

## Innehållsförteckning

<b>21</b>	<b>FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER .....</b>	<b>3</b>
<b>21.1</b>	<b>ALLMÄNT.....</b>	<b>3</b>
21.1.1	Förrättningar och åtgärder som faktureras som en fastighetsförrättning	3
21.1.2	Tillämpade bestämmelser och prislister	3
21.1.3	Självkostnadsprincipen	3
21.1.4	Förrättningar till fast pris och tidsdebiterade förrättningar. Kostnader och ersättningar	3
21.1.5	Information till sakägare	4
21.1.6	Huvudförrättning – biförrättning	4
21.1.7	Avgifter och bokning av arbetstid	4
21.1.8	Tillämpad avgiftsförordning	4
<b>21.2</b>	<b>FÖRRÄTTNINGAR TILL FAST PRIS .....</b>	<b>4</b>
21.2.1	Allmänt	4
21.2.2	Styckning	4
21.2.3	Frivilligt och obligatoriskt ägobyte	6
21.2.4	Inlösning av tillandning och inlösning av samfällt område	7
21.2.5	Rågång	7
21.2.6	Sammanslagning av fastigheter	8
21.2.7	Överföring av andel i ett samfällt område till en fastighet och bildande av andel i ett samfällt område till lägenhet	9
21.2.8	Upphävande av rättighet eller servitut, eller ändring av nyttjandebestämmelser	9
21.2.9	Fogande av samfällt område till en fastighet	10
21.2.10	Beslut om befrielse från inteckning eller inskriven sytning	10
<b>21.3</b>	<b>TIDSDEBITERADE FÖRRÄTTNINGAR .....</b>	<b>10</b>
21.3.1	Bokföring och fakturering av arbetstid utförd av Lantmäteriverkets mätpersonal	11
<b>21.4</b>	<b>FÖRRÄTTNINGAR SOM GÄLLER SAMFÄLLDA SKOGAR .....</b>	<b>11</b>
21.4.1	Bildande av en samfällad skog	11
21.4.2	Fogande av ett område till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen	12
21.4.3	Fogande av ett outbrutet område som en samfällad skog förvärvat till den samfällda skogen eller avskiljande till en separat lägenhet	12
21.4.4	Fogande av en fastighet som förvärvats av en samfällad skog till den samfällda skogen	12
21.4.5	Sammanslagning av samfällda skogar	12
21.4.6	Skifte av en samfällad skog	12
21.4.7	Fogande av andel i en samfällad skog som förvärvats av den samfällda skogen till den samfällda skogen	12
21.4.8	Fogande av en andel i en samfällad skog som någon annan än den samfällda skogen anskaffat till en fastighet eller bildande till lägenhet	12
21.4.9	Avskiljande av ett outbrutet område som säljs av en samfällad skog	12
21.4.10	Försäljning av den samfällda skogen i sin helhet	12
21.4.11	Specialfall	12
<b>21.5</b>	<b>KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR.....</b>	<b>12</b>
21.5.1	Allmänt	12
21.5.2	Betalning av kostnader och ersättningar medan förrättningen pågår	13
21.5.3	Likvid över kostnader för terrängarbete	13
<b>21.6</b>	<b>FÖRRÄTTNING SOM INSTÄLLS, FÖRFALLER ELLER ÅTERTAS .....</b>	<b>13</b>
21.6.1	Avgift för förrättning som inställs, förfaller eller återtas	13
21.6.2	Avslag på ansökan om förrättningsförordnande	14
<b>21.7</b>	<b>FÖRRÄTTNING SOM TAGITS UPP TILL NY BEHANDLING .....</b>	<b>14</b>
21.7.1	Genom domstolens beslut	14

21.7.2	Rättande av en avslutad förrättning	14
21.7.3	Ny behandling – Tidpunkt för förrättningens avslutande	14
<b>21.8</b>	<b>FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFTEN NEDSÄTTS ELLER LÄMNAS OUPPBUREN....</b>	<b>14</b>
<b>21.9</b>	<b>FÖRDELNING AV FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFT .....</b>	<b>15</b>
<b>21.10</b>	<b>LAGSTADGAD PANTRÄTT .....</b>	<b>15</b>
<b>21.11</b>	<b>FÖRSKOTT PÅ FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFTEN OCH SÄKERHET FÖR BETALNINGEN AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADERNA.....</b>	<b>16</b>
<b>21.12</b>	<b>AVBETALNING PÅ FÖRRÄTTNINGSKOSTNADERNA .....</b>	<b>16</b>
<b>21.13</b>	<b>UPPBÖRD AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER .....</b>	<b>16</b>
21.13.1	Allmänt om uppbörd av förrättningskostnader	16
21.13.2	Betalning av fastighetsförrättningsavgiftsfakturan i tre rater	17
21.13.3	Tidpunkten för betalningsbeslutet	17
21.13.4	Anstånd med betalningen av fastighetsförrättningsavgiften samt övrig betalningsreglering	17
<b>21.14</b>	<b>SÄKERSTÄLLANDE AV UPPBÖRDEN AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADERNA OCH TVÅNGSINDRIVNING .....</b>	<b>18</b>
21.14.1	Säkerställande av uppbörden med hjälp av lagstadgad panträtt	18
21.14.2	Tvångsindrivning av förrättningskostnader	18
<b>21.15</b>	<b>SÖKANDE AV ÄNDRING I FÖRDELNINGEN AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER .....</b>	<b>18</b>
<b>21.16</b>	<b>RÄTTELSE AV FEL I FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFTSFAKTURAN .....</b>	<b>18</b>
<b>21.17</b>	<b>ATT BEAKTA PÅ GRUND AV ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSERNA .....</b>	<b>19</b>
<b>21.18</b>	<b>BESTÄLLNINGSUPPDRAG .....</b>	<b>19</b>

## 21 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

### 21.1 ALLMÄNT

#### 21.1.1 Förrättningar och åtgärder som faktureras som en fastighetsförrättning

För fastighetsförrättningar och för andra åtgärder enligt fastighetsbildningslagen (554/95) uppbärs fastighetsförrättningsavgift, 1 § 1 mom. i FFAL. Åtgärderna kan vara sådana som utförs i samband med en fastighetsförrättning eller beslut av fastighetsregisterföraren (t.ex. sammanslagning av fastigheter eller överföring av andel i ett samfällt område till en fastighet).

Fastighetsförrättningsavgiften uppbärs enligt 1 § 2 mom. i lagen om fastighetsförrättningsavgift (FFAL) (558/1995) även för förrättningar och uppdrag som avses i annan lagstiftning, om de är jämförbara med en förrättning eller ett uppdrag enligt fastighetsbildningslagen och är sådana att fastighetsbildningsmyndigheten skall utföra dem på begäran, såvida inte i fråga om någon förrättning eller något uppdrag stadgas eller bestäms särskilt om avgiften. Sådana förrättningar är bland annat landsvägsförrättning, enskild vägförrättning och förrättningar enligt inlösningslagen.

#### 21.1.2 Tillämpade bestämmelser och prislista

Avgifterna som tas ut för fastighetsförrättningar bestäms i enlighet med Jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift (JSMf). Förordningen utfärdas generellt vartannat år. Övrig lagstiftning och förkortningar framgår nedan.

- [Fastighetsbildningslagen](#) (FBL) 207–212 §
- [Fastighetsbildningsförordningen](#) (FBF) 68–70 §
- [Lag om fastighetsförrättningsavgift](#) FFAL
- [Statsrådets förordning om fastighetsförrättningsavgift](#) FFAF
- [Jord- och skogsbruksministeriets förordning om fastighetsförrättningsavgift](#) (874/2017) (JSMf)

Fastighetsförrättningarnas prisuppgifter finns även i [prislistan](#) på Lantmäteriverkets webbplats.

#### 21.1.3 Självkostnadsprincipen

3 § i FFAL

Fastighetsförrättningsavgiften ska till sin storlek motsvara de totala kostnader som fastighetsförrättningen orsakar staten (självkostnadsvärde). Enhetspriserna för avgifter fastställs enligt de verkliga kostnaderna och förutsebara ändringar i kostnadsnivån.

#### 21.1.4 Förrättningar till fast pris och tidsdebiterade förrättningar. Kostnader och ersättningar

3 § i FFAL

Fastighetsförrättningsavgiften fastställs som förrättningsersättning (förrättningar till fast pris) eller arbetsersättning (tidsdebiterade förrättningar).

**För en förrättning till fast pris** tas ut en *förrättningsersättning* på basis av areal eller någon annan motsvarande egenskap vid förrättningen. Förrättningsersättningen motsvarar i genomsnitt de totala kostnaderna som förrättningen ifråga medför Lantmäteriverket (mera information [21.2](#)).

**För en tidsdebiterad** förrättning tas ut en *arbetstidsersättning* enligt den arbetstid som använts för att utföra förrättningen, genomsnittliga lönekostnader samt övriga kostnader som utförandet av förrättningen har orsakat Lantmäteriverket (mera information [21.3](#)).

I fastighetsförrättningsavgiften faktureras av den betalningsskyldige även sådana **kostnader och ersättningar** som utförandet av förrättningen medför. De vanligaste ingår i form av genomsnittliga kostnader i det fasta priset eller i arbetstidsersättningen och de övriga tas ut separat, se [21.5](#).

### 21.1.5 Information till sakägare

Oftast är kunden endast medveten om sammanträdenas och terrängarbetenas andel av det arbete som utförs vid förrättningen. En förrättning bereds dock på förhand och den blir inte färdig i terrängen. Förrättningsingenjören ska meddela sakägarna om förrättingens arbetsskeden. Annars kan sakägarna få en felaktig uppfattning om förhållandet mellan arbetsmängden och fastighetsförrättningsavgiftens storlek.

### 21.1.6 Huvudförrättning – biförrättning

Huvudprincipen i ministeriets avgiftsförordning (JSMf) är att avgiftsbeloppet som tas ut för en förrättning eller åtgärd inte påverkas av huruvida den utförs som en egen förrättning (huvudförrättning) eller i samband med en annan förrättning (som biförrättning). Ett undantag är att avgiften för en rågång som utförs i samband med en tidsdebiterad förrättning tas ut enligt använd arbetstid (5 § 4 mom. i JSMf).

### 21.1.7 Avgifter och bokning av arbetstid

Lantmäteriverkets interna anvisning

### 21.1.8 Tillämpad avgiftsförordning

Förrättningsersättningen för en förrättning till fast pris bestäms i enlighet med den gällande lagstiftningen vid tidpunkten för förrättingens slutsammanträde. Vid bestämmande av arbetsersättning tillämpas de bestämmelser som gällde när arbetet utfördes. Mer exakta anvisningar finns under punkt [21.17](#).

## 21.2 FÖRRÄTTNINGAR TILL FAST PRIS

### 21.2.1 Allmänt

3 § i FFAL, 2–10 §, 12 § och 16 § i JSMf

Vissa förrättningar har en fast avgift, eftersom då känner kunden till förrättningsavgiftens storlek på förhand. En väsentlig sak i samband med fasta priser är att avgiften *i genomsnitt* motsvarar förrättingens självkostnadsvärde. En enstaka förrättning kan kräva antingen mer eller mindre arbetstid än man debiterar.

Om förrättningslaget byts under förrättingen, tas avgiften ut enligt förrättningslaget som verkställs. Dock faktureras en förrättning som inletts som en klyvning och avslutats som en styckning i vissa fall som en klyvning, se [21.2.2](#) (5:e stycket).

Mera information om tidpunkten enligt vilken avgiften bestäms, se punkt [21.17](#).

### 21.2.2 Styckning

2 §, 12 § och 16 § i JSMf

Fastighetsförrättningsavgiften för en styckning tas ut enligt 2 § i JSMf i form av en förrättningsersättning, vars storlek beror på den bildade fastighetens areal eller arealen av det område som överförts till den mottagande fastigheten såsom framgår av JSMf:s avgiftstabell 1.

Förrättningsersättningen för styckning bestäms för varje styckningsfastighet som bildats och för varje fastighet som bildats av ett outbrutet område och en mottagande fastighet. För den fastighet som vid styckningen fastställts som stomfastighet tas ingen fastighetsförrättningsavgift ut. Ovan nämnda regel tillämpas också i sådana fall där en fastighets hela område har överlåtits som outbrutna områden.

Förrättningsersättningen för styckning omfattar alla de åtgärder som utförts vid förrättningen och som nämns i 2 § i JSMf. Sådana är bl.a. kostnaderna för en för förrättningen nödvändig rågång som utförs som biförrättning samt kostnaderna för stiftande eller flyttande av en trafikförbindelse som avses i 156 § 3 mom. i FBL och som är nödvändig för stycknings- eller stomfastigheten. Av kostnaderna enligt 3 § 5 mom. i FFAL ingår i förrättningsersättningen kostnaderna för handräckningsmanskap, sammanträdeslokaler och råmärken. Till kostnaderna för handräckningsmanskap räknas förutom kostnaderna för mätpersonal även kostnaderna för upphuggning av rår.

Om man i samband med en styckning verkställer en rågång som inte är nödvändig med tanke på styckningen, debiteras rågången separat. En sådan "extra" rågång debiteras till fast pris när den utförs i samband med en förrättning till fast pris, rågångens arbetstid antecknas separat. Förrättningsingenjören avgör om en sådan rågång utförs som en biförrättning till styckning eller som en egen förrättning.

För en förrättning som inletts som en klyvning men ändrats till en styckning fastställs fastighetsförrättningsavgiften på samma sätt som för en klyvning, om sakägarna upprättar ett skiftesavtal efter att inledningssammanträdet har avslutats eller den tidsfrist för upprättande av skiftesavtal som meddelats vid inledningssammanträdet har löpt ut. Om skiftesavtalet upprättas medan tidsfristen pågår, fastställs fastighetsförrättningsavgiften på samma sätt som för en styckning (2 § 4 mom. i JSMf).

När man i samband med en styckning utför en förrättning eller åtgärd till fast pris (3–5 § och 7–10 § i JSMf) fastställs för denna en egen fastighetsförrättningsavgift till fast pris i enlighet med de priser som gäller vid tidpunkten för slutsammanträdet. Fastighetsförrättningsavgiften för en tidsdebiterad biförrättning/tilläggsuppdrag som utförs i samband med en styckning (eller någon annan förrättning till fast pris) bestäms som en arbetsersättning enligt det gällande timpriset vid tidpunkten för slutsammanträdet.

### **21.2.2.1 Handläggning av servitut eller vägrätt i samband med styckning (och ägobyte)**

2 § i JSMf

I förrättningsersättningen för styckning (och ägobyte) ingår handläggningen av följande servitut och vägrätter:

- Stiftande av en sådan rättighet som avses i lagen om enskilda vägar (358/1962) på moderfastighetens område till förmån för stycknings- eller stomfastigheten.
- Stiftande av trafikförbindelse i enlighet med 156 § 3 mom. i FBL på en för styckningen utomstående registerenhets område till förmån för stycknings- eller stomfastigheten, eller flyttande av en sådan tidigare stiftad trafikförbindelse till ett annat ställe.
- Stiftande av ett annat än i 154 a § i FBL avsett servitut på moderfastighetens område till förmån för stycknings- eller stomfastigheten.

Stiftande och flyttande av andra än sådana servitut och vägrätter som nämns ovan i samband med styckning (och ägobyte) debiteras som arbetsersättning enligt använd arbetstid. Dock debiteras upphävet av en vägrätt som baserar sig på avtal osv. till fast pris, se [21.2.8](#).

### **21.2.2.2 Minskning av avgiften p.g.a. att arbete utförts av sakägare vid styckning (och ägobyte)**

5 § i FFAL (74/2014) och avgiftstabell 1 i JSMf

En kommun får 30 procent rabatt på förrättningsersättningen för styckning eller ägobyte som utförs på detaljplaneområde och på av kommunen ägt område när kommunen på ett godkänt sätt har utfört alla terrängarbeten som förrättningen förutsätter och så att kommunens egna råmärken har använts.

I praktiken beviljas rabatten oftast i fall där man från en av kommunen ägd fastighet avstyckar i eget namn planerliga byggplatser eller när man från ett av kommunen ägt outbrutet område avstyckar planerliga byggplatser till kommunen. Grunderna för rabatt uppfylls i ovan nämnda fall också när styckningen gäller andra planerliga fastigheter än byggplatser. Dessutom uppfylls grunderna för rabatt om kommunen på detaljplaneområde sålt ett outbrutet område från kommunägt område (lägenhet eller outbrutet område), utför terrängarbetena och använder egna råmärken samt betalar styckningsavgiften.

### **21.2.2.3 Befrielse från inteckning eller inskriven sytning**

Om en styckningsfastighet befrias från en inteckning eller inskriven sytning som belastar moderfastigheten, debiteras en avgift enligt 10 § i JSMf. Se [21.2.10](#).

### **21.2.2.4 Styckning av strömfallslägenhet**

För styckning av strömfallslägenhet som avses i 20 § 3 mom. i FBL tas fastighetsförrättningsavgiften ut i form av förrättningsersättning enligt 2 § i JSMf och avgiftstabell 1.

Eftersom kostnaderna för delägarutredning enligt 101 § 5 mom. i FBL inte ingår i förrättningsersättningen för en styckning av strömfallslägenhet som avses i 20 § 3 mom. i FBL, tas kostnaderna för delägarutredningen ut i form av en arbetsersättning för ett separat uppdrag.

### **21.2.2.5 Styckning, styckning av tomt och/eller styckning av allmänt område i samma förrättning**

Lantmäteriverkets interna anvisning

### **21.2.3 Frivilligt och obligatoriskt ägobyte**

3 §, 12 § och 16 § i JSMf

Fastighetsförrättningsavgiften för frivilligt och obligatoriskt ägobyte bestäms enligt 3 § i JSMf och samma avgiftstabell 1 som tillämpas vid styckning.

Vid varje ägobyte mellan två fastigheter bestäms fastighetsförrättningsavgiften enligt den sammanräknade arealen på de områden som byts ut. Om en andel i ett samfällt område byts enligt 56 § 2 mom. i FBL mot ett annat område, bestäms avgiften endast enligt områdets areal. I ett s.k. kedjeägobytesfall deltar mer än två fastigheter i bytet, och då räknas alla deltagande områdens areal samman.

Vid ägobyte på detaljplaneområde kan kommunen under vissa förutsättningar beviljas rabatt, se punkt [21.2.2.2](#).

I förrättningsersättningen för ägobyte ingår bl.a. kostnaderna för en för ägobytet nödvändig rågång samt kostnaderna för stiftande eller flyttande av en sådan vägförbindelse som avses i 156 § 3 mom. i FBL och som är nödvändig för en fastighet som är delaktig i ägobytet. Av kostnaderna enligt 3 § 5 mom. i FFAL ingår i förrättningsersättningen kostnaderna för handräckningsmanskap, sammanträdeslokaler och råmärken. Till kostnaderna för handräckningsmanskap räknas förutom kostnaderna för mätpersonal även kostnaderna för upphuggning av rår.

Stiftande eller flyttande av servitut eller vägrätt i samband med ett ägobyte, se punkt [21.2.2.1](#).

## 21.2.4 Inlösning av tillandning och inlösning av samfällt område

4 §, 12 § och 16 § i JSMf

Fastighetsförrättningsavgifterna för inlösning av tillandning eller inlösning av samfällt område, som är fastighetsförrättningar till fast pris, bestäms enligt 4 § i JSMf och den bifogade avgiftstabellen 2. En fastighetsförrättningsavgift till fast pris debiteras även i fall där förrättningen utförs i samband med en annan förrättning (som biförrättning).

I förrättningsersättningen för inlösning av tillandning eller samfällt område ingår bl.a. kostnaderna för en nödvändig rågång. Av kostnaderna enligt 3 § 5 mom. i FFAL ingår i förrättningsersättningen kostnaderna för handräckningsmanskaper, sammanträdeslokaler och råmärken. Till kostnaderna för handräckningsmanskaper räknas förutom kostnaderna för mätpersonal även kostnaderna för upphuggning av rår.

Förrättningsersättningen bestäms för respektive inlösande fastighet. När det till en inlösande fastighet inlöses områden från två eller flera enheter, bestäms avgiften enligt de inlösta områdenas sammanlagda areal. Huruvida tillandningens eller det samfällda området delägarlag har konstituerat sig eller inte påverkar inte förrättningsersättningens storlek.

Om sökanden har ansökt om inlösning av tillandning men man vid förrättningen beslutar att rätta skiftesläggningen genom ägobyte i enlighet med 64 § i FBL, bestäms förrättningsersättningen i form av förrättningsersättning för ägobyte.

Observera att inlösning av tillandning och inlösning av samfällt område är olika förrättningsslag. Om de utförs vid samma förrättning, ska deras kostnader (bl.a. arbetstider) hållas separat och skilda fastighetsförrättningsavgifter tas ut vid respektive förrättning, även om inlösaren är en och samma fastighet.

Bestämmande av inlösningens ersättning ingår som en väsentlig del i inlösning av tillandning och inlösning av samfällt område. Därför ingår kostnaderna för bestämmande av inlösningens ersättning i det fasta priset som tas ut för dessa förrättningar. Vem som utgör arbetet påverkar inte priset, varvid t.ex. kostnaderna för en skogsvärdering som utförs av en skogsvårdsförening inte tas ut separat.

Mera information om tidpunkten enligt vilken avgiften bestäms, se punkt [21.17](#).

## 21.2.5 Rågång

5 §, 12–14 § och 16 § i JSMf

En del rågångar debiteras till fast pris, andra är tidsdebiterade. Mera information om tidpunkten enligt vilken avgiften bestäms, se punkt [21.17](#).

### 21.2.5.1 Rågångar till fast pris

Vanligtvis är rågångar till fast pris. De rågångar av registerenheter enligt FBL, som har blivit anhängiga som separata förrättningar fr.o.m. 1.1.2009 eller som utförs som biförrättning i samband med en förrättning till fast pris, debiteras till fast pris. Fastighetsförrättningsavgiften för en rågång till fast pris bestäms enligt 5 § i JSMf.

I förrättningsersättningen för en rågång till fast pris ingår kostnaderna för hjälpmanskaper, sammanträdeslokaler och råmärken av de kostnader som anges i 3 § 5 mom. i FFAL. Till kostnaderna för handräckningsmanskaper räknas förutom kostnaderna för mätpersonal även kostnaderna för upphuggning av rår.

Fastighetsförrättningsavgiften för en **normal rågång** (alltså inte enligt 108 § i FBL) påverkas av tre delfaktorer.

- 1) Antalet råpunkter som bestämmer den rå som uppgåtts. Detta betyder följande:
  - Med råpunkter som bestämmer den rå som uppgåtts avses alla råmärken eller råpunkter som bestämmer den rå som uppgåtts.
  - I antalet beaktas även sådana råmärken som bestämmer en lång skogsgräns (tidigare råvisare).
  - Råpunkter på en naturlig gräns räknas inte, om man inte har byggt ett råröse på råpunkten.
  - Om en råpunkts plats anges med två eller flera råmärken, räknas dessa som en bestämmande råpunkt.
- 2) Antalet delaktiga registerenheter vid rågången. Detta betyder följande:
  - De registerenheter som gränsar till den rå som uppgås, men de som gränsar med endast en punkt räknas inte.
  - Avgiften debiteras endast en gång för respektive registerenhet, även om den är delaktig i flera rågångar, t.ex. både i en "normal" rågång och en rågång enligt 108 § i FBL.
- 3) Längden av den rå som uppgåtts på jordområde. Detta betyder följande:
  - En rå eller råsträcka som uppgås på vattenområde (vatten på vardera sidan) räknas inte.
  - Råsträckor som uppgåtts på jordområde räknas ihop som sådana. Vid Lantmäteriverket tar faktureringsystemet (JAKOtom) hand om avrundningen uppåt till nästa jämna meter eftersom råsträckningen debiteras utifrån varje påbörjad meter.

Vid **rågångar enligt 108 § i FBL** (flyttande, reparation, förnyande av råmarke) påverkas avgiften av:

- 1) Antalet uppförda, flyttade och reparerade råmärken:
  - Hur många råmärken som uppförs i stället för det flyttade råmärket har ingen betydelse (t.ex. ett råmärkespar = ett råmarke).
- 2) Antalet delaktiga registerenheter vid rågången. Detta betyder följande:
  - Alla registerenheter vilkas råmarke det är frågan om
  - Avgiften debiteras endast en gång för varje registerenhet, även om den är delaktig i flera rågångar som ingår i förrättningen.

Fastighetsförrättningsavgiftens totala belopp för en rågång bestäms i enlighet med de ovan nämnda faktorerna. Det totala beloppet fördelas enligt 209 § i FBL, vanligen enligt nyttan.

Förrättningsingenjören ska i protokollet redogöra för grunderna för hur fastighetsförrättningsavgifterna bildas.

#### 21.2.5.2 Tidsdebiterade rågångar

Följande rågångar är tidsdebiterade:

- Rågångar som utförs i samband med tidsdebiterade förrättningar (5 § 4 mom. i JSMf).
- Rågångar enligt 109 § i FBL (t.ex. rågångar av servitutsområden; 5 § 4 mom. i JSMf).
- Rågångar enligt annan lagstiftning än FBL. Sådana är t.ex. en förrättning för att utreda en fiskleds gränser i enlighet med 69 § i lagen om fiske (379/2015) och en uppgång av rå mellan kommuner i enlighet med 50 § i kommunstrukturlagen (1698/2009) (5 § 4 mom. i JSMf).
- Alla rågångar som anhängiggjorts före 1.1.2009 (huvudförrättning).

Fastighetsförrättningsavgiften för en tidsdebiterad rågång tas ut enligt 13 § i JSMf. Se punkt [21.3](#).

#### 21.2.6 Sammanslagning av fastigheter

6 §, 12 § och 16 § i JSMf

Sammanslagning av fastigheter debiteras till fast pris och fastighetsförrättningsavgiften bestäms enligt 6 § i JSMf.



Utöver avgiften enligt 6 § i JSMf, debiteras ingen avgift för handläggning av inteckningar enligt 10 § i JSMf, eftersom fastigheten inte befrias från inteckningar i samband med sammanslagning.

### **21.2.7 Överföring av andel i ett samfällt område till en fastighet och bildande av andel i ett samfällt område till lägenhet**

7 §, 12 § och 16 § i JSMf

Överföring av andel i ett samfällt område till en fastighet eller bildande av andel i ett samfällt område till en lägenhet debiteras till fast pris och fastighetsförrättningsavgiften bestäms enligt 7 § i JSMf. En fastighetsförrättningsavgift till fast pris debiteras även i fall där förrättningen utförs i samband med en annan förrättning (som biförrättning). Av kostnaderna enligt 3 § 5 mom. i FFAL ingår i förrättningersättningen kostnaderna för sammanträdeslokaler.

Förrättningsersättningen debiteras separat för varje fastighet som tar emot andelar i samfällda områden eller bildas av andelar i samfällda områden.

Exempel: Om man vid en förrättning överför andelar i ett samfällt område till tre fastigheter, debiteras en förrättningsersättning på 300 euro för respektive mottagande fastighets del. Om man till en av dessa överför andelar från två fastigheter, läggs 100 euro till på denna mottagande fastighets fastighetsförrättningsavgift (beloppen enligt JSMf som gäller 2018–2019).

Vid överföring av andel i samfällt område gäller samma bestämmelser vid inteckning och inskriven sytning som gäller vid styckning. Om den överlåtande fastigheten belastas av inteckning eller inskriven sytning, kommer de även att belasta den mottagande fastigheten eller fastigheten som bildas, om fastigheterna inte befrias från dem (se nedan).

Om en mottagande fastighet eller fastighet som bildas befrias från en inteckning eller inskriven sytning som belastar den överlåtande fastigheten, debiteras en avgift enligt 10 § i JSMf. Se [21.2.10](#).

### **21.2.8 Upphävande av rättighet eller servitut, eller ändring av nyttjandebestämmelser**

8 §, 12–14 § och 16 § i JSMf

#### ***Förrättning eller åtgärd till fast pris***

Upphävande av vägrätt osv. eller ändring av bestämmelser som berör rättigheten debiteras till fast pris enligt villkoren nedan.

8 § i JSMf gäller bestämmande av fastighetsförrättningsavgift vid följande åtgärder som görs på basis av avtal:

- Upphävande av vägrätt eller annan nyttjanderätt som avses i lagen om enskilda vägar
- Ändring av bestämmelse om användning av en väg eller rättighet som avses i lagen om enskilda vägar
- Upphävande av servitutsrätt som avses i FBL
- Ändring av bestämmelse om användning av en rättighet som avses i FBL

En åtgärd som nämns i 8 § 1 mom. i JSMf debiteras till fast pris, om sakägarna har avtalat om åtgärden och lämnat in avtalet i skriftlig form till förrättningsingenjören före ärendets egentliga handläggning, eller om sakägarna sluter avtalet vid inledningssammanträdet före ärendets egentliga handläggning. Ett muntligt avtal vid sammanträdet antecknas i protokollet. Avtalet ska omfatta alla ärenden som är nödvändiga. Förrättningsingenjören använder inte sin arbetstid till avtalsberedningen.

Fastighetsförrättningsavgiften bestäms i form av en förrättningsersättning enligt 8 § i JSMf. I avgiften ingår upphävandet av flera rättigheter eller servitut eller ändring av flera nyttjandebestämmelser på en registerenhets område. En berättigad väglagsväg motsvarar en delaktig registerenhet. Av kostnaderna enligt 3 § 5 mom. i FFAL ingår i förrättningsersättningen kostnaderna för sammanträdeslokaler.

### **Tidsdebiterad förrättning eller åtgärd**

Fastighetsförrättningsavgiften tas ut i form av arbetsersättning, om det i sak är frågan om flyttande av servitut eller rättighet (flyttande av servitut/stiftande av ett nytt servitut + upphävande av ett gammalt).

Om en åtgärd som avses i 8 § 1 mom. i JSMf inte baserar sig på sakägarnas avtal, debiteras en arbetsersättning enligt 13 § i JSMf, som dock måste vara minst lika stor som den avgift som tas ut för en motsvarande avtalsbaserad åtgärd, se 8 § 4 mom. i JSMf.

Ovan nämnda minimikrav gäller separata åtgärder, dvs. inte exempelvis upphävande av en särskild rättighet eller ett servitut eller ändring av nyttjandebestämmelser som utförs i samband med en tidsdebiterad enskild vägförrättning eller servitutsförrättning.

Avgiften bestäms i form av arbetsersättning även när en förrättning eller åtgärd som avses i 8 § mom. i JSMf inte baserar sig på sakägarnas avtal och förrättningen eller åtgärden inställs, återtas eller förfaller. Kravet i 8 § 4 mom. i JSMf om en avgift som är minst lika stor som motsvarande förrättningsersättning och 12 § i JSMf gäller inte den arbetsersättning som bestäms i detta fall.

#### **21.2.9 Fogande av samfällt område till en fastighet**

9 §, 12 § och 16 § i JSMf

När alla andelar i ett samfällt område har kommit att tillhöra samma fastighet kan det samfällda området fogas till fastigheten enligt 131 a § i FBL. Avgiften för en sådan förrättning bestäms i form av en förrättningsersättning enligt 9 § i JSMf, oavsett om förrättningen utförs som en huvudförrättning eller en biförrättning. Av kostnaderna enligt 3 § 5 mom. i FFAL ingår i förrättningsersättningen kostnaderna för sammanträdeslokaler.

#### **21.2.10 Beslut om befrielse från inteckning eller inskriven sytning**

10 §, 12 § och 16 § i JSMf, 4 § i Jord- och skogsbruksministeriets förordning om Lantmäteriverkets avgifter samt avgifter och ersättningar för bestyrkande av köp (1386/2016).

Vid lantmäteriförrättning kan en fastighet under vissa förutsättningar befrias från inteckning eller inskriven sytning, se punkterna 1.22.3, [21.2.2.3](#) och [21.2.7](#).

Om befrielse från inteckning enligt panträtsinnehavarnas samtycke tas upp till behandling vid förrättningen och befrielse inte är en förutsättning för förrättningen, kan sakägarna anvisas att söka om befrielse som ett vanligt inskrivningsärende även efter förrättningen. Avgiften som tas ut av sakägaren är lika stor och åtgärden är mer kostnadseffektiv om den utförs som ett inskrivningsärende.

De avgifter som avses i 10 § i JSMf bestäms för respektive inteckning eller sytning som beslutet gäller. Avgifterna tas ut vid beslut om befrielse både då beslutet är positivt och då det är negativt. I 10 § 3 mom. i JSMf finns dock en komplettering till förordningen angående styckning av samfällt område, som ska tillämpas vid fastighetsförrättningar: Ifall en styckningsfastighet som har bildats från ett samfällt område befrias från i delägarfastigheten fastställda inteckningar med stöd av 28 § 2 mom. i FBL utan samtycke av innehavaren av panträten, tas endast en av avgifterna ut oberoende av antalet inteckningar. Detta gäller även avgiften för beslut om befrielse från inskriven sytning i sådana fall som avses i 10 § 3 mom. i JSMf.

### **21.3 TIDSDEBITERADE FÖRRÄTTNINGAR**

1 § 2 mom., 13 § och 16 § i JSMf

Med en tidsdebiterad förrättning avses en förrättning eller en åtgärd för vilken fastighetsförrättningsavgiften bestäms i form av en arbetsersättning. Arbetsersättning för hjälpmanskarbete, se punkt [21.3.1](#).

Fastighetsförrättningsavgiften för andra förrättningsslag och åtgärder än de förrättningar och åtgärder till fast pris som uppräknas ovan i punkt 21.2 tas ut i form av en arbetsersättning för respektive deluppgift i enlighet med 13 § i JSMf. Det finns fem olika deluppgifter, se 13 § 2 mom. i JSMf.

Fastighetsförrättningsavgiften bestäms i form av arbetsersättning i enlighet med 13 § i JSMf även vid sådana i tabell 3 i JSMf nämnda förrättningar och åtgärder som utförs i samband med en annan förrättning, dvs. som en biförrättning. Observera att när rågång verkställs i samband med en tidsdebiterad förrättning är den också tidsdebiterad och när rågång verkställs i samband med en förrättning till fast pris, debiteras den också till fast pris (5 § i JSMf, speciellt 4 mom.), se punkt [21.2.5](#).

Mera information om tidpunkten enligt vilken avgiften bestäms, se punkt [21.17](#).

I förrättningens arbetstid inräknas inte den tid som gått åt för färd till och från förrättningsplatsen (2 § 1 mom. i FFAF).

### **21.3.1 Bokföring och fakturering av arbetstid utförd av Lantmäteriverkets mätpersonal**

När en mätkarl anlitas som hjälp vid en tidsdebiterad förrättning bestäms enligt ett separat timpris för mätpersonalens arbete (13 § 1 mom. i JSMf). Kostnader för mätpersonal ingår i förrättningsersättningen för förrättningar och åtgärder till fast pris som förutsätter terrängarbete (2–10 § i JSMf).

## **21.4 FÖRRÄTTNINGAR SOM GÄLLER SAMFÄLLDA SKOGAR**

96–100 § i FBL, lagen om samfällda skogar

En förrättning för bildande av en samfälld skog utförs med statens medel. Likaså fogande av ett område till en samfälld skog mot en andel i den samfällda skogen. Om rågång verkställs vid förrättningen, faktureras den på normalt sätt av sakägarna, se [21.2.5](#). Förfarandet är likadant vid andra biförrättningar, exempelvis stiftande av vägrätt på utomstående lägenheters område.

Fogande av ett område som en samfälld skog köpt eller skaffat på något annat sätt är en avgiftsbelagd förrättning. Det är även fogande av en andel i en samfälld skog som anskaffats av en samfälld skog till den samfällda skogens delägarlägenheter.

Punkterna 21.4.1–21.4.11: Lantmäteriverkets interna anvisning

### **21.4.1 Bildande av en samfälld skog**

#### **21.4.1.1 Bildande av en samfälld skog av flera lägenheter**

#### **21.4.1.2 Bildande av en samfälld skog av en lägenhet**

#### **21.4.1.3 Bildande av en samfälld skog vid klyvning (98 § 2 mom. i FBL)**

#### **21.4.1.4 Bildande av en samfälld skog vid styckning (98 § 3 mom. i FBL)**

- 21.4.2 Fogande av ett område till en samfälld skog mot en andel i den samfällda skogen**
- 21.4.3 Fogande av ett outbrutet område som en samfälld skog förvärvat till den samfällda skogen eller avskiljande till en separat lägenhet**
- 21.4.4 Fogande av en fastighet som förvärvats av en samfälld skog till den samfällda skogen**
- 21.4.5 Sammanslagning av samfällda skogar**
- 21.4.6 Skifte av en samfälld skog**
- 21.4.7 Fogande av andel i en samfälld skog som förvärvats av den samfällda skogen till den samfällda skogen**
- 21.4.8 Fogande av en andel i en samfälld skog som någon annan än den samfällda skogen anskaffat till en fastighet eller bildande till lägenhet**
- 21.4.9 Avskiljande av ett outbrutet område som säljs av en samfälld skog**
- 21.4.10 Försäljning av den samfällda skogen i sin helhet**
- 21.4.11 Specialfall**

## **21.5 KOSTNADER OCH ERSÄTTNINGAR**

### **21.5.1 Allmänt**

3 § 2 mom. och 3 § 5 mom. i FFAL, 180 §, 182 § och 208 § i FBL, 2–5 §, 7–9 § och 13 § i JSMf

Med kostnader och ersättningar som en förrättning orsakar avses sådana utgifter som hör till verkställandet av en enskild förrättning. En del av dessa kostnader ingår i arbetsersättningen (timpriset) eller i förrättningsersättningen. Andra kostnader tas ut av sakägaren som sådana i form av en fastighetsförrättningsavgift. Se paragraferna i JSMf ovan.

I kostnaderna och ersättningarna ingår exempelvis följande utgifter:

- Hyra för sammanträdeslokaler (ingår i arbets- och förrättningsersättningen)
- Löner för hjälpmanskap som anlitas i terrängen (ingår i förrättningsersättningen men inte i arbetsersättningen)
- Råmärken och annan materiel samt arbetsredskap som behövs vid terrängarbete (ingår i arbets- och förrättningsersättningen)
- Ersättningar för skador och olägenheter som orsakats i samband med terrängarbete
- Arvoden och ersättningar som betalas till sysslomän och sakkunniga (ingår i förrättningsersättningen i vissa fall, t.ex. värdering vid inlösning av samfällt område)

Andra kostnader och ersättningar som avses i 3 § 5 mom. 4 punkten i FFAL kan vara exempelvis hyres- eller leasingavgifter för maskiner, anläggningar och transportutrustning som hyrs från en utomstående för en enstaka förrättning och där man genom att hyra dem kan minska på de arbetstidskostnader som tas ut av sakägarna.

Om en sakkunnig kallas till förrättningen, ska man redan vid beslutet om kallelsen fastställa grunderna för arvodet som betalas till hen (13 § i FBL och 4 § i FBF). Grunderna för sysslomannens arvode fastställs också vid förrättningen (181 § 3 mom. i FBL).

Trots att avsikten är att ge kunden "full service", måste man i samband med förrättningar också iakttä officialprincipen (174 § i FBL), som innebär skyldighet att erbjuda sakägarna möjlighet att överta skötseln av de arrangemang som avses i 180 § i FBL och möjlighet att fungera som handräckningsmanskaper vid arbeten i terrängen. Förrättningsingenjören fattar beslut om skötseln av dessa uppgifter.

I 182 § i FBL finns bestämmelser om ersättningar för skador och olägenheter som orsakats av åtgärder på förrättningsområdet och utanför det som ska betalas till förrättningsens sakägare och till utomstående. Förrättningsingenjören ska särskilt iaktta att om någon utomstående persons egendom åsamkas skada eller olägenhet, ersätts den alltid och behandlas på tjänstens vägnar. Ifall egendom som tillhör en sakägare vid förrättningen åsamkas skada eller olägenhet, kan denna ersättas endast om skadan eller olägenheten är betydande och sakägaren yrkar på ersättning. Ovan nämnda 182 § ska förklaras för sakägarna. Samtidigt ska sakägarna underrättas om att ovan nämnda ersättningar betalas av sakägarna, även om de betalas i förskott av Lantmäteriverkets medel.

Förrättningsingenjören beslutar om betalningen av kostnader och ersättningar som orsakas av förrättningen (208 § 1 mom. i FBL).

Eftersom dessa kostnader och ersättningar ingår i fastighetsförrättningsavgiften, gäller samma bestämmelser om villkoren för att lämna en avgift ouppburen, nedsättning, fördelning och uppbörd som gäller för fastighetsförrättningsavgiften (se undantag [21.5.3](#)).

### **21.5.2 Betalning av kostnader och ersättningar medan förrättningen pågår**

KML 180 § 1 mom. och 208 § 1 mom.

Lantmäteriverket betalar med statens medel och med stöd av 208 § 1 mom. i FBL kostnader och ersättningar allteftersom de uppkommer, men dock senast innan slutfaktura uppgörs över förrättningen. Betalda kostnader och ersättningar återkrävs till staten i samband med fastighetsförrättningsavgiften som sådana, om de inte ingår i arbets- eller förrättningsersättningen.

### **21.5.3 Likvid över kostnader för terrängarbete**

180 §, 199 §, 208 § 1 mom. och 209 § i FBL

Likvid uppgörs när en sakägare har skött de uppgifter som avses i 180 § 1 mom. i FBL eller andra uppgifter som anknyter till förrättningsens utförande, när kostnaderna i fråga inte har betalats i förskott av statens medel och när de fördelas mellan flera. Om kostnaderna har betalats i förskott med statens medel fördelas de mellan sakägarna i samband med beslutet om fördelning av förrättningskostnaderna.

På sakägarnas inbördes likvidprestationer tillämpas bestämmelserna om de ersättningar som ska fastställas vid förrättningen. Vid fördelningen tillämpas dock vad som bestäms om förrättningskostnader i 209 § i FBL.

## **21.6 FÖRRÄTTNING SOM INSTÄLLS, FÖRFALLER ELLER ÅTERTAS**

### **21.6.1 Avgift för förrättning som inställs, förfaller eller återtas**

4 § i FFAF, 12 §, 14 § och 16 § i JSMf

När en förrättning eller åtgärd till fast pris inställs, förfaller eller återtas, tas fastighetsförrättningsavgiften ut i form av en förrättningsersättning enligt förrättningsens framsteg i enlighet med bestämmelserna i 12 § i JSMf. Avgiften får dock enligt 4 § 1 mom. i FFAF (113/2014) uppgå till ett belopp som motsvarar högst förrättningsersättningen för en motsvarande förrättning. Dessa bestämmelser tillämpas också när sådana åtgärder som avses i 6–9 § i JSMf och som söks hos fastighetsregisterföraren inställs, återtas eller förfaller.

När en tidsdebiterad förrättning inställs, återtas eller förfaller, tas fastighetsförrättningsavgiften ut i form av arbetsersättning i enlighet med 14 § i JSMf.

När en förrättning eller åtgärd inställs, återtas eller förfaller, faktureras dess kostnader och ersättningar som avses i 3 § 5 mom. i FFAL enligt samma regler som när ett motsvarande uppdrag slutförs. Därmed ingår i förrättningsersättningarna enligt 12 § i JSMf även förrättningens kostnader för hjälpman- skap, sammanträdesrum och råmärken, ifall dessa kostnader ingår i den förrättningsersättning som bestäms vid en motsvarande förrättning som slutförts.

### **21.6.2 Avslag på ansökan om förrättningsförordnande**

11 § i JSMf

När ansökan om förrättningsförordnande avslås med stöd av 15 § 3 mom. i FBL tas fastighetsförrättningsavgiften ut i form av en förrättningsersättning enligt 11 § i JSMf. Om man med samma ansökan ansöker om flera förrättningar, ska var och en av dessa anses vara en separat ansökan.

## **21.7 FÖRRÄTTNING SOM TAGITS UPP TILL NY BEHANDLING**

### **21.7.1 Genom domstolens beslut**

3 § 2 mom. och 12 § 3 mom. i FFAF

Om bestämmande av fastighetsförrättningsavgifter för förrättningar som tagits upp till ny behandling har bestämts separat i 3 § 2 mom. i statsrådets förordning om fastighetsförrättningsavgift (1560/2001). I de fall som avses i förordningens 3.2 § har förrättningen upptagits till ny behandling på basis av domstolsbeslut och den nya behandlingen beror på ett fel i förrättningsförfarandet eller utförandet av förrättningen. Ingen avgift bestäms då för de åtgärder som utförts vid den tidigare behandlingen för den del de utförts på basis av felet, utan avgiften bestäms för ärendets nya behandling.

### **21.7.2 Rättande av en avslutad förrättning**

7 § 1 mom. i FFAL

Förrättningsingenjören kan uppta en förrättning till ny behandling även för att rätta fel som avses i 271 § och 272 § 2 mom. i FBL till den del det är nödvändigt, när förrättningen ännu inte antecknats i fastighetsregistret. Avgiften för den arbetstid som används för att rätta felet lämnas ouppburen med stöd av 7 § 1 mom. i FFAL.

### **21.7.3 Ny behandling – Tidpunkt för förrättningens avslutande**

3 § 2 mom. i FFAF

Vid en ny behandling av en förrättning avslutas förrättningen också på nytt. När betalningsbeslut upprättas avses med förrättningens avslutande det senaste avslutandet av förrättningen. Med anledning av det som står ovan bestäms för förrättningar som debiteras till fast pris förrättningsersättningarna, samt förrättningsersättningarna i de fall som beskrivs i 12 § JSMf (inställda, återtagna eller förfallna förrättningar), enligt de priser som gäller vid tidpunkten för det sista slutsammanträdet. Denna princip gäller även tidsdebiterade förrättningar: avgiften bestäms enligt det gällande timpriset när arbetet utförs.

Detta gäller både huvud- och biförrättningar till den del dessa behandlas på nytt.

Se även punkt [21.17](#).

## **21.8 FASTIGHETFÖRRÄTTNINGSAVGIFTEN NEDSÄTTTS ELLER LÄMNAS OUPPBUREN**

212 § i FBL, 68–69 § i FBF, 3 § 6 mom., 5 § och 7 § i FFAL samt 3 § i FFAF.

I lagstiftningen finns olika bestämmelser om när och till hur stor del av kostnaderna för en lantmäteri-förrättning fastighetsförrättningsavgiften inte bestäms alls eller nedsätts. Dessa bestämmelser tillämpas förutom på förrättnings- och arbetsersättning även på kostnader och ersättningar.

I 3 § i FFAF (1560/2001) finns föreskrifter om de i 3 § 6 mom. i FFAL (74/2014) avsedda särskilda skäl som kan ligga till grund för att inte bestämma någon fastighetsförrättningsavgift eller att nedsätta de avgifter som föreskrivs i 3 § i lagen.

Dessa särskilda skäl kan enligt 3 § 1 mom. i FFAF vara extra eller obefogade kostnader förorsakade av hinder som inte beror på sakägaren, av en orsak som beror på ett fel i arbetet eller ett felaktigt förfaringsätt eller av en funktionsstörning i produktionssystemet. Sådana kostnader är t.ex. en följd av att uppgifter försvinner p.g.a. att datorer går sönder, datavirus eller stöld. Samma bestämmelse kan tillämpas också då styckning av samma outbrutna område utan ansökan anhängiggjorts hos två olika fastighetsregisterförare.

Då förrättningen har tagits upp till ny handläggning eller upphävts och fastighetsförrättningsavgift inte fastställs p.g.a. i 3 § 2 mom. eller 3 mom. i FFAF (1560/2001) avsedda fel ska detta förverkligas genom att i faktureringsystemet för förrättningar spara avgiftsfria tjänster på andelen av de kostnader som förutsätts i bestämmelserna. I sagda 2 och 3 moment avsedda fel kan vara bl.a. felaktigt tillkännagivande av förrättningen eller genomförande av förrättning utan sakägarnas avtal, även om avtal uttryckligen krävs mellan sakägarna som förutsättning för förrättningen. Ett avgörande baserat på förrättningsmännens prövning eller värdering är dock inte ett fel, även om en domstol skulle upphäva beslutet, under förutsättning att förrättningsmännen i sitt beslut med beaktande av ärendets natur och ändamål har följt de krav som skäligen kan ställas.

För nyskifte bestäms inte fastighetsförrättningsavgift till den del det gäller utredande av och beslut om förrättningens förutsättningar och omfattning (7 § 2 mom. 2 punkten i FFAL). Paragrafen förtydligades i början av år 2002 sålunda att den inte gäller nyskiften som anhängiggjorts på ansökan av projektets genomförare, s.k. projektnyskiften.

Rabatt som beviljas på fastighetsförrättningsavgiften då sakägaren utfört en del av arbetet gäller endast kommuner, se punkt [21.2.2.2](#).

En förrättning för bildande av en samfällad skog utförs med statens medel och detta gäller även överföring av ett nytt område till en samfällad skog mot andel i den samfällda skogen (10 kap. i FBL), se punkt [21.4](#).

## 21.9 FÖRDELNING AV FASTIGHETFÖRRÄTTNINGSAVGIFT

209–212 § i FBL och 68–70 § i FBF

Om det vid en förrättning har utförts andra förrättningar eller tilläggsuppdrag utöver huvudförrättningen, ska fördelningen behandlas separat för varje förrättning och uppdrag eller så ska det konstateras att samma fördelningsgrund tillämpas på samtliga, om sakägarna är desamma.

Förrättningsingenjören ska förklara betydelsen av beslutet om hur förrättningskostnaderna fördelas. Särskilt bör sakägarna upplysas om att den som är missnöjd med fördelningen av förrättningskostnaderna ska söka ändring genom besvär hos jorddomstolen. Besvärstiden är 30 dagar räknat från förrättningens avslutande, på samma sätt som vid andra beslut. När sakägaren får slutfakturan är det inte längre möjligt att söka ändring i fördelningen av förrättningskostnaderna. Mera information om ändringssökande finns under punkten [21.15](#).

## 21.10 LAGSTADGAD PANTRÄTT

8 § i FFAL, 20 kap. i JB, 209 § 2 mom. i FBL

En fastighet, för vilken fastighetsförrättningsavgift bestämts, utgör pant för avgiften jämte ränta såsom stadgas i 20 kap. i jordabalken. En fastighet för vilken fastighetsförrättningsavgift har påförts utgör pant för den fastighetsförrättningsavgift som bestämts vid förrättningen.

Beträffande köp av ett outbrutet område kan köparen och säljaren ha avtalat om att stomfastighetens ägare betalar kostnaderna för styckningen av det outbrutna området. I skiftesavtal avtalar parterna också ofta om fördelningen av förrättningskostnader. I denna typ av fall bestäms betalningsskyldigheten enligt avtal. Styckningsfastigheten eller den mottagande fastigheten utgör dock alltid pant för fastighetsförrättningsavgiften. Särskilt i sådana fall är det nödvändigt att förklara för sakägarna vilken enhet som berörs av panträtten.

En lagstadgad panträtt är i kraft från och med det att en anmälan om inskrivning av panträtten har anlänt till inskrivningsmyndigheten. Anmälan kan göras redan innan förrättningen vinner laga kraft och den ska göras senast inom ett år från betalningsbeslutets datum, se [21.13.3](#).

## **21.11 FÖRSKOTT PÅ FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFTEN OCH SÄKERHET FÖR BETALNINGEN AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADERNA**

10 § 3 mom. i FFAL, 10 § i FFAF, 9 § i FBF

Det är möjligt att ta ut förskott på fastighetsförrättningsavgiften eller kräva säkerhet för betalning av fastighetsförrättningsavgiften av förrättnings sökande och andra sakägare (10 § 3 mom. i FFAL). Förskottet tas ut i en rat (10 § 4 mom. i FFAF).

## **21.12 AVBETALNING PÅ FÖRRÄTTNINGSKOSTNADERNA**

10 § 2 mom. i FFAL, 9 § i FFAF och 208 § 2 mom. i FBL

Syftet med delfaktureringen är dels att Lantmäteriverket snabbare ska få inkomster och dels att se till att sakägarna faktiskt betalar avgifterna. Avbetalningen uppbärs i enlighet med Lantmäteriverkets behov eller sakägarens önskemål flera gånger per år eller så att avbetalningen uppbärs för flera år åt gången.

Avbetalningen bestäms som arbetsersättning motsvarande de kostnader som förorsakats av nedlagd arbetstid under faktureringsperioden. Om den slutliga fastighetsförrättningsavgiften kommer att bestämmas som förrättningsersättning, ska avbetalningen dock bestämmas som en andel av denna och med beaktande av graden av uppgifternas färdigställande.

De kostnader och ersättningar för utförande av förrättningen som uppstått under faktureringsperioden och som förskotterats av statens medel, uppbärs också i avbetalningen.

När sluträkningen uppgörs minskas den ifrågavarande betalarens faktura med det uppburna förskottet och en summa som uppburits till för stort belopp återbetalas, om den inte är mindre än 5 euro (11 § i FFAF). På summan som återbetalas räknas ränta i enlighet med 12 a § i FFAL. Om det i en förrättning av någon sakägare uppburits förskott på fastighetsförrättningsavgiften, sker avbetalningen först när de ackumulerade förrättningskostnaderna överstiger det uppburna förskottet.

## **21.13 UPPBÖRD AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER**

### **21.13.1 Allmänt om uppbörd av förrättningskostnader**

8 § och 10–14 § i FFAL, 5–6 §, 8 §, 10–11 § i FFAF och 208 § 2 mom. i FBL.

Sakägarna ska informeras om reglerna om tidtabellen för betalning av räkningar, anförande av besvär över förrättningsräkningen samt om den lagstadgade panträtten på avgifter.



Ifall den betalningsskyldige är en fysisk person eller ett dödsbo, ska sakägarna informeras om hur man söker anstånd med betalningen av förrättningsfakturan. I detta sammanhang finns det orsak att betona, att sakägare som råkat i betalningssvårigheter ska kontakta Lantmäteriverket i så god tid som möjligt före räkningens förfallodag.

### **21.13.2 Betalning av fastighetsförrättningsavgiftsfakturan i tre rater**

6 § i FFAF

Om förrättningsavgiftens belopp är minst 3 000 euro kan en fysisk person eller ett dödsbo betala avgiften i tre rater. Det bör dock noteras att fakturan skickas till kunden för betalning i en rat, även om dessa villkor skulle uppfyllas. I sådana fall ska förrättningsingenjören informera den betalningsskyldige om att hen efter att ha fått fakturan kan komma överens med Lantmäteriverket om betalning av fakturan i tre rater.

### **21.13.3 Tidpunkten för betalningsbeslutet**

9 § och 10 § i FFAL

Den slutliga fastighetsförrättningsavgiften (sluträkningen) bestäms och uppbärs först efter att förrättningen vunnit laga kraft (10 § 1 mom. i FFAL). Avbetalning på fastighetsförrättningsavgiften kan bestämmas och uppbäras innan den slutliga fastighetsförrättningsavgiften bestäms (10 § 2 mom. i FFAL).

Vid behov sänds ett meddelande om betalningsbeslutet till inskrivningsmyndigheten så att den lagstadsade panträtten blir införd i lagfarts- och inteckningsregistret. Meddelandet kan skickas antingen direkt när faktureringen sker eller först då det konstaterats att betalningen är försenad. Betalningsskyldigheten anses ha uppstått samma dag som betalningsbeslutet fattas. Fatalietiden på ett år för att inskriva panträtten beräknas från detta datum.

### **21.13.4 Anstånd med betalningen av fastighetsförrättningsavgiften samt övrig betalningsreglering**

11 § och 12 § 2 mom. i FFAL (40/2013), 8 § och 10 § 2 mom. i FFAF. Se också bl.a. 10 a § och 10 c § i lagen om indrivning av fordringar (513/1999).

Lantmäteriverket kan bevilja en fysisk person eller ett dödsbo anstånd med betalningen av förrättningskostnaderna av särskilt vägande skäl. Ändring i Lantmäteriverkets beslut kan inte sökas genom besvär (11 § i FFAL). I motiveringarna till lagen nämns tillfällig betalningsoförmåga till följd av arbetslöshet eller sjukdom som särskilt vägande skäl.

Enligt 8 § i FFAF ska anstånd med betalningen ansökas skriftligt hos Lantmäteriverket. Samtidigt ska den sökande redogöra för sin ekonomiska ställning och andra faktorer som kan inverka på ärendet. Ansökan om anstånd ska lämnas in till Lantmäteriverket senast på avgiftens förfallodag. Anstånd kan beviljas för högst två år. Om avgiften som sakägaren ska betala har uppdelats i rater, kan anstånd sökas för betalning av en enskild rat. I så fall räknas perioden på två år från ratens förfallodag och ansökan om anstånd ska också lämnas in senast på denna förfallodag. Anstånd kan också beviljas med betalning av en delfaktura.

Vid beviljande av anstånd kan Lantmäteriverket kräva att sakägaren ställer säkerhet för betalning av fastighetsförrättningsavgiften (10 § 2 mom. i FFAF). Under anståndstiden uppbärs ingen ränta på en avgift, för vilken beviljats anstånd med betalningen.

Avsikten med 8 § i förordningen är att anstånd ansöks först då sakägaren fått fakturan, för att försäkra bl.a. att handläggningen av eventuella besvär hålls under kontroll.

#### Betalningsplan

Om sakägaren inte ansöker om i 11 § i FFAL avsett anstånd med betalningen eller om det inte kan beviljas p.g.a. försenad ansökan eller liknande, kan Lantmäteriverket enligt egen prövning avtala med sakägaren om att följa en annan betalningstidtabell än den som slagits fast i betalningsbeslutet. Detta görs genom att Lantmäteriverket går med på att inte driva in den försenade betalningen om sakägaren följer den avtalade betalningstidtabellen. På sakägarens försenade betalningar tillämpas bestämmelserna i 12 § 2 mom. i FFAL (40/2013) om dröjsmålsränta och indrivningskostnader, vilket ska beaktas då man avtalar om betalningstidtabellen.

Vid uppgörande av betalningsplan kan man i övriga tillämpliga delar följa principerna i 5 § 1 mom. (lagändring 698/2013) i förordningen om grunderna för avgifter till staten (211/1992). Enligt dessa principer ska betalningstiden och betalningsvillkoren avtalas skriftligt och betalningstiden ska i allmänhet inte vara längre än ett år.

## **21.14 SÄKERSTÄLLANDE AV UPPBÖRDEN AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADERNA OCH TVÅNGSINDRIVNING**

Lantmäteriverkets interna anvisning

### **21.14.1 Säkerställande av uppbörden med hjälp av lagstadgad panträtt**

### **21.14.2 Tvångsindrivning av förrättningskostnader**

## **21.15 SÖKANDE AV ÄNDRING I FÖRDELNINGEN AV FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER**

Sakägarna bör upplysas om möjligheten att söka ändring i fördelningen av förrättningskostnaderna hos jorddomstolen efter förrättningen i enlighet med anvisningarna i besväransvisningen som ges i samband med förrättningen.

Beslut om bestämmande av fastighetsförrättningsavgift får inte överklagas genom besvär (13 § 1 mom. i FFAL). En sakägare kan dock anföra grundbesvär i fråga om fastighetsförrättningsavgiften som avses i 9 § i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007) hos förvaltningsdomstolen (13 § 2 mom. i FFAL).

Enligt 9 § i lagen (706/2007) har den som anser att en offentlig fordran har påförts eller debiterats felaktigt rätt att anföra grundbesvär.

Sakägarna bör upplysas om att förrättningsfakturan ska betalas senast på förfallodagen trots anförande av grundbesvär. Grundbesvär ska anföras innan fem år har gått från ingången av året efter det år då fordran påfördes eller debiterades (9 § 2 mom., 20 § och 21 § 3 mom. i lagen (706/2007)).

## **21.16 RÄTTELSE AV FEL I FASTIGHETSFÖRRÄTTNINGSAVGIFTSFAKTURAN**

Ett fel i fastighetsförrättningsavgiftsfakturan kan rättas i enlighet med [förvaltningslagen](#) (434/2003).

Felen kan vara sakfel eller skrivfel (50 § och 51 § i förvaltningslagen). Vid rättelse av fel följs förfarandet enligt 52–53 § i förvaltningslagen.

Förrättningsingenjören är den myndighet som fattat beslutet som avses i 50 § och 51 § i förvaltningslagen. Därmed ska förrättningsingenjören vid behov se till att skaffa bl.a. skriftliga samtycken till rättelse av sakfel.

Förrättningsingenjören handlägger ett rättelseärende på sitt eget initiativ eller på yrkan av sakägare. Initiativet ska tas eller yrkandet på rättelse av ett fel framställas inom fem år från det att betalningsbe-

slutet fattades (52 § 1 mom. i förvaltningslagen), se punkt [21.13.3](#). Ett beslut genom vilket förrättningsingenjören har avslagit ett yrkande på rättelse av fel får inte överklagas genom besvär (53 § 3 mom. i förvaltningslagen).

## **21.17 ATT BEAKTA PÅ GRUND AV ÖVERGÅNGSBESTÄMMELSERNA**

16 § i JSMf

Bestämmelser om tidpunkten vars gällande priser används vid bestämmande av fastighetsförrättningsavgift finns i 16 § i JSMf. Fastighetsförrättningsersättningen för en förrättning eller åtgärd till fast pris bestäms enligt gällande lagstiftning vid tidpunkten för förrättningens slutsammanträde eller vid tidpunkten för beslutet om återtagande eller inställande av förrättning. Enligt samma grunder bestäms även arbetsersättningen för en tidsdebiterad förrättning, åtgärd eller ett tidsdebiterat uppdrag som utförs i samband med en förrättning till fast pris. Vid bestämmande av arbetsersättning tillämpas i övrigt de bestämmelser som gällde när arbetet utfördes. Fastighetsförrättningsavgiften för en förrättning eller åtgärd till fast pris som utförs i samband med en tidsdebiterad förrättning bestäms enligt de priser som var i kraft vid tidpunkten för förrättningens slutsammanträde eller vid tidpunkten för beslutet om återtagande eller inställande av förrättning.

## **21.18 BESTÄLLNINGSUPPDRAG**

Lantmäteriverkets interna anvisning