behov av planering som avses i 16 § i MBL
- strandområde som avses i 72 § i MBL
- område i en generalplan med rättsverkningar
- detaljplaneområde
- område som har ett byggförbud för utarbetande av detaljplan.

Kommunens rätt att föra talan är inte beroende av förrättningslaget. Kommunen har rätt att söka ändring oberoende av sakägarställning i lösningar som gäller ett ärende som avses i 32 §, 33 § 1 mom. 1–4 punkterna och 53 § i FBL.

1.4.4 Omyndig som sakägare

Omyndig är den som inte har fyllt 18 år (minderårig) och den som har fyllt 18 år (myndighetsåldern) men förklarats omyndig. (2 § i lagen om förmyndarverksamhet).

En omyndigs ekonomiska och andra intressen som avses i lagen om förmyndarverksamhet, sköts av en intressebevakare (3 § i lagen om förmyndarverksamhet).

Även för en myndig person kan en intressebevakare förordnas, om han eller hon behöver stöd i skötseln av sina angelägenheter.

Som intressebevakare verkar följande:

- Som intressebevakare för minderårig (under 18 år) är dennes vårdnadshavare (m.a.o. bägge föräldrarna gällande minderårigt barn) om inte domstolen befriat vårdnadshavaren från uppgiften.
- En person som domstol eller förmyndarmyndighet förordnat som intressebevakare.

Det är möjligt att man blir tvungen att förordna en ställföreträdare för en intressebevakare till ett minderårigt barn exempelvis om föräldrarna inte p.g.a. jäv får företräda sitt barn i en enskild rättshandling med anledning av en intressekonflikt mellan huvudmannen och intressebevakaren (32 § i lagen om förmyndarverksamhet).

Intressebevakare kan också förordnas så att dennes förordnande gäller endast en bestämd rättshandling, angelägenhet eller egendom.

Om en minderårig är sakägare i en fastighetsförrättning, ska dennes vårdnadshavare utredas. Om han eller hon är i samvårdnad, ska kallelsen till sammanträdet sändas till bägge föräldrarna eller åtminstone i bägges namn. Utgångspunkten är att bägge föräldrarna företräder barnet även vid förrättningen, om de infunnit sig. Eftersom en person som fyllt 15 år och som på grund av sin minderårighet är omyndig har rätt att föra talan i en angelägenhet som gäller hans eller hennes rätt (434/2003 14 § i FörvaltningsL), ska ett brev även sändas till honom eller henne. Eftersom han eller hon emellertid inte har rätt att själv förvalta sin egendom eller ingå avtal eller andra rättshandlingar, om inte annat föreskrivs i lag (23 § lagen om förmyndarverksamhet), ska kallelsen till sammanträdet alltid sändas till det minderåriga barnets vårdnadshavare (en eller två).

Företräddandet av en minderårig ska säkerställas särskilt då ett avtal ingås och det gäller en fastighet, ett outbrutet område eller en viss andel eller en annan rättshandling görs vid förrättningen. Följden av att till exempel den ena föräldern inte är företrädd är att rättshandlingen är ogiltig.

En rättshandling som intressebevakaren har företagit utan behövt tillstånd binder inte huvudmannen, om inte den förmyndarmyndighet hos vilken tillstånd borde ha sökts i efterhand på ansökan av intressebevakaren godkänner rättshandlingen (36 § 2 mom. i lagen om förmyndarverksamhet).

14 § 3 mom. i FörvaltningsL (434/2003): En minderårig som har fyllt femton år och hans eller hennes vårdnadshavare eller någon annan laglig företrädare har rätt att var för sig föra talan i ett ärende som gäller den minderåriga person eller personliga fördel eller rätt.

Vid en fastighetsförrättning krävs åtgärder för anlitan av en intressebevakare, om förrättningen gäller en fastighet och

- det är nödvändigt att en frånvarandes rätt bevakas och dennes egendom sköts eller
- ägaren inte på grund av sjukdom eller annan i 8 § 1 mom. lagen om förmyndarverksamhet avsedd orsak kan bevaka sina intressen eller
- en framtida händelse avgör till vem egendomen går och en företrädare är nödvändig för att bevaka den kommande ägarens rätt.

Om det under en förrättning framgår att det för bevakning av någon sakägares intresse behövs en intressebevakare ska förrättningsingenjören underrätta förmyndarmyndigheten om saken och vid behov avbryta förrättningen till dess att en intressebevakare har förordnats (43 § i FBF).

1.4.5 Intressebevakares rätt att föra talan och befogenheter vid fastighetsförrättning

En intressebevakares rätt att föra talan och befogenheter vid en fastighetsförrättning bestäms å ena sida av bestämmelserna i lagen om förmyndarverksamhet och å andra sidan av förvaltningslagen (434/2003, nedan FörvaltningsL). Enligt 14 § och 15 § i FörvaltningsL:

- en intressebevakare för en omyndig persons talan
- en intressebevakare som förordnats för en myndig ska vid sidan om sin huvudman föra självständig talan i angelägenheter som ingår i hans eller hennes uppgifter.

Enligt 14 § lagen om förmyndarverksamhet utgör ett förordnande av en intressebevakare inget hinder för huvudmannen att själv förfogar över sin egendom eller företar rättshandlingar om inte något annat bestäms i lag. Om intressebevakaren och huvudmannen i en dylik situation är av olika åsikt gäller huvudmannens ståndpunkt, om han eller hon kan förstå sakens betydelse.

Enligt den allmänna bestämmelsen i 29 § lagen om förmyndarverksamhet är en intressebevakare behörig att företräda sin huvudman vid rättshandlingar som gäller huvudmannens egendom och ekonomiska angelägenheter, om domstolen inte har beslutat något annat när uppdraget gavs eller om något annat inte föreskrivs.

Observera att intressebevakarens befogenheter att utföra rättshandlingar och representera sin huvudman vid rättshandling har begränsats i vissa fall (se 32 § i lagen om förmyndarverksamhet). Jämbestämmelserna tillämpas i alla situationer där huvudmannen representeras av en intressebevakare och gäller därmed även vid förrättningshandlingar där intressebevakaren för talan för en minderårig huvudman.

1.4.6 Företrädande av dödsbo och konkursbo vid fastighetsförrättning

Om förvaltningen av ett dödsbo inte har ordnats, förvaltar dödsbodelägarna (arvingar, mottagare av universaltestamente och den vid liv varande maken eller maken med giftorätt) gemensamt egendomen i boet och företräder tillsammans dödsboet.

Bestämmelser om tillkännagivande av förrättning till dödsbodelägare finns i 168 § 3 mom. i FBL. När man tillkännager en förrättning till ett dödsbo bör man sträva efter att utreda vem som förvaltar dödsboet. Om personen inte kan fastställas bör kallelsebrevet sändas till samtliga delägare i boet. Om en förrättning grundar sig på ett avtal som delägarna i ett odelat dödsbo ingått, t.ex. skiftesavtal, ska kallelse alltid skickas till samtliga delägare i boet.

Om dödsboet förordnats en boutredningsman att agera testamentsexekutor, företräder denne enligt 19:13 § i ÄB dödsboet gentemot tredje man samt kärar och svarar i mål som rör boet.

Testamentsexekutor har i regel samma befogenheter som en boutredningsman (19:21 § i ÄB).

Skiftesmannens uppgift är att verkställa arvskiftet samt vid behov avvitrigen (23:3 § i ÄB). Skiftesmannen har inte befogenheter gällande avgöranden som fattas vid en fastighetsförrättning.

Förordnande av förvaltare för konkursbo sker i enlighet med 8:1 § i konkurslagen. Förvaltaren har i uppgift att sköta ärenden gällande konkursboet samt företräda konkursboet (1:1.2 § och 14:6 § i konkurslagen). Boförvaltaren har behörighet i alla angelägenheter som gäller konkursboet som denne företräder. Om det finns flera boförvaltare, företräder var och en av dem konkursboet.

1.4.7 Företrädande av bostadsaktiebolag och befogenheter vid fastighetsförrättning

Bestämmelser om att föra talan för bostadsaktiebolag finns i kapitel 3 och 4 i lagen om bostadsaktiebolag (nedan BABL).

Aktieägarna använder vid bolagsstämman sin beslutanderätt i angelägenheter som gäller bostadsaktiebolaget, om inte beslutanderätten i lag eller i bolagsordningen har anförtrotts styrelsen.

Bostadsaktiebolaget ska ha en styrelse, vars uppgift är att sköta administrationen av bolaget och behörigt ordnandet av verksamheten (4:50 § i BABL).

Styrelsen representerar bolaget och tecknar dess firma. I bolagsordningen kan bestämmas på avvikande sätt (4:59 § i BABL).

Osedvanliga och vittsyftande åtgärder eller åtgärder som väsentligen gäller boende eller boendekostnader får styrelsen vidta endast i enlighet med bolagsstämmans beslut (4:54 § i BABL).

Om bostadsaktiebolaget har en disponent, kan denne företräda bolaget vid förrättningen endast då disponenten befullmäktigats av styrelsen eller med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen (4:54 §, 4:59 § i BABL).

En enskild delägare i ett bostadsaktiebolag kan företräda bolaget endast då denne befullmäktigats av styrelsen. Delägaren har med andra ord ingen självständig befogenhet vid förrättningen.

1.4.8 Sakägarskap vid utsökning

En utsökning kan gälla en hel fastighet, en kvotdel av fastigheten eller ett outbrutet område (4:4 § i UB).

När egendom utsöks, mister gäldenären den bestämmanderätt som denne har till den utsökta egendomen och som ingår i den normala ställningen som ägare. Gäldenären får använda den utsökta fastigheten för sedvanligt boende eller annat syfte till dess att denne avstår från besittningen av fastigheten då fastigheten som utsöks i enlighet med 5:4 § UB säljs. Utsökning förhindrar inte i sig gäldenären från att föra den talan som ägaren till fastigheten, men förrättningsingenjören (förrättningsmännen) ska ta i beaktande ovan nämnda begränsning av bestämmanderätten.

Om det vid förrättningen bestämts att en betydande ersättning ska betalas till en fastighet som är föremål en säkringsåtgärd, ska en sådan ersättning deponeras med stöd av 205 § i FBL hos en regional förvaltningsmyndighet, om fastigheten är pantsatt. I annat fall ska ersättning betalas till utsökningsmannen eller en syssloman utsedd av denne (4 kap. 34–35 § i UB).

Om en förrättning är anhängig på den utsökta fastigheten, är det skäl att uppbära förskott eller kräva en säkerhet för att säkerställa att fastighetsförrättningsavgiften erhålls (10 § i FFAL och 10 § i FFAF).

1.5 GODE MÄN

Gode män ska alltid anlitas då de rör sig om:

- reglering av byggnadsmark
- skifte av samfällt område
- nyskifte
- förrättningar enligt inlösningslagen
- landsvägs- och järnvägsförrättningar då det rör sig om ersättningar.

Gode män ska även anlitas vid övriga förrättningar om förrättningsingenjören anser att det är befogat eller någon av sakägarna kräver det (4 § i FBL). Förrättningsingenjören kallar de gode männen (8 § i FBL).

Vid samma fastighetsförrättning ska samma gode män anlitas om det är möjligt (1 § i FBF). Annars är det önskvärt att man byter ut de gode männen vid olika förrättningar.

Grunderna för bestämmande av det arvode som betalas till de gode männen samt ersättningar dagraktamente fastställs av centralförvaltningen vid Lantmäteriverket (6 § i FBL). Den vid tidpunkten giltiga bestämmelsen kan läsas på myndighetssidorna i Finlex-databanken (www.finlex.fi).

Om en god man råkar ut för en olycka i tjänsten betalas ersättning med statens medel.

Beträffande ersättningsgrunder och ersättningsförfarande se lagen om olycksfallsförsäkring (608/1948), lagen om yrkessjukdomar (1343/1988) samt lagen om rehabilitering som ersätts enligt lagen om olycksfallsförsäkring (625/1991).

Observera att det ovan nämnda inte omfattar sakkunniga som bistår förrättningsmännen och som avses i 13 § i FBL.

Kommunfullmäktige utser gode män. En god man ska vara insatt i fastighetsärenden och känna till de lokala förhållandena. Avseende gode mäns jävighet gäller föreskrifterna om domares jävighet i 13 kap. i rättegångsbalken (4/1734) (17 § InL och 11 § FBL).

Förrättningsmännen bestämmer om de gode männen jävighet (12 § 1 mom. i FBL).

Den som är god man ska, innan han börjar utöva sysslan, avge försäkringen om att efter bästa förstånd och samvete ärligt fullgöra sin syssla som god man och att därvid inte behandla någon orätt av någon som helst orsak (6 § och 7 § i FBL).

Den gode mannens försäkringen avges enligt huvudregeln inför tingsrätten eller jorddomstolen (7 § i FBL). I undantagsfall kan också förrättningsingenjören motta försäkringen (10 § i FBL). Om den kallade gode mannen inte har anlåtit till sammanträdet och ingen annan god man kan utan svårigheter fås i dennes ställe, kan förrättningsingenjören motta försäkringen av en sådan person som inte är god man men som uppfyller behörighetskraven. En sådan försäkringen gäller endast till dess att en god man som valts av kommunen fås till förrättningen. Försäkringen gäller således endast sammanträdet ifråga och inte hela förrättningen.

Försäkringen kan avges till exempel enligt modellen nedan:

"Jag N.N. försäkrar att jag efter bästa förstånd och samvete ärligt fullgöra min syssla som god man och att jag därvid inte behandlar någon orätt av någon som helst orsak."

Den gode mannen ska läsa försäkringen högt. Det är inte nödvändigt att sätta fingrarna på en bibel eller lagbok.

Om gode män kallas till förrättningen mitt under förrättningen eller det upptäcks att en god man är jävig medan förrättningen pågår, behandlas inte tidigare gjorda avgöranden på nytt (8 § 2 mom. och 12 § 3 mom. i FBL), se HD 1997:59 gällande 12 § i FBL.

1.6 HANDRÄCKNINGSMANSKAP OCH ARBETSREDSKAP

180 §, 208 § i FBL

Vid fastighetsförrättningar följs principen om full service. En sakägare behöver inte delta i förrättningsprocessen om han eller hon inte så själv vill. Det räcker att sakägaren ansöker om den åtgärd som han eller hon önskar. Förrättningsingenjören har till uppgift att skaffa det handräckningsmanskaper, den utrustning och de arbetsredskap samt det utrymme för sammanträde som behövs.

Fr.o.m. 1.3.2014 ingår kostnaderna för handräckningsmanskaper, med vilket avses inte endast mätarkarlskostnader utan även kostnader för upphuggning av nya rår, i den fastighetsförrättningsavgift som tas ut för förrättningar till fast pris, t.ex. styckning, inlösning av tillandning och rågång.

Kostnader för råmärken ingår i alla förrättingars pris.

Sakägaren har rätt att få ersättning för uppkomna utgifter och den arbetstid som han eller hon använt för uppgiften, om inte plikten att ersätta förrättningsutgifterna anländer enbart på honom eller henne. Kostnader och ersättningar hanteras i form av kontoöverföringar mellan sakägarna.

Enligt FBL är det fortfarande möjligt att betala förrättningsutgifterna i förskott av statens eller kommunens medel.

Innan förrättningen verkställs, till exempel i samband med kallelse till sammanträdet, är det skäl att för sakägarna utreda de olika alternativ som nämnts ovan och deras inverkan på förrättningskostnaderna.

Avseende arbetssäkerhet se närmare HFF 1.10.3.7 Arbetarskydd.

1.7 FÖRBEREDANDE AV FÖRRÄTTNING

Innan förrättningen tillkännages ska arkivundersökningar utföras och andra utredningar som är nödvändiga med tanke på förrättningen, bl.a. uppgifter om äganderätt, planer, bygglov samt för värdering av objektet.

1.7.1 Arkivundersökningar

Vid arkivundersökningar utreds på basis av tidigare förrättningshandlingar hur gränserna senast lagligt bestämts, gamla servitut som är föremål för förrättningen och de fastigheter som servituten gäller och belastar. Avseende befintliga servitut ska man utreda hur de gäller registerenheter som bildas vid förrättningen och vilken fastighet de kommer att gälla.

Sådana brister i fastighetsregistret som är av betydelse för förrättningen korrigeras på basis av en arkivundersökning.

1.7.2 Utredning av sakägare

I förrättningens förberedelseskede ska man utreda vilka alla är sakägare vid förrättningen, se om sakägare HFF 1.4.

Uppgifter om ägarna, inkl. adress, av fastigheter som är delaktiga i förrättningen hämtas från systemet JAKO och kontrolleras vid behov i lagfarts- och inteckningsregistret och befolkningsdatasystemet. Ägaruppgifterna ska kontrolleras när uppgiften om ägare inte fås från befolkningsdatasystemet, personen har avlidit eller är under 18 år gammal.

Den som anges som ägare på lagfartsbeviset kan betraktas som den riktiga ägaren till fastigheten. Man ska också beakta fång som inte lagfarts och lagfartsansökningar som är anhängiga samt lagfartsansökningar som lämnats vilande. Av gravationsbeviset framgår eventuella andra sakägare, såsom innehavare av en särskild rättighet eller panträtt.

1.7.3 Planläggningsutredning

En planläggningsutredning utgör en del av förberedelserna för förrättningen. Planläggningen styr byggandet och markanvändningen och inverkar således också på genomförandet av förrättningen.

Förrättningsingenjören ska utreda områdets planmässiga situation, till exempel detaljplanen, generalplanen med rättsverkningar och utan rättsverkningar samt skyddsplaner. Detta har betydelse med tanke på bl.a. delningsbegränsningar och bestämningen av ersättningar. Därtill inverkar planen på stiftande av vägrätter och servitut.

Om föremålet för förrättningen är avsett till byggnadsplats ska utöver planen också eventuella byggnads- och undantagslov utredas vid behov. FBL innehåller också bestämmelser om inlösning av tomtedel och reglering av byggnadsmark och med hjälp av dessa kan realiseringen av planen främjas.

På ett detaljplaneområde bestämmer planen användningssyftet med området och fastighetsbildningen ska eftersträva att följa denna. På ett område med bindande tomtindelning är fastighetsbildning möjligt endast i enlighet med den gällande tomtindelningen. Utanför planområden ska fastighetsbildningen som berör byggplatser uppfylla de krav som ställs på byggplatsen i markanvändnings- och bygglagen.

1.7.4 Förskottsutredningar som görs för värdering av ersättningar

Om fastställande av ersättningar kommer att ingå i den förrättning som ansökts om, ska utredningar om fastighetshandel inom området göras genom köpeskillingsregistret över fastigheter samt andra utgångsuppgifter för värderingen utredas.

1.8 TILLKÄNNAGIVANDE

Förrättningen ska utöver sökanden tillkännages andra sakägare så att alla de vars rätt förrättningen gäller får uppgiften och kan bevaka sin rätt vid förrättningen. Vid en förrättning som tillkännagivits enligt lag är en sakägares frånvaro inte ett hinder för verkställande av förrättningen.

1.8.1 Innehållet i kallelsen

38 § i FBF

Utöver tiden och platsen för sammanträdet, syftet med förrättningen och specificering av föremålet ska man i kallelsen bl.a. nämna att en sakägares frånvaro inte utgör ett hinder för verkställande av förrättningen. Därutöver är det skäl att den som ansökt om förrättningen och de som sänts kallelser nämns i kallelser som sänds i form av brev, liksom också vid behov en allmän utredning om de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet.

Därutöver är det skäl att den som ansökt om förrättningen och de som sänts kallelser nämns i kallelser som sänds i form av brev, liksom också vid behov en allmän utredning om de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet. Som hjälp kan man använda t.ex. ett kartutdrag som kopieras på kallelsebrevet och/eller annan skriftlig utredning såsom förrättningsbroschyren.

En sakägare som har fått en kallelse bör ha en helhetsbild av hur förrättningen berör hans eller hennes fastighet och vilken roll sakägaren har vid förrättningen (sökande, rågranne, överlåtare av servitutsrätt, osv.). Detta är särskilt viktigt när det gäller kommuner och andra s.k. storkunder, eftersom dessa äger många fastigheter och detaljerade uppgifter om förrättningen är till hjälp när de överväger vem som eventuellt ska representera dem vid förrättnings-sammanträdet.

Om förrättningsingenjören vet att man kommer att hålla flera sammanträden vid förrättningen, är det bra att nämna detta i sammanträdeskallelsen.

I sammanträdeskallelsen till slutsammanträdet är det dessutom skäl att nämna att sammanträdet är avsett att fungera som slutsammanträde för förrättningen.

1.8.2 Skickande av kallelsebrev

Om förrättningen underrättas i första hand genom kallelsebrev (168 § 1 mom. i FBL). Om en fastighet eller ett outbrutet område har flera ägare, ska separat kallelsebrev sändas till respektive ägare (168 § i FBL).

Om en adressuppgift kan fås ur lagfarts- och inteckningsregistret eller ur befolkningsdatasystemet, ska ett kallelsebrev alltid sändas.

Statens och andra offentliga samfunds myndigheter är trots sekretessbestämmelserna på begäran skyldiga att lämna ut sakägarnas identifikations- och kontaktuppgifter till Lantmäteriverket och den kommun som ansvarar för förändret av fastighetsregistret för att informera om fastighetsförrättningen. (287 § 3 mom. i FBL)

I begäran som skickas till myndigheten bör nämnas att begäran grundar sig på 287 § 3 mom. i FBL.

Det räcker att ett gemensamt kallelsebrev skickas till sakägare som har samma adress, om förrättningen gäller en fastighet eller ett outbrutet område som de äger gemensamt och det inte är fråga om klyvning (42 § i FBF).

Av lagfarts- och inteckningsregistret framgår även fång utan lagfart och lagfartsansökningar som är anhängiga samt lagfartsansökningar som lämnats vilande. I dessa fall tillkännages förrättningen både till överlåtaren och till mottagaren.

Kallelsebrev kan skickas elektroniskt med sakägarens samtycke. Delgivning av handlingen anses ha ägt rum den tredje dagen efter att meddelandet skickades, om inget annat påvisas. Se även 19 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003)

1.8.3 Publicering av kallelse i tidning

Om det inte är möjligt att få reda på en sakägares adress utan svårigheter eller om det råder ovisshet om vem som är sakägare i förrättningen, tillkännages inledandet av förrättningen genom att en kallelse publiceras i dagstidningar med allmän spridning på orten (169 § i FBL).

Om sammanträdeskallelsen har publicerats i en dagstidning ska denna dagstidning och kallelsens publiceringsdatum antecknas i förrättningsprotokollet.

<http://www.suomensanomalehdet.com/>

1.8.4 Skickande av kallelsebrev till ägare av samfällt område eller samfällid särskild förmån

168 § 2 mom. i FBL, 26 § i SamfL

Om förrättningen gäller ett *konstituerat delägarlags* område, räcker det att kallelsebrevet sänds till en av förvaltningsnämndens medlemmar eller till sysslomannen, om inte annat följer av vad som sägs nedan.

Om förrättningen (t.ex. rågång, ägobyte eller inlösning av tillandning) gäller ett *icke konstituerat delägarlags* område, sänds kallelsebrevet till en företrädare som avses i 26 § 4 mom. i SamfL. Om ingen företrädare har utsetts, sänds kallelsebrevet till en av delägarna och dessutom ska kallelsen publiceras i minst en dagstidning som har spridning på orten.

Kallelsebrevet ska sändas till samtliga sakägare som kommer ifråga om:

- förrättningen gäller skifte av ett samfällt område,
- det vid förrättningen ska avgöras oklarhet om till vilken registerenhet ett område hör (101 § 1 mom. 2 punkten i FBL),
- det vid förrättningen ska avgöras fastighetens andel i ett samfällt område eller en särskild förmån och andelens storlek samt en särskild förmån som hör till en fastighet (101 § 1 mom. 4 punkten i FBL),
- det vid förrättningen avgörs delägarfastigheterna i ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån och storleken av de andelar som tillhör dem (101 § 1 mom. 5 punkten i FBL), eller om
- det vid förrättningen rör sig om en annan motsvarande åtgärd.

1.8.5 Sändning av kallelsebrev till innehavare av en servitutsrätt

168 § 2 mom. i FBL

När förrättningen gäller ett område i vilket flera fastigheter har servitutsrätt eller en rätt enligt lagen om enskilda vägar och ärendet gäller avlägsnande, flyttande eller ändring av nämnda rätt, ska kallelsebrev skickas till alla innehavare av en rätt. Om förrättningen gäller ett väglags väg, ska kallelsebrevet sändas till väglaget. I övriga fall räcker att kallelsebrevet sänds till en av innehavarna av rätten. När det endast rör sig om bestämning av en fastighet med rätt av använda ett gammalt servitut

och bestämmningen är av det slag som avses i 159 § 1 mom. i FBL, är det inte nödvändigt att sända en kallelse.

1.8.6 Tillkännagivande vid stiftande av vägrätter

En enhet som innehar en vägrätt enligt EnskVL kan utöver i 8 § i lagen nämnda fastighet vara ett outbrutet område, en gruva, en samfällad skog och en byggnad eller anläggning som är på annans mark och som är avsedd att vara permanent med stöd av 2 §. Såsom likställd med ägare anses enligt 2 § 2 mom. i EnskVL innehavare av fastighet, som äger bestående eller under hans livstid eller annars under obestämd tid gällande rätt att besitta fastigheten.

Enligt 34 § i EnskVL innehar någon nyttjande-, servituts- eller annan bruksrätt till en fastighet, till vilken en åtgärd som avses i denna lag hänför sig, har han och fastighetsägaren rätt att få ersättning för förlust av denna rätt eller för dess minskade värde.

Väglagets representant ska kallas till förrättningsammansträde om man vid förrättningen stiftar vägrätt till en befintlig väg som förvaltas av väglaget eller behandlar byggandet av en ny anslutning till denna väg.

Utöver den belastade fastigheten kan olägenhet orsakas av grundande eller utvidgande av en vägrätt för inte endast grannfastigheten utan också innehavare av nyttjande-, servituts- eller annan bruksrätt som gäller den belastade fastigheten (bort till grannfastigheten). Eftersom innehavaren av ovan nämnda rätt är berättigad med stöd av 34 § i EnskVL att erhålla ersättning för förlust av rätt eller minskning av dess värde, ska innehavaren av rätten kallas till sammanträdet. Rågrannar kallas till förrättningen för uppskattning av de olägenheter som orsakas av att vägrätt grundas och särskilt då vägrätten grundas i närheten av en gräns.

På öppna områden sprider sig immissioner lätt över vida områden och i sådana fall kan man bli tvungen att meddela även ägare till fastigheter som ligger bakom rågrannarna.

1.8.7 Meddelande till innehavare av särskild rättighet och panträtt

Om det är möjligt att innehavare av särskild rättighet och panträtt är sakägare, förutsätter detta att man ska utreda särskilda rätter och in-teckningar på förhand innan förrättningen inleds.

Enligt 16 § 2 mom. i InL ska ägaren för sändning av kallelse meddela på förrättningsingenjörens begäran de innehavare av särskilda rättigheter som man känner till och som förrättningen berör.

Befrielse från in-teckningar, se HFF 2.15.1 Befrielse från in-teckningar.

1.8.8 Skickande av kallelsebrev till kommun

Om förrättningen verkställs på ett område där kommunen har rätt att föra talan (se HFF 1.4.3 Kommunens särskilda rätt att föra talan), ska kallelsebrev oberoende av förrättningslag också sändas till kommunen, även om den inte är sakägare (168 § 4 mom. i FBL). I kommuner under utveckling kan det vara skäl att sända kallelse till kommunen "för säkerhets skull".

Kommunen kan på förhand meddela skriftligen att den anser att dess närvaro inte är nödvändig, då det inte heller är nödvändigt att sända ett kallelsebrev (170 § 3 mom. i FBL). Om kommunen är sakägare, ska kallelse emellertid alltid sändas.

1.8.9 Tiden för tillkännagivandet

169 § 2 mom. i FBL

Särskilt ska beaktas att de tidsangivelser som finns i lagen är minimitider. Med tanke på sakägaren är det viktigt att den verkliga tiden för tillkännagivande är längre, t.ex. 2–3 veckor för sakägare som bor i Finland och ännu längre för sakägare som bor utomlands.

1.8.10 Tillkännagivande som baserar sig på samtycke

170 § 2 mom. i FBL

Förfarandet förutsätter alla sakägares samtycke. Man ska kunna tolka sakägargruppen i tillräckligt vid bemärkelse.

Om en förrättning har inletts genom överenskommelse med sakägarna, ska deras muntliga samtycke antecknas i protokollet eller deras skriftliga samtycke bifogas till protokollet.

1.8.11 Tillkännagivande av ett fortsatt sammanträde

171 § i FBL

Om ett fortsatt sammanträde ska man försöka meddela redan vid det föregående sammanträdet. De sakägare som är närvarande vid sammanträdet har möjlighet att avtala om hur man ska meddela om det fortsatta sammanträdet, ifall förrättningsingenjören anser att sättet att meddela räcker.

Man kan alltid tillkännage ett fortsatt sammanträde på samma sätt som ett inledningssammanträde.

1.8.12 Rättande av en brist i tillkännagivandet

170 § 3 mom. i FBL

Om det under förrättningen framgår att någon sakägare inte har underrättats om inledandet, ska det hållas ett fortsatt förrättningssammanträde som meddelas sakägaren på samma sätt som inledande av förrättning.

Ett fortsatt sammanträde är emellertid inte nödvändigt om:

- om den sakägare som inte har underrättats om inledandet är närvarande och inte fordrar att behandlingen uppskjuts, eller om
- sakägaren meddelar skriftligen innan förrättningen avslutas att han eller hon inte anser att ett fortsatt sammanträde är nödvändigt.

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret framgår att ett sådant fel har begåtts vid tillkännagivandet av förrättningen eller vid annat förfarande i samband med förrättningen som kräver att förrättningen tas upp till ny behandling, kan förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt (rättande av fel i förfarandet), 271 § 2 mom. i FBL.

1.8.13 Förrättningsingenjörens försening och nytt sammanträde

40 § i FBF

Förrättningsingenjören ska infinna sig på förrättningsplatsen inom en timme från den tid som meddelats i kallelsen. I så fall kan förrättningen ännu verkställas.

Om förrättningsingenjören försenar sig, ska han eller hon meddela det utan dröjsmål till förrättningsplatsen på ett *tillförlitligt sätt*. Som ett tillförlitligt sätt kan man betrakta till exempel ett telefonsamtal till någon sakägare eller annan myndig person på platsen. Förrättningsingenjören kan då meddela den nya sammanträdestiden och den nya sammanträdesplatsen, om meddelandet kommit *bevisligen* inom en timme från den tid som meddelats i kallelsen. Det är inte nödvändigt att upprätta ett skriftligt intyg eller motsvarande handling. Det räcker att saken kan vid behov bevisas genom att till exempel höra sakägarna.

1.9 TEKNISKA UPPGIFTER INNAN FÖRRÄTTNINGEN INLEDS

173 och 175 § i FBL

Som sådana tekniska uppgifter som avses i lagen och som får utföras innan förrättningen inleds enligt förrättningsingenjörens prövning kan vara till exempel kartläggning och upprättande av karta,

upphuggning av rålinjer och rörläggning av nya gränser samt vid inlösningsprojekt utmärkning av det område som ska inlösas i terrängen och en preliminär inventering av egendomen på området.

Vid utförande av sådana tekniska uppgifter som leder till att bestående spår uppstår i terrängen (t.ex. fällning av träd eller uppförande av råmärken) ska man alltid underrätta sakägaren om det innan arbetet inleds. Om terrängarbeten ska man underrätta endast de sakägare som åtgärderna gäller, vilket innebär att tillkännagivandet kan vara mer begränsat än tillkännagivandet av själva förrättningen.

1.10 SAMMANTRÄDEN OCH ANNAT FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE, PROTOKOLLET

1.10.1 Några definitioner som gäller förrättningsprocessen

En förrättning blir **anhängig** när ett förrättningsförordnande utfärdas (16 § 1 mom. i FBL). Undantag från detta utgör styckning, som blir anhängig då lagfarten på det outbrutna området har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret. I kommuner som för fastighetsregister blir styckning anhängig då inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfarten anlät till kommunen.

Ett förrättningsförordnande **återkallas** om sökanden återtar sin ansökan innan inledandet av förrättningen har tillkännagivits eller om det är möjligt att underrätta alla sakägare om sammanträdet som redan tillkännagivits (178 § 1 mom. i FBL).

En förrättning anses ha **börjat** när förrättningsingenjören har inlett det första sammanträdet (173 § i FBL). Inledandet av styckning ska **uppskjutas** (22 § 2 mom. i FBL), om det outbrutna områdets ägare lägger fram en utredning om att avsikten inte är att bilda en styckningsfastighet enbart av det outbrutna området ifråga. Det kan även finnas en annan grundad anledning för att uppskjuta inledandet av en förrättning eller avbryta förrättningen. När uppskjutande övervägs, ska man beakta kraven på att fastighetsregistret bör vara uppdaterat. Till exempel ett väntat arv är inte en giltig orsak för uppskjutande av förrättningen.

En förrättning **förfaller** om den som har ansökt om förrättningen avstår från sin ansökan och om ingen sådan sakägare som är närvarande vid sammanträdet och är berättigad att ansöka om förrättning fordrar att den verkställs (178 § 2 mom. i FBL). Styckning kan även förfalla då det vid förrättningen konstateras att mottagaren av det outbrutna området blivit ägare till moderfastigheten och har fått lagfart på moderfastigheten (178 § 3 mom. i FBL). Förrättningsingenjören kan besluta att förrättningen förfaller utan sammanträde under de förutsättningar som stadgats i 178 § 2 i FBL.

En förrättning **inställs**, om det sedan den har inletts framgår att den inte kan verkställas (179 § 1 mom. i FBL).

En förrättning **avbryts** om det framkommer en brist i förutsättningarna för förrättningen och bristen kan avhjälpas (t.ex. man håller på att utarbeta en plan eller ett bygglov ännu inte har erhållits) (179 § 2 mom. i FBL). Styckning kan också avbrytas med stöd av 22 § 2 mom. i FBL. Förrättningen avbryts genom ett beslut som sakägaren kan överklaga (232 § 1 mom. 4 punkten i FBL).

Behandlingen av förrättningen kan **uppskjutas** till ett fortsatt sammanträde till exempel på grund av terrängarbeten, arkivundersökningar eller annan motsvarande orsak. Beslutet om att behandlingen ska uppskjutas avviker från beslutet om avbrytning såtillvida att ingen besväransvisning ges vid uppskjutning.

Förrättningen vinner **laga kraft** då förrättningens besvärstid har löpt ut eller då eventuella besvär har slutgiltigt avgjorts (284 § i FBL).

En fastighet eller en annan registerenhet samt sådana rättigheter som har stiftats för dem **uppkommer eller upphör** när anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret (192 § i FBL).

1.10.2 Brevväxling

Brev som gäller förrättningen, avtal som ingåtts av sakägare annanstans än på förrättningssammanträden och andra handlingar antecknas i Lantmäteriverkets diariesystem (JAKOdiariet). Förvaringstiderna för handlingarna antecknas i enlighet med arkivstadgan.

Kallelsebrevens avsändningsdatum och en hänvisning till Lantmäteriverkets diariesystem, varav framgår mottagarna av kallelsebrev, ska antecknas i förrättningsprotokollet.

1.10.3 Ledning av förrättningsförfarande

Förrättningsingenjören leder behandlingen av förrättningens ärenden och dess fortskridande.

Ärenden som framkommer vid förrättningen behandlas och avgörs vid förrättningssammanträdena (172 § i FBL). Förrättningsmännen ska behandla ärendena på tjänstens vägnar (174 § i FBL). Om det ingår inlagor eller telefonsamtal i förrättningen, är det viktigt att de också behandlas gemensamt vid förrättningssammanträdet.

I början av förrättningen ska man för sakägarna redogöra för syftet och hur förrättningen tillkännagetts. Dessutom ska de tillfrågas om gode män ska kallas och kraven gällande jäv (41 § i FBF). Ärendena avgörs genom förrättningsmännens beslut eller på basis av avtal mellan sakägarna. Ärenden som gäller tekniska uppgifter avgörs av förrättningsingenjören ensam (175 § i FBL). Dessa kan gälla t.ex. utarbetande av karta, upphuggning av gränser och markering med rösen samt utarbetande av handlingar.

Förrättningssammanträdena är offentliga. Förrättningsingenjören får dock begränsa allmänhetens närvaro vid behov. Vid ett förrättningssammanträde och en syn som förrättas i samband med förrättningen är fotografering och bandning samt annan bild- och ljudupptagning och överföring av dem med tekniska metoder tillåten för allmänheten endast med tillstånd av förrättningsingenjören och enligt de anvisningar denne ger. (286 a § i FBL)

Om förrättningsmännen inte är eniga i sitt beslut, avgörs ärendet genom röstning. Angående röstning gäller det som stadgats om röstning i en kollegial domstol i 23 kap. i RB (175 § 3 mom. i FBL). Vid fastighetsförrättningar tillämpas bestämmelserna i 2 § i kapitlet. Röstningen utförs på följande sätt:

Förrättningsingenjören redogör för de gode männen frågor som framkommit i ärendet och de bestämmelser som ska tillämpas på dessa.

Vid röstningen ska de gode männen framföra sin åsikt sist.

Beslutet är det avgörande som majoriteten av förrättningsmännen understött.

Om alla förrättningsmän är av skilda åsikter i ärendet, tillämpas bestämmelserna i 23:5–9 § i RB.

Beslutet antecknas i protokollet på exempelvis följande sätt: Förrättningsmännen beslutade efter röstning att ... ". Angående röstningen kan utöver avgörandet antecknas den avvikande åsikt som en sakägare haft jämte motiveringar, t.ex. "Gode man NN: Jag verkställer inte styckning på grund av ..."

1.10.3.1 Förrättningsmännens jäv

Jäv beror i allmänhet på att förrättningsmannen är sakägare i ärendet eller står i förhållande till själva ärendet på ett sådant sätt att förtroendet för hans eller hennes opartiskhet för den skull kan vackla. Angående jäv för förrättningsmän gäller vad som i rättegångsbalken stadgas om domarjäv (11 § i FBL).

Förrättningsmännen beslutar om förrättningsmännens jäv. Om förrättningsingenjören konstateras vara jävig, ska förrättningen avbrytas och den som utfärdat förrättningsförordnandet ska bestämma att en annan förrättningsingenjör ska fortsätta förrättningen.

I stället för en jävig god man ska förrättningsingenjören utan dröjsmål kalla en annan god man. Om en sakägare i samband med att förrättningen inleds eller under det att den pågår yrkar på att gode män ska kallas till förrättningen men dessa inte fås på plats, ska förrättningen avbrytas och samtidigt ska förrättningsingenjören meddela tidpunkten för nästa sammanträde.

En förrättningsman är jävig att behandla egna ärenden och ärenden som gäller sådana nära anhöriga som nämns i 13:3 i RB. Förrättningsmannen är alltid jävig att behandla ärenden som gäller personer som hör till hans eller hennes familjekrets och sammanslutningar som de företräder (13:4 i RB). Avseende övriga släktingar eller släktingar till förrättningsmannens make eller maka är förrättningsmannen jävig om ärendets art är så betydande för sakägaren att förrättningsmannens opartiskhet kan ifrågasättas också på grund av en mer fjärran släktrelation.

Förrättningsmannen är jävig att behandla en sådan sammanslutnings ärenden där han eller hon själv eller en nära anhörig som ingår i familjekretsen är laglig företrädare eller annars har en uppgift med ansvar (sammanslutningsjävighet 13:5 i RB).

En speciell relation mellan förrättningsmannen och en sakägare kan vara grund för förrättningsmannens jävighet om relationen i ärendet ifråga ger grundad anledning att ifrågasätta förrättningsmannens opartiskhet (13:6 i RB). En kundrelation eller en relation som baserar sig på ägande som kan anses vara sedvanlig och som gäller en sakägare utgör emellertid inte grund för jäv.

Förrättningsmannen är jävig att på nytt behandla ett ärende som han eller hon tidigare avgjort (13:7 i RB). På grund av att ärendet avgjorts tidigare har förrättningsmannen kunnat anamma en stark förhandsinställning om hur ärendet ska slutgiltigt avgöras. Förhandsinställningen kan äventyra förrättningsmannens förmåga att opartiskt och förbehållslöst avgöra samma ärende på nytt. En misstanke om att förrättningsmannen inte är opartisk kan uppstå till exempel då jorrdomstolen återförvisar ärendet för ny behandling vid förrättningen.

Förrättningsmannen kan vara jävig att behandla ett ärende också då han eller hon inte är jävig på basis av någon särskild jävighet men någon annan omständighet ger anledning att misstänka hans eller hennes opartiskhet. För att misstanken ska vara motiverad ska jävigheten grunda sig på en omständighet som kan likställas med de andra jävighetsgrunder som ingår i bestämmelserna i rättegångsbalken. Förrättningsmannen ska anses vara jävig om hans eller hennes opartiskhet kan äventyras enligt objektiv bedömning.

1.10.3.2 Syssloman

181 § i FBL

En eller flera sysslomän kan väljas för att biträda förrättningsingenjören. Till syssloman kan väljas t.ex. en sakägare eller i penningärenden en banktjänsteman.

Sysslomannens uppgift är att biträda förrättningsingenjören i uppgifter som avses i 180 § 1 mom. i FBL och sörja för att förrättningsmännens meddelanden når sakägarna, uppbäring av ersättningar och vidarebetalning samt i andra liknande uppgifter som förrättningsingenjören ger. Uppbäring av ersättningar och vidarebetalning avser här debitering av likvidersättningar mellan sakägare och vidarebetalning. Om det bestämts att en ersättning ska deponeras hos regionförvaltningsverket (RFV) eller betalas till delägarna i ett icke konstituerat delägarlag, kan förrättningsingenjören besluta om att syssloman ska väljas, om han eller hon anser att förrättningens art och omfattning kräver det.

Sysslomannen har rätt att få ett arvode för sin uppgift och grunderna för arvodet fastställs vid förrättningen. Ingen ska emellertid väljas till syssloman utan att denne samtycker.

1.10.3.3 Sakkunnig

13 § i FBL och 3 § i FBF

Förrättningsmännen kan vid behov kalla till sin hjälp en sakkunnig i ett ärende som kräver särskild sakkännedom. Det kan vara nödvändigt att kalla en sakkunnig till förrättningen vid värdering av exempelvis mängden och kvaliteten av grus och torv, planering av grundförbättringsprojekt och uppskattning av byggnadskostnaderna för en väg. Innan sakkunnig kallas ska sakägarna höras och grunden för sakkunniges arvode fastställas. Sakägarna har rätt att avtala om vem som kallas till sakkunnig.

1.10.3.4 Rättshjälp

Rättshjälp med statlig finansiering beviljas den som behöver sakkunnig hjälp i en rättslig angelägenhet och som på grund av sin ekonomiska ställning inte själv kan betala utgifterna för det (1 § i rättshjälpslagen (257/2002)).

82 § 3 mom. i InL

Ägaren till den egendom som inlöses kan beviljas rättshjälp på ansökan. Huruvida rättshjälp är nödvändigt avgör en inlösningskommission på de grunder som stadgats i rättshjälpslagen.

1.10.3.5 Begränsningar i användningen av ägor

177 § i FBL

Förrättningsingenjören ska i början av förrättningen ange de begränsningar som gäller vid försäljning av virke och råvaror samt hur det möjligt att uppföra byggnader under förrättningen utan särskilt tillstånd. Begränsningarna ska vara sådana att de inte begränsar sedvanlig användning av ägor mer än vad som är nödvändigt med tanke på verkställandet av förrättningen.

Förrättningsingenjören kan besluta ett ärende som gäller särskilt tillstånd att använda ägor utan att förrättningssammanträde hålls. Sakägarna ska beredas möjlighet att ange sin åsikt om ansökan och de ska meddelas beslutet och en besväransvisning för kännedom.

Ägarna till en lägenhet som klyvs kan tillsammans komma överens om försäljningen av virke och andra råvaror.

1.10.3.6 Att röra sig på förrättningsplatsen och tillträde till byggnader

182 § i FBL

Förrättningsmännen och deras biträden har för verkställande av förrättningen rätt att röra sig på förrättningsområdet och om det är nödvändigt också utanför förrättningsområdet, komma in i byggnader, röja upp kartläggninglinjer och placera ut märken på området. Rätten av röra sig på nämnda områden gäller under vissa förutsättningar och med vissa begränsningar även sakägarna (182 § 1 mom. i FBL).

Träd eller planteringar på en gårdsplan, i en trädgård eller på motsvarande platser får inte fällas eller skadas utan ägarens eller innehavarens samtycke (182 § 1 mom. i FBL). En sakägare har rätt att komma in i en byggnad som ägs av en annan sakägare, om det är nödvändigt för bevakning av hans eller hennes intressen. Tidpunkten ska bestämmas vid förrättningssammanträdet (182 § 1 mom. i FBL).

Förrättningsmännen kan vid behov utan att meddela sakägarna förrätta terrängsyn på förrättningsområdet innan förrättningssammanträdet hålls, men då ska sakägarna beredas tillfälle att i samband med förrättningssammanträdet förrätta terrängsyn tillsammans med förrättningsmännen.

För skada eller olägenhet som orsakats sakägares egendom ska fastställas ersättning om ersättning krävs eller om skadan eller olägenheten är betydande. En skada eller en olägenhet som förorsakats en utomstående ska ersättas på tjänstens vägnar (182 § 2 i FBL).

1.10.3.7 Arbetarskydd

Förrättningsingenjören ska i egenskap av arbetsledare sörja för att arbetarskyddet för terrängpersonal som är i Lantmäteriverkets tjänst och försäkra sig om att arbetstagarna känner de riktiga arbetsmetoderna och kan använda både arbetsverktyg och skyddsutrustning. Arbetsledaren ska avbryta det arbete som utförs av sakägare, av dessa anlitade hjälpkarlar och andra som deltar i arbetet då han eller hon upptäcker brister i arbetsverktygen eller arbetssättet eller allvarliga risker i arbetet.

1.10.4 Förrättningsammansammanträde

Förrättningens ärenden behandlas och avgörs vid förrättningsammansammanträdena. Vid inledningssammansammanträdet ska man bl.a. redogöra för syftet med förrättningen och hur sammansammanträdet tillkännagivits. Om det vid sammansammanträdet framgår att sammansammanträdet inte har tillkännagivits enligt bestämmelserna till någon eller några sakägare, flyttas handläggningen av förrättningen till en senare tidpunkt om denna eller dessa sakägare inte är närvarande och godkänner att förrättningsammansammanträdet hålls.

Förrättningsingenjören ska fråga sakägarna om de yrkar på anlitande av gode män vid förrättningen eller om de eventuellt önskar framställa jävsanmärkning mot förrättningsingenjören/förrättningsmännen eller hinder mot förrättningens inledande.

Förrättningsingenjören ska för de gode männen och sakägarna redogöra för de ärenden som behandlas vid sammansammanträdet, höra sig för om sakägarnas åsikter och lägga fram förslag till avgöranden i ärendet. Man ska vid behov reservera tid för sakägarna så att de kan förhandla och ingå avtal.

Förrättningsingenjören ska anteckna namnet på och utreda sakägarställningen av alla som deltar i sammansammanträdet. Om en person som saknar fullmakt kommer till sammansammanträdet ska förrättningsingenjören utreda huruvida denna person är sakägare vid förrättningen och har rätt att representera någon viss fastighet vid förrättningen.

Om de sakägare som deltar i förrättningsammansammanträdet är finsk-, svensk- eller samiskspråkiga kan de komma överens om språket som används vid förrättningen. Ifall sakägarna inte kommer överens om detta ska förrättningsingenjören fatta ett beslut med stöd av språklagen och anteckna det i protokollet.

Hörande av sakägare

41 § 2 mom. 2 punkten i FBF, 34 § 1 mom. och 37 § i förvaltningslagen, 187 § i FBL

Centralt för ett förrättningsförfarande som utgår från kunden är att lyssna på kunderna och bereda dem tillfällen att bli hörda samt att beakta deras synpunkter. Kunderna ges en möjlighet att aktivt delta i handläggningen av sina ärenden och man strävar efter att beakta deras åsikter, önskemål och respons i förrättningens alla skeden.

Sakägare ska beredas möjlighet att bli hörda innan avgöranden meddelas i alla ärenden utom de som gäller tekniska uppgifter (se 175 § 1 mom. i FBL). Förrättningsingenjören ska höra sig för om en sakägares åsikt, ge denne möjlighet att framställa yrkanden eller framföra åsikter om motpartens yrkanden senast vid det förrättningsammansammanträde vid vilket ärendet avgörs.

Ett yrkande kan framställas muntligen vid sammansammanträdet, varvid yrkandet antecknas i protokollet och motparten ges möjlighet framföra sin uppfattning i frågan. Om yrkandet har gjorts skriftligen innan

ärendet behandlats, sänds det till motparten före det sammanträde där beslutet ska fattas om det bara är möjligt. Tillräcklig tid ska reserveras för att sakägare ska kunna framföra åsikt och framställa yrkanden eller tillställa svaromål så att denne kan ta ställning till ärendet på goda grunder.

Det ska särskilt framgå av protokollet hur sakägare beretts möjlighet att framställa ersättningsyrkanden och hur motparten beretts möjlighet till att tillställa svaromål.

1.10.5 Protokoll

Bestämmelser om de uppgifter som ska antecknas i förrättningshandlingen finns i bl.a. 187 § i FBL, 16 § och 46 § i FBF. I protokollet antecknas de närvarande sakägarna och de fastigheter som de representerar eller deras ställning vid förrättningen. Om listorna över vem som är närvarande vid det egentliga förrättningsammansammanträdet och den utförda terrängsynen avviker från varandra, antecknas de separat.

I protokollet antecknas sakägares yrkanden, uttalanden och avtal, samt förrättningsmännens beslut och motiveringarna för dem. I protokollet kan även antecknas andra ärenden som är av betydelse för förrättningen.

Ersättningsbesluten och grunderna för dem ska framgå av protokollet. Avseende ersättningar ska av förrättningshandlingarna framgå ersättningar enligt ersättningslag, arealen av de områden som är föremål för inlösen, registerenheter till vilka inlöses eller från vilka inlöses jämte ägaruppgifter samt utredningar om betalning av ersättning och lagfart.

Förrättningsingenjören undertecknar protokollet och övriga handlingar ensam (187 § i FBL). Sulka-protokollet undertecknas elektroniskt och den lagras i det elektroniska arkivet i pdf-format.

1.10.6 Förrättingars och handlingars offentlighet och störande av förrättningen

Handlingarna över förrättningen ska på begäran stå till sakägares förfogande inom 14 dygn från det att förrättningen avslutats eller om begäran framställs efter att förrättningen avslutats inom 14 dygn från begäran. Har vid förrättningen meddelats ett avgörande som avses i 190 § 1 mom., ska handlingarna finnas tillgängliga för sakägarna inom 14 dagar från att avgörandet gjorts.

Efter att förrättningen arkiverats kan handlingarna fritt fås från Lantmäteriverkets elektroniska arkiv.

Endast i undantagsfall kan en handling som gäller en förrättning eller ett beslut hållas hemlig. Ett sådant fall kan vara en räkning som gäller behandlingen av ersättningar och som en sakägare tillställt eller en motsvarande handling som innehåller uppgifter som är affärshemligheter (24 § 1 mom. 20 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet).

Hemliga är också de handlingar som innehåller ett hemligt telefonnummer som en person meddelat eller adress- och kontaktuppgifter som omfattas av en s.k. spärrmarkering (24 § 1 mom. 31 punkten i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet).

Förrättningsammansammanträden är offentliga enligt 286 a § i FBL. Om en utomstående person förorsakar störning och han eller hon inte avlägsnar sig från platsen på uppmaning av förrättningsingenjören eller upphör att förorsaka störning är det skäl att kalla på polis (se även 16 kap. i StraffL). Om den som förorsakar störning är en sakägare, kan förrättningen avbrytas. Endast förrättningsingenjören kan ge tillstånd till fotografering, videofilmning, inspelning eller motsvarande. Tillstånd kan beviljas om aktiviteten inte stör förrättingens verkställande eller någon sakägare.

1.10.7 Avslutande av förrättning

190 § i FBL

När alla till förrättningen hörande ärenden har behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen. Förrättningsingenjören ska meddela de sakägare som är närvarande om möjligheten till att söka ändring och hur man ska gå tillväga vid sökande av ändring.

Förrättningsingenjören ska muntligen ge en besvärсанvisning på sammanträdesplatsen omedelbart efter att förrättningen avslutats. En skriftlig besvärсанvisning ska ges om en sakägare så begär. Besvärсанvisningen undertecknas inte. En besvärсанvisning som gjorts med Sulka-verktyget och som ska sparas i arkivet är en del av protokollet. När Word-programmet används, ska besvärсанvisningen göras med hjälp av Lantmäteriverkets färdiga dokumentmall. En besvärсанvisning ska bifogas till ett förrättningsprotokoll som sänts till sakägarna inom besvärstiden oberoende av om man begärt besvärсанvisning. Bestämmelser om förfarandet vid sökande av ändring finns i 19 kap. i fastighetsbildningslagen (se HFF 1.21 Rättelseformer).

1.11 GRÄNSER OCH RÅMÄRKEN

[Föreskrifter om mätningars noggrannhet och rāmärken vid fastighetsförrättningar](#)

[Uppdatering; Föreskrifter om mätningars noggrannhet och rāmärken vid fastighetsförrättningar](#)

1.12 FÖRRÄTTNINGSKARTAN

188 § i FBL och 47–51 § i FBF

En karta ska upprättas över förrättningsområdet om inte detta är onödigt p.g.a. förrättningsens karaktär.

En karta är nödvändig vid alla sådana förrättningar där fastighetens område och gränser ändras eller där gränserna fastställs på nytt såsom de fastställts vid tidigare förrättningar som vunnit laga kraft.

Fastighetskartans viktigaste uppgift är att ange den nya vid förrättningen ändrade fastighetsindelningen tillsammans med rāmärken som placerats ut i terrängen samt koordinatuppgifter som anges med siffror.

På förrättningskartan avbilds alla de ändringar i fastighetsregisterkartan som förrättningen har orsakat.

I förrättningskartans åtgärdsbeskrivning antecknas alla fastigheter inkl. fastighetsbeteckningar som varit föremål för förrättningen, antalet skiften för respektive fastighet samt utförda förrättningar och åtgärder.

Kartan innehåller ofta en förteckning över rāmärken och rāpunkter som är väsentliga med tanke på förrättningen. Av förteckningen framgår uppgifter om rāmärkenas, rāpālarnas och rāpunkternas struktur, koordinater och RSK-tal.

ANDELAR I SAMFÄLLDA OMRÅDEN OCH SÄRSKILDA FÖRMÅNER

13 kap. i FBL

Med ett samfällt område avses ett område som hör gemensamt till två eller flera fastigheter enligt andelar som bestäms på vissa grunder (2 § 1 mom. 2 punkten i FBL).

Med särskild förmån avses till exempel en rätt till vattenkraft, fiske eller stenbrott. Förmånen kan vara gemensam för flera fastigheter (gemensam särskild förmån) eller höra till endast en fastighet (enskild särskild förmån) (2 i § SamfL 758/1989). En rätt av motsvarande slag som gäller till exempel tagande av stensubstanser kan också grunda sig på en antecknad särskild rätt, men dessa rätter kan inte vara bestående och de är inte i kraft till fastighetens förmån (14:1.2 § i JB).

Nya särskilda förmåner kan inte längre stiftas. Särskilda förmåner som uppstått tidigare men som inte antecknats i fastighetsregistret kan fortfarande komma till registrering vid exempelvis vattenomkretsrågångar eller fastighetsbestämningar. Upphävandet av en särskild förmån antecknas på delägarfastigheterna.

En andel i ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån liksom också enskild särskild förmån som hör till en lägenhet utgör delar av fastighetens utsträckning. Ibland kan en andel i ett samfällt område också som sådant ibland bilda en fastighet (spöklägenhet). Enligt regeringspropositionen (RP 227/1994) är en andel i särskild förmån och en enskild särskild förmån avsedda som rättigheter som hör ihop med en fastighet så att en sådan andel eller förmån inte i sig själv kunde utgöra en fastighet. En överlåten andel i en särskild förmån eller en enskild särskild förmån överförs till förvärvarens fastighet.

1.13.1 Behandling vid förrättningar

Vid förrättningen ska det alltid bestämmas i vilka samfällda områden och särskilda förmåner den bildade fastigheten har andel samt storleken av andelen. Om det inte finns en delägarförteckning över det samfällda området, ska vid förrättningen till de bildade fastigheternas del bestämmas delningsgrunden för moderfastighetens andelar över samfällt område (i form av entydiga siffror) (152 § i FBL). På så sätt underlättas upprättandet av en delägarförteckning senare.

Om det samfällda område inte har antecknats i fastighetsregistret, ska man vid förrättningen konstatera att vid vilken förrättning och när området avskilts såsom samfällt. Det är skäl att anteckna ett oregistrerat samfällt område i fastighetsregistret redan innan förrättningen inleds.

Ett område som hör till en gemensam eller enskild särskild förmån antecknas inte som egen enhet i fastighetsregistret utan uppgift över förmånerna finns i samband med registerenheter ifråga (6 § 1 mom. 8 punkten i FRF). Om det emellertid finns en delägarförteckning över delägarna, är förfarandet sådant som beskrivs i punkt 6.1.10 i FRA.

Vid förrättningen får andelar inte delas så att andelen endast ges ett bestämt skifte eller del av ett samfällt område (152 § 2 mom. i FBL).

Tydliga och entydiga anteckningar är särskilt viktiga då uppgifterna som finns i fastighetsregistret och gäller andelar i samfällda områden är bristfälliga. På så sätt kan man undvika svårigheter vid upprättandet av en delägarförteckning.

Särskilda förmåner behandlas vid förrättningen enligt samma principer som samfällda områden och andelar i dem. En särskild förmån som är belägen på ett område som ska skiftas lämnas i allmänhet i kraft då de berättigade fastigheterna inte ingår i skiftet. Om en förmån tillhör en fastighet som ingår i skiftet, kan förmånen på särskilda grunder tas med i skiftet eller avskiljas så att det är gemensamt för fastigheterna (148 § i FBL).

En särskild förmån kan upphävas om den blivit av ringa betydelse eller den belastning som utnyttjandet av förmånen medför har blivit oskäligt stor i förhållande till nyttan (149 § i FBL).

1.14 SERVITUT

Ett servitut är en bestående eller tidsbestämd nyttjanderätt som stiftats till förmån för en fastighet och med vilken man avser att främja en ändamålsenlig användning av fastigheten. Ett servitut är beläget på en annan registerenhets område. På detaljplaneområden kan vissa servitut även stiftas för en kommun. I HFF behandlas servitut som avses i fastighetsbildningslagstiftningen. Därtill innehåller annan lagstiftning (t.ex. MBL, vattenlagen och gruvlagen) bestämmelser om servitut och rättigheter med karaktär av servitut. De som har antecknats i fastighetsregistret eller som enligt bestämmelser ska antecknas i registret behandlas vid förrättningen på så sätt att även anteckningar gällande dessa överförs till fastighetsregistret i enlighet med hur fastighetsindelningen förändrats. (Registrering av beslut av andra myndigheter, meddelanden och vissa avtal se FRA 6.4.). Bestämmelser om byggnadsservitut finns i 158 § och 159 § i MBL. Ett byggnadsservitut stiftas av kommunens

byggnadstillsynsmyndighet (158 § i MBL). Behandlingen av byggnadsservitut vid en förrättning är begränsad till riktande av servitut. Angående behandlingen av byggnadsservitut i fastighetsregistret se FRA 6.4.3.

För en ny fastighet (oberoende av förrättningslaget) ska en nödvändig vägförbindelse ordnas på tjänstens vägnar. Utanför detaljplaneområden ges vägrätterna i form av rätter enligt lagen om enskilda vägar (156 § i FBL).

Vid fastighetsförrättningen kan man på yrkande av en fastighetsägare utöver servitutsrätt ordna behövlig vägförbindelse till ett servitutsområde (156 § 4 mom. i FBL).

Vid fastighetsförrättningen ska man alltid bestämma till förmån för vilken vid förrättningen bildad fastighet ett tidigare servitut ska gälla och hur gamla servitut belastar de registerenheter som bildats vid förrättningen (159 § i FBL och 46 § 2 mom. i FBF). Detta förutsätter en arkivundersökning och andra utredningar redan innan förrättningen tillkännages (se HFF 1.7 Förberedande av förrättning).

Vid förrättningen ska man också beakta och behandla de servitut och rätter som inte framgår av anteckningarna i fastighetsregistret. Till exempel vägar och utloppsdiken som inte längre är samfälliga områden framgår ofta endast av de förrättningshandlingar i vilka det samfälliga området uppkommit.

Det är inte möjligt att stifta servitut eller vägrätter till förmån för ett samfällt område.

Till förmån för en samfällig skog kan stiftas rättigheter som avses i EnskVL men inte servitut enligt FBL.

Vid nyskifte upphävs alla gamla servitut och vägrätter som hänfört sig till förrättningsområdet genom ett beslut som fattas vid förrättningen. I stället för dessa rättigheter stiftas nya behövliga servitut och vägrätter.

Vid lokala (enskilda) vägförrättningar hanteras vägrätter vanligtvis på motsvarande sätt.

Servitutsrätt till ett upphävt samfällt område har uppkommit för en delägarfastighet om området har använts för sitt ursprungliga syfte 1.3.1977 eller om det är den enda vägförbindelsen till fastigheten.

Områden som upphört att vara samfälliga

En servituts- eller vägrätt som uppkommit för ett samfällt område som upphört (4 § i dikeslagen) kan behandlas vid en förrättning som gäller enskild väg eller servitut. I så fall utreds berättigade och belastade parter och rätterna registreras som nyttjanderättsenhet. Anteckningen "Upphävd samfällig väg/utloppsdike" som tidigare var i bruk införs (i regel) inte längre som en ny anteckning i fastighetsregistret.

När nya registerenheter bildas, är det inte nödvändigt att utreda innehavarna av ovan nämnda väg- och servitutsrätt. Ett område som upphört att vara samfällighet antecknas på fastighetskartan, om det inte är uppenbart att rätter inte gäller området ifråga. En väg- eller servitutsrätt som eventuellt gäller området ska fastställas i protokollet.

Exempel:

På basis av förrättningskartan AT 1:1 konstateras att en upphävd väg är belägen på moderfastighetens område och som också gäller styckningsfastighet A:s område. Vägen är byggd i terrängen och fungerar som vägförbindelse till fastigheterna B och C. Förrättningsingenjören redogjorde för sakägarna vilka bestämmelser hänför sig till vägen som upphört att vara samfällig. Vägen antecknas på förrättningskartan. Över vägen ska inte göras en anteckning på styckningsfastigheten i fastighetsregistret på grund av att de fastigheter som har rätt till vägen inte är kända."

ELLER

På basis av förrättningskartan AT 1:1 konstateras att en upphävd väg är belägen på moderfastighetens område och som också gäller styckningsfastighetens område. Vägen

finns inte längre i terrängen och på området har man byggt Savipelto enskilda väg som i praktiken ersatt som vägförbindelse den väg som upphört av vara samfälld. Det är inte nödvändigt att märka ut vägen på förrättningskartan, om ingen anteckning om vägen görs i fastighetsregistret.”

För vägar och utloppsdiken som upphört att vara samfällda se dessutom HFF 1.25.2 Behandling av samfällda områden som upphört.

De servitut som räknas upp i 154 § 1 mom. i FBL stiftas och tidigare stiftade servitut avlägsnas eller överförs vid en servitutsförrättning eller annan fastighetsförrättning genom en s.k. biförrättning. Förutsättningen för att ett servitut ska kunna stiftas är i de flesta fall ett avtal mellan sakägarna. Servitutet ska därtill vara nödvändigt för den fastighet som har rätten och det får inte medföra betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller innehavaren av en servitutsrätt som redan gäller området.

Vägrätter stiftas vid fastighetsförrättningar med iakttagande av förutsättningarna i EnskVägL (156 § 3 mom. i FBL). Som undantag stiftas på detaljplaneområde vägförbindelser utanför vägområden i form av servitut, varvid fastighetsbildningslagen iakttas beträffande förutsättningarna (154 § 1 mom. 11 punkten i FBL).

Om ett allmänt vägområde upphört före 1.7.1991 och vägområdet inte har anslutits tekniskt till den intilliggande fastigheten eller rätt som gäller enskild väg har inte behandlats vid någon förrättning, kan man vid den anhängiga fastighetsförrättningen konstatera att vägområdet överförs till den intilliggande fastigheten eller i kommunens ägo och behandla vägrätterna med iakttagande av bestämmelserna i lagen om enskilda vägar (92 § 3 mom. i landsvägslagen).

Vid servitutsförrättning på ett detaljplaneområde kan en vägrätt enligt EnskVägL flyttas, ändras eller avlägsnas. Vid en servitutsförrättning som hålls annanstans än på ett detaljplaneområde får man behandla rätter till enskilda vägar, som det samtidigt rör sig om en annan åtgärd som gäller servitut som avsedd i 154 § i FBL (165 § 2 mom. i FBL).

1.14.1 Servitut enligt fastighetsbildningslagen:

För servitut gäller den s.k. principen om typtvång, vilket innebär att man vid fastighetsförrättning endast får stifta de servitut som räknas upp i 154 § och 154 a § i FBL.

Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område som *ständigt servitut* stiftas rätt:

1) tagande av hushållsvatten;

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.
- Kan stiftas utan sakägares samtycke på detaljplaneområde.

2) ledning av hushållsvatten samt förläggning och användning av vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.
- Kan stiftas utan sakägares samtycke på detaljplaneområde.

3) avledning av vatten för torrläggning av mark

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.

- Kan stiftas utan sakägares samtycke på detaljplaneområde.

4) förläggning och användning av avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner;

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.
- Kan stiftas utan sakägares samtycke på detaljplaneområde.

5) förläggning och användning av telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner;

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.

6) användning av område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplanområde, användning av område som behövs för en gemensam gårdsplan;

- Område som behövs för fordonsplats kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.
- Avseende parkering av fordon kan stiftas utan sakägares samtycke på detaljplaneområde.

7) användning av markområde som behövs för fiske

- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.
- Exempel: Med ett sådant servitut avses nyttjanderätt till ett område som behövs för fiske, t.ex. att dra not från fast mark, att torka eller förvara fiskeredskap.

8) tagande av sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser;

- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.

9) förläggning och användning av konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet;

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.

10) förläggning och användning av plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral.

11) område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplanområde

- Kan också stiftas på ett detaljplaneområde för en kommun.
- Kan stiftas för verkställande av klyvning, delning av samfällt område, tvångsbyte av ägor, flyttande av område, nyskifte eller ordnande av byggnadsmark utan avtal mellan sakägarna.
- Kan stiftas utan sakägares samtycke på detaljplaneområde.

Utöver de servitut som räknats upp i 154 § i FBL stiftas på stranddetaljplaneområde annan rätt än rätt som gäller vägförbindelse så att ett samnyttjoområde kan användas. Samma gäller områden enligt 91 § 2 mom. i MBL. Ett samnyttjoområde samt de fastigheter som har rätt till det visas i planen.

Om en rättighet som avses i 154 § i FBL har stiftats i form av ett tillfälligt servitut, ska dess upphörandedatum eller upphörandehändelse antecknas i förrättningsprotokollet.

Vid en fastighetsbestämning enligt 101 § 1 mom. 3 punkten kan oklarheter som gäller en servitutsrätt eller dess geografiska läge avgöras.

En servitutsrätt som stiftats till förmån för moderfastigheten övergår inte vid delningsförrättning till de fastigheter som bildas (159 § 2 mom. i FBL). Om servitutsrätten förblir i kraft till förmån för flera fastigheter som bildas, ska förutsättningarna för stiftande av servitut i 156 § och 157 § uppfyllas.

1.15 1.15 NYTTJANDERÄTTER OCH NYTTJANDEBEGRENSNINGAR

1.15.1 Allmänt

Nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar stiftas vid fastighetsförrättning med stöd av myndighetsbeslut, lag eller förordning. Nyttjanderätter är till exempel kraftledningar, naturgasledningar och dammområden. Nyttjandebegränsningar är naturskyddsområden på privatägt område samt rätter som erhållits genom inlösning och som används för att begränsa någons rätt att använda en annans fastighet.

1.15.2 Behandling vid förrättning

Vid fastighetsförrättningen ska nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar som antecknats i fastighetsregistret eller som det enligt bestämmelse ska antecknas däri och som gäller förrättningsområdet. Av nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar ska nyttjanderättsenheter med läge bildas i JAKO-systemet åtminstone på det område som är föremål för förrättningen.

När nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar behandlas, ska man först utreda om rätten fortfarande är i kraft eller om anteckningen kan avlägsnas från fastighetsregistret och fastighetsregisterkartan.

Alla vägar som förvaltas av ett väglag utgör en enda nyttjanderättsenhet, som kan bestå av flera delar. På detta sätt kan vägens förvaltningsuppgifter (uppgifter om väglaget) lagras på en nyttjanderättsenhet.

Om man vid en enskild vägförrättning har för en enstaka fastighet stiftat vägrätt (en s.k. sidovägrätt) till väglagets väg eller rätter till båt- eller bilplats, registreras respektive rättighet som en separat nyttjanderättsenhet. Ifall dessa rättigheter tillhör vägnämnden måste även förvaltningsuppgifter införas i registret.

Nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar märks ut på förrättningskartan.

1.16 DELNINGSBEGRENSNINGAR

Allmänt 32–33 § i FBL

Det främsta målet med fastighetsbildningslagstiftningen är att fastighetsindelningen och indelningen av markinnehav sammanfaller. Bestämmelserna är inte avsedda att styra användningen av områden och inte heller avgöra huruvida de är lämpliga för byggande. För Finlands fastighetssystem är det typiskt att en annan fastighet än en tomt enligt bindande detaljplan inte behöver vara en bruksenhet. Således t.ex. möjlighet att bygga på glesbygd inom ramen för grundbyggnadsrätten är oberoende av fastighetsindelningen. Förutsättningarna för byggandet är de samma oberoende av om de granskas utgående från en eller flera outbrutna områden eller en bildad fastighet.

Delningsbegränsningar finns närmast på planområden samt områden som gränsar till en plan samt som håller på att omfattas av organiserad byggverksamhet och som redan är ett område med byggförbud. Inom dessa områden är det inte ändamålsenligt att man tillåter fastighetsbildning så att det försvårar genomförandet av planen. Annanstans gäller begränsningarna i huvudsak bildandet av byggplatser.

Om delningsbegränsningen är tillfällig t.ex. på grund av att man väntar på att planen ska godkännas, kan inledandet av förrättningen skjutas upp eller en inledd förrättning avbrytas (22 § 2 mom. och 179 § 2 mom. i FBL). Se HFF Styckning 2.5.1 Delningsbegränsningar.

Indirekt kan köparen få rätt till prissänkning eller hävning av köpet och skadeståndersättning på grund av delningsbegränsningar och ett i 2:18.1.6 § i JB avsett rådighetsfel, om det anskaffade outbrutna området inte kan bildas till fastighet. Vid bedömning av en situation där det rör sig om rådighetsfel ska man emellertid komma ihåg att det grundar sig på situationen vid tiden för köpet. Således har t.ex. ett byggförbud som uppstått senare inte betydelse till denna del. Om så krävs, kan hävning av köpet behandlas vid förrättningen, medan prissänkningar och skadeståndersättningar är ärenden som avgörs i underrätten (184 § i FBL, 13:2 § i JB). Se HFF 2.5.8 Avgörande av egendomstvister. Trots delningsbegränsningarna kan ett outbrutet område utanför bindande tomtindelning bildas till fastighet när köparen har besuttit området i 10 år och förlorat sin rätt att häva köpet i enlighet med jordabalken.

I fastighetsregistret antecknas inte längre att en lägenhet inte är avsedd som en bygplats.

Huruvida ett område är lämpligt för byggande eller inte avgörs inte vid en fastighetsförrättning, utan avgörandet görs av kommunens byggnadstillsyns- eller undantagstillståndsmyndighet.

Mellan styckningar och klyvningar råder skillnader avseende delningsbegränsningarna för områden med byggförbud och strandområden, eftersom verkställandet av klyvning för upplösning av samäganderätt i vissa fall kan vara av vikt. På så sätt kan man undvika sämjoskiften eller tvångsförsäljningar enligt lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/1958). I sådana fall är delningsbegränsningarna riktgivande för upprättande av klyvningens skiftesplan, men de är inte ovillkorliga.

1.17 HÄVD

1.17.1 Begreppet hävd och dess betydelse i FBL

I fastighetsrätten avses med hävd ägandebesittning av ägor som sker i god tro utan störning och avbrott. Normalt skiljer man på viss tids hävd och urminnes hävd. Med urminnes hävd avses en hävd eller en hävdkedja under en så lång tid att ingen längre kommer ihåg eller känner till på basis av vad någon sagt hur hävdrätten har uppkommit.

Med hävdrätt avses således en äganderätt som är verklig eller tros vara verklig och som tar sig uttryck i besittning. Nyttjanderätter som överlåtits särskilt såsom arrenderätt eller servitutsrätter är emellertid inte hävdrätter, även om de särskilt i gamla skrifter kan benämnas hävdrätter.

En hävd har i FBL stadgats gälla som delningsgrund vid nyskifte, i vissa fall för klyvning samt samfällt område ifråga om de registerenheter vars ägor tagits med i skifte utöver det egentliga område som ska delas. Dessutom kan hävd ha betydelse då äganderättstvister avgörs eller då fastighetsbestämning verkställs.

1.17.2 Hävd som delningsgrund vid klyvning

49 § 2 mom. i FBL

Samägarna till en samägd lägenhet kan ha avtalat om fördelning av lägenhetens besittning, varvid varje samägare har fått bestämda ägor i sin besittning. I vissa fall har samägarna kunnat avtala om delning av lägenheten i form av outbrutna områden, men avtalet har inte ingåtts i laglig form, vilket innebär att avtalet är utan verkan. Samägarna har emellertid var och en kunnat inleda besittningen av de egna ägorna på basis av nämnda avtal. Situationerna som beskrivs ovan kallas för sämjoskifte. Vid delning av en lägenhet som delats genom styckning och sämjoskifte, ska i vissa fall den hävd som sämjoskiftet visar tas som delningsgrund för klyvningen.

Hävd kan användas som delningsgrund om sämjoskiftet har varit i kraft länge. Eftersom syftet med FBL inte är att ändra det faktum att hävd används som delningsgrund jämfört med tidigare lagstiftning, kan man fortsättningsvis förutsätta att sämjoskiftet varat minst cirka 20 år. Det att sämjoskiftet varat så länge är en ovillkorlig förutsättning för att hävd ska kunna användas som delningsgrund och sakägarna kan inte avtala något annat.
(Hänvisning till två prejudicialbeslut av HD. 10 år räckte inte medan 20 år räckte)

Om sämjoskiftet har följts tillräckligt länge, kan hävd tas till delningsgrund, om sakägarna avtalar därom eller det annars är rimligt. Vid bedömningen av rimligheten ska förrättningsmännen främst fästa vikt vid huruvida ägoskiftet är rättvist samt de vårdåtgärder och förbättringar som delägarna gjort på ägorna som är i deras besittning på basis av sämjoskiftet.

Ofta förekommer det situationer där lägenheten delats endast delvis på basis av sämjoskifte. Det är rätt vanligt att sämjoskiftet endast gäller åkrar. I så fall är det möjligt att hävd på ovan nämnda grunder endast för en del av ägorna används som delningsgrund.

Då delningsgrunden är en hävd, bestäms delningsgrunden på så sätt att man utreder vilka ägor var och en av delägarna har hävd på och ägorna är på det området som ska delas och beroende på delnings sättet deras graderings- eller totalvärde.

1.17.3 Hävd som delningsgrund vid nyskifte

77 § i FBL

Sakägarna ska vid nyskifte erhålla ägor enligt sin hävd. I så fall avses emellertid inte med hävd vilka ägor var och en faktiskt nyttjar. Faktisk hävd kan avvika från den gällande fastighetsindelningen bland annat på grund av oklara rår eller inofficiella ägobyten som avtalats muntligen. Den hävd som är delningsgrund bestäms på basis av den lagliga fastighetsindelningen enligt registerenheter.

1.17.4 Hävd som delningsgrund vid skifte av samfällt område

139 § 2 mom. i FBL

För att en ändamålsenlig skiftesläggning ska uppnås vid delning av ett samfällt område kan ägor som gränsar till det område som ska delas tas med i skiftet. För de registerenheter som på så sätt ska delas är delningsgrunden hävd på samma sätt som vid nyskifte.

1.17.5 Hävd vid bildande av fristående tillandning till lägenhet

När fristående tillandning bildas till en lägenhet ska man avgöra vem som har rätt till tillandningen. Eftersom en tillförlitlig ägorätsutredning för fristående tillandningar i allmänhet inte finns att tillgå, ska man vid förrättningen i första hand betrakta som ägare den som besitter, dvs. nyttjar tillandningen som ägare.

1.17.6 Betydelsen av hävd vid fastighetsbestämning

Vid fastighetsbestämning avgörs tvister som gäller fastigheternas utsträckning och andra oklarheter huvudsakligen på basis av lagakraftvunna förrättningar. En hävd kan således inte vara den primära grunden för avgörandet vid fastighetsbestämningen. Emellertid är kartorna och handlingarna över förrättningen inte alltid tillräckligt tydliga eller de kan till och med saknas helt och hållet och de rösen som satts ut i terrängen vid förrättningen kan ha försvunnit. I så fall ska också hävd beaktas i samband med att man avgör ärendet.

1.17.6.1 Hävd vid rågång

104 § i FBL

En rå som tidigare bestämts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft ska behålla sin förra sträckning. Vilka slag av bevis som ska tas i beaktande vid bestämning av råns sträckning har inte fastställts i FBL. Som tydligast kan hävden ta sig uttryck i form av ett dike eller ett stängsel eller mindre tydligt till exempel i form av skogsbruksåtgärder är bevis på råns sträckning. Förrättningsmännen ska genom att jämföra detta bevis med andra bevis och utredningar bedöma vilken vikt fästs vid det. I så fall kan det bl.a. vara av betydelse hur gamla de tecken som visar hävden är och huruvida de med tanke på sin ålder passar ihop med tidpunkten för den tidigare lagakraftvunna rågången. Ju kortare tiden mellan tidpunkten då de tecken som visar en hävd har uppstått och tidpunkten för den tidigare lagakraftvunna rågången är, desto tillförlitligare är det bevis som hävden utgör.

1.17.6.2 Hävd vid utredning av en ägare till ett område som avskilts för ett allmänt behov

Med stöd av lagstiftning som varit i kraft före 1.1.1917 har man vid lantmäteriförrättning kunnat avskilja område för allmänt bruk för kyrka, kapell, begravningsplats, sockenskola, fattighus, kronomagasin, sockenmagasin eller sjukvårdsinrättning eller för något annat dylikt allmänt behov som omfattar flera än enbart sakägarna i förrättningen. Då fastighetsbestämning verkställs ska man för att utreda ägorätten för ett sådant område alltid utreda hävden på området, eftersom den är en viktig grund vid avgörande av ägorätten.

1.17.6.3 Övrig betydelse av hävd vid fastighetsförrättningar

Vid fastighetsförrättning ska man eventuellt avgöra en tvist som gäller en ägorätt eller annan rätt som gäller fastigheten i enlighet med 184 § i FBL. I så fall ska alltid hävden på det område som tvisten gäller utredas.

1.18 VÄRDERING OCH ERSÄTTNINGAR

1.18.1 Utgångspunkter för bestämmande av ersättningar

1.18.1.1 Principen om full ersättning

Principen om full ersättning framgår på bestämmelsenivå av 29 § 1 mom. i inlösningslagen, enligt vilken ägaren till den egendom som ska lösas in har rätt att få full ersättning (inlösningsersättning) för de ekonomiska förluster som orsakats av inlösningsen. Principen om full ersättning har nära anslutning till egendomsskyddet. Tryggande av egendomsskyddet förutsätter å ena sidan att man inte ingriper onödigt i egendomen och å andra sidan att ingripanden ersätts.

Utgångspunkten är att alla ersättningar bestäms enligt principen för full ersättning. Med den ersättning som bestäms ska man eftersträva att behålla den förmögenhetsställning som ägaren till fastigheten har. En markägares förmögenhetsställning får inte försämrats men den får inte heller förbättras i samband med en inlösningsen.

1.18.1.2 Egendomsskydd och toleransplikt

Enligt 15 § i grundlagen är vars och ens egendom tryggad. Om man av en eller annan orsak ingriper i egendomen, uppstår ersättningsskyldighet. Egendomsskyddet är emellertid inte gränslöst utan gäller endast den s.k. skyddade intressesfären.

Den teoretiska övre gränsen för ovan nämnda skyddade intressesfär är att alla värdeförändringar i egendom som gäller en vedertagen situation ska ersättas. Den nedre gränsen är på motsvarande sätt att endast faktisk ingripande i egendom inom fastighetsgränserna ska ersättas. På grund av ersättningsskyldighetens teoretiska nedre gräns gäller begränsningarna i skyddet av egendom aldrig ersättningen av objektet (toleranströsklar mm.) (se HFF 1.18.2.1 Ersättning av objektet), som naturligtvis alltid "uppstår" inom fastighetens gränser.

I praktiken bestäms omfattningen av ett egendomsskydd och därmed ersättningsskyldigheten antingen enligt en helhetsprövning och/eller enligt en ersättningsgrund som ska tillämpas (bl.a. 38 § i

InIL, 9 § i marktäktlagen). Vid en total prövning som gäller omfattningen av ett egendomsskydd inverkar i hög grad ingripandets lokala sedvanlighet, förutsägbarhet och obetydlighet. Man talar om den s.k. toleransplikten enligt vilken man ska tolerera de förändringar som sker i samhället till en viss grad. På grund av detta ska man tolerera sedvanliga och ringa olägenheter som motvikt till de förmåner som uppstår för samhället och samtidigt individerna då ett projekt verkställs. Till exempel de ringa förändringar som sker i tätorter kan man ofta förutsäga och de förutsätter således toleransplikt.

I praktiken gäller toleranströskeln närmast olägenheter av immissionsslag och begränsningar av användningen av fastigheten.

Nedan har de ersättningströsklar som oftast förekommer vid förrättningar angivits och förhållandena mellan dem med början från den lägsta ersättningströskeln:

- Obetydlig olägenhet, ringa eller sedvanlig olägenhet (de "drunknar" i bedömningsnoggrannheten)
- Större olägenhet än ringa (bl.a. 9 § i marktäktlagen, kan jämföras med "normal" toleranströskel i 35 § i InIL)
- Betydsefull/nämnevård olägenhet
- Betydande olägenhet (bl.a. 38 § i InIL)
- Avsevärd olägenhet (bl.a. 86 § i FBL)

1.18.1.3 Gångse värde

Som mål för ersättningsbedömningen betraktas i regel egendomens gångse värde. Termen gångse värde kan jämföras med marknadsvärdet. Den avser den mest sannolika penningssumman med vilken egendomen på värdedagen skulle byta ägare mellan dem som är villiga till affärshändelsen och som är oberoende av varandra efter sakenlig marknadsföring, varvid parterna agerat sakkunnigt, med eftertanke och utan tvång.

1.18.1.4 Den egendom som ska värderas

Egendom ska värderas enligt huvudregel i den form den är vid tidpunkten för värderingen (se HFF 1.18.3.3.5 Värdetidpunkten och höjning av den allmänna prisnivån). Särskilda rätter som belastar eller betjänar egendomen ska tas i beaktande då gångse värde bestäms för egendomen (33 § 1 mom. i InIL).

Fastigheten värderas enligt dess bästa och mest lukrativa användning (man beaktar inte själva inlösningsföretaget, som har kunnat höja eller sänka fastighetens värde). Den bästa och mest lukrativa användningen bestäms som den mest troliga användning som är fysiskt möjlig, avvägts vara ändamålsenlig, lagligt tillåten, ekonomiskt realiserbar och som leder till det högsta möjliga värdet för den fastighet som värderas. Således värderas till exempel tilländningar som i sin nuvarande användning närmast är impediment enligt den bästa och mest lukrativa användningen, ofta som tilläggsmark till strandlägenhet. Ibland uppnås optimal nytta när egendomen används som självständigt enhet. I andra fall kan större nytta uppnås när egendomen används som en del av en egendomshelhet.

Obs! 34 § i InIL: vid bestämningen av ersättning ska man inte beakta sådana åtgärder som höjer inlösningsområdet värde och som har utförts på inlösningsområdet efter det att inlösningsområdet blivit känt i syftet att påverka inlösningsersättningen.

1.18.2 Ersättningar

Ersättningsbehandlingen kan anses vara indelad i tre huvudskeden:

- Bestämmande av ersättningsgrunden
- Värdering av egendomen/förlusten
- Bestämmande av ersättning

De ersättningar som bestäms vid förrättningen kan man dela in i tre olika ersättningslag oberoende av vilken lag ersättningen grundar sig på. Ersättningslag är ersättning för objekt och olägenhet samt skadeersättning. Observera att användningen av termerna inte är enhetlig i lagarna, till exempel begreppen olägenhet och skada som förekommer i markanvändnings- och bygglagen avser alla tre ersättningslag, dvs. den ekonomiska förlusten i sin helhet.

1.18.2.1 Ersättning för objekt

Med ersättning för objekt avses:

- den ersättning som bestäms för egendomen som ska inlösas (bl.a. begränsningar av nyttjanderätten)
- ersättning vid en skiftes- och regleringsförrättning i situationer där den fasta egendomen inte har delats på basis av sitt totala värde enligt delningsgrunden och
- ersättning för ett område som tas för servitut.

Ersättningen av ett objekt ska i regel värderas på basis av det gängse värdet för egendomen (se HFF 1.18.1.3 Gängse värde). Eftersom det gängse värdet är i enlighet med vad som beskrivits ovan det marknadsbaserade värdet och värdet således inte har att göra med ägaren vid tidpunkten för förrättningen och dennes personliga möjlighet till användning, ska ersättningen för objektet bestämmas på basis av objektiva omständigheter utan att man fäster vikt vid den specialbetydelse (affektionsvärden) som egendomen kan ha för en sakägare.

1.18.2.2 Ersättning för olägenhet

Med ersättning för olägenhet avses bestående olägenhet för användning av den egendom som återstår eller sänkning av värdet, vilket innebär att ersättning för olägenhet aldrig kommer ifråga om man mister fastigheten och alla rätter helt och hållet. Förutsättningen för bestämning av ersättning för olägenhet är emellertid inte att den egendom som återstår är av samma slag som den som inlöses. Om all fast egendom inlöses av markägaren på ett område men han eller hon fortsätter att ha arrenderätt till området, är han eller hon berättigad att få ersättning för olägenhet, om övriga förutsättningar för ersättning av olägenhet uppfylls. För ersättningen för olägenhet finns en ersättningströskel som har antingen angivits i den bestämmelse som är grund för ersättningen eller som framgår av den allmänna toleransplikten.

1.18.2.3 Skadestånd

Med skadestånd avses kostnaderna för överföring av egendom som förorsakas av inlösning, de försluter som uppkommit till följd av att den tillfälliga användningen av den återstående egendomen har försvårats, ersättningen för sakskador som uppkommit på grund av inlösning på den återstående egendomen samt andra liknande kostnader eller förluster. Denna ersättning kan betraktas som en personlig ersättning till överlåtaren för skador som uppkommit vid inlösning och som inte direkt gäller den egendom som inlöses. Skadeersättning bestäms således inte endast för fastigheten ifråga utan även subjektiva omständigheter ska beaktas.

1.18.3 Värdering av egendom

1.18.3.1 Värderingsmetod och val av den

Den egendom som inlöses vid en förrättning eller för vilken annars betalas en ersättning, värderas främst på basis av saluvärdet (saluvärdemetoden). Om saluvärdet inte motsvarar den fulla förlust som överlåtaren lider, värderas den egendom som ska ersättas enligt dess avkastningsvärde (avkastningsvärdemetoden) eller på basis av de kostnader som lagts ut på egendomen (kostnadsvärdemetoden).

Därtill kan man för värdering av egendomen använda ett annat ändamålsenligt förfarande, till exempel summavärdemetoden eller göra en uppskattning på basis av de slutresultat som de olika metoderna ger.

1.18.3.1.1 Saluvärdemetoden

Enligt saluvärdemetoden granskas köpeskillingen för samma slags objekt och anknytande marknadsuppgifter samt bestäms värdet för objektet genom att det objekt som värderas och realiserade köp jämförs. I allmänhet jämförs det objekt som värderas med köp som gäller liknande objekt (s.k. jämförelseköp) på den öppna marknaden. Förmedlingsobjekt och offerter kan också granskas.

Med jämförelseköp avses sådana fastigheter som på den senaste tiden varit föremål för köp och som skulle ha tävlat om marknadsandelarna med det objekt som ska värderas. Eftersom man vid värdering av egendom strävar till att fastställa det gängse värdet (se HFF 1.18.1.3 Gängse värde), ska även de jämförelseköp som väljs till grund för värderingen uppfylla villkoren för definitionen. Således ska man inte godkänna till exempel köp som gjorts på ett annat fastighetsmarknadsområde, köp som är klart över- och underprissatta, köp mellan parter som är beroende av varandra eller andra liknande köp.

1.18.3.1.2 Avkastningsvärdemetoden

Enligt avkastningsvärdemetoden granskas inkomst- och utgiftsuppgifter som gäller det objekt som ska värderas enligt nuvärdet (direkt kapitalisering eller kassaflödesberäkning). I metoden kombineras de nettointäkter som förväntas i framtiden och objektets restvärde. Dessa omräknas sedan till nuvärdet.

Metoden lämpar sig för sådana fastigheter vars kommande nettoavkastning kan värderas med rimlig noggrannhet. Sådana är till exempel affärsfastigheter.

1.18.3.1.3 Kostnadsvärdemetoden

Enligt kostnadsvärdemetoden granskas de verkliga eller sannolika och ändamålsenliga kostnaderna som uppkommer till följd av att det objekt som ska värderas. Den lämpar sig för värdering av objekt som förutsätter tillverkningskostnader, såsom värdering av byggnader. Kostnaden i sig anger inte objektets marknadsvärde, som beroende på marknadssituationen kan överstiga eller understiga produktionskostnaderna.

Metoden lämpar sig för användning vid sidan av handels- och avkastningsvärdemetoden samt för användning för värdering av sådana fastigheter för vilka inte försäljning av motsvarande objekt kan hittas.

1.18.3.2 Värderingssätt och val av det (skiftes- och regleringsförrättningar)

Värderingssättet och valet av det gäller framför allt skiftes- och regleringsförrättningar, såsom klyvning, nyskifte, bildning av samfällda skogar och andra sådana förrättningar, där värderingen kan göras med användning av de totala eller proportionella värdena. Proportionell värdering kallas i allmänhet för graderingsvärdering.

Valet av värderingssättet vid olika förrättningar har behandlats i samband med respektive förrättningslag.

1.18.3.2.1 Totalvärdering

Enligt totalvärderingen värderas ett värde i pengar för lägenheten inklusive alla markanvändningslag (åkrar, skog, byggnadsplatser m.m.) och egedomsdelar (jordmånen, byggnaderna, trädbeståndet m.m.). Det väsentliga vid totalvärdering är att utreda lägenheten/lägenheternas totalvärde före och efter förrättningen oberoende av om det rör sig om klyvning, bildning av samfällad skog eller annan motsvarande skiftes- eller regleringsförrättning, eftersom man ska känna till värderelationen mellan delägarnas egendomar och eftersträva att behålla dessa vid förrättningen för att minimera jämkning.

Vid upplösning av samägande som grundar sig på en totalvärdering bildas för varje delägare en lägenhet, som till sitt totalvärde motsvarar den andel som han eller hon äger. Vid bildning av samägande som grundar sig på en totalvärdering går man åter tillväga på motsatt sätt, dvs. varje

ägare av lägenhet ges en andel av den gemensamma egendomen så att andelen motsvarar till sitt totala värde den lägenhet som han eller hon äger.

Till exempel vid totalvärdesklyvning delas den lägenhet som ska klyvas så att det sammanlagda värdet av de ägor, det trädbestånd, de byggnader m.m. som ingår i lägenheten som bildas för varje delägare motsvarar den andel som tillhör honom eller henne enligt delningsgrunden av värdet för den lägenhet som ska klyvas. Man behöver således inte dela ägor som lämpar sig för olika ändamål för varje lägenhet som bildas, utan en delägare kan få sin andel i form av skog, en annan i form av åker osv. Om varje delägare får en sådan del av lägenheten som motsvarar hans eller hennes andel är det inte nödvändigt att bestämma likvidersättningar (för egendom). Totalvärdesklyvning är särskilt nödvändigt om delning enligt markanvändningsslag leder till att lägenheterna splittras eller till ett annat oändamålsenligt slutresultat eller om det på den lägenhet som ska klyvas finns enstaka värdefulla objekt.

Till exempel vid bildning av samfällda skogar är det skäl att i första hand välja totalvärdering på grund av vad som är ändamålsenligt trots att graderingsvärderingen har i lagen ställts som det primära värderingssättet.

1.18.3.2.2 Graderingsvärdering

195–188 § i FBL och 62–65 § i FBF

Gradering avser relativ värdering av ägor. Vid gradering beaktas i allmänhet värdet av jordmånen eller ett vattenområde utan tillhörande beståndsdelar. Undantag är skog som används för skogsbruk, där man vid graderingen tar i beaktande ortens genomsnittliga skogsbestånd som motsvarar skogstypen. Graderingstalet för en äga anges som ett relationstal eller ett eurobelopp som avrundas till ett lämpligt heltal. Graderingsvärdet för en äga är graderingstalet multiplicerat med arealen.

Graderingen fungerar som hjälpmedel vid både värdering och planering som gäller nyskifte, delning av ett samfällt område, ägobyte och klyvning. Klyvning, nyskifte, ägobyte och bildande av samfällt område kan också göras utan gradering på basis av det s.k. totala värdet (se HFF 1.18.3.2.1 Totalvärdering). Skifte av ett samfällt markområde kan ske utan gradering och utan att ett skiftesförslag upprättas i form av ett s.k. inlösningsskifte.

Graderingen kompletteras med likvidersättningar. Av denna orsak ska värdetidpunkten för graderingen och omständigheterna antecknas i samband med grunderna för graderingen i förrättningshandlingen. På basis av vilket tillstånd graderingen stöder sig på (före/efter) kan man reglera hur den värdestegring som förrättningen försakat ska fördelas mellan lägenheterna. Särskilt avseende ägor som värderas på basis av odlad mark och specialanvändning ska man avväga från fall till fall vilken del av värderingen sköts vid gradering och vilken förblir i likvidersättningarna.

Det beror på förrättningsslaget och användningsändamålet och användningsmöjligheten för ägorna vilken värderingsgrund ska betraktas som den rätta graderingsgrunden i varje enskilt fall. Oberoende av möjligheten till separat gradering ska ägor som graderats på olika grunder alltid jämföras med varandra enligt respektive ägas värde i pengar när olika typer av ägor byts ut. Se Värdering och ersättning/gradering (denna punkt förnyas som bäst)

Åker, 197 § i FBL

Graderingsgrunden för en äga som används som åker eller för annat lantbruksändamål är den varaktiga avkastningsförmågan. Ägans naturliga egenskaper och specialfaktorer anses inverka på avkastningsförmågan. Det är dock inte nödvändigt att mäta den långsiktiga avkastningsförmågan som ren avkastning eller med något annat begrepp som anknyter till affärsresultatet inom jordbruk, det räcker med en relativ värdering. En stor del av åkerns avkastning fås i form av arealbundna EU-stöd, vilket minskar på betydelsen av åkerns avkastningsförmåga i graderingen. I praktiken beaktas åkerns jordart och bördighet, dikning, åkerskiftets storlek och form samt geografiskt läge. En del av dessa faktorer beaktas vanligtvis först vid beräkningen av likvidersättningar. Om man vill binda graderingen vid penningvärdet kan graderingen baseras direkt på priset per hektar (åkerköp) eller arrendepriiser.

Skog, 197 § i FBL

Varaktig avkastningsförmåga har i lagen föreskrivits som graderingsgrund för skog som används för skogsbruk. Graderingstalet bestäms så att det omfattar ortens genomsnittliga trädbestånd som motsvarar ägens skogstyp. Skogens graderingsvärde är i så fall större än värdet för bar mark.

I praktiken graderas skogarna enligt skogstyp. Grundvärden korrigeras vid behov enligt figur och specialfaktorer som påverkar hur trädbestånd växer (t.ex. råhumuslagrets tjocklek, stenighet eller mossighet). Vid graderingen fästs ingen uppmärksamhet vid det faktiska trädbeståndet, men vid bildningen av graderingsfigurer kan man med tanke på värderingen av trädbeståndet beakta trädbeståndets utvecklingsklassindelning. Utgångspunkten för jämförelsen av olika skogstypers varaktiga avkastningsförmåga är i praktiken värdena på bar skogsmark i summavärdetabellerna som publiceras av Skogsbrukets utvecklingscentral Tapio.

Ovan nämnda graderingsförfarande för skog kompletteras med värdering av trädbeståndet i ett senare skede av förrättningen. Vid värderingen av trädbeståndet i sin helhet ska den del av trädbeståndet, det s.k. produktiva trädbeståndet, som ingår i graderingen beaktas separat i samband med likviden för avvikelser från fördelningen eller på något annat sätt.

Avkastningsvärdemetoden är ett modernt sätt att värdera skog. Då värderas inte markbotten separat, utan avkastningsvärdet omfattar både markbotten och trädbestånd. I förrättningsprocessen värderas skogen inklusive trädbestånd redan i början av förrättningen. Avkastningsvärdet fastställs i allmänhet per figur. Vid fastställande av värdet används en räntefot med vilken avkastningsvärdet fås att motsvara ett eventuellt saluvärde. Beträffande skogen motsvarar värderingen i huvudsak totalvärderingen.

Tvinmark (årlig tillväxt 0,10 - 0,99 km³/ha inklusive bark) och skogsbruksimpediment (årlig växt under 0,10 km³/ha) värderas på basis av skogsbruksavkastningen.

Impediment och ägor som belastas av servitut, nyttjandebegränsning eller nyttjanderätt, 54 § i FBF

Mindre enskilda vägar och diken räknas till det omgivande markanvändningsslaget. Som mindre enskild väg betraktas en väg som är under 3 meter bred och som ett mindre utfallsdike ett dike som är under 3 meter brett.

Enskilda vägar och diken som är bredare än så graderas i allmänhet till ett värde av noll. Den nytta som de ger upphov till har normalt beaktats vid värderingen av intilliggande markanvändningsslag som har högre värde. När väg- och dikesnätet förändras efter gradering, till exempel vid ägoreglering, är man tvungen att även behandla områden som klassificerats som servitutsvägar i form av en ersättningsfråga.

Vid ägor som belastas av nyttjanderätt eller servitut är huvudprincipen att man vid gradering tar i beaktande de faktiska användningsmöjligheterna (t.ex. utnyttjande av kraftlinjegator).

De särskilt viktiga livsmiljöerna som avses i 10 § i skogslagen och de skyddade naturtyperna som avses i 29 § i naturvårdslagen samt livsmiljöer för hotade arter som kräver särskilt skydd som avses i 47 § i naturvårdslagen påverkar möjligheterna att använda området för skogsbruk och därmed dess värde. På en del områden kan skogsbruk idkas i begränsad omfattning, varvid ett värde kan fastställas för objektet. Detta värde är lägre än värdet för normalt skogsbruk. Om ett område som till sina naturvärden är värdefullt inte kan utnyttjas för skogsbruk, saknar området skogsbruksvärde. Då kan området värderas enligt värdet på dess markbotten. Detta bör beaktas vid beräkningen av avkastningsträdbeståndet och trädbeståndslikviden (se HFF 1.18.7.3.2 Trädbeståndslikvid). Uppgifter om begränsningar ges av markägaren, Finlands skogscentral och NTM-centralen.

Om skogsfiguren är en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagen bör man av Finlands skogscentral utreda huruvida området är sådant att det kan beviljas miljöstöd enligt den temporära lagen om finansiering av hållbart skogsbruk. I sådana fall kan objektets värde fastställas på basis av det miljöstöd som kan beviljas för det.

Vattenområden, 197 § i FBL

Vid gradering av vattenområden ska man bestämma graderingstalet för en äga som används för fiske enligt den varaktiga avkastningsförmågan, vilket grundar sig på rådande graderingspraxis. Fiskeriekonomisk avkastning kan man sträva efter att värdera till exempel med hjälp av fångststatistik, varvid fiskerihushållningsmyndigheter och fiskerihushållningsrådgivning anlitas. Ett vattenområde kan ha särskilt värde som man ska beakta i enlighet med 198 § i FBL.

Graderingsskalan för vattenägor ska avvägas utgående från förrätningens behov. En förrättning som endast omfattar vattenägor kan verkställas med hjälp av en proportionell graderingsskala. Vid behov kan man övergå till absoluta värden med hjälp av legoavkastningar eller köpeskilling.

Vattenområdena delas i vattenanvändningsslag och användningstyper enligt behov.

Ägor med särskilt värde, 198 § i FBL

Med ägornas särskilda värde avses en situation där ägans värde är större då den används för något annat ändamål än för jord- och skogsbruk. Ett sådant användningsändamål kan exempelvis vara byggande, tagande av marksubstanser eller rekreation.

Det särskilda värdet beaktas i sin helhet vid graderingen, om de ägor som värderas allmänt har ett särskilt värde. De särskilda värdena fastställs i pengar på basis av salu- eller avkastningsvärdet och omräknas vid behov till den graderingsskala som används.

Ägor graderas på basis av det värde som de har då de används för jord- och skogsbruk eller fiske, om endast en liten del av de graderade ägorna har särskilt värde och det dessutom är stort jämfört med ovan nämnda värden enligt grundnärningar. I så fall ersätts skillnaden mellan det särskilda värdet och värdet som använts vid graderingen i pengar. Sakägarna har emellertid i dylika fall möjlighet att avtala om en annan graderingsmetod. Avtalet kan gälla en fullständig gradering av särskilda värden eller gradering av en äga med särskilt värde till ett värde som är något högre än jord- eller skogsbruksvärdet, vilket följs av en vederbörlig ersättningsbehandling.

Då områden med särskilda värden graderas på basis av jord- eller skogsbruksvärdet, leder förfarandet till att det område som varje delägare får till sin areal motsvarar ungefär hans eller hennes del av totalytan av det område som ska delas eller att de ägor som byts till sin areal är ungefär lika stora. Förfarandet höjer de slutliga likvidersättningarna om inte de särskilda värden som ska ersättas separat eller andra beståndsdelar som ska ersättas separat fördelas jämnt.

Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner

Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner kan bli föremål för gradering i samband med klyvning eller nyskifte. När man vid ägobyte utöver eller i stället för ett mark- eller vattenområde byter en andel i ett samfällt område, ska också andelen graderas om inte bytet realiserar på basis av de totala värdena.

1.18.3.3 Faktorer som grundar sig på bestämmelser och som ska beaktas vid värderingen

Till skillnad från fastighetsvärderingar som görs för kommersiella behov har en fastighetsvärdering som grundar sig på lag egna prisfaktorer som grundar sig på bestämmelser och som ska tas i beaktande vid värderingen. Största delen av de exceptionella prisfaktorerna gäller värdering av egendom som ska inlösas och en del värderingar som endast ska göras enligt inlösningslagen, som exempel på sistnämnda kan bostads- och näringsgaranti nämnas.

En av de viktigaste prisfaktorer som gäller varje värdering och baserar sig på en bestämmelse är emellertid värdetidpunkten (se HFF 1.18.3.3.5 Värdetidpunkten och höjning av den allmänna prisnivån), som varierar utgående från den lagstiftning som ska tillämpas.

1.18.3.3.1 Verkan av ett inlösningsföretag

31 § 1 mom. i InlL

Har företag, för vars genomförande inlösen sker, betydligt höjt eller sänkt värdet av den egendom som inlöses, ska ersättningen bestämmas så, att den motsvarar det värde egendomen hade haft utan nämnda inverkan. I fråga om ringa verkningar sker således ingen kompensation till någondera parten. Ett inlösningsföretag är det projekt för vilket inlösen verkställs, såsom landsväg, järnväg eller kraftverk. Således är till exempel en detaljplan inte i sig ett inlösningsföretag, medan ett projekt (t.ex. park) som genomförs med stöd av detaljplanen är det.

1.18.3.3.2 Värdeminskning samt bostads- och näringsgaranti

31 § 2–3 mom. och 32 § i InlL

Den värdestegring som förorsakats av att området planlagts och som skett efter dagen för utträttande eller ändring av planen minskas högst till den del som den stigit under sju år innan inlösen anhängiggjorts. Tanken är att ersättningen fås på den nivå som den hade varit utan inlösningsprojektet. Den del av värdestegringen som motsvarar höjningen av den allmänna prisnivån eller som förorsakats av andra orsaker än av den planläggning som inlösen verkställs för räknas ersättningstagaren till godo.

Vid inlösen av egendom som ägaren huvudsakligen använder för boende eller utövande av yrke eller idkande av näring, ska föremålet för ersättningen fastställas åtminstone så högt som det är nödvändigt för att skaffa – i stället för den inlösta egendomen – motsvarande egendom som möjliggör en motsvarande egen bostad eller samma utkomst (32 § i InlL). Tillämpande av den s.k. återanskaffningsgarantin avser avvikande uppåt från den ersättning för objekt som bestäms enligt gängse värde och vars värde har minskats (se HFF 1.18.3.2 Värderingssätt och val av dem) (31 § i InlL).

Bestämmelserna om nedskärning av värdestegring gäller inte förrättningar enligt FBL (exempelvis inlösen av tomtedel eller inlösen av del av en byggplats).

1.18.3.3.3 Kompensering av nytta

36 § i InlL

Medför inlösen eller det företag för vars genomförande inlösen sker bestående nytta för användningen av återstoden av en och samma persons egendom, ska nyttan skäligen jämkas och utan inskränkning i ersättningstagarens rätt till full ersättning avdras från ersättningen för objekt och ersättningen för olägenhet. Kompenseringen av nyttan ska lämnas obeaktat till den del som en därför bestämd ersättning skulle minska egendomens värde till skada för borgenärer.

Om den nytta som förorsakas av inlösningsföretaget är väsentligen större än de förluster som utgör grund för ersättning av objekt och för olägenhet, ska ersättningar inte nödvändigtvis bestämmas. Kompensering av nyttan gäller inte skadestånd eller ersättningar för kostnader.

1.18.3.3.4 Övergående prisförändringar

30 § 2 mom. i InlL

Vid bestämmande av ersättning för objekt får sådan värdeförändring inte beaktas som beror på variation i utbudet eller på annan omständighet, som övergående påverkar priset förhållandena. Till exempel beskattning eller små kommuners ”tomtkampanjer” med vilka man avser att locka nya invånare till kommuner, kan förorsaka en sådan övergående prisförändring som avses i denna lag.

1.18.3.3.5 Värdebidpunkten och höjning av den allmänna prisnivån

Varje värdering ska ha en värdebidpunkt. Värdebidpunkten varierar enligt vilken ersättningsbestämmelse värderingen görs.

Förrättningar som verkställs enligt fastighetsbildningslagen:

200 § 3 mom. i FBL

Man ska värdera ersättningar i alla ersättningslag oberoende av tidpunkten för besittningstagandet av ägorna enligt prisnivån vid tidpunkten för ersättningsbeslutet. Observera Arttu-diskussionen om värdebidpunktens oföränderlighet

Egendom ska emellertid värderas enligt det skick den har vid tidpunkten för besittningstagandet.

Förrättningar som görs enligt inlösningslagen:

30 § 3 mom. och 44 § i InIL, 76–77 § i LVL, 66–67 § i BanL

Ersättningarna ska värderas enligt prisnivån vid tidpunkten för (förhands-)besittningstagandet.

Den slutliga inlösningsersättningen ska anpassas enligt höjningen av den allmänna prisnivån. Det samma gäller skillnaden mellan den slutliga ersättningen och förskottsersättningen. Höjningen av prisnivån bestäms på basis av levnadskostnadsindexet. Indexjusteringen beräknas genom att indexpoängtalet som senast publicerats vid tidpunkten för bestämning av den slutliga ersättningen (slutsammanträdet) divideras med motsvarande poängtal vid värdebidpunkten.

Observera att också värdebidkningsprincipen enligt 31 § 2–3 mom. i InIL kan inverka på värdebidpunkten för ersättningarna. När värdebidkningsprincipen tillämpas är ersättningarnas värdebidpunkt nämligen i regel tidpunkten för ett beslut om uppgörande av plan. Om det från beslutet om uppgörande av plan till anhängiggörandet av inlösningsplanen har hunnit gå mer än sju år, beräknas värdebidpunkten sju år bakåt från det att inlösningsplanen blivit anhängig.

Dessutom värderas egendom, olägenhet eller skada som ska ersättas vid landsvägs- eller järnvägsförrättning enligt 74 § och 75 § LVL samt 65 § BanL och ersättningen bestäms enligt tidpunkten för avslutande av förrättningen.

Obs! specialfrågor enligt MBL och BSL (se HFF 14 Inlösnings- och ersättningsförrättningar)

1.18.4 Bestämmande av ersättningar

1.18.4.1 Förfarande (ersättningar som ska bestämmas på tjänstens vägnar vs avtalande om ersättningar)

176 § och 201 § i FBL, 38 §, 40 § och 41 § i InIL

Utgångspunkten är att förrättningsmännen är skyldiga att utreda alla eventuella ersättningsfrågor på tjänstens vägnar. Till denna tjänsteprincip hör att förrättningsmännen inte är bundna till yrkande som sakägarna framställer, utan uppskattningen kan t.ex. överstiga den ersättningsberättigades yrkanden.

Emellertid har sakägarna rätt att med stöd av bl.a. 201 § 2 mom. i FBL och 40 § i InIL avtala om ersättning. Vid förrättningar som verkställs enligt FBL ska ett avtal som sakägarna ingår om ersättning upprättas i enlighet med 176 § 1 mom. i FBL. Vid förrättningar som verkställs enligt InIL finns det inga bestämmelser om formen och inlösningskommissionen ska fastställa avtalet mellan sakägarna, om man inte kommit överens om att ersättningen är mindre än den ersättning som annars skulle bestämmas. Vid en landsvägs- eller järnvägsförrättning underställs inte ersättningsavtalet inlösningskommissionen för fastställelse (70 § 1 mom. i LVL, 60 § 1 mom. i BanL och 40 § 2 mom. i InIL).

Sakägarna får emellertid inte med sitt avtal försvaga någons rätt. Det är emellertid möjligt att intrång görs i en icke-närvarande delägares rätt eller den rätt som en innehavare av särskild rätt eller panträtt har. Om avtalet gör intrång i en tredje parts rätt, får avtalet inte användas som grund för ersättningen.

Till officialprincipen hör dessutom att om sakägarna avser att avtala om ersättningen som avviker från den ersättning som skulle fastställas på tjänstens vägnar, är förrättningsingenjören skyldig att meddela därom till sakägarna (se även HFF 14.24.3.1 Ersättningsavtal).

Officialprincipen förpliktar inte inlösningskommissionen att behandla ersättningsärenden som gäller utomstående till det område som ska inlösas utan yrkande (38 § i InIL, 55 § i LVL och 45 § i BanL). Eftersom ersättning kan fastställas för utomstående till det område som ska inlösas endast då så krävs, ska de vars ekonomiska ställning uppenbart påverkas av inlösningsprojektet informeras om deras rättsliga ställning (se HFF 14.24.3.2, 38 § InIL).

1.18.4.2 Att ge förhandsuppgifter om ersättningar

Ersättningsbesluten avkunnas vid förrättningssammanträdet. Information om förslag till ersättningsbeslut som förrättningsingenjören har förberett eller som inlösningskommissionen har behandlat före underrättsesammanträdet ska inte ges till sakägarna innan beslutet avkunnas. Information om allmänna grunder och principer för ersättning kan och ska ges till sakägarna innan sammanträdet som berör besluten hålls.

1.18.4.3 Betalaren och mottagaren av ersättningen

202 § i FBL, 78 § i LVL, InIL, MBL, BSL, BanL

Då ersättningen grundar sig på inlösnings av en del av en fastighet vid en förrättning enligt FBL, ska den ägaren till den fastighet till vilken delen överförs fastställas vara den som ska betala ersättning.

Vid skiftes- och regleringsförrättningar ska ägarna till de fastigheter som mottagit fast egendom som överstiger den mängd som enligt delningsgrunden skulle tillhöra dem fastställas vara de som ska betala ersättning. Om betalarna är flera, ska var och en fastställas vara betalare separat till den del som han eller hon mottagit egendom som överstiger delningsgrunden. Om ingen entydigt kan utnämnas som betalare vid skiftes- eller regleringsförrättningen, ska ersättningen delas mellan de sakägare som har nytta av den åtgärd för vilken ersättningen bestäms.

Till följd av att ett servitut stiftats ska man till ersättningsbetalare fastställa ägarna till de fastigheter som är berättigade till servitutet var och en separat. Ersättning kan således inte bestämmas att betalas solidariskt av ägarna till de olika fastigheterna.

En ersättning som tillkommer en fastighet hör till fastigheten (205 § i FBL). Som mottagare av ersättningen ska fastställas ägaren till den registerenhet ur vilken en del inlöses eller som förorsakats skada av annan omständighet som är grund för ersättningen. För att trygga bl.a. en panthavares ställning får ersättning emellertid inte fastställas att betalas direkt till den ersättningsberättigade då ersättningen är betydande till sin storlek och då värdet av den fastighet som är som utgör säkerhet för skulden har sjunkit. I dylika fall ska det förordnas att ersättningen inklusive ränta ska deponeras hos länsstyrelsen. Nedan i punkt HFF 1.18.4.6 redogörs för deponering av ersättning och i punkt HFF 1.18.4.8 för en situation där den ersättningsberättigade är ett samfällt områdes delägarlag.

Om det vid fastighetsförrättningen behandlas särskilda rätter, är innehavaren till en rätt berättigad erhålla ersättning för sina ekonomiska förluster på samma sätt som ägaren till fast egendom.

Om det vid förrättningen fastställs ersättningar på flera olika grunder, kan ersättningarna sammanslås. Vid sammanslagning av ersättningar ska det fastställas mellan vilka fastigheter ersättningarna ska betalas.

Det ska bestämmas att inlösningsersättning ska betalas till den till vilken inlösta egendomen eller föremålet för ersättningen hör vid den tidpunkt då ersättning fastställs, om inte något annat föranleds

av en utredning som läggs fram vid förrättningen. Om fastighetens ägandeförhållanden förändrats efter att förhandsersättningar fastställts, så ska det bestämmas att skillnaden mellan de slutliga ersättningarna och förhandsersättningar ska betalas till den som är ägare vid tidpunkten för fastställande av de slutliga ersättningarna om inte något annat föranleds av den utredning som läggs fram vid förrättningen. Om någon kräver vid förrättningen att ersättning fastställs enligt annan tidpunkt än till den som är ägare vid tidpunkten för fastställande av ersättningen, ska denne framställa en tillförlitlig utredning för inlösningskommissionen.

1.18.4.4 Betalning av ersättningar

Över en ersättning som betalas vid en lantmäteriförrättning upprättas en särskild förrättningshandling, som innehåller den registerenhet, för vars del ersättningen har bestämts att betalas, ersättningssumman, mottagaren och betalaren samt betalningssättet, betalningstiden och en eventuell dröjsmålsränta. En anteckning om de ersättningar som ska betalas kan i vissa fall också göras i protokollet (67 § i FBL). Till den betalningsskyldige och ersättningsberättigade ska sändas utdrag ur handlingen (59 § i FBF). Lantmäteriverket skickar inte en separat giroblankett för ersättningarna.

En ersättning som totalt inte överstiger 10 € behöver inte betalas eller deponeras (206 a § i FBL).

1.18.4.5 Förfallodagen för ersättningen, räntan och dröjsmålsräntan

1.18.4.5.1 Förrättningar enligt FBL

203 § i FBL

Ersättning ska i regel betalas enligt 203 § 1 mom. i FBL inom tre månader från den dag då förrättningen avslutades. Då ersättning fastställs enligt huvudregeln, beräknas ingen ränta för ersättningen. Om ersättningen inte betalas i tid, ska på den ersättning som inte betalats erläggas dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen räknat från förfallodagen.

Dröjsmålsräntan är sju procentenheter högre än den i 12 § i räntelagen (633/1982) avsedda referensränta som gäller vid tidpunkten ifråga. Storleken av dröjsmålsräntan framgår av Finlands Banks webbplats: [Enligt räntelagen fastställd referensränta](#).

Av särskilda skäl kan det bestämmas att ersättning ska betalas inom högst tre år. Ett särskilt skäl kan vara ersättningens storlek och ersättningsbetalarens möjlighet att skaffa den penningssumma som behövs för betalning av ersättningen. Till exempel vid ersättning av trädbestånd i samband med skiftes- och regleringsförrättningar bör beaktas att den penningssumma som behövs för ersättningen kan skaffas genom avverkning av träd. Om emellertid ersättningsmottagaren har förlorat till exempel sin bostad på grund av en åtgärd som är grund för ersättningen, finns det inga skäl att avvika från betalningstiden på tre månader. Inte heller då ersättningen grundar sig på en åtgärd som gjorts på ersättningsmottagarens uttryckliga yrkande, i till exempel situationer enligt 60–62 § i FBL, finns det några skäl att avvika från betalningstiden enligt huvudregeln.

Om det har bestämts att ersättning ska betalas senare än enligt huvudregeln, ska det bestämmas att en ränta på 6 procent ska beräknas för ersättningen från och med betalningstidpunkten på tre månader till den betalningstidpunkt som fastställts. Om ersättningen inte betalas i tid, ska på den ersättning som inte betalats erläggas dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen räknat från förfallodagen.

1.18.4.5.2 Förrättningar enligt InIL, MBL och BanL

Förskottsersättningar och slutliga ersättningar som påförts på basis av 95 § i InIL, 69 § i BanL eller 79 § i MBL inklusive de årliga räntor på 6 % som ska betalas ska erläggas inom tre månader från det att de fastställts. Om betalningen av en ersättning försenas, ska årlig dröjsmålsränta betalas på ersättningarna i enlighet med vad som sagts i förra kapitlet (HFF 1.18.4.5).

Ovan nämnda årliga ränta på 6 % beräknas börja från besittningstagandet om sakägarna inte överenskommit annat.

Vid landsvägs- och banförrättningar, där det endast rör sig om att fastställa ersättning, (ersättningsförrättning enligt 74 § LVL, förrättning för ändring av en i 75 § avsedd enskild väg eller gata till landsväg, förrättning som gäller indragning av landsväg eller ett biområde, avgränsningsförrättning eller förrättning som enbart gäller bestämning av skydds- eller frisiktsområde eller en i 65 § BanL avsedd annan förrättning som gäller ersättningar), beräknas räntan så att den börjar löpa från tidpunkten för slutsammanträdet.

På ersättning som fastställts på grund av ägoreglering beräknas ränta från den tidpunkt då områdena tas i besittning i enlighet med vad som bestämts vid förrättningen.

Obs! specialfrågor enligt BSL (se HFF 14 Inlösnings- och ersättningsförrättningar).

1.18.4.6 Deponering av ersättning vid ett regionförvaltningsverk

205–206 § i FBL, 82 § 2 mom. i LVL, 47 §, 48 §, 52 §, 64 § i InL, 1–2 § och 6 § i deponeringslagen

En deponering enligt lagen om deponering av pengar, värdeandelar, värdepapper eller handlingar som betalning eller till befrielse från annan fullgörelseskyldighet (281/1931) (nedan deponeringslagen) kan göras hos ett regionförvaltningsverk, om den för vars räkning deponeringen görs vägrar att motta betalningen eller inte kan motta den (på grund av frånvaro, sjukdom eller av annan orsak) eller om deponenten inte vet vem betalningen ska betalas till eller vem av två eller flera som kräver ersättning har rätt därtill (1 § i deponeringslagen).

Ersättning enligt inlösningsförfarandet kan också deponeras vid regionförvaltningsverket för att trygga borgenärernas intressen. Det ska alltid bestämmas att ersättning ska deponeras om hela fastigheten inlöses. Dessutom ska ersättning deponeras om den överblivande egendomen inte räcker till att svara för in-teckningarna som belastar den och in-teckningshavaren inte samtycker därtill. Det kan bestämmas att ersättning ska deponeras av annan orsak, till exempel på grund av oklarhet gällande äganderätten (bl.a. 206 § 2 mom. i FBL). Också då sökanden av inlösen har anfört besvär över ersättningen, kan den tvistiga delen av ersättningen deponeras vid förrättningar enligt inlösningslagen. Förskottsersättningen kan likaså deponeras (47 §, 48 §, 52 § och 64 § i InL).

Deponering av ersättning enligt deponeringslagen görs till det regionförvaltningsverk inom vars distrikt betalningen eller annan prestation ska erläggas eller skulle kunna erläggas. I regel deponeras ersättningen hos regionförvaltningsverket på borgenärens hemort. Deponeringen består av två delar som är deponering på regionförvaltningsverkets konto och meddelande om deponering till regionförvaltningsverket (2 § i deponeringslagen). Då både medlen och meddelandet inkommit, utreder regionförvaltningsverket ärendet och fattar ett beslut om mottagning av deponeringen. Vid deponering hos regionförvaltningsverket ska deponenten betala en avgift för prestationen. Deponenten ska meddela den som får lyfta deponeringen därom (2 § och 6 § i deponeringslagen).

En deponering enligt inlösningsförfarande görs till regionförvaltningsverket i den kommun inom vilken fastigheten ligger. Deponeringsförfarandet är annars det samma som vid deponering enligt deponeringslagen förutom att en kopia av protokollet för inlösningsförrättningen ska bifogas till meddelandet om deponering. För kostnaderna för kungörelsen debiteras ersättning av deponenten (6 § i deponeringslagen). Man bör nämna detta för sakägarna.

1.18.4.7 Lyftande av deponerad ersättning

68 § i InL, 3–5 § och 7 § i deponeringslagen, 203 § och 206 § i FBL och 31 a § i SamfL

Vid deponeringar enligt deponeringslagen är under de tio år som följer deponeringen den för vars räkning deponeringen gjorts berättigad att lyfta den. Då deponering skett för flera personers räkning på grund av att de alla har yrkat om betalning eller annan deponering, överlåter regionförvaltningsverket inte deponeringen till någon av de som krävt den innan rätten beslutat vem som har rätt till deponeringen och beslutet har vunnit laga kraft eller när sakägarna avtalat därom (5 § och 7 § i deponeringslagen).

Då deponeringen baserar sig på ett inlösningsförfarande, kan de deponerade medlen lyftas av den för vars räkning de deponerats när kungörelsetiden förlöpt från ansökningen. Under kungörelsetiden kan en inteckningsinnehavare ansöka om att deponeringen betalas ut till honom eller henne (68 § i InL). Om utbetalning av deponering ansöks hos regionförvaltningsverket. För utbetalning av medlen tas ingen avgift ut för prestationen (4 § i deponeringslagen).

Den som deponerat medel kan få dem tillbaka ifall det löpt tio år från deponeringen. Detta gäller deponeringar enligt deponeringslagen och enligt inlösningslagen samt sådana deponeringar enligt FBL som gjorts 1.10.2011 eller senare (lagändring FBL 914/2011). Också en ersättning som deponerats innan ändringarna i FBL trädde i kraft kan returneras (HD:2015:65). En förutsättning för återbetalning av deponerade medel är alltid att deponeringen inte lyfts från regionförvaltningsverket inom tio år från det att den deponerats. Yrkande om att lyfta deponeringen ska framställas inom ett år från det att tidsfristen på tio år löpt ut. Tidsfristen på ett år räknas från den dag som följer efter att tidsfristen på tio år löpt ut. Då elva år förlöpt från deponeringen, övergår de deponerade medel som inte lyfts till staten. Deponenten kan även förbehålla sig rätten att återta deponeringen. Deponeringen ges emellertid inte tillbaka till deponenten om någon har krävt deponeringen och inte går med på att deponeringen lyfts av deponenten. Om ett krav som gäller deponeringen har emellertid avslagits i rätten med laga kraft, kan deponeringen lyftas med stöd av rätten att få tillbaka deponeringen (3 § och 7 § i deponeringslagen).

1.18.4.8 Delägarlag som mottagare av ersättning

206 § i FBL, 31 a § i SamfL

Om ett delägarlag som är mottagare av ersättning konstituerat sig på det sätt som stadgats i lagen om samfälligheter, ska ersättningen betalas till delägarlaget på det sätt som dess organ meddelar.

Om ett delägarlag som är mottagare av ersättning inte konstituerat sig på det sätt som stadgats i lagen om samfälligheter, ska ersättningen betalas separat till varje delägare om man känner till delägarna och ersättningen är betydande. Om ersättningen är ringa eller kostnaderna för utredningen av delägarrelationerna eller betalningen av ersättningarna höga, betalas ersättningen till det icke konstituerade delägarlaget. Om förrättningsingenjören inte har tillgång till delägarlagets beslut om hur ersättningen ska betalas till det, deponeras ersättningen hos regionförvaltningsverket.

Uttag av en ersättning som ska betalas till delägarlaget för eller en delägare i ett samfällt område eller en gemensam särskild rättighet har deponerats hos regionförvaltningsverket kan sökas av ett konstituerat delägarlag, ett icke konstituerat delägarlag eller en delägare i ett icke konstituerat delägarlag. Om delägarlaget har konstituerat sig betalas ersättningen till delägarlaget. Om delägarlaget inte har konstituerat sig, betalas den deponerade ersättningen till ett sådant icke konstituerat delägarlag som i sitt sammanträde har beslutat om lyftande av ersättning samt utsett ett ombud för att sköta denna uppgift. Då ersättningen har betalats till delägarlaget kan en enskild delägare inte längre ansöka om att få betald till sig själv. Innan ersättningen har betalats till delägarlaget kan en delägare i ett icke konstituerat delägarlag hos regionförvaltningsverket ansöka om att få lyfta den andel som tillkommer honom eller henne. Då ska delägaren lägga fram en tillförlitlig utredning över storleken på sin andel. I praktiken anses en bestyrkt delägarförteckning vara en tillförlitlig utredning. Den som ansökt om att få lyfta en deposition ska alltid lägga fram en utredning över den deposition som lyfts.

1.18.5 Ersättningens rättsverkningar

204 § och 205 § 1 mom. i FBL

Ersättningarna hör till den fastighet, av vilken andel inlöses eller till vars förfång annan omständighet som är grund för ersättningen orsakats. Det här betyder att när fastighetsägaren byts innan ersättning betalats blir den nya ägaren mottagare av ersättningen, om inte annat överenskommits.

Betalningsskyldighet av ersättning hör emellertid inte till fastigheten utan den som fastställts som betalare vid förrättningen svarar för ersättningen i egenskap av gäldenär oberoende av om fastighetsägaren bytts. En fastighet för vars del ersättning bestämts utgör emellertid pant för ersättning som inte betalats från det att betalningstiden för ersättningen börjat och från det att förrättningen avslutats, med undantag av några ersättningar som bestämts vid nyskifte i enlighet med 203 § 3 mom. i FBL. Giltigheten av en lagstadgad panträtt gentemot tredje part förutsätter att förrättningsingenjören meddelar om att panträtt finns till inskrivningsmyndigheten. Inskrivningsmyndigheten gör en anteckning enligt förrättningsingenjörens meddelande om panträtten i lagfarts- och inteckningsregistret, om ersättningen är minst 1 000 euro per fastighet. I förrättningsingenjörens meddelande ska följande anges: förrättningen, grunden för ersättningen, storleken av ersättningen och eventuell ränta. Beträffande meddelandet se HFF 1.22.6.

1.18.6 Handlingar som ska upprättas över ersättningarna

67 § i FBF

Vid upprättande av handlingar är utgångspunkten att besluten ska motiveras med en sådan noggrannhet att en sakägare på basis av dem kan sluta sig till hur man kommit fram till avgörandet och på vilka grunder. Det räcker således inte att grunderna för avgörandet framförts muntligen på sammanträdet utan de ska även antecknas i protokollet eller en annan ersättningshandling. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid handlingarnas tydlighet.

Det ska framgå av förrättningshandlingarna på vilka grunder ersättningar bestämts vid fastighetsförrättningen (den bestämmelse på vilken ersättningen grundar sig) liksom också det jämförelsematerial som utgör grunden för värderingen, undersökningsresultat som använts vid uppskattningen och/eller antaganden som grundar sig på prövning samt de bestämmelser som tillämpas (bl.a. för värdetidpunktens del) samt andra omständigheter som den slutliga värderingen grundat sig på. Det ska framgå av ersättningsavgörandet hur den slutliga ersättningen härletts ur jämförelsematerialet. Över ersättningar som ska betalas vid fastighetsförrättningen ska en särskild förrättningshandling upprättas och av den ska framgå registerenheten för vars del det bestämts att ersättning ska betalas, storleken av likvidersättningarna, mottagarna och betalarna samt betalningssättet, betalningstiden och eventuell dröjsmålsränta.

När det är ändamålsenligt, kan anteckning om ersättningar som ska betalas emellertid göras i protokollet eller upprättas ett gemensamt protokoll över några av de ersättningar som ska betalas.

1.18.7 Vissa andra ersättningsärenden

1.18.7.1 Efterskottsersättning

39 §, 71 § i InL

Om det kan anses vara uppenbart att en skada eller en olägenhet uppstår men storleken av den är svår att uppskatta, ska det vid förrättningen fastställas en ersättning som är minst så stor som ersättningsbeloppet kan anses minst stiga till. Därtill kan den som löser in åläggas att ställa säkerhet för betalning av tilläggsersättning om den ersättningsberättigade så kräver och det finns grundad anledning till det.

I inlösningsbeslutet kan man bestämma den tid inom vilken tilläggsersättning ska krävas efter att inlösningsbeslutet vunnit laga kraft. Tiden är emellertid högst tre (3) år. Tilläggsersättning bestäms inte med stöd av InL för en sådan olägenhet eller skada som inte kan anses vara sannolik när inlösningsbeslutet utfärdas. Om emellertid ovan nämnda olägenhet eller skada är oskälig, ska ersättning bestämmas. I så fall är tiden för ställande av krav tio (10) år.

Om en överenskommelse om ärendet inte kan nås, kan ärendet behandlas vid en förrättning. I så fall kan en separat ersättningsförrättning hållas för bestämmande av ersättningar. Den som framställer ersättningskravet ska ansöka om förrättning hos Lantmäteriverket med en separat ansökan.

1.18.7.2 Inlösningsförrättningar enligt FBL

Ersättningsfrågor som gäller inlösningsförrättningar kan enligt FBL avgöras vid inlösningsförrättning av:

- tillandning (60 § i FBL)
- samfällt område (61 § och 141 § i FBL)
- utskifte (61a § i FBL)
- en tomt eller en byggplats som passar in i en detaljplan (62 §, 62 a § och 62 b § i FBL)
- nyskiftesområde (79 § i FBL)
- byggnad vid nyskifte (81 § 1 mom. i FBL)
- andel i samfällt område (137 § 2 mom. i FBL)
- särskild förmån vid upphävning (149 § i FBL)

I dessa fall ersätts en ägare till en del i den fastighet som inlöses för den ekonomiska förlust som uppstår för ägaren vid förlust av område. Vid ersättningar som gäller inlösningsförrättningar kommer ofta samtliga ersättningslag ifråga, dvs. ersättning för föremål, ersättning för men och skadestånd.

1.18.7.3 Skiftes- och regleringsförrättningar enligt FBL

Vid skiftes- och regleringsförrättningar kan en fastighet delar eller fastighetens ägor bytas ut enligt den gradering som beskriver värdet av jordmånen. Vid dylika skiften och regleringar kan annat som hör till fastigheten än jordmånen indelas enligt en delningsgrund. Även beträffande jordmånen kan man avvika från ägomassan enligt delningsgrunden för att uppnå en förnuftig placering av ägorna. I dylika fall ska ersättningarna behandlas mer allmänt:

- alltid på basis av den ägomassa som en delägare har fått med avvikande från delningsgrunden (ersättningsgrunden vid avvikande från delningsgrunden vid klyvning 51 § 4 mom. i FBL, vid ägobyte 59 § 3 mom. i FBL, vid nyskifte 77 § 3 mom. i FBL),
- på basis av trädbeståndet om det har värderats separat (ersättning för trädbestånd, grund vid klyvning 51 § 4 mom. i FBL, vid ägobyte 59 § 3 mom. i FBL, vid nyskifte 92 § i FBL, vid bildande av en samfälld skog 97 § 2 mom. i FBL),
- alltid för byggnader, konstruktioner och anläggningar utom vid sådant nyskifte, där man bestämmer att en byggnad ska inlösas separat, säljas eller flyttas (ersättning för byggnad, grund vid klyvning 51 § 4 mom. i FBL, vid ägobyte 59 § 3 mom. i FBL),
- då gradtalet för en äga eller vattenäga används för jord- eller skogsbruk har bestämts enligt den varaktiga avkastningsförmågan och ägan inte på grund av försummelse eller annan tillfällig omständighet är vid tidpunkten för delningen i sedvanligt avkastningsskick (ersättning för sättande i avkastningsskick, grund vid klyvning 51 § 4 mom. i FBL, vid ägobyte 59 § 3 mom. i FBL, vid nyskifte 92 § FBL, vid bildande av en samfälld skog 97 § 2 mom. i FBL), och
- då äga som har särskilt värde har graderats enligt ett värde som grundar sig på jord- och skogsbruk eller fiske (ersättning av särskild värde, grund vid klyvning 51 § 4 mom. i FBL, vid ägobyte 59 § 3 mom. i FBL, vid nyskifte 92 § FBL, vid bildande av en samfälld skog 97 § 2 mom. i FBL).

Fall som gäller klyvning enligt 50 § 2 mom. i FBL, ägobyte enligt 59 § 2 mom. och nyskifte 77 § 4 mom. grundar sig på ägornas totalvärde. I så fall behandlas endast ersättning som avviker från delningsgrunden som egendomsersättning (grund vid klyvning 51 § 4 mom. i FBL, vid ägobyte 59 § 3 mom. i FBL, vid nyskifte 92 § i FBL).

De ersättningsärenden som räknats upp ovan är frågor som ska behandlas som ersättning för föremål. Ersättning för men och skadestånd behandlas endast i undantagsfall.

Det finns inga anvisningar om beräkningssättet för likvidersättningar i lagstiftningen och beräkningen kan göras på olika sätt. Slutresultatet för likviden som gäller delning av egendom ska uppfylla principen om full ersättning (med undantag av byggnader som ska inlösas vid nyskifte).

Över ersättningar som fastställts vid skiftes- och regleringsförrättningar upprättas vanligtvis en likvid av vilken det framgår vilka ersättningar ägaren för respektive fastighet åt ena sidan ska få och å andra sidan är skyldig att betala. Ersättningarna kombineras till likvidsammanställningar av vilka det framgår vem ska betala till vem och hur mycket.

1.18.7.3.1 Ersättning för avvikande från delningsgrunden

När en klyvning, ett ägobyte eller ett nyskifte har baserat sig på de totala värdena av ägorna, bestäms den ersättning som respektive delägare/fastighet ska få så att det totala värdet av de ägor denne ska få och de egendomsdelar som gäller dem jämförs med den del som denne skulle få enligt delningsgrunden av summan av de totala värden som delägarna får.

När förrättningen har baserat sig på gradering, ska ett avvikande från delningsgrunden uppskattas i penningvärde enligt tidpunkten för ersättningsbeslutet. En likvid som avviker från delningsgrunden kan göras antingen enligt markanvändningsslag eller enligt helhetsavvikelser för graderingsvärdet. Bakgrunden till skillnaderna i beräkningssätten är att avkastningsträdbeståndet som gäller gradering av skogsmark beaktas och överlappningen av den med inventeringen av trädbeståndet. Beräkningssätten ger också resultat som avviker från varandra i likviden för avvikande från delningsgrunden, men på grund av den fortsatta behandlingen av avvikelserna för olika likvidier leder de till samma slutresultat vid sammanställningen av likviderna. Beräkningen bör göras separat för respektive markanvändningsslag, eftersom detta ger ett slutresultat med färre räkneoperationer.

När man som värderingsmetod i likviden för avvikelser från delningsgrunden väljer värdering enligt markanvändningsslag (enligt FDSfast-anvisningarna för produktion), beräknas skiftesplanen på sätt och vis på nytt i pengar och för skogens del utan avkastningsträdbeståndet. Penningvärdet för skogsgraden härleds ur värdet för markbotten. För skogsjordmån har det inte på marknaden bildats en gängse prisnivå utan man är tvungen att åtminstone delvis stöda sig på kalkyler över avkastningsvärdet vid beräkningar (t.ex. Skogsbrukets utvecklingscentral Tapios summavärdetabeller). För andra ägor fastställd penningvärdet för grundgraden (vanligtvis penningvärdet för åkergraden). Penningvärdet för åkergraden kan fastställas genom att man uppskattar det gängse hektarpriset för den åker som ska delas, varefter hektarpriset delas med åkerns gradtal.

Om det är nödvändigt att värdera en avvikelser från delningsgrunden på basis av graderingstalens totala avvikelser och skog som graderats på basis av avkastningsträdbestånd har bytts ut mot andra markanvändningsslag, ska avkastningsträdbeståndet beaktas genom en separat kalkyl.

När skogsvärderingen har gjorts på basis av avkastningsvärde utan att skilja på markbotten och trädbestånd har skogsegendomen värderats i pengar och kan direkt anslutas till värdet på den egendom som tillhör respektive lägenhet. Avvikelserna behandlas som ersättning för avvikelser från delningsgrunden.

1.18.7.3.2 Trädbeståndslikvid

I trädbeståndslikviden behandlas skogens skogsekonomiska värde utan jordmånens andel. Till det skogsekonomiska värdet räknas då utöver värdet av trädbeståndet plantbeståndets värde samt skogsvårdsåtgärder som gjorts eller saknas och dessutom grundförbättringsarbeten som gäller skogsmark och som inte beaktats vid graderingen.

När skogsägorna har graderats i enlighet med 197 § 2 mom. i FBL, har graderingen baserat sig på skogstypen för varje äga. Vid graderingen har man då beaktat jordmånen och get genomsnittliga trädbeståndet för motsvarande skogstyp på orten (avkastningsträdbestånd). Det verkliga trädbeståndet på ägan motsvarar i allmänhet inte ägans avkastningsträdbestånd. I så fall ska man för att uppnå ett rättvist delningsresultat uppskatta det trädbestånd som varje äga får och på basis av det bestämma ersättning för trädbestånd.

Tidigare har värdering av skog i regel baserat sig på summavärdemetoden, där ägans summavärde erhålls genom att räkna ihop jordmånen värde och trädbeståndets värde. När man räknat summavärdet indelas trädbeståndet dessutom i plantbestånd, växande trädbestånd och avverkningsskottet trädbestånd. Skogsägans gängse värde motsvarar emellertid inte summavärdet, utan är lägre än det på grund av på grund av bland annat förnyelsekostnaderna, förvaltningskostnaderna för skogen och beskattningen. I summavärdet ska således göras en justering av totalvärdet. Om likviden för avvikande från delningsgrunden har gjorts på det sätt som beskrivs i förra punkten enligt markanvändningslag, görs trädbeståndslikviden endast på basis av summavärdet (innehåller inte ersättning för jordmånen) för skogen på var äga, där summavärdet baserar sig på trädbeståndsinventering. Om man åter i likviden för avvikande från delningsgrunden inte har skilt jordmånen från avkastningsträdbeståndet behöver man inte upprätta en trädbeståndslikvid.

1.18.7.3.3 Likvidersättning för byggnader

Byggnader tas inte överhuvudtaget i beaktande vid gradering. Byggnaderna blir således inlösta av de fastigheter på vars ägor byggnaderna är belägna. Mottagaren av en byggnad ska således ersätta den andel som de andra delägarna i skiftet har av byggnadens värde.

1.18.7.3.4 Likvidersättning för produktionsförmåga

En äga som av en övergående orsak avviker från sin sedvanliga produktionsförmåga kan med vissa åtgärder återfå sin sedvanliga produktionsförmåga. I så fall ska man vid uppskattning av ersättning beakta den kostnad som uppstår för att ägan behandlas så att den återfår sin sedvanliga produktionsförmåga samt den avkastning som uteblir för den tid som ägan inte har sin sedvanliga produktionsförmåga. Ersättningen uppstår således på basis av nödvändiga kostnader och förlorade avkastningar.

Om tillräckligt köpeskillingsmaterial finns tillgängligt, kan ersättningen alternativt uppskattas genom att handelsvärdet vid tidpunkten för delningen av ägan jämförs med motsvarande värde för ägan som har sedvanlig produktionsförmåga.

Se HFF Ägoregleringar: 8.1.12.6 Ersättningar vid nyskiftet.

1.18.7.3.5 Likvidersättning för särskilt värde

När en äga som har ett särskilt värde har graderats enligt det värde som grundar sig på jord- och skogsbruk eller fiske, har ägans graderingsvärde fastställts enligt ett sådant gängse värde som ägan har utan särskilt värde. Om det rör sig om en skogsäga där ett sådant gängse värde som utgör grund för graderingsgrunden och som vanligtvis has på motsvarande ägor på orten. På grund av det särskilda värdet är ägans gängse värde högre än värdet enligt graderingsgrunden, vilket medför att delning som verkställts enligt gradering inte leder till ett rättvist slutresultat utan ersättning av särskilt värde.

Ersättningen av särskilt värde bestäms på basis av skillnaden mellan värdet enligt graderingen och gängse värdet. I likviden jämförs det värde som delats ut med det värde som erhållits.

Typiska särskilda värden är tomt- och rekreationsvärden av strandområden, andra tomtvärden, värden som baserar sig på täkt av marksubstanser och olika förväntningsvärden (t.ex. råmark).

1.18.7.4 Ersättning för uträtad rå

107 § i FBL

När en rå som inte har utmärkts genom råmärken eller koordinater går upp och rån rätas ut så att vederlagsområdenas värden inte motsvarar varandra, bestäms att skillnaden mellan värdena av de ägor som bytts ska ersättas mellan sakägarna.

1.18.7.5 Toimituksen aikana syntyneen huomattavan haitan tai vahingon korvaaminen

1.19 KOSTNADER FÖR INTRESSEBEVAKNING

I regel ersätts sakägare inte för kostnader för deltagande i ett förrättningsammansammanträde vid en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen. Detta beror på att officialprincipen tillämpas vid fastighetsförrättningar. Principen innebär bland annat att förrättningsmännen sörjer på tjänstens vägnar för samtliga sakägares intressen och skaffar de utredningar som krävs för behandling av ärendena. Utgångspunkten är att den som ansökt om förrättning och inte heller annan sakägare nödvändigtvid behöver anlita utomstående sakkunnig eller rättsbiträde för att trygga sina rättigheter vid förrättningen. Undantag från huvudregeln är situationer, där det kan anses att man ansökt ogrundat om förrättning eller en sakägare kan anses ha avsiktligt förorsakat ogrundade förrättningskostnader genom sitt eget förfarande. I dessa fall ska man bestämma att den som ansöker om förrättning eller annan sakägare ska också ersätta helt eller delvis de nödvändiga kostnader för intressebevakning som orsakats en annan sakägare för fastighetsförrättningen, om det bör anses vara skäligt, eller extra kostnader för intressebevakning (211 § i FBL).

Vid en förrättning som ska verkställas enligt inlösningslagen (603/1977) ersätts i regel en sakägare på begäran för sådana nödvändiga kostnader som orsakats honom eller henne för bevakning av sin rätt vid en inlösningsförrättning eller tillträdesyn. Vid beräkningen av kostnaderna ska beaktas förlorad förtjänst och resekostnader samt de nödvändiga utredningarnas beskaffenhet och omfattning och även behovet att anlita ombud (82 § 1 mom. i InL). Eftersom inlösningslagen vanligtvis gäller överlåtarens egendom av en orsak som inte beror på överlåtaren, har man ansett att sökanden ska ersätta överlåtaren godtagbara kostnader som uppstått på grund av inlösningslagen. Enligt högsta domstolens prejudicialbeslut KKO:1996:98 har det vid ersättning av kostnader för intressebevakning inte betydelse om inlösningsersättningen bestäms på tjänstens vägnar eller på en sakägares begäran eller om det överhuvudtaget bestäms att sakägare ska få ersättning.

Kostnader för intressebevakning ersätts i regel inte heller vid vägförrättningar enligt lagen om enskilda vägar. Enligt 86 § i EnskVägL har sakägaren emellertid rätt att erhålla ersättning för kostnader för intressebevakning vid en sådan enskild vägförrättning vid vilken upphävande och grundande av rättigheter orsakas av ett allmänt behov.

Ersättningar för kostnader för intressebevakning behandlas på begäran och det är skäl att informera sakägarna om detta.

1.20 REGISTRERING OCH ANTECKNINGAR PÅ FASTIGHETSREGISTERKARTAN

1.21 ÄNDRINGSSÖKANDE OCH RÄTTANDE AV FEL

En sakägare kan söka ändring i ett beslut som fattats vid förrättning antingen genom ordinärt eller extraordinärt ändringssökande. Sakfel, fel i förfarandet eller skrivfel som har begåtts vid en förrättning kan rättas innan förrättningen registreras och skrivfel även efter registrering i enlighet med bestämmelserna om förfarande i fastighetsbildningslagen. För att trygga rättssäkerheten är tidsfristen för ordinärt rättssökande 30 dagar, som räknas från förrättningens avslutningsdatum. Besvär ska anföras hos tingsrätten som fungerar som jorddomstol enligt besväransvisningen som meddelas vid förrättningen. Den som är missnöjd med jorddomstolens beslut kan ansöka om besvärstillstånd hos högsta domstolen inom 60 dagar från det att domen ges. Extraordinärt ändringssökande gäller förrättningar som har vunnit laga kraft och begränsas av fatalitetider i rättegångsbalken. Förrättningen har vunnit laga kraft när tidsfristen för ändringssökande har löpt ut och ingen har anfört besvär över förrättningen. Jorddomstolens beslut har vunnit laga kraft när tidsfristen på 60 dagar för ansökande om besvärstillstånd hos högsta domstolen har löpt ut och ingen har ansökt om besvärstillstånd. Extraordinära sätt att söka ändring vid fastighetsförrättningar är klagan över domvilla och ansökan om

återställande av försutten fatalietid hos jorddomstolen samt ansökan om upphävande av förrättning som vunnit laga kraft hos högsta domstolen.

1.21.1 ÄNDRINGSSÖKANDE VID FASTIGHETSFÖRRÄTTNING

1.21.1.1 Att anföra besvär över förrättningsbeslut

Anförande av besvär hos tingsrätt som verkar som jorddomstol är sakägarens ordinära rättsmedel mot beslut som fattas vid fastighetsförrättning. Ändring kan sökas antingen efter att förrättningen avslutats (päävalitus) eller särskilt medan förrättningen pågår (erillisvalitus). Enligt FBL kan ändring sökas genom besvär i alla beslut utom sådana som gäller utförande av klyvning då sakägarna har överenskommit om det (232 § 1 mom. 10 a och 13 punkten i FBL).

Besvär som anförs efter förrättningens avslutande baserar sig på 231 § i FBL. Ändring i avslutad förrättning kan sökas genom besvär hos jorddomstolen, om det inte genom lag är förbjudet att söka ändring (232 § 4 mom. i FBL). Kommunen har besvärsrätt i ärenden som uppräknas i 231 § 2 mom. i FBL, även om den inte är sakägare vid förrättningen.

Besvär kan anföras särskilt medan förrättningen pågår med stöd av lagen över förrättningsbeslut som nämns i 232 § 1 mom. i FBL, eller tillståndspliktigt efter förrättningsingenjörens ändamålsenlighetsprövning över förrättningsbeslut i ärenden som nämns i 232 § 2 mom. i FBL. På den ändringssökandes yrkande kan jorddomstolen i enlighet med 232 § 3 mom. i FBL förbjuda sakägarna från att utföra en åtgärd som avses i 177 § i FBL innan saken har slutgiltigt avgjorts.

Om besvär över förrättningsmännens beslut kan anföras medan förrättningen pågår, ska förrättningsingenjören meddela sakägarna om detta (76 § i FBF). Förrättningsingenjören ska även redogöra för förfarandet vid ändringsökning och överlämna besvärсанvisning.

Besvär över fastighetsförrättningar, fastighetsregisterförarens beslut och vägnämndens förrättningar ska ges in direkt till den jorddomstol som enligt förordningen (1075/2013) behandlar besvären.

Om sakägaren inte söker ändring i förrättningsmännens beslut medan besvärstiden pågår, vinner beslutet laga kraft när besvärstiden gått ut.

Bestämmelser om besvärsförfarande, besvärсанvisningens innehåll, besvärsskrivelsens innehåll och sökande av ändring hos jorddomstolen finns i 233–237 § i FBL och 76–78 § i FBF.

Om besvär gällande förrättningskostnaderna, se HFF 21.7.

1.21.1.2 Att anföra besvär över jorddomstolens domslut eller beslut

Besvärstillstånd (238–240 § i FBL, 79–80 § i FBF) som beviljas av högsta domstolen krävs för att anföra besvär över jorddomstolens beslut hos högsta domstolen. Om ansökan om besvärstillstånd har lämnats in och besvär har anförts hos högsta domstolen över jorddomstolens beslut, vinner jorddomstolens beslut laga kraft när HD avslår ansökan om besvärstillstånd. Om besvärstillstånd beviljas, förlorar jorddomstolens beslut sin självständiga betydelse och högsta domstolens beslut vinner laga kraft den dag då beslutet ges.

Ansökan om besvärstillstånd ges in till den jorddomstol vars beslut man önskar överklaga.

Den dag HD meddelar partiellt besvärstillstånd vinner jorddomstolens beslut laga kraft till den del besvärstillståndet förkastats.

1.21.2 RÄTTANDE AV FEL VID FÖRRÄTTNING

Om rättandet eller korrigeringen av ett fel, som har begåtts vid en förrättning, genom ändring av förrättningen skulle medföra sådana kostnader eller olägenheter som vore uppenbart oskäliga i

jämförelse med nyttan av att förrättningen ändras, kan en sakägare som haft nytta av felet åläggas att till den som lidit skada betala ersättning för den ekonomiska nytta som han eller hon haft (279 § 1 mom. i FBL). Ett ärende som gäller ersättning avgörs vid samma förrättning som rättandet eller korrigeringen av felet (279 § 2 mom. i FBL).

1.21.2.1 Sakfel

Om det framgår att ett beslut som har fattats vid förrättningen bygger på en klart felaktig eller bristfällig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag, kan det i sak felaktiga beslutet undanröjas och saken avgöras på nytt (271 § 1 mom. i FBL). Beslutet kan behandlas på nytt om förrättningen ännu inte har registrerats. Beslutet kan rättas även om det vunnit laga kraft. Förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt för rättande av felet (275 § 1 mom. i FBL). Beslut om upptagande av ett rättelseärende till behandling fattar förrättningsingenjören på eget initiativ eller på yrkande av en sakägare eller av den anledningen att förrättningen har återförvisats enligt 192 § 3 mom. för rättelse. I förrättningsingenjörens beslut som gäller upptagande av ett rättelseärende till behandling får ändring inte sökas genom besvär (273 § 2 mom. i FBL). Om sakägarna inte samtycker till en ny behandling av ärendet, bestämmer jorddomstolen om det på framställning av förrättningsingenjören. Om besvär har anförts över en förrättning ska jorddomstolen underrättas om ett rättelseärende som tas upp till behandling, och om beslutet som fattas i ärendet (276 § 1 mom. i FBL).

Om förrättningen har registrerats ska felet rättas genom extraordinärt ändringsökande.

1.21.2.2 Fel i förfarandet

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret framgår att ett sådant fel har begåtts vid tillkännagivandet av förrättningen eller vid annat förfarande i samband med förrättningen som kräver att förrättningen tas upp till ny behandling, kan förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt (272 § 2 mom. i FBL). En förrättning får tas upp till ny behandling trots att den helt eller delvis (280 a § i FBL) har vunnit laga kraft.

1.21.2.3 Skrivfel

Innan en förrättning införs i fastighetsregistret kan förrättningsingenjören utan förrättningssammanträde rätta ett sådant mätnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel som inte kräver att förrättningen i övrigt rättas (272 § i FBL). En sakägare vars rätt påverkas av ett rättelsebeslut ska innan beslutet fattas beredas tillfälle att bli hörd (274 § i FBL). Om besvär över förrättningen har anförts, ska jorddomstolen underrättas om rättelseärendet. En rättelse ska antecknas i förrättningshandlingarna och meddelas sakägarna, om det är nödvändigt (276 § i FBL). Rättad text eller rättade uppgifter får inte avlägsnas ur handlingen.

Har det vid en förrättning som införts i fastighetsregistret begåtts ett sådant mätnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel eller ett fel vid utmärkningen av rån i terrängen som inte är obetydligt och som påverkar en sakägares rätt, kan felet rättas vid en fastighetsbestämningsförrättning. Förrättningsförordnande kan utfärdas på ansökan eller utan ansökan. Fel kan rättas så som anges ovan, om ansökan om en förrättning för rättande av felet har gjorts inom fem år från registreringen av förrättningen (277 § 1 mom. i FBL) (se HFF 12 Fastighetsbestämningsförrättningar). Är ett skrivfel av sådan art att en rättelse enbart av detta fel skulle leda till ett oskäligt slutresultat för någon sakägare, måste samtidigt företas sådana andra ändringar som är nödvändiga på grund av att felet rättas (272 § 2 mom. i FBL).

Om de handlingar som rör en förrättning som har införts i fastighetsregistret innehåller ett fel som är obetydligt eller som inte påverkar någon sakägares rätt, kan felet rättas utan förrättning. Fastighetsregisterföraren kan rätta felet efter att vid behov ha hört ägarna till de fastigheter som berörs av felet (277 § 2 mom. i FBL).

1.21.2.4 Behandling av förrättningskarta som ändrats vid domstolsförhandling

Förrättningsingenjören beslutar från fall till fall vilken av metoderna nedan som ska användas:

Alternativ 1:

Beskrivning: Ändringen på förrättningskartan som förorsakas av (jord)domstolens domslut är ringa, och det är inte nödvändigt att bevara det ursprungliga förrättningsbeslutet.

Förfarande: Ändringarna som (jord)domstolen förutsätter utförs i JAKOkii, varefter förrättningskartan uppdateras och undertecknas elektroniskt. Den ursprungliga förrättningskartan skyddas.

Alternativ 2:

Beskrivning: Ändringen på förrättningskartan som förorsakas av (jord)domstolens domslut är ringa, men det är ändamålsenligt att arkivera även förrättningsbeslutet för att bevara en helhetssyn av handlingarna (t.ex. referenser till kartan i förrättningsprotokoll).

Förfarande: Ändringarna som (jord)domstolen förutsätter utförs i JAKOkii, och förrättningsens beslut avbildas med ritade linjer och texter, varefter förrättningskartan uppdateras och undertecknas elektroniskt. Den ursprungliga förrättningskartan skyddas.

Alternativ 3:

Förfarande: Innan man ändrar kartan i JAKOkii så att den motsvarar (jord)domstolens domslut, lägger man till en textram i övre kanten av varje sida: "Förrättningskartan ändrad enligt jord- (högsta) domstolens beslut". Kartan undertecknas elektroniskt. Ändringarna som (jord)domstolen förutsätter utförs i JAKOkii, varefter förrättningskartan uppdateras och undertecknas elektroniskt på nytt. Till slut skyddas den första förrättningskartan. På detta sätt lagras tre förrättningskartor i arkivet: den första är skyddad, den mellersta är originalkartan kompletterad med en anteckning om domstolsförhandling och den sista kartan är den ändrade, slutliga förrättningskartan.

1.21.3 EXTRAORDINÄRT ÄNDRINGSSÖKANDE

Extraordinära sätt att söka ändring enligt 31 kap. rättegångsbalken om klagan, återbrytande av lagakraftvunnen dom och återställande av försutten fatalietid gäller även fastighetsförrättningar.

1.21.3.1 Klagan som gäller fastighetsförrättning 31:1 § i RB

Klagan ska anföras inom sex månader från den dag då domen vann laga kraft, med undantag av punkt 2) nedan, där fatalietiden på sex månader börjar löpa från delfående av beslutet. Klagan ska anföras skriftligen. En lagakraftvunnen fastighetsförrättning som har införts i fastighetsregistret kan återbrytas med anledning av klagan om

1. förrättningsmanskabet inte har varit "domfört" (t.ex. jävig förrättningsman, fel sammansättning), eller ärendet borde inte ha undersökts i förrättningen,
2. beslutet har fattats utan att höra någon sakägare, eller en sakägare som inte var närvarande vid förrättningen har annars orsakats förfång (brister i tillkännagivandet),
3. beslutet har varit oklart eller ofullständigt, och beslutets slutresultat framgår inte av beslutet,
4. det vid förrättningen förekommer något annat fel i förfarandet som kan antas väsentligen ha påverkat beslutets slutresultat.

En sakägare som anser att en förrättningsman är jävig ska göra anmärkning om saken till förrättningsmännen omedelbart när han fått vetskap om jävet (11 § 2 mom. i FBL). Ifall sakägaren får kännedom om grunden för jävsanmärkningen senare, kan en fastighetsförrättning som vunnit laga kraft och som införts i fastighetsregistret avlägsnas från klagan, om klagan angående förrättningsmannens jäv anföras inom den ovan nämnda fatalietiden.

En förrättning som vunnit laga kraft men som ännu inte införts i fastighetsregistret kan rättas genom korrigeringsförfarande (22 kap. i FBL).

1.21.3.2 Återbrytande av fastighetsförrättning 31:7 § i RB

Högsta domstolen kan återbryta en förrättning helt eller delvis bara om den sökande har legitimation till återbrytande. Sakägaren ska ansöka om återbrytande av förrättning inom ett år från det att beslutet vann laga kraft eller den tidpunkt då den sökande fick kännedom om ärendet som är grunden till ansökan. Enligt 31:10.2 § i RB ska återbrytande inte sökas efter det fem år förflutit från det beslutet vann laga kraft. Endast om synnerligen vägande skäl framläggs till stöd för ansökan kan ett beslut återbrytas trots att fatalietiden löpt ut då sakägare ansöker om återbrytande.

Lantmäteriverkets centralförvaltning har rätt att hos högsta domstolen göra framställning om återbrytande av en förrättning som har införts i fastighetsregistret eller av ett lagakraftvunnet beslut, på grund av ett fel vars rättande är påkallat med hänsyn till klarheten eller tillförlitligheten i fastighetssystemet eller något annat allmänt intresse (278 § 2 mom. i FBL). Centralförvaltningens rätt att göra framställning om återbrytande till HD begränsas inte av någon fatalietid. Om det är möjligt att "lagenligt" rätta till felet med hjälp av en lättare korrigeringsmetod, har framställningen om återbrytande oftast avslagits.

Enligt 31:7 § i rättegångsbalken kan ett materiellrättsligt beslut som fattats vid fastighetsförrättning återbrytas om

1. medlem av eller tjänsteman vid rätten eller parts företrädare eller biträde i samband med målet gjort sig skyldig till brottsligt förfarande, som kan antas ha inverkat på målets utgång,
2. skriftlig handling, som använts såsom bevis, varit falsk eller med den persons vetskap, som utgivit handlingen, till sitt innehåll från sanningen avvikande eller om part, som hörts under sanningsförsäkran, eller vittne eller sakkunnig uppsåtligen avgett osann utsaga, och handlingen eller utsagan kan antas ha inverkat på utgången,
3. omständighet eller bevis åberopas, som inte tidigare framlagts, och dess framläggande sannolikt hade medfört annat slut i saken, eller
4. domen grundar sig på uppenbart oriktig tillämpning av lag.

1.21.3.3 Återställande av försutten fatalietid

En ansökan om återställande av försutten fatalietid görs till jorddomstolen, om ansökan gäller återställande av fatalietid för att ändring ska kunna sökas i ett avgörande som har träffats vid en förrättning (278 a § i FBL). Ansökan ska göras inom 30 dagar från det att hindret upphört och senast ett år från den dag då fatalietiden löpte ut (31:18 § i RB). Jorddomstolen kan återställa processuell fatalietid till den som p.g.a. laga förfall eller annat mycket vägande skäl inte har kunnat söka ändring i förrättningen inom besvärstiden.

Kan en sakägare på grund av laga förfall eller av något annat godtagbart skäl inte söka ändring inom föreskriven tid, kan jorddomstolen på ansökan utsätta en ny tid för sökande av ändring. Ansökan om ny tid för sökande av ändring ska göras före besvärstidens utgång (235 § i FBL).

1.22 ANTECKNINGAR I LAGFARTS- OCH INTECKNINGSREGISTRET

1.22.1 Allmänt

Den som utför förrättningen vidtar även de åtgärder som behövs i lagfarts- och inteckningsregistret. En förutsättning för en åtgärd är ett beslut eller avgörande som fattats vid förrättningen och som klart och noggrant har antecknats i protokollet. En anteckning som gäller anhängigblivande av en inlösnings-, landsvägs- eller järnvägsförrättning görs dock genast efter det att förrättningsförordnandet har utfärdats.

Lagfarts- och inteckningsregistret har offentlig tillförlitlighet. Detta framhäver registerantecknarens ansvar för uppgifternas riktighet i inskrivningsregistret. Av samma orsak ska man undvika onödiga dröjsmål i införandet av ändringar i lagfarts- och inteckningsregistret.

1.22.2 Anteckning om inlösnings-, landsvägs- eller järnvägsförrättning

77–80 § i InlL, 53 § 1 mom. i LVL, 43 § 1 mom. i BanL

När en inlösnings-, landsvägs- eller järnvägsförrättning blir anhängig ska detta antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret på alla fastigheter som är föremål för förrättningen. Anmälan av anhängiggörande påverkar föremålet för inteckningar som fastställs efter att anmälan inskrivits. En inteckning som fastställs efter inskrivningen belastar inte föremålet för inlösnings- och behöver inte beaktas i prövning enligt 49 § 2 mom. i InlL. Anteckning görs dock inte vid en förrättning som gäller

upphävande, inte heller vid en s.k. avgränsningsförrättning, dvs. en landsvägsförrättning där vägområdets gränser fastställs.

Om den sökande meddelar att man till vissa delar avstår från inlösningsplanen eller att planen preciserats, måste nödvändiga ändringar göras i lagfarts- och inteckningsregistret. Då ändringsbehovet bedöms ska man beakta hur länge förrättningen ännu kommer att pågå.

När förrättningen vunnit laga kraft ska anteckningen avföras, likaså om förrättningens verkställande förfaller.

1.22.3 Befrielse från inteckning och inskriven sytning

28 §, 134 § 3 mom. i FBL, 103 § 1 mom. i FBF

Befrielse från inteckning eller inskriven sytning kan basera sig på förrättningsingenjörens prövning av att ingen lider skada eller inteckningsinnehavarnas samtycke.

Befrielsen baserar sig på ett vid förrättningen fattat beslut genom vilket en styckningsfastighet, en andel i samfällt område eller ett område som fogas till samfällt område eller avskiljs som samfällt befrias från inteckningar. Detta gäller även beslut genom vilka en styckningsfastighet eller ett område befrias från inskriven sytning i fall som avses i 28 § 2 mom. i FBL (styckning av ett samfällt område) eller 134 § 2 mom. i FBL (fogande av ett område till ett samfällt område och sammanslagning av samfällda områden).

Vid styckning av ett samfällt område måste man i praktiken alltid fatta beslut om befrielse från inteckningar och inskrivna sytningar.

1.22.4 Anteckning om att en äganderättstvist blivit anhängig och avgörande som gäller äganderättstvist

184 § i FBL, 6:13 § i JB, 103 § 2 mom. i FBF, 11:7.3 § i JB, 173 § i FBL

Om en tvist som berör äganderätten uppstår efter förrättningens inledande (när förrättningsingenjören har inlett inledningssammanträdet) måste tvisten avgöras vid förrättningen. Då ska äganderättstvist antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret. Detta gäller även tvister som berör inskriven särskild rättighet. Om en tvist har uppstått före förrättningen inleds, avgörs den i tingsrätten. Då ska tingsrätten meddela om uppkomsten och avgörandet av en tvist till inskrivningsprocessen som för in anteckningarna i registret.

Om tvisten berörs av en åtgärd som utförts vid Lantmäteriverket, ska tingsrätten meddela detta till Lantmäteriverkets centralförvaltning (MML YHA Oikeuspalvelut).

1.22.5 Anteckning om sammanslagning av andelar eller fastigheter vid skifte

290 a § 2 mom. i FBL

Om en delägare vid samklyvning eller nyskifte anhåller vid förrättningen om sammanslagning av andelar eller fastigheter, ska en anteckning om detta registreras på dessa fastigheter eller andelar i samfällda områden.

Anteckningen förhindrar att andelarna eller fastigheterna som är föremål för ansökan om sammanslagning antecknas separat. Samtidigt garanterar inskrivningen att förutsättningarna för sammanslagning, dvs. för registrering av förrättningen inte försvagas.

1.22.6 Anteckning om lagstadgad panträtt som gäller vid förrättning fastställd ersättning

204 § 1 mom. i FBL, 20 kap. i JB, 21 § i InskrF

Ersättning som bestämts vid en fastighetsförrättning ska antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret om den fastighetsspecifika ersättningen som påförts fastigheten överstiger 1 000 euro. Mindre ersättningar får inte antecknas i registret. Ersättningar som en och samma fastighet betalar vid samma förrättning räknas ihop för alla ersättningsslag när man överväger huruvida panträtten ska inskrivas eller inte.

Inskrivningsskyldigheten gäller sådana förrättningar, där man tillämpar ersättningsbestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Trots att panträtten och anmälningskyldigheten inte nämns i EnskVL, LVL, BanL eller InIL, görs även vid dessa förrättningar en anteckning om ersättningar som tas ut av en enskild markägare i lagfarts- och inteckningsregistret.

Avsikten med anteckningen är att säkerställa att den lagstadgade panträtten som utgör pant för ersättningens betalningsskyldighet även blir giltig gentemot utomstående (20:3–4 § i JB).

Ersättningar som påförts offentliga samfund (staten, kommunerna, osv.) behöver inte antecknas i lagfarts- och inteckningsregistret.

Anteckningen av lagstadgad panträtt avförs när ersättningen har betalats (20:6 § i JB). Det är sakägarnas sak att be om avförande av anteckningen (inskrivningen). Anteckningen avförs utan avgift. Anteckningen kan avföras av förrättningsingenjören eller inskrivningsprocessen.

Vid ägoregleringar hanteras ersättningarna på ett sätt som avviker från andra förrättningsslag. Därför förutsätter behovet av och tidpunkten för anteckning i registret särskild prövning vid ägoregleringar.

1.22.7 Avförande av inskrivning av arrenderätt eller annan särskild rättighet

290 a § 1 mom. i FBL

Anteckningen på en fastighet om inskriven arrenderätt eller annan särskild rättighet fördelas i lagfarts- och inteckningsregistret automatiskt till alla lägenheter och outbrutna områden som bildats från fastigheten.

Detta gäller inte klyvning. Efter förrättningens registrering fördelas inte de inteckningar och särskilda rättigheter som hänfört sig till den fastighet som var föremål för klyvning automatiskt till de bildade lägenheterna, utan rättigheterna måste riktas separat enligt beslut som fattats vid förrättningen (se punkt 1.22.9).

Om förrättningsingenjören konstaterar att en inskriven arrenderätt eller annan särskild rättighet inte belastar någon av de bildade fastigheterna, måste anteckningen tas bort från fastigheten.

1.22.8 Reglering av inskriven arrenderätt eller särskild rättighet

65 §, 86 §, 87 §, 126 §, 145 §, 290a § i FBL, 103 § 2 mom. i FBF

En på fastigheten inskriven arrenderätt eller särskild rättighet kan efter byte eller överföring av område i samband med ägobyte eller inlösnings av tillandning, samfällt område, utskifte eller del av en tomt eller en byggplats enligt 60–62 a § i FBL, eller efter nyskifte, reglering av byggnadsmark eller skifte av samfällt område belasta en annan lägenhet än den på vilken rättigheten ursprungligen har antecknats.

Enligt 65 § 2 mom. i FBL kan det bara med samtycke av innehavaren av en särskild rättighet bestämmas att rättigheten ska gälla ett område som bytts eller överförts.

1.22.9 Riktande av lagfarter på andelar samt av inteckningar och särskilda rättigheter efter registrering av klyvning

Det finns ingen förpliktande lagstiftning

Efter klyvning ska lagfarter som beviljats på andelar riktas till de lägenheter som bildats genom klyvningen. Eftersom de inteckningar och särskilda rättigheter som hänfört sig till den fastighet som var föremål för klyvning inte riktas automatiskt till de bildade lägenheterna, måste rättigheterna riktas separat enligt beslut som fattats vid förrättningen.

1.22.10 Avförande av ett inskrivet avtal om delning av besittningen efter registrering av klyvning

14:15.1 §, 7:6 § i JB

När en klyvning vunnit laga kraft kan inskrivningen av ett avtal om delning av besittningen i huvudsak avföras från lagfarts- och inteckningsregistret på tjänstens vägnar. Förrättningsingenjören avför inskrivningen efter att ha hört sakägare vid klyvningsförrättningen. Mera information om förutsättningarna för avförande finns i HFF under punkten Klyvning 4.5.29.

1.22.11 Anteckning om fastighet som används som begravningsplats

10 § 3 mom. i begravningslagen

En anteckning om att fastigheten används som begravningsplats ska föras in i lagfarts- och inteckningsregistret.

En fastighet som används som begravningsplats får inte vara intecknad, och den får inte vara föremål för andra inskrivna särskilda rättigheter än de som avses i begravningslagen (457/2003). Fastigheten får överlåtas endast till den som har rätt att hålla en begravningsplats. Andra överlåtelser är ogiltiga.

Fastigheter som används som begravningsplatser bildas utöver genom styckning även genom beslut om sammanslagning eller fastighetsbestämning. Begravningsplatser som avskiljts för allmänt behov (före 1.1.1917) bildas till lägenheter vid en sådan fastighetsbestämning som avses i 101 § 2 mom. i FBL.

1.22.12 Anteckning om äganderätt och förvaltande myndighet

11:4 i JB, 13 § i InskrF, SRF om förvärv, arrendering, besittning och skötsel av statlig fastighetsförmögenhet (242/2015)

Äganderätten till statens skogsmark, skyddsområden, inlösningsenheter, områden som avskiljts för allmänna behov, fristående tilländningar, allmänna vattenområden och allmänna områden inskrivs inte genom lagfart (11:4 § i JB).

Eftersom ett skyddsområdes eller en inlösningsenhets ägare eller förvaltande myndighet inte kan härledas på basis av fastighetens kvalitet, antecknas ägaren till en inlösningsenhet eller ett skyddsområde som bildats vid fastighetsförrättning i lagfarts- och inteckningsregistret i form av en registrering av äganderätt och den förvaltande myndigheten med en anteckning om förvaltande myndighet.

Enligt statsrådets förordning 242/2015 kan den förvaltande myndigheten för statens fastigheter vara:

- Senatfastigheter
- Forststyrelsen
- I 3 § nämnda ämbetsverk som besitter fastighetsförmögenhet (bl.a. Trafikverket och Miljöministeriet)
- Fonder utanför statsbudgeten

Förteckningen är uttömmande, exempelvis NTM-centralen eller Försvarmakten kan inte vara förvaltande myndighet.

En fastighet kan ha flera anteckningar om besittarämbetsverk. Om det finns flera förvaltande myndigheter, görs en separat anteckning om respektive förvaltande myndighet i registret och vid varje registeranteckning skriver man "Förvaltar en del av fastigheten".

1.22.13 Anteckning om lagstadgad panträtt som gäller avgifter enligt lagen om stöd för nyskiften

3 kap. 12 § och 4 kap. 16 § i lagen om stöd för nyskiften, 20:2 i JB

Den fastighet som ska skiftas utgör pant för betalningen av kostnader som ska återkrävas, inklusive ränta.

1.22.14 Anteckning om domstolsbeslut i lagfarts- och inteckningsregistret

103 § 2 mom. i FBF

Om jorrdomstolen eller den högsta domstolen ändrar förrättningsmännens eller fastighetsregisterförarens beslut i ett ärende som måste antecknas eller ändras i lagfarts- och inteckningsregistret, ska förrättningsingenjören eller fastighetsregisterföraren sörja för att denna anteckning eller ändring görs.

1.22.15 Reglering av inteckningar och särskilda rättigheter som en följd av en sammanslagning av fastigheter

8.1 i FRA, 214 § 2 mom. och 217 § i FBL, 103 § 1 mom. i FBF

Reglering av inteckningar och särskilda rättigheter berör sådana sammanslagningar som görs med stöd av 214 § 2 mom. 1 eller 2 punkten i FBL.

I fall enligt 214 § 2 mom. 2 punkten i FBL har ett avtal slutits mellan innehavarna av panträtter och inskrivna särskilda rättigheter om företrädesordningen för inteckningar och särskilda rättigheter. Det räcker inte att meddela samtycke till sammanslagningen, utan avtalet gäller specifikt företrädesordningen.

Vissa rättigheter får alltid högsta företrädesrätt i lagfarts- och inteckningsregistret, oavsett vad man kommit överens om i avtalet om företrädesordningen. Sådana rättigheter är lagstadgad panträtt, avtal om delning av besittningen samt fastställande av beståndsdelar och tillbehör och överlåtelse av ett föremål till innehavaren av en nyttjanderätt som upplåtits i fastigheten, i förening med nyttjanderätten. I sådana fall bör man vid behov kontakta inskrivningsprocessen för att få rätt anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret.

I fall enligt 214 § 2 mom. 1 punkten riktas inteckningar och andra inskrivningar enligt 218 § i FBL med samma företrädesrätt till den fastighet som bildats genom sammanslagning.

1.22.16 Anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret till följd av en överföring av andel i ett samfällt område eller en samfällid skog i ägarens eget namn.

131 § i FBL, 103 § 1 mom. i FBF

Vid överföring av andelar i ett samfällt område eller en samfällid skog i ägarens eget namn överförs inteckningarna inte automatiskt till den mottagande lägenheten eftersom den mottagande lägenhetens fastighetsbeteckning inte ändras.

1.22.17 Rättelse av fel som noterats i samband med fastighetsförrättning

Om man i samband med en förrättning märker att det saknas person- eller FO-nummer i lagfarts- och inteckningsregistret eller att där finns särskilda rättigheter som riktats fel, är det viktigt att dessa uppgifter rättas. Att tillägga ett personnummer underlättar tillkännagivandet av förrättningar.

1.22.18 Anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret som gäller en lantmäteriförrättning (t.ex. landsvägsförrättning) hänför sig till fel registerenhet

Exempelvis då en landsvägsförrättning blir anhängig, görs en anteckning om förrättningen på de fastigheter som förrättningen gäller. Anteckningen görs med applikationen JAKOkii i händelsen ifråga.

Om man efter att anteckningen gjorts utför en styckning eller en annan lantmäteriförrättning på fastigheten, riktas anteckningen till de fastigheter som bildats efter förrättningen. Om anteckningen är felaktig för någon fastighet, måste den tas bort.

Föremålet för inlösen fastställs slutgiltigt vid inlösningsförrättningen och i detta fall vid landsvägsförrättningen. Därför bör man vara försiktig vid avförandet av en anteckning. I klara fall kan anteckningen tas bort, men inte i oklara fall.

Anteckningen kan tas bort antingen med JAKOkii i den händelse där den gjorts eller direkt med hjälp av KIRRE.

1.22.19 Anteckning om fastighet som utgör pant på betalning av fastighetsförrättningsavgift

8 § i FFAL, 20:2 § i JB, 21 § 1 och 2 mom. i inskrivningsförordningen

Faktureringen vid Lantmäteriverket (MML Laskutus) sörjer för anteckningen av den lagstadgade panträtten genom att skicka anmälan om det till inskrivningsprocessen.

1.22.20

1.23 UTDRAG OCH KOPIOR TILL SAKÄGARNA

58–60 § i FBF

I enlighet med beslut som fattats vid förrättningen ska förrättningsingenjören sända utdrag eller kopia av förrättningshandlingen och förrättningskartan till sakägaren. I praktiken innebär ”utdrag eller kopia” protokollet eller en utskrift ur JAKOkii-systemet.

Vid skickande av handlingar följs principen om att fastighetsägaren får information om de förändringar som gjorts vid förrättningen som påverkar fastigheten som han eller hon äger.

Lantmäteriverket (kärnprocessteamet för värderingsförrättningar) rekommenderar att man vid alla värderingsförrättningar skickar en kopia av protokollet, kartan eller kartutkastet, de behövliga beskrivningarna och besvärsanvisningen till sakägarna. Handlingarna ovan skickas inom två veckor från förrättningens avslutande. Handlingarna skickas efter registrering endast om något har ändrats i dem. Vid omfattande värderingsförrättningar (t.ex. över 10 sakägare, protokollet tiotals sidor långt) är

det möjligt att endast skicka utdrag ur protokollet och kartan. Av utdragen framgår beslut och motiveringar som gäller ifråga varande sakägare.

Lantmäteriverkets (kärnprocessteamet för basprocesser) rekommenderar att handlingarna skickas inom två veckor från förrättningens avslutande vid rågångar, enskilda vägförrättningar och styckningar där biförrättning utförs.

Om en registerenhet har flera ägare får man skicka utdrag ur eller kopia av handlingarna till endast en av dem.

Om ett samfällt områdes delägarlag har konstituerat sig skickas utdraget eller kopian av handlingarna till förvaltningsnämnden eller ombudsmannen. Om förrättningen berör ett icke konstituerat delägarlag kan utdragen skickas till delägare som är närvarande vid förrättningen eller en person som utses vid sammanträdet.

Utdrag eller kopia som berör ett väglags väg skickas till väglaget.

Utdrag eller kopior är avgiftsfria för sakägarna. Arbetstiden för kopiering och postning antecknas på förrättningsnumret.

1.23.1 Utdrag ur och kopior av handlingar efter registrering enligt förrättningslag

Grundprincipen för sändande av handlingar och utdrag är att information om ändringarna som förrättningen förorsakar i registerenheten ska meddelas till registerenhetens ägare genom ett ändamålsenligt utdrag ur eller en kopia av handlingen. Detta gäller alla förrättningslag. T.ex. om en vägrätt som beviljas och en rågång som utförs i samband med en styckning meddelas genom att skicka utdrag ur handlingarna till alla parter i vägrätt och rågång.

Ifall en handling har skickats under besvärstiden, behöver samma handling inte skickas på nytt efter förrättningens registrering. Även i detta fall ska man dock skicka åtminstone ett meddelande om registrering av förrättning.

Tabell över utdrag och kopior som ska skickas enligt förrättningslag.

1.24 ARKIVERING AV FÖRRÄTTNINGSHANDLINGAR

1.24.1 Allmänt

Förrättningshandlingar som förvaras varaktigt och de som förvaras i viss tid arkiveras endast i elektronisk form i Lantmäteriverkets arkiv (ARKKI-systemet).

Varje förrättning har en ärendebeteckning som uppstår i JAKOdiariet när ärendet öppnas och som skrivs ut i handlingarna. Beteckningen används också som arkivreferens.

Handlingar som produceras med förrättningshandlingsverktyget SULKA och kartor som produceras med förrättningsproduktionens verktyg JAKOkii arkiveras direkt elektroniskt i ARKKI-systemet. Handlingar som producerats med andra verktyg eller som sakägarna skickar skannas in i ARKKI-systemet.

1.24.2 Handlingar som arkiveras

1.25 SÄRSKILDA FRÅGOR

1.25.1 Avtal

Fastighetsförrättningens sakägare har möjlighet att avtala om många saker. Sådana är t.ex. klyvningssätt (50 § i FBL), rås sträckning i oklara fall (104 § 3 mom. i FBL) och likvidersättningar (201 § i FBL). Även sakägarnas samtycke till att förrättningen kan inledas utan tillkännagivande är ett slags avtal (170 § i FBL och 39 § i FBF).

Eftersom varje sakägare vanligen ska godkänna ett avtal (19 § 1 mom. i FBL), behöver förrättningsmännen nödvändigtvis inte undersöka avtalets kvalitet annat än i fall om vilka föreskrivs särskilt. God förrättnings sed kräver dock att sakägarna får handledning i att undvika oändamålsenliga avtal.

I vissa fall kan avtal träffas av sakägare som är närvarande vid förrättningssammanträdet. Sådana är t.ex. bildande av vattenområde till samfällt enligt 140 § i FBL, avtal om tillkännagivande av förrättningens fortsättningsammanträde (171 § i FBL) samt avtal om likvidersättningar (201 § 2 mom. i FBL). Angående avtal om likvidersättningar förpliktar lagen förrättningsmännen att sörja för att avtalet inte kränker någons rätt (201 § 2 mom. i FBL). (Gäller inte avtal som träffats vid landsvägs- eller järnvägsförrättningar, eller förrättningar enligt inlösningslagen.)

Avtalsförfarandet omfattas inte av några noggranna formföreskrifter (176 § i FBL). Förrättningsingenjören ska dock sörja för att alla sakägare har förstått avtalet och dess följder och för att alla sakägare skilt meddelar att de godkänner avtalet. Förrättningsingenjören antecknar ett avtal som ingåtts vid förrättningssammanträde i protokollet eller i någon annan förrättningshandling och ingen annan behöver bestyrka det med namnteckning. Om sakägarna ingår avtal annars än vid ett förrättningssammanträde, ska avtalet ingås skriftligen, men inga vittnen behövs för att intyga sakägarnas namnteckningars riktighet. Det är dock bra att få avtalsparternas namnteckning på avtal som ingås vid en stridig förrättning, även om ärendet behandlas vid sammanträde.

Ett avtal som är en förutsättning för att förrättningen eller åtgärden utförs kan ingås skriftligen eller vid förrättningssammanträde enligt 176 § i FBL. Avtalet binder avtalsparterna och en sådan ny ägare till fastigheten som har förvärvat fastigheten genom arv, testamente eller avvittring eller annars på något annat sätt än genom en överlåtelse, samt den som var medveten om avtalet när överlåtelsen skedde. Avtalet binder fastighetens nya ägare även när den förrättning eller åtgärd som avses i avtalet har blivit anhängig före överlåtelsen (282 a § i FBL).

Avtal utesluter inte automatiskt möjligheten att anföra besvär, sakägaren kan fortfarande söka ändring i ett oskäligt avtal (oskäligheten kan framgå efter förrättningen) eller om det finns fel i förfarandet. Vid behov diarieförs avtalen vid Lantmäteriverket.

1.25.2 Behandling av upphörda samfällda områden

Lagen om lägenheters samfällda vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdens upphörande att vara samfälligheter (dikeslagen 983/1976).

Om en förrättning enligt 20 § dikeslagen inte har utförts och upphörda samfällda områden på fastighetens område inte har utretts vid en annan förrättning, ska de utredas och överföras till registerenheter intill på ett sätt som anvisas i lagen vid en förrättning som utförs på en fastighet som gränsar till det upphörda samfällda området. Observera specialbestämmelsen som gäller på detaljplane- och stranddetaljplaneområden (3 kap. i dikeslagen).

Då ett upphört samfällt område fogas till en fastighet ska verktyget Ändringar i fastighetsindelningen användas i JAKOkii-systemet, för att åtgärden ska antecknas i fastighetsregistret. Ifall registerenheten kartläggs helt eller dess areal på annat sätt rättas, behöver verktyget inte användas.

1.25.3 Beaktande av kommunindelning och kameral indelning

Med kameral indelning avses kommunindelningen enligt fastighetsregistret. De föreskrifter i FBL och FBF som innehåller bestämmelser om områden och andelar i samfällda områden som tillhör olika kommuner avser kameral indelning (99 § i FBF). Samma gäller FRL och FRF. Kommunindelning eller administrativ kommunindelning avser den indelning, enligt vilken kommunerna sörjer för uppgifter som ingår i kommunens självstyrelse och enligt vilken den övriga förvaltningen (t.ex. folkbokföring och beskattning) ska fungera. Med tanke på klarheten i fastighetssystemet och i den offentliga förvaltningen är det viktigt att kommunindelningen och den kamerala indelningen sammanfaller.

1.25.3.1 Fastighetsförrättningar och åtgärder på områden som tillhör olika kommuner

I fastighetsbildningslagen finns följande föreskrifter om detta ärende:

- Vid samstyckning ska moderfastigheterna vara belägna i samma kommun (24 § 1 mom. 1 punkten i FBL).
- En andel i ett samfällt område eller i en samfäll skog får överföras till en fastighet som finns i en annan kommun (131 § 2 mom. i FBL, 41 § i lagen om samfällda skogar).
- Fastigheter som sammanslås ska vara belägna i samma kommun (214 § 1 mom. 3 punkten i FBL).

Utgående från hänvisningsbestämmelserna kan man vidare sluta sig till följande:

- Ett outbrutet område får inte överföras genom styckning till en fastighet som är belägen i en annan kommun (26 § och 24 § 1 mom. 1 punkten i FBL).
- En fristående tillandning, en inlösningsenhet eller ett annat fristående område får inte överföras till en fastighet i en annan kommun (26 §, 40 § 1 mom. och 41 § i FBL).
- Lägenheter som klyvs genom en samklyvning ska vara belägna i samma kommun (48 § och 214 § 1 mom. 3 punkten i FBL).

Eftersom inga andra begränsningar som berör kommunindelningen nämns i lagstiftningen är det möjligt att verkställa bl.a. nedan nämnda förrättningar så att den kamerala kommungränsen flyttas:

- ägobyte
- byte eller överföring av ägor vid en rågång som avses i 106 § och 107 § i FBL
- inlösningsenhet eller tillandning
- flyttande av ett samfällt område som upphört att vara samfällt eller en tidigare allmän väg
- nyskifte
- fogande av ett samfällt område till den enda delägarfastigheten
- skifte av samfällt område
- bildande av samfällt område
- fogande av område till samfällt område
- bildande av en samfäll skog och fogande av område till en samfäll skog.

Vid förrättningar kan man till förmån för en fastighet stifta servitutsrätter och vägrätter enligt EnskVL på grannkommunens område. Man kan också stifta ett servitut till förmån för en kommun på en annan kommuns område.

1.25.3.2 Ändring av den administrativa kommunindelningen vid förrättning

När en förrättning är på väg att orsaka en skillnad mellan den kamerala indelningen och kommunindelningen beslutar förrättningsmännen om ett förenhetligande av indelningarna. I allmänhet ändras den kamerala indelningen så att den motsvarar läget före förrättningen. En administrativ kommungräns kan ändras vid en fastighetsförrättning endast om det finns förutsättningar för det enligt 46 § i kommunstrukturlagen. Kommunen är sakägare vid en fastighetsförrättning där den administrativa kommungränsen ändras (46 § 3 mom. i kommunstrukturlagen).

Har kommunindelningen och den kamerala indelningen till följd av en fastighetsförrättning eller annars till följd av något annat skäl än ett beslut om ändring i kommunindelningen eller gränsens sträckning kommit att avvika från varandra, får fastighetsregisterföraren besluta att den kamerala indelningen ändras i överensstämmelse med kommunindelningen eller besluta att kommungränsen ändras i överensstämmelse med den kamerala indelningen. Om det inte är ändamålsenligt att ändra den kamerala indelningen och förutsättningarna enligt 46 § 2 mom. 1 och 2 punkten inte föreligger ska fastighetsregisterföraren göra framställning till finansministeriet om ändring i kommunindelningen

1.25.4 Upprätthållande av byggnads- och lägenhetsuppgifter i befolkningsdatasystemet vid Lantmäteriverket

Fastighetsregisterföraren ska meddela nya byggnadsbeteckningar eller ändringar i dem till befolkningsdatasystemet. Lantmäteriverket ansvarar för upprätthållandet av 250 kommuners byggnadsbeteckningar. Detta innebär att Lantmäteriverket sörjer för att byggnaden hänförs till rätt fastighet med hjälp av samband mellan beteckningarna. Byggnadsbeteckningens första del är densamma som fastighetsbeteckningen för den fastighet eller registerenhet som byggnaden är belägen på.

Om fastighetsbeteckningen ändras ska även byggnadsbeteckningen ändras. Alla slags förrättningar och beslut som påverkar fastighetsindelningen eller fastighetsbeteckningen kan orsaka ändringar i beteckningarna.

I och med att ARKKI- och TASKI-systemen togs i bruk sköts uppdateringen av BLR med hjälp av registeruppgifter i stället för med hjälp av förrättningshandlingar. Ändrade uppgifter fås fram med hjälp av kommunvisa körningar i JAKOkii som utförs regelbundet. Angående nya registerenheter kontrollerar man om det finns en BLR lägespunkt på deras område. Upprätthållandet av byggnads- och lägenhetsuppgifter angående byggnadsbeteckningar görs vid Lantmäteriverket direkt i befolkningsdatasystemets fil.

Förrättningar som påverkar fastigheten där byggnaden är belägen så att fastighetsindelningen ändras medan fastighetsbeteckningarna inte ändras (t.ex. ägobyte, fogande av område till fastighet) meddelar förrättningsproduktionen till Lantmäteriverkets upprätthållare av BLR.

1.25.5 Lagfartsförfarande för förvärv som uppstår vid fastighetsförrättning

Enligt 11 kap. 1 § i jordabalken är var och en skyldig att söka lagfart på sitt förvärv av en fastighet, en kvotdel av en fastighet eller ett outbrutet område. Vid en styckningsförrättning som grundar sig på förvärv av ett outbrutet område som lagfarits, behöver lagfart inte sökas på ett förvärv som baserar sig på ett tilläggsköpebrev enligt 2:1 § i JB innan förrättningen avslutas, om tilläggsöverlåtelsen sker mellan parterna i det tidigare köpet, och om de särskilda samtycken som köpet kräver uppvisas vid förrättningen (31 § 2 mom. i FBL). Lagfarten som beviljats på det ursprungliga outbrutna området och som inskrivits i lagfarts- och inteckningsregistret överförs på den nya styckningsfastigheten som bildats efter styckningsförrättningens registrering först efter att ägaren även har sökt om lagfart på tilläggsområdet som överlåtits vid förrättningen och betalat överlåtelseskatt på tilläggsförvärvet.

Vid styckning i eget namn kan fastighetsägare inte söka lagfart på outbrutna områden i eget namn innan de bildas till fastigheter och registreras. Då styckning i eget namn inte grundar sig på förvärv som avses i jordabalken, har ägaren ingen lagstadgad skyldighet att söka lagfart på fastigheterna som bildas vid förrättningen ens efter förrättningens registrering. Stomfastighetens ägare som tidigare har sökt lagfart på sitt fång kan beviljas en förtydligande lagfart på de nya fastigheterna som bildats efter förrättningens registrering för att förtydliga sin rättsliga ställning (11:6 § i JB).

Om ett förvärv grundar sig på myndighetsbeslut vid en fastighetsförrättning t.ex. inlösningsbeslut vid inlösningsförrättning eller fastighetens tilläggsområde har erhållits mot penningersättning som bestämts i samband med ägobyte, börjar lagfartstiden löpa när en anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret (11:3 § i JB). När förvärvet grundar sig på ett avtal om annan överlåtelse som

parterna träffat vid förrättningen, t.ex. avtal om delning av kvotägda fastigheter som avses i 4:3 § i JB t.ex. vid klyvningsförrättning, börjar lagfartstiden löpa då handlingen upprättas.

Förvärv som grundar sig på inlösning och som baserar sig på myndighetsbeslut vid fastighetsförrättningar är skattebelagda. Överlåtelseskatten är fyra procent av inlösningens ersättning som bestäms vid förrättningen (6 § 1 mom. i lagen om överlåtelseskatt) och den ska betalas i samband med lagfarten. Notera dock att (enligt SamfL) vid inlösning av ett icke konstituerat samfällt jordområde eller en icke konstituerad samfällid tillandning behöver man inte betala överlåtelseskatt på den del av ersättningen som motsvarar inlösarens fastighets eller fastigheters andel i det samfällda område som inlöses. Till denna del är det egentligen inte fråga om överlåtelse eller ersättning, eftersom man inte behöver inlösa sin egen del.

Överlåtelseskatt betalas inte på förvärv som grundar sig på upplösning av samägandeförhållande (4 § 3 mom. i lagen om överlåtelseskatt). Utdraget ur förrättningsinstrument som skickas till inlösaren är samtidigt en åtkomsthandling som ska fogas till lagfartsansökan som en utredning om att förvärvet är lagligt (12:1 § i JB). Lagfart ska sökas inom sex månader från förrättningens registrering (11:1 § i JB).