

Fastighetsbildningslag 12.4.1995/554

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 kap.

Tillämpningsområde och definitioner

1 §

Denna lag tillämpas på

- 1) bildande av fastigheter och andra registerenheter,
- 2) ändring av fastighetsindelningen på annat sätt,
- 3) fastställande av en registerenhets utsträckning eller av någon annan omständighet som angår fastighetsindelningen, samt
- 4) registrering och sammanslagning av fastigheter och andra registerenheter.

Denna lag tillämpas inte på sådana i 1 mom. avsedda ärenden som gäller fastighetsbildning om vilka något annat stadgas på något annat ställe i lag.

2 §

I denna lag avses med

- 1) *fastighet* en sådan självständig enhet för jordägarätt som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/85) skall införas som fastighet i fastighetsregistret, och med *annan registerenhet* avses en annan fristående enhet som med stöd av nämnda lag skall införas i fastighetsregistret. En fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (*fastighetens utsträckning*),
- 2) *samfällt område* ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestäms på vissa grunder,
- 3) *tomt* en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret, (5.3.1999/322)
- 4) *allmänt område* en fastighet i kommunens ägo som bildats av ett område som i detaljplanen avsatts till gatuområde, torg eller öppen plats, rekreationsområde, trafikområde, område för fritid och turism, skyddsområde, faroområde, specialområde eller vattenområde, eller av en del av ett sådant område, och som införts som allmänt område i fastighetsregistret, (22.7.2011/914)
- 5) *registerby* en helhet som bildas av de registerenheter som i fastighetsregistret har införts i samma by,

6) *jordrättslig* by en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, eller en annan motsvarande äganderättsenhet som bör anses vara ursprunglig och som hänför sig till ett jordområde som inte delats genom storskifte, samt med

7) *vattenrättslig* by en bolby som funnits före storskiftet, en därmed jämförbar grupp av hemman, ett hemman som varit enstaka, donationsjord som inrättats före storskiftet, överloppsjord som avskilts åt staten vid storskiftet, ett nytt hemman som grundats på överloppsjord efter storskiftet, statens skogsmark som lämnats utanför storskiftet eller en annan motsvarande enhet för äganderätt till ett vattenområde när enheten skall anses vara ursprunglig och äganderätten till enheten inte har delats.

2 kap.

Fastighetsförrättning och förrättningsmän

3 § (22.7.2011/914)

De åtgärder som avses i 1 § vidtas vid en fastighetsförrättning eller genom beslut av fastighetsregisterföraren i enlighet med vad som föreskrivs nedan.

Fastighetsförrättningar och andra åtgärder som avses i 1 mom. sköts av lantmäteriverkets lantmäteribyråer. Inom detaljplaneområden ska dock den myndighet som i enlighet med 5 § i fastighetsregisterlagen för fastighetsregister inom området ha hand om fastighetsförrättningar och andra åtgärder på det sätt som närmare bestäms nedan i 5 § 3 mom. Om en fastighetsförrättning gäller både ett detaljplaneområde och ett område utanför detta, sköts förrättningen likväl av lantmäteribyrån.

4 § (22.7.2011/914)

En fastighetsförrättning verkställs av en förrättningsingenjör och två gode män (*förrättningsmän*). Andra fastighetsförrättningar än skifte av ett samfällt område, nyskifte och reglering av byggnadsmark kan förrättningsingenjören verkställa utan gode män, om det inte är behövligt att anlita gode män och ingen sakägare fordrar att gode män anlitas.

5 § (5.3.1999/322)

Förrättningsingenjören kan vara en i tjänsteförhållande vid lantmäteriverket anställd diplomingenjör som har avlagt en för uppgiften lämplig lantmäteriexamen vid Aalto-universitetet eller en ingenjör eller tekniker som har avlagt en för uppgiften lämplig examen vid en yrkeshögskola eller en teknisk läroanstalt eller kommunens fastighetsingenjör eller en i tjänsteförhållande hos kommunen anställd ingenjör eller tekniker som har avlagt en ovan avsedd examen. (22.7.2011/914)

En vid lantmäteriverket anställd ingenjör eller tekniker kan vara förrättningsingenjör vid

1) styckning,

2) frivilligt ägobyte,

3) servitutsförrättning,

- 4) sådan fastighetsbestämning som avses i 101 § 1 mom. 1 och 3–5 punkten,
- 5) sådan förrättning enligt 131 a § som verkställs för fogande av samfällt område till en fastighet,
- 6) sådan fastighetsbestämningsförrättning enligt 277 § 1 mom. som gäller en i detta moment avsedd förrättning,
- 7) ledförrättning enligt terrängtrafiklagen (1710/1995),
- 8) bildande till lägenhet av ett fristående område,
- 9) överföring och bildande till lägenhet av en andel i ett samfällt område,
- 10) sådan vägförrättning som avses i lagen om enskilda vägar (358/1962),
- 11) bildande av samfällt område,
- 12) fogande av ägor till en samfälld skog i enlighet med 99 §, när avtalet därom upptar en överenskommelse om det som avses i 2 mom. i den nämnda paragrafen.

(22.7.2011/914)

Om kommunen i enlighet med 5 § i fastighetsregisterlagen för fastighetsregister inom ett detaljplaneområde, ska förrättningsingenjören när förrättningar enligt 2 mom. 1–10 punkten i denna paragraf verkställs inom det nämnda området vara en hos kommunen anställd fastighetsingenjör, ingenjör eller tekniker. Fastighetsingenjören är förrättningsingenjör även vid klyvning av tomter inom ett detaljplaneområde, vid tvångsbyte av ägor, vid en förrättning enligt 62 § som verkställs i samband med styckning samt vid fastighetsbestämningsförrättningar enligt 101 eller 277 §. (22.7.2011/914)

Om det i samband med en förrättning som avses i 2 eller 3 mom. är nödvändigt att vidta en åtgärd som gäller något annat än fastighetsbestämning eller servitut eller en åtgärd som avses i 156 § 3 mom., skall fastighetsingenjören vara diplomingenjör.

5 a § (5.3.1999/322)

En hos kommunen anställd fastighetsingenjör, ingenjör eller tekniker kan inom den egna kommunens område med samtycke av kommunen förordnas att vara förrättningsingenjör vid en förrättning som verkställs utanför det område som avses i 5 § 3 mom.

En i tjänsteförhållande vid lantmäteriverket anställd förrättningsingenjör som avses i 5 § 1 mom. kan med samtycke av lantmäteribyrån förordnas att vara förrättningsingenjör vid en förrättning som avses i 5 § 3 mom.

6 §

Kommunfullmäktige skall till gode män för kommunen välja minst sex personer för en tid som motsvarar kommunfullmäktiges mandatperiod.

Den som väljs till god man skall vara förtrogen med fastighetsfrågor och känna de lokala förhållandena. Angående valbarheten till god man gäller dessutom vad som stadgas om nämndemän vid tingsrätt.

Till en god man betalas

- 1) arvode,
- 2) ersättning för inkomstbortfall och för kostnader som på grund av uppdraget som god man föranleds av avlönande av vikarie, anordnande av barnvård eller något motsvarande, samt
- 3) resekostnadsersättning och dagtraktamente.

(22.7.2011/914)

Lantmäteriverkets centralförvaltning fastställer grunderna för och beloppet av det arvode, de ersättningar och det dagtraktamente som en god man erhåller. På gode män tillämpas i övrigt vad som i kommunallagen (365/1995) bestäms om kommunens förtroendevalda, om inte något annat föreskrivs nedan. (22.7.2011/914)

7 §

Gode män utför sina uppdrag under tjänsteansvar.

Den som är god man skall, innan han börjar utöva sysslan, inför tingsrätten eller jorrdomstolen avge försäkran 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.

8 §

Förrättningsingenjören kallar gode män till en förrättning.

Kallas gode män till förrättningsmän medan förrättningen pågår, skall de avgöranden som träffats vid förrättningen inte av den anledning tas upp till ny behandling.

9 §

Om de gode män som valts för kommunen är jäviga eller är förhindrade att infinna sig till en förrättning, kan gode män från en grannkommun kallas till förrättningen.

Om en förrättning gäller områden i olika kommuner, kan en god man utöva sin syssla även i en annan kommun än sin hemkommun.

10 §

Om en god man inte infinner sig till en förrättning eller han konstateras vara jävig och ingen annan god man utan svårighet fås i hans ställe, kan förrättningsingenjören, för tiden innan en god man fås till förrättningen, till förrättningsman kalla en annan ojävig person som är valbar till god man. Denne avger försäkran enligt 7 § inför förrättningsingenjören.

När tekniska uppgifter utförs vid en förrättning behöver gode män inte vara närvarande.

11 §

Angående jäv för förrättningsmän gäller vad som i rättegångsbalken stadgas om domarjäv.

Om en förrättningsman vet att han är jävig, skall han upplysa de övriga förrättningsmännen om detta. En sakägare som anser att en förrättningsman är jävig skall göra anmärkning om saken till förrättningsmännen omedelbart när han fått vetskap om jävet.

12 §

Förrättningsmännen beslutar om en förrättningsman är jävig. I ett beslut genom vilket en förrättningsman konstateras vara jävig får ändring inte sökas genom besvär.

Om det konstateras att förrättningsingenjören är jävig, skall förrättningen avbrytas och saken utan dröjsmål anmälas till den som förordnat förrättningsingenjören. Denne skall förordna en annan förrättningsingenjör att fortsätta förrättningen. I stället för en god man som är jävig skall förrättningsingenjören utan dröjsmål kalla en annan god man.

Ärenden som har avgjorts vid förrättningen innan det konstaterades att en förrättningsman är jävig, tas inte på grund av förrättningsmannens jäv upp till ny behandling.

13 §

Förrättningsmännen kan tillkalla en sakkunnig att biträda vid behandlingen av ett ärende som fordrar särskild sakkunskap. När beslut fattas om tillkallande av en sakkunnig skall också grunderna för arvodet till honom bestämmas.

3 kap.

Anhängiggörande av en fastighetsförrättning samt sakägarna och andra som för talan

14 § (5.3.1999/322)

Ansökan om fastighetsförrättning skall göras skriftligen hos den lantmäteribyrå inom vars område föremålet för förrättningen eller den största delen av det är beläget. En förrättning som avses i 5 § 3 mom. söks dock hos den som för kommunens fastighetsregister. Nedan bestäms särskilt om hur en förrättning blir anhängig utan ansökan.

Genom förordning föreskrivs närmare om ansökan och den utredning som skall fogas till ansökan.

15 §

Är ansökan gjord enligt denna lag och de stadganden och bestämmelser som har utfärdats med stöd av den, skall lantmäteribyrån eller fastighetsregisterföraren utfärda förrättningsförordnande för verkställande av förrättning.

Är ansökan behäftad med en sådan brist att förrättningsförordnande inte kan utfärdas och har myndigheten inte tillgång till sådana uppgifter som behövs för att avhjälpa bristen, skall sökanden beredas tillfälle att komplettera sin ansökan.

Uppfyller ansökan inte ens efter kompletteringsförfarande de krav som uppställts i 1 mom., skall ansökan avslås.

16 §

En fastighetsförrättning blir anhängig när förrättningsförordnandet utfärdas.

Vid fastighetsförrättningen skall den förrättning som ansökningen avser verkställas. Är det nödvändigt för att syftet med ansökningen skall kunna uppnås, får med samtycke av sökanden en annan förrättning eller åtgärd äga rum, i stället för den förrättning som ansökningen avser, och i samband med förrättningen dessutom någon annan åtgärd som skall vidtas i form av en fastighetsförrättning.

I samband med fastighetsförrättningen kan på begäran av en sakägare verkställas även en annan än i 2 mom. avsedd åtgärd som skall vidtas i form av en fastighetsförrättning, om åtgärden inte föranleder nämnvärt dröjsmål med slutförandet av den förrättning som ansökan avser.

17 §

Sakägare vid en förrättning är sökanden och andra personer vilkas rätt direkt berörs av förrättningen. Innehavaren av panträtt är sakägare då en styckningfastighet eller ett område med stöd av 28 eller 134 § befrias från inteckningar utan samtycke av innehavaren av panträtten.

Kommunen har rätt att föra talan på sitt område vid förrättningar inom ett detaljplaneområde och vid förrättningar enligt 33 § 1 mom. 1–4 punkten. (22.7.2011/914)

18 §

Vid en fastighetsförrättning skall den talerätt som tillkommer fastighetens eller områdets ägare utövas av den som har lagfart eller som besitter fastigheten eller området såsom ägare.

Om en fastighet eller ett område har övergått till en ny ägare medan en förrättning pågår, är den nya ägaren bunden av vad den föregående ägaren har avtalat eller godkänt vid förrättningen.

Vad som ovan i denna paragraf stadgas om fastighet eller område gäller i tillämpliga delar också kvotdelar av en fastighet eller av ett område samt servitutsrätt, arrenderätt och andra särskilda rättigheter.

19 §

Om en förrättning gäller ett samfällt område eller en sådan fastighet eller ett sådant outbrutet område som ägs av flera personer gemensamt, har en närvarande delägare i det samfällda området eller en samägare rätt att föra sakägarens talan i fråga om fastigheten, det outbrutna området eller det samfällda området. Om flera delägare i ett samfällt område eller flera samägare är närvarande och deras yrkanden är sinsemellan motstridiga, avgör förrättningsmännen hur vars och ens yrkande skall beaktas vid förrättningen. Om inte något annat stadgas nedan, skall för träffande av avtal i fråga om en fastighet eller ett outbrutet

område som ägs av flera gemensamt dock fordras fullmakt av alla samägare och skall i fråga om ett samfällt område lagen om samfälligheter (758/89) tillämpas.

Om en förrättning gäller en rättighet eller förmån som hör till flera personer eller fastigheter gemensamt, iakttas i tillämpliga delar vad som stadgas i 1 mom.

4 kap.

Styckning

20 § (5.3.1999/322)

På en registerenhet kan ett område med bestämda gränser (*outbrutet område*) bildas till en särskild fastighet eller överföras till en förefintlig fastighet genom styckning. En tomt som följer den bindande tomtindelningen bildas genom styckning eller någon annan fastighetsbildningsförrättning. Vid bildandet av en tomt är det genom beslut av förrättningsmännen möjligt att i ringa grad avvika från tomtindelningen enligt vad som närmare föreskrivs genom förordning.

Den fastighet som bildas genom styckning kan omfatta flera outbrutna områden antingen från samma fastighet eller flera fastigheter eller från ett samfällt område (*samstyckning*). Den tomt eller det allmänna område som bildas genom styckning kan även omfatta hela fastigheter. (22.7.2011/914)

Ett samfällt område som överlåtits bildas till en fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom styckning. Av ett samfällt strömfall eller av en del därav kan genom styckning bildas en *strömfallslägenhet*.

21 §

En fastighet eller ett samfällt område som skall styckas benämns i denna lag *moderfastighet*, en fastighet som har bildats av ett outbrutet område *styckningsfastighet* och en fastighet eller ett samfällt område som bildas av moderfastighetens återstående ägor *stomfastighet*. En fastighet till vilken ett outbrutet område överförs benämns *mottagande fastighet*.

Vid en styckning skall fastställas vilken av de nybildade fastigheterna som är stomfastighet. Stomfastigheten skall vara den fastighet som bildats åt den person som enligt lagfarts- och inteckningsregistret är ägare till moderfastigheten. Vid en styckning skall fastställas av vilket eller vilka outbrutna områden styckningsfastigheten har bildats. De uppgifter som här avses skall antecknas i fastighetsregistret. Om flera fastigheter har bildats åt den ovan nämnda ägaren, antecknas som stomfastighet den fastighet ägaren uppger som stomfastighet. (5.3.1999/322)

Vad som nedan i detta kapitel stadgas om fastigheter och deras ägare gäller i tillämpliga delar också samfällda områden och deras delägare.

22 §

Styckning får sökas av ägaren till ett outbrutet område eller en moderfastighet eller av en delägare som har lagfart på det outbrutna området eller fastigheten samt av innehavaren av en särskild rättighet som hänför sig till en tomt enligt den bindande tomtindelningen, om på

tomten med stöd av rättigheten får uppföras byggnader som tillhör innehavaren av rättigheten. (5.3.1999/322)

En styckningsförrättning som gäller ett outbrutet område och grundar sig på fång blir anhängig när inskrivningsmyndigheten har antecknat lagfarten på det outbrutna området i lagfarts- och inteckningsregistret. Om det outbrutna området är beläget på ett område som kommunen för fastighetsregister över, blir styckningsförrättningen anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på det outbrutna området har inkommit till kommunens fastighetsregistermyndighet. Inledandet av styckning kan uppskjutas och en påbörjad förrättning ska avbrytas, om det outbrutna områdets ägare lämnar in utredning enligt vilken avsikten inte är att bilda styckningsfastigheten enbart av det outbrutna området i fråga eller om det finns någon annan grundad anledning att uppskjuta inledandet eller avbryta förrättningen. (22.7.2011/914)

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. om styckning av ett outbrutet område från en fastighet gäller i tillämpliga delar ett samfällt område, ett outbrutet område av ett samfällt område samt ett sådant outbrutet område som säljaren förbehåller sig själv i samband med överlåtelse av fastighet. Kan lagfart inte beviljas för det samfällda området eller det outbrutna området av det samfällda området, skall sökanden förete en annan behövlig utredning om delägarnas äganderätt till det samfällda området samt om det outbrutna områdets ägares rätt till det outbrutna området. (9.4.1998/273)

22 a § (5.3.1999/322)

Styckning av allmänt område förrättas på ansökan av kommunen eller ägaren till området eller en delägare.

Den som för fastighetsregistret kan vid behov även utan ansökan förordna att styckning som gäller ett allmänt område skall förrättas.

22 b § (5.3.1999/322)

Ett område som anvisats till allmänt område eller en del av det kan vid styckning överföras till ett förefintligt allmänt område av samma slag.

23 §

Ett outbrutet område som skall avstyckas skall i sin helhet tillhöra samma ägare, en eller flera. Om det outbrutna området består av två eller flera områden, skall delägarna ha lika stor andel i varje område. En strömfallslägenhet kan bildas, om minst en tredjedel av det samfällda strömfallet hör till de delägare som vill att lägenheten bildas.

Om inte samägarna till en fastighet tillsammans har ansökt om styckning av sin fastighet, är en förutsättning för styckning att ingen av de samägare som är närvarande vid förrättningen motsätter sig att styckning förrättas så som begärts. (9.4.1998/273)

23 a § (11.6.2004/477)

En förutsättning för styckning av ett allmänt område är att kommunen har lagfart på det område som styckas eller att området kommer eller har kommit i kommunens ägo med stöd av 93, 94 eller 218 § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) samt att de fastigheter av

vilka det allmänna området bildas är fria från inteckningar eller att området befrias från dem med stöd av 28 § eller 29 § 3 mom. eller med stöd av 107 § markanvändnings- och bygglagen.

24 §

Samstyckning får förrättas, om

- 1) moderfastigheterna är belägna i samma kommun,
- 2) de outbrutna områdena tillhör samma ägare, en eller flera, så att varje delägare har lika stor andel i varje outbrutet område,
- 3) de outbrutna områdena ägs med lika rättigheter och ägarna samtycker till samstyckning,
- 4) det inte föranleder oklarheter i fastighetssystemet eller inskrivningssystemet att de outbrutna områdena bildas till en enda fastighet, (20.12.1996/1188)
- 5) inga inteckningar belastar de outbrutna områdena eller om bara gemensamma inteckningar till samma belopp och med samma företrädesrätt belastar dem eller om bara ett outbrutet område utöver av dessa inteckningar belastas av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna, samt om
- 6) inget outbrutet område har utmätts eller hör till ett konkursbo eller är föremål för säkerhetsåtgärder.

Samstyckning kan förrättas också när styckningsfastigheten befrias från ansvar för inteckningar antingen helt eller så att den belastas av bara sådana inteckningar som avses i 1 mom. 5 punkten. En tomt enligt den bindande tomtindelningen kan styckas även när innehavarna av de panträtter och särskilda rättigheter som gäller olika delar av tomten har avtalat om den företrädesordning enligt vilken inteckningar och andra inskrivna rättigheter skall belasta tomten. (5.3.1999/322)

25 §

På ett samfällt område får styckning förrättas, om inga inteckningar belastar delägarfastigheterna eller om bara gemensamma inteckningar till samma belopp och med samma företrädesrätt belastar dem eller om bara en delägarfastighet utöver av dessa inteckningar belastas av inteckningar med sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

På ett samfällt område får styckning förrättas också när styckningsfastigheten befrias från ansvar för inteckningarna i delägarfastigheterna antingen helt eller så att den belastas endast av sådana inteckningar som avses i 1 mom.

Styckning av ett område av en samfällad skog som överlåtits enligt 4 § 1 mom. lagen om samfällda skogar (37/1991) och en samfällad skog som sålts enligt 5 § 1 mom. i samma lag, får styckning förrättas utan hinder av 1 och 2 mom. (20.12.1996/1188)

L om samfällda skogar 37/1991 har upphävts genom L om samfällda skogar 109/2003.

26 §

Ett eller flera outbrutna områden får genom styckning överföras till en fastighet. I fråga om förutsättningarna för överföring gäller vad som i 24 § stadgas om förutsättningarna för samstyckning. Vad som i nämnda paragraf stadgas om moderfastighet och outbrutet område gäller också en mottagande fastighet.

27 §

Stadgandena i 24 § 1 mom. 5 punkten och 25 § gäller även en inskriven särskild rättighet som hänför sig till det outbrutna område som skall avstyckas.

28 §

En styckningsfastighet kan vid styckning befrias från en inteckning som fastställts i moderfastigheten, om det outbrutna område av vilket styckningsfastigheten bildas inte på grund av inteckningen belastas av panträtt eller om innehavaren av panträtten samtycker till detta. Om stomfastigheten klart räcker till för att ansvara för alla pantfordringar på moderfastigheten, kan styckningsfastigheten även utan samtycke av innehavaren av panträtt befrias från de inteckningar som fastställts i moderfastigheten. Då skall styckningsfastigheten befrias från alla inteckningar som har fastställts i moderfastigheten. (9.4.1998/273)

En styckningsfastighet som har bildats av ett samfällt område kan med samtycke av innehavaren av panträtten befrias från ansvar för de inteckningar som fastställts i en delägarfastighet. Om delägarfastigheten efter styckningen klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den eller om den sänkning av delägarfastighetens värde som beror på styckningen är obetydlig, kan befrielsen ske även utan samtycke av innehavaren av panträtten. Vad som ovan i detta moment bestäms om en inteckning som fastställts i en delägarfastighet tillämpas även på en inskriven sytning som belastar delägarfastigheten. (9.4.1998/273)

Förrättningsingenjören skall utan dröjsmål meddela inskrivningsmyndigheten ett beslut om befrielse från inteckning. Inskrivningsmyndigheten skall avföra inteckningen för styckningsfastighetens del, när ett beslut om befrielse enligt 1 eller 2 mom. har vunnit laga kraft.

Vad som ovan i denna paragraf stadgas om styckningsfastighet tillämpas på motsvarande sätt på en fastighet som bildas av ett outbrutet område och en mottagande fastighet.

29 §

De inteckningar som belastar ett outbrutet område eller den mottagande fastigheten och från vilka styckningsfastigheten eller det outbrutna området och den mottagande fastigheten inte har befriats utvidgas till att gälla den fastighet som bildas. (5.3.1999/322)

Om en styckningsfastighet avskiljs från ett samfällt område eller om en fastighet bildas av ett avskilt samfällt område och en mottagande fastighet, skall inteckningarna i delägarfastigheterna efter styckningen även belasta den fastighet som bildats.

Om ett samfällt område ingår i tomten eller det allmänna området, beaktas vid styckningen inte de inteckningar som belastar de fastigheter som är delägare i det samfälliga området, och

om tomten eller det allmänna området har fått tillskott av ett samfällt område, befrias tomten eller det allmänna området för det samfällda områdets del från ansvar för inteckningar som belastar de fastigheter som är delägare i det samfällda området. (5.3.1999/322)

30 § (9.4.1998/273)

30 § har upphävts genom L 9.4.1998/273.

31 §

Rån till ett outbrutet område som skall avstyckas gås upp enligt överlåtelsehandlingen eller en annan åtkomsthandling och sådan annan utredning som är tillgänglig eller, om det outbrutna området avskiljs åt moderfastighetens ägare, enligt dennes anvisning.

Avtalar sakägarna vid en styckningsförrättning om tillägg till eller ändring i en handling som utgör grund för förrättningen och avser tillägget eller ändringen överlåtelse av ett tillskottsområde eller en tillskottsandel, skall avtalet ingås så som stadgas i 2 kap. 1 § jordabalken (540/95). Avsaknad av lagfart på fånget av tillskottsområdet eller andelen utgör inget hinder för styckning, om den utredning över fånget uppvisas som skulle ha behövts för lagfart.

Förrättningsmännen kan utan samtycke av sakägarna besluta om sådana obetydliga ändringar av ett outbrutet område vilka inte inverkar på dess värde, om ändringarna är viktiga för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning och de inte medför nämnvärd olägenhet för någon sakägare. Gränserna för ett outbrutet område som skall styckas av kan justeras på yrkande av en sakägare, om justeringen är av sådan art att den sedan styckningen har förrättats skulle kunna företas som tvångsbyte av ägor.

32 § (22.7.2011/914)

Inom området för en bindande tomtindelning får styckning inte förrättas så att det vid förrättningen uppkommer en ny fastighetsgräns som avviker från gränsen för ett byggnadskvarter eller för en sådan tomt som följer tomtindelningen. Om det i ett outbrutet område på detaljplaneområde ingår dels ett område där tomtindelningen är bindande, dels ett område där tomtindelningen inte är bindande, ska områdena bildas till separata fastigheter, om inte kommunen av särskilda skäl ger sitt samtycke till en avvikelse från detta.

Annars ska styckning inom ett detaljplaneområde förrättas på ett sätt som inte äventyrar genomförandet av planen.

33 § (22.7.2011/914)

En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får bildas genom styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som markanvändnings- och bygglagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats. Dessutom bör man se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller

1) ett område som i en generalplan med rättsverkningar har anvisats som rekreations- eller skyddsområde,

- 2) ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen,
- 3) ett område på vilket byggförbud gäller för utarbetande av detaljplan, eller
- 4) ett strandområde som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen för vilket ingen sådan generalplan med rättsverkningar gäller där det särskilt bestäms om möjligheten att bygga.

Trots 1 mom. får ett outbrutet område som är avsett till byggplats avstyckas till en fastighet, om

- 1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,
- 2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,
- 3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen,
- 4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om
- 5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av särskilda skäl motsätter sig styckning.

På ett område med byggförbud enligt 1 mom. 3 punkten får ett outbrutet område genom styckning överföras till en redan existerande fastighet, om styckningen inte avsevärt försvårar utarbetandet av planen.

Uppstår det vid styckningen ovisshet om huruvida det outbrutna området är beläget inom ett strandområde som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen, ska förrättningsingenjören hänskjuta ärendet till närings-, trafik- och miljöcentralen för avgörande.

Trots 1–3 mom. ovan får ett outbrutet område utanför ett område med bindande tomtindelning i en detaljplan ombildas till fastighet genom styckning, om köparen enligt 2 kap. 34 § 3 mom. i jordabalken har förlorat sin rätt att häva köpet.

34 § (22.7.2011/914)

Om det i samband med styckning visar sig att sakägarna har en felaktig uppfattning om förutsättningarna för byggande, ska förrättningsingenjören klarlägga för sakägarna styckningens betydelse vid bedömningen av de krav på byggande som ställs i markanvändnings- och bygglagen och i de bestämmelser som utfärdats med stöd av den.

35 § (22.7.2011/914)

35 § har upphävts genom L 22.7.2011/914.

36 § (22.7.2011/914)

36 § har upphävts genom L 22.7.2011/914.

37 §

På ett område för vilket nyskifte, klyvning eller något annat skifte är anhängigt får styckning verkställas, om detta inte avsevärt fördröjer förrättandet av skifte och inga andra särskilda skäl finns att låta bli att verkställa styckning.

Har en samägare i en fastighet överlåtit ett outbrutet område i den avsikten att det skall avskiljas åt honom från en fastighet som bildas genom klyvning, kan när skiftesplanen har vunnit laga kraft styckning förrättas i samband med klyvningen, förutsatt att det outbrutna området ingår i de ägor som tillfaller överlåtaren.

37 a § (5.3.1999/322)

Vad som ovan i detta kapitel bestäms om ett outbrutet område gäller i tillämpliga delar även en fastighet som ingår i den tomt eller det allmänna område som avstyckas.

5 kap.

Hur fristående tillandningar och andra fristående områden bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet

38 §

En tillandning som har uppstått när ett vattendrag sänkts med behörigt tillstånd och som genom ett skifte som verkställts av en myndighet eller genom enskilt skifte eller med stöd av en bestämmelse i sänkningstillståndet kommit i någons ägo utan att höra till någon lägenhet, eller en tillandning som har hört till en lägenhet och överlåtits till någon annan utan att den har avskilts från lägenheten, får bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet. En fristående tillandning som avses ovan får bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet endast om de ovan nämnda förutsättningarna förelåg före den 13 november 1911 och alltjämt föreligger. Äganderätten till tillandningen avgörs vid förrättningen. Uppstår tvist om äganderätten, tillämpas vad som stadgas i 184 §.

39 §

Ansökan om att en fristående tillandning skall bildas till lägenhet eller om att den skall fogas till en fastighet får göras av den som själv eller vars fångesman har erhållit tillandningen så som stadgas i 38 § eller den som besitter tillandningen såsom ägare.

40 §

Utöver 38 och 39 §§ iakttas, då det är fråga om att foga en fristående tillandning till en fastighet, i tillämpliga delar vad som stadgas om överföring av ett outbrutet område till en annan fastighet genom styckning och, då det är fråga om att bilda en fristående tillandning till lägenhet, vad som stadgas om styckning av ett outbrutet område till en särskild lägenhet. Stadgandena i 32–36 §§ iakttas dock endast om det av tillandningen bildas flera olika lägenheter åt samma ägare.

När lagfart beviljas den som enligt ett avgörande som har fattats vid en förrättning som avses i detta kapitel är ägare till en lägenhet som har bildats av en fristående tillandning eller ägare till ett område som har fogats till en lägenhet, skall ett utdrag ur den beskrivning som uppgjorts vid förrättningen utgöra tillräcklig utredning över hans fång.

41 § (9.4.1998/273)

Ett fristående område som inte hör till en registerenhet bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet med iakttagande i tillämpliga delar av vad som bestäms om styckning.

6 kap. (5.3.1999/322)

(5.3.1999/322)

6 kap. har upphävts genom L 5.3.1999/322.

7 kap.

Klyvning

47 §

En ägare som har lagfart på en lägenhet eller på en kvotdel av en lägenhet har rätt att få lägenheten delad genom klyvning. En sådan ägare till en kvotdel av en tomt som har lagfart på kvotdelen har rätt att få tomten delad genom klyvning. På klyvning av tomter tillämpas vad som nedan bestäms om klyvning av lägenheter. (22.7.2011/914)

Ägs flera lägenheter av samma personer, kan lägenheterna klyvas på en gång så att på den helhet som bildas av de lägenheter som skall klyvas tillämpas vad som nedan bestäms om en lägenhet som skall klyvas (*samklyvning*). (9.4.1998/273)

Ägs flera lägenheter huvudsakligen av samma personer, kan klyvning på dessa lägenheter förrättas på en gång. För varje delägare skall då bildas lägenheter bara av ägor från de lägenheter i vilka han har andel, om inte alla sakägare enas om något annat. I övrigt tillämpas på klyvning som avses i detta moment vad som bestäms om samklyvning. (9.4.1998/273)

En strömfallslägenhet får inte klyvas. Angående förutsättningarna för klyvning av en lägenhet som endast i ringa mån består av andra ägor än vattenägor gäller utöver de allmänna förutsättningarna för klyvning i tillämpliga delar vad som stadgas om förutsättningarna för delning av ett vattenområde.

48 § (9.4.1998/273)

En förutsättning för samklyvning är att alla delägare enas om saken eller, om inte alla delägare enas om saken, att någon delägare yrkar klyvning och att det är nödvändigt att förrätta samklyvning för att åstadkomma ett ändamålsenligt klyvningsresultat.

Vid samklyvning kan en delägars andelar från två eller flera lägenheter sammanslås, om delägaren begär detta. I fråga om förutsättningarna för sammanslagning av andelar gäller dessutom vad som bestäms om förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter.

49 §

Delningsgrunden vid klyvning är den andel som delägaren äger. Om klyvning företas för lägenhetens ägares räkning, är delningsgrunden de andelar som han bestämmer.

Har en lägenhet varit en längre tid sämjoskiftad, skall dock delningsgrunden i fråga om de ägor som innehas genom sämjoskiftet vara delägarens innehav enligt hävd, om alla delägare enas om detta eller om det är skäligt.

50 §

En lägenhet som bildas åt en delägare skall erhålla den ägomassa som enligt graderingen och delningsgrunden hör till lägenheten.

Utan hinder av 1 mom. kan klyvning förrättas så att det sammanlagda värdet av de ägor, trädbestånd, byggnader, fasta anordningar och konstruktioner, andelar i samfällda områden och särskilda förmåner, som tillfaller den lägenhet som bildas åt en delägare, motsvarar den andel som enligt delningsgrunden tillkommer honom av det motsvarande värdet av hela den lägenhet som skall klyvas. Klyvning förrättas så som anges i detta moment, om alla delägare enas om saken eller, i sådana fall då inte alla delägare har enats om klyvningssättet, om det är nödvändigt att förrätta klyvningen så som anges i detta moment för att ett ändamålsenligt klyvningsresultat skall kunna uppnås.

51 § (22.12.2005/1159)

Vid klyvning kan avvikelse göras från den ägomassa eller det totalvärde av egendomen som enligt delningsgrunden skulle tillfalla en lägenhet som bildas, om alla delägare enas om saken och det är nödvändigt för att bilda ändamålsenliga fastigheter.

Avvikelse från delningsgrunden kan göras utan delägarnas samtycke

- 1) om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter skall kunna bildas,
- 2) om det inte medför betydande olägenhet för någon delägare, och
- 3) om ägomassan för någon lägenhet som bildas eller totalvärdet av den egendom som tillfaller lägenheten inte med mer än 30 procent överstiger eller med mer än 10 procent understiger vad som enligt delningsgrunden skulle tillkomma lägenheten.

Utan delägarnas samtycke får avvikelserna från delningsgrunden dock vara sådan att delningsgrunden underskrids med högst 30 procent, om avvikelserna inte medför betydande olägenhet för någon delägare och den är nödvändig för åstadkommande av ett ändamålsenligt klyvningsresultat.

Om den egendom som hör till en lägenhet som klyvs inte fördelas enligt delningsgrunden mellan de lägenheter som bildas, betalas ersättning för skillnaden.

52 §

Vid klyvning skall ägorna i mån av möjlighet läggas så att varje lägenhet som bildas får en skiftesläggning som är lämplig för att lägenheten skall kunna utnyttjas ändamålsenligt.

Förrättas klyvningen enligt 50 § 1 mom., skall varje lägenhet i mån av möjlighet utgående från delningsgrunden tilldelas ägor som är lämpliga för olika ändamål, om inte delägarna avtalar annorlunda eller särskilda skäl kräver något annat.

Ägorna ska delas så att de ersättningar som avses i 51 § 4 mom. inte blir oskäligt stora.
(22.7.2011/914)

53 § (22.7.2011/914)

Vad som i 32 § bestäms om styckning gäller i tillämpliga delar vid klyvning. Inom området för en bindande tomtindelning får en tomt delas genom klyvning, om fastigheterna kan bildas i enlighet med tomtindelningen.

När klyvning förrättas utanför detaljplaneområde ska om möjligt sådana fastigheter som kommer att omfatta byggnader vilka förutsätter bygglov bildas så att de uppfyller de krav som ställs på en byggsplats i markanvändnings- och bygglagen och i de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den.

Om den fastighet som ska klyvas finns på ett område på vilket byggförbud gäller för utarbetande av general- eller detaljplan eller om utarbetandet av en plan annars är anhängigt, ska planen om möjligt beaktas vid fastighetsbildningen.

54 §

Vid klyvning uppgörs en skiftesplan som anger delningsgrunden, de lägenheter som skall bildas, de samfällda områden som skall bildas, lägenheternas andelar i samfällda områden och i särskilda förmåner, enskilda särskilda förmåner, servitut, vägrätter samt de ersättningar som skall betalas på grund av klyvningen. Skiftesplanen och dess grunder skall vid ett sammanträde förklaras för sakägarna som skall beredas tillfälle att ta del av skiftesplanen och framställa anmärkningar mot den. Efter behandlingen av anmärkningarna fattas beslut om hur klyvningen skall förrättas, och klyvningen slutförs.

Är det ändamålsenligt för förrättandet av klyvning, skall i samband med behandlingen av skiftesplanen beslut fattas bara om fördelningen av ägorna, om samfällda områden och lägenheternas andelar i dessa, om särskilda förmåner samt om servitut och vägrätter. Därvid anförs bara preliminära beräkningar över ersättningarna. De slutliga ersättningarna bestäms och de övriga åtgärder som behövs för att slutföra klyvningen vidtas först när skiftesplanen har vunnit laga kraft.

Har skiftesplanen vunnit laga kraft medan förrättningen pågår, kan de fastigheter som bildats registreras innan förrättningen avslutats.

55 §

Om andelarna är delningsgrund vid klyvningen av en lägenhet som varit sämjoskiftad och en delägare medan sämjoskiftet varat har förbättrat odlingsbarheten hos de ägor som han innehaft eller annars mer än de andra delägarna höjt ägornas värde, är de andra delägarna skyldiga att enligt delningsgrunden betala ersättning till honom för det mervärde som förbättringsåtgärderna medfört.

8 kap.

Ägobyte och överföring av områden

56 §

Områden kan bytas mellan fastigheter genom ägobyte.

Ägobyte kan företas också så att en fastighet som vederlag för ett område som den överlåter får en annan fastighets andel i ett samfällt område.

57 §

Ägobyte får inte företas så att det skadar klarheten i fastighetssystemet eller medför nämnvärd olägenhet för användningen av en fastighet som deltar i ägobytet.

En förutsättning för ägobyte inom ett detaljplaneområde är att det främjar bildandet av tomter eller ändamålsenliga byggplatser eller genomförandet av andra områdesreserveringar enligt planen. (5.3.1999/322)

58 §

Ägobyte kan företas, om ägarna till fastigheterna avtalar om saken (*frivilligt ägobyte*). (22.7.2011/914)

Utan avtal mellan ägarna får ägobyte företas, om det gäller ett område som är obetydligt och medför betydande olägenhet för användningen av en angränsande fastighet, eller ett område som genom en bäck eller väg eller ett annat hinder är avskilt från fastighetens övriga ägor eller annars är fristående så att ägaren inte kan använda det ändamålsenligt, men som betydligt mer ändamålsenligt kan användas i samband med den andra fastighetens ägor samt också när det behövs för att avlägsna en ofördelaktig bukt på rån (*tvångsbyte av ägor*).

Utan avtal mellan ägarna får ägobyte företas för att bilda en fastighet av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, endast om de områden som byts skall användas för samma ändamål enligt detaljplanen. (5.3.1999/322)

Ägobyte kan företas så som anges i 56 § 2 mom. endast om ägarna avtalar om saken.

59 §

Graderingsvärdena för de områden som byts skall ungefärligen motsvara varandra. Om de områden som byts är av ringa värde, får ägobyte företas fastän graderingsvärdena inte motsvarar varandra. Detsamma gäller även ägobyte som företas så som anges i 56 § 2 mom.

Med stöd av ett avtal mellan ägarna kan ägobyte företas så att det sammanlagda värdet av de områden, trädbestånd, byggnader samt fasta anordningar och konstruktioner som tillfaller varje fastighet ungefärligen motsvarar det sammanlagda värdet av den motsvarande egendom som fastigheten överlåter.

Om värdet av den egendom som tillfallit en fastighet vid ägobytet inte helt motsvarar värdet av den egendom som fastigheten överlåtit, betalas ersättning för skillnaden.

60 §

Om det vid en fastighet finns en samfälld tillandning eller om där sedan fastigheten bildades har uppkommit en enskild tillandning som betydligt försvårar användningen av fastigheten eller som kan utnyttjas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten, har ägaren till fastigheten rätt att lösa in tillandningen eller en del av den. Kan tillandningen användas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten, är ägaren till fastigheten skyldig att på yrkande av tillandningens ägare, eller i fråga om en samfälld tillandning på yrkande av delägarlaget, lösa in tillandningsområdet eller en del av det.

Vad som i 1 mom. stadgas om samfälld tillandning tillämpas också på en sådan obetydlig fristående tillandning som kan användas ändamålsenligt bara i samband med en fastighet som gränsar till tillandningen.

61 §

Om ett område, som hör till ett sådant samfällt område som inte är samfälld skog, samfälld tillandning, samfällt vattenområde eller samfällt strömfall, gränsar till en fastighet och betydligt försvårar användningen av fastigheten eller kan användas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten, har fastighetens ägare rätt att lösa in området. Om området kan användas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten, är den som äger fastigheten skyldig att på yrkande av delägarna i det samfällda området lösa in området.

61 a § (20.12.1996/1188)

Har en fastighet ett sådant huvudsakligen av jordägor bestående utskifte inom en annan bys rår som har ringa värde eller som till formen och läget är sådant att fastighetens ägare inte kan utnyttja det på ett ändamålsenligt sätt och försvårar utskiftet möjligheterna att utnyttja ägor som gränsar till det, får skiftet inlösas till en sådan till skiftet gränsande fastighet vars ägare yrkar inlösen och i samband med vilken det är ändamålsenligt att utnyttja skiftet. Om ett sådant skifte gränsar till flera fastigheter, kan det också inlösas i delar till de av dessa fastigheter vilkas ägare yrkar på inlösen och i samband med vilka det är ändamålsenligt att utnyttja de olika delarna av skiftet.

62 § (5.3.1999/322)

I syfte att bilda en tomt eller en sådan byggplats som passar in i en detaljplan har ägaren till tomten eller en del av byggplatsen rätt att lösa in ett i tomten eller byggplatsen ingående område som tillhör någon annan.

Om flera önskar lösa in en del av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, har den företräde vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna lika värda, skall den som först yrkat inlösning ha rätt att lösa in området.

62 a § (5.3.1999/322)

Har inte ägaren till en del av en tomt enligt den bindande tomtindelningen anhängiggjort yrkande om inlösning av någon annan del av tomten inom ett år från ikraftträdandet av den detaljplan i vilken den bindande tomtindelningen har bestämts eller av en separat tomtindelning, har kommunen rätt att lösa in de delar som hör till tomten. Om ägaren till en tomt del likväl har anhängiggjort sitt inlösningsyrkande före kommunen eller inom 60 dagar från att kommunens yrkande delgavs ägaren, har kommunen inlösningsrätt endast om ägarens eller någon annan tomtfelsägares yrkande inte leder till att tomten tillfaller en enda ägare.

62 b § (5.3.1999/322)

Om ägaren till en del av en tomt enligt den bindande tomtindelningen, på grund av att den bindande tomtindelningen inte passar in i de rådande äganderättsförhållandena, inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta, är kommunen skyldig att lösa in tomtdelen sedan ett år förflutit från ikraftträdandet av den detaljplan i vilken bestäms om den bindande tomtindelningen eller av en separat tomtindelning, om inte någon annan ägare av en tomt del har utnyttjat sin inlösningsrätt enligt 62 §.

Kommunen befrias från sin inlösningskyldighet, om den bindande tomtindelningen har ändrats i enlighet med rådande äganderättsförhållanden och avgörandet i ärendet som gäller inlösningskyldigheten ännu inte vunnit laga kraft.

63 §

Ett område som någon löser in med stöd av 60–62 §§ överförs till en fastighet som denne äger.

64 § (5.3.1999/322)

Om skiftesläggningen kan rättas eller en tomt eller byggplats som passar in i detaljplanen kan bildas genom ägobyte, skall ägobyte förrättas i stället för att ett område inlöses enligt 60–62 §. Ägobytet får förrättas utan samtycke av ägarna, även om de förutsättningar som anges i 58 § 2 mom. inte föreligger. En ytterligare förutsättning för inlösningsrätt är att inlösningsrätten inte skadar klarheten i fastighetssystemet eller försvårar bildandet av fastigheter som passar in i detaljplanen eller att inlösningsrätten i sådana fall som avses i 60 och 61 § inte medför betydande olägenhet för någon sakägare.

65 §

Ett område som har bytts genom ägobyte eller överförs enligt 63 § till en annan fastighet befrias från de pantfordringar som belastar den överlåtande fastigheten samt från andra jämförbara gravationer för vilka den överlåtande fastigheten ansvarar. Om det område som har bytts genom ägobyte eller överförs till en annan fastighet besväras av servitutsrätt, arrenderätt eller någon annan särskild rättighet, bestäms vid förrättningen huruvida denna rätt skall förbli gällande, upphävas, inlösas eller på annat sätt regleras och om ersättning på grund därav, med iakttagande i tillämpliga delar av 86 och 87 §§. De rättigheter för vilka den mottagande fastigheten ansvarar utvidgas till att gälla också det överförda området.

Bara med samtycke av innehavaren av en inskriven särskild rättighet kan det bestämmas att rättigheten skall gälla ett område som bytts eller överförs. En dylik rättighet får företrädesrätt enligt den tidpunkt vid vilken förrättningsingenjörens meddelande om ändring av föremålet för rättigheten har inkommit till inskrivningsmyndigheten.

66 §

Vad 56–65 §§ stadgar om fastighet gäller i tillämpliga delar även samfällad skog och andra samfällda områden samt ett sådant outbrutet område som bildas till fastighet i samband med ägobyte eller en förrättning som avses i 60–62 §§.

9 kap.

Nyskifte

67 §

Nyskifte får förrättas, om nyttan därav är större än kostnaderna och olägenheterna och om nyskiftet gör det möjligt att

- 1) förbättra fastighetsindelningen och fastigheternas skiftesläggning samt främja användningen av fastigheterna,
- 2) avsevärt förbättra vägförhållandena och torrläggningen på området, eller att
- 3) främja användningen av ett område som förvärvats för syften som anges i lagen om gårdsbrukets utvecklingsfond (657/1966). (12.3.1999/333)

Om ett nyskifte med beaktande av de lokala förhållandena, delägarnas ekonomiska ställning eller andra dylika omständigheter skulle medföra oskäligt men för fastigheternas ägare, behöver nyskiftet inte förrättas fastän de förutsättningar som anges i 1 mom. föreligger.

Är delägarna eniga om saken, kan nyskifte förrättas fastän förutsättningar enligt i 1 mom. inte föreligger, om nyttan av skiftet blir större än de kostnader som det föranleder.

Ett sådant nyskifte genom vilket det är möjligt att undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som byggandet av en landsväg, en järnväg, en kraftledningslinje eller en flygplats, inrättandet av ett naturskyddsområde eller genomförandet av något annat sådant projekt medför för dem som använder fastigheterna kan förrättas, om nyttan av nyskiftet är betydande och det i övrigt är ändamålsenligt att förrätta skiftet (*projektnyskifte*). (22.7.2011/914)

68 § (22.12.2005/1159)

Nyskifte får sökas av en lägenhets ägare eller delägare. Projektnyskifte får sökas också av den som genomför projektet.

För projektnyskifte och för sådant nyskifte som kan främja överlåtandet av mark som tillskottsområden eller annars avsevärt förbättra förhållandena på orten, kan lantmäteribyrån utfärda förrättningsförordnande utan ansökan.

69 §

Ett nyskiftesområde skall bilda en ändamålsenlig helhet. Ett annat än ett jord- eller skogsbruksområde enligt en detaljplan får inte utan särskilda skäl tas med i nyskifte. (5.3.1999/322)

En fastighet som helt används för ett annat ändamål än jord- eller skogsbruk får utan ägarens samtycke tas med i nyskifte endast om det är viktigt för att nå syftet med nyskiftet. Vid behov kan bara en del av fastighetens område tas med i nyskiftet.

70 §

Förrättningsmännen skall göra en utredning om förutsättningarna för och omfattningen av nyskiftet samt en utredning i stora drag om de principer som skall följas och de åtgärder som skall vidtas vid nyskiftet. När utredningen görs skall kommunen höras vid behov.

Sakägarna skall höras om en utredning som avses i 1 mom., varefter förrättningsmännen beslutar om nyskifte skall förrättas eller om det inställs. Om förrättningsmännen beslutar att nyskifte skall förrättas, skall de samtidigt besluta om nyskiftesområdet. Nyskiftet kan utsträckas till att gälla också ett område som inte anges i förrättningsförordnandet.

71 §

Ett lagakraftvunnet beslut om förrättande av nyskifte och om nyskiftesområdet får ändras på grund av avsevärt förändrade förhållanden eller av någon annan väsentlig orsak.

Medan förrättningen pågår får obetydliga ändringar göras i fråga om nyskiftesområdet.

72 § (22.12.2009/1476)

Vid nyskifte anläggs de vägar som behövs för att syftet med förrättningen ska nås.

Vid nyskifte kan de vattenförsörjnings- och avloppsanläggningar byggas som delägarfastigheterna behöver. Närings-, trafik- och miljöcentralen uppgör eller låter uppgöra en plan för byggandet av anläggningarna.

73 §

Vid nyskifte utförs behövliga torrlägningsarbeten samt byggs i mån av behov sådana bevattningsanläggningar som skall användas gemensamt.

Torrlägningsarbetena och byggandet av bevattningsanläggningar kan gälla också ägor utanför nyskiftesområdet, om deras ägare samtycker till detta. För att åtgärder skall få vidtas fordras att den behöriga lantbruksmyndigheten förordar dem och att förutsättningar för att vidta dem föreligger enligt vattenlagstiftningen.

Är det för genomförande av torrläggning viktigt att ett dike anläggs på en fastighet som inte hör till nyskiftesområdet, kan en servitutsrätt som avser dikning stiftas till förmån för en fastighet som torrläggningen gagnar, utan samtycke av ägaren till den belastade fastigheten.

74 §

Vid nyskifte kan åker röjas, om det behövs för att förbättra produktionsblockindelningen på ett åkerområde eller åkrarnas placering, samt kan en åker, om det inte är ändamålsenligt att använda den som åker, planteras med skog. Ingen delägares åkerareal får dock minskas nämnvärt utan delägares samtycke.

75 § (27.5.2011/597)

Om en dikning gäller bara ett nyskiftesområde eller anläggande av ett dike som avses i 73 § 3 mom., beslutar förrättningsmännen om dikningen, såvida inte dikningen kräver sådant tillstånd av regionförvaltningsverket som avses i 5 kap. 3 § i vattenlagen (587/2011) eller undantag från ett sådant förbud som avses i 2 kap. 11 § i vattenlagen. Detsamma gäller beslut

om dikning även i de fall då ägare till fastigheter utanför nyskiftesområdet samtycker till samfällad dikning. I övriga fall fattas beslut om saken i enlighet med vad som i vattenlagen bestäms om samfällad dikning.

76 §

De projekt som avses i 72–74 §§ kan inledas när förrättningsmännens beslut om saken har vunnit laga kraft. Projekten skall i mån av möjlighet slutföras medan förrättningen pågår.

77 § (22.12.2005/1159)

Varje delägare skall erhålla ägor enligt vad han innehaft av hävd så att graderingsvärdet för de ägor som han överlåter vid skiftet motsvarar graderingsvärdet för de ägor som han erhåller vid skiftet (*delningsgrund*).

Utan hinder av 1 mom. kan nyskifte förrättas så att det sammanlagda värdet av de ägor, det trädbestånd, de byggnader, de fasta anordningar och konstruktioner, de andelar i samfällda områden samt de särskilda förmåner som tillfaller varje fastighet som bildas åt en delägare motsvarar den andel av motsvarande värde av hela nyskiftesområdet vilken enligt delningsgrunden tillkommer delägaren. Nyskifte förrättas i enlighet med detta moment, om alla närvarande delägare enas om saken eller om det är nödvändigt att nyskifte förrättas på detta sätt för att ett ändamålsenligt slutresultat skall kunna nås.

Från den ägomassa som enligt delningsgrunden tillfaller en fastighet eller från totalvärdet enligt 2 mom. får avvikelse göras med högst 20 procent, om det är viktigt för att ändamålsenliga fastigheter skall kunna bildas och det inte medför betydande olägenhet för någon delägare. Med deläggarens samtycke kan avvikelsen vara större än den som anges ovan.

Är den ägomassa som tillfallit en delägare eller totalvärdet av egendomen mindre än vad som skulle tillkomma honom enligt delningsgrunden, betalas ersättning för skillnaden. Ersättningen betalas av de delägare som har erhållit mer ägor än vad som tillkommer dem enligt delningsgrunden eller för vilkas del totalvärdet av de fastigheter som bildats åt dem överstiger värdet enligt delningsgrunden.

78 §

Om en fastighet inte i nämnvärd grad kan förbättras vid nyskifte, får den inte ändras mer än vad som är nödvändigt för att förbättra andra fastigheter. En fastighet får inte utan ägarens samtycke ändras så att den lämpar sig märkbart sämre än förut för det ändamål som den användes till förut eller för något annat ändamål för vilket den hade varit lämplig.

Ägor som används för specialändamål eller som annars är särskilt värdefulla, eller ägor vilkas framtida ändamål och värde inte kan uppskattas tillräckligt tillförlitligt, får inte utan ägarens samtycke bytas, om det inte är nödvändigt för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning. Utan ägarens samtycke får inte heller ägor som används för skogsbruk bytas på ett sådant sätt att volymen av fastighetens trädbestånd i avverkningsålder ändras betydligt.

Ett område som i en generalplan med rättsverkningar eller i en detaljplan har anvisats för ett allmänt behov skall om möjligt förläggas till en fastighet som ägs av kommunen, staten, en församling eller ett annat samfund för vars behov området har anvisats. (5.3.1999/322)

79 § (22.7.2011/914)

Om en delägare på ett nyskiftesområde äger bara ett område av ringa värde som han inte kan använda ändamålsenligt och som inte kan förbättras nämnvärt genom nyskiftet och inte ens vid nyskiftet kan bildas till en ändamålsenlig driftsenhet, kan området mot full ersättning inlösas och tilldelas andra delägare. På ett sådant område tillämpas vad som i 65 § föreskrivs om ett område som har överförts till en fastighet.

80 §

Driftscentrum kan flyttas vid nyskifte, om nyttan av flyttningen är större än kostnaderna. För att driftscentrum skall kunna flyttas utan samtycke av fastighetens ägare förutsätts dessutom att flyttningen är synnerligen viktig för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning och att den inte medför betydande skada eller olägenhet för fastighetens ägare.

81 §

Om den mark på vilken en byggnad är belägen byter ägare, skall det bestämmas att områdets nya ägare skall lösa in byggnaden eller byggnaden säljas eller bestämmas att byggnadens ägare skall flytta den, beroende på vilket förfarande som medför den minsta byggnadsförlusten eller av annan orsak är mest ändamålsenligt.

När det bestäms att en byggnad skall inlösas eller byggnaden godkänns till försäljning, får den som överlåter byggnaden ersättning för denna enligt det värde som byggnaden hade i hans besittning. Inlösningspriset för byggnaden bestäms enligt det värde som byggnaden har såsom en del av den nya ägarens driftsenhet. Är inlösningspriset eller försäljningspriset mindre än den ersättning som skall betalas till byggnadens ägare, utgör skillnaden en byggnadsförlust, för vilken ersättning betalas till den som överlåtit byggnaden.

När det bestäms att ägaren skall flytta en byggnad erhåller han för detta en flyttning ersättning som motsvarar värdet av byggnaden på dess ursprungliga plats och i ägarens besittning, ökat med kostnaderna för rivning av byggnaden och för borttransport av rivningsmaterialet samt minskat med bruksvärdet av rivningsmaterialet.

82 §

Till en delägare betalas för flyttning av driftscentrum, utöver vad 81 § stadgar i fråga om byggnaden, ersättning för de kostnader och förluster som orsakas honom på grund av

- 1) behövlig istandsättning av driftscentrumets gamla och nya område,
- 2) flyttning av trädgård och planteringar eller förvärvande av motsvarande förmån,
- 3) anläggande av väg till det nya driftscentrumet,
- 4) anläggande av brunn eller förvärvande av motsvarande förmån samt flyttning av vatten-, avlopps-, el- och telefonledningar och andra sådana nödvändiga ledningar, anordningar och konstruktioner som delägaren haft, eller förvärvande av motsvarande förmån,
- 5) flyttning av lös egendom,

- 6) tillfälligt försvårande av den ekonomiska verksamheten till följd av flyttningen, samt av
- 7) andra åtgärder som är jämförbara med de ovan nämnda.

83 §

Vad 81 § stadgar om en byggnad som blivit på någon annans mark gäller i tillämpliga delar också sådana konstruktioner, anordningar, ledningar, planteringar och andra delar av fast egendom vilkas inlösning eller försäljning medför mindre egendomsförlust än flyttning av egendomen enligt 82 §.

84 §

Om det innan en nyskiftesplan har vunnit laga kraft är nödvändigt att uppföra nya byggnader eller anordningar, skall förrättningsmännen bestämma om detta samt om platserna för byggnaderna. Därvid skall en preliminär plan för skiftesläggningen vid behov uppgöras.

Om en byggnad eller en anordning i ett fall som avses i 1 mom. förläggs till någon annans mark, ställs de nödvändiga ägorna till förfogande för den som äger byggnaden eller anordningen mot vederlagsägor eller mot en årlig ersättning.

En åtgärd som avses i 1 mom. får vidtas först när beslutet om åtgärden har vunnit laga kraft.

85 §

För skiftesdelägare som avtalar om detta, får av sådana ägor som tillfaller dem och är lämpliga för skogsbruk bildas en samfällad skog som avses i lagen om samfällda skogar (37/91), med iakttagande i tillämpliga delar av 10 kap.

L om samfällda skogar 37/1991 har upphävts genom L 109/2003. Se även 10 kap.

86 §

Ett område som har utarrenderats genom ett arrendeavtal som avses i 2, 3 eller 5 kap. jordlegolagen och som har fasta byggnader eller värdefulla konstruktioner eller anordningar, skall såvitt möjligt tillfalla arrendegivaren, om detta inte avsevärt försvårar verkställandet av skifte. Annan arrenderätt som avses i jordlegolagen ändras så att den gäller arrendegivarens nya ägor, om inte ändringen vållar arrendatorn betydande olägenhet.

Kan arrendatorns ställning inte ordnas så som anges i 1 mom., skall mellan den nya ägaren till arrendeområdet och arrendatorn såvitt möjligt fås till stånd ett avtal om det arrendeförhållande som gäller området. Om inget avtal fås till stånd, kan det bestämmas att det tidigare arrendeavtalet skall fortfara att gälla så att det binder områdets nya ägare, om detta inte vållar ägaren betydande olägenhet. I annat fall skall det bestämmas att arrendeavtalet skall upphöra att gälla.

Vad som ovan i denna paragraf stadgas om arrenderätt tillämpas även på andra särskilda rättigheter.

Om en byggnad som helt eller delvis är uthyrd byter ägare till följd av skifte, har den nya ägaren rätt att säga upp hyresavtalet inom tre månader från det nyskiftesplanen vann laga kraft.

87 §

Till en arrendator eller en innehavare av en rätt som avses i 86 § 3 mom. eller en sådan skiftesdelägare som förorsakas skada eller olägenhet på grund av att en rätt regleras eller upphör enligt 86 §, skall ersättning betalas för skada och olägenhet.

Om en fastighetsägare har nytta av att en rätt regleras eller upphör, skall han delta i ersättningen till innehavaren av rätten med ett belopp som motsvarar nyttan. Om betalning av den ersättning som avses i 1 mom. stadgas i övrigt i 93 §.

88 § (22.12.2005/1159)

Vid nyskifte uppgörs en nyskiftesplan som anger

- 1) de vägar som skall anläggas och torrlägningsarbeten som skall utföras samt de vattenförsörjnings-, avlopps- och bevattningsanordningar som skall byggas samt planer för dessa,
- 2) de fastigheter som skall bildas för skiftesdelägarna, samfällda områden och andelar i dem, särskilda förmåner, servitut och vägrätter,
- 3) platserna för sådana driftscentra som skall flyttas samt bestämmelser om inlösning av byggnader eller annan reglering,
- 4) samfällld skog som skall bildas,
- 5) tiden för tillträde av ägor och andra bestämmelser om tillträdet,
- 6) bestämmelser om hur den ställning innehavare av arrenderätt eller andra särskilda rättigheter har skall ordnas, samt
- 7) planer för andra åtgärder som skall vidtas vid nyskiftet.

Om någon förrättningskarta ännu inte har uppgjorts, kan nyskiftesplanen också uppgöras utgående från en tillräckligt tillförlitlig flygbildskarta eller annat tillgängligt kartmaterial. Då uppgörs en förrättningskarta enligt 188 § efter det att nyskiftesplanen har fastställts.

Utgående från nyskiftesplanen skall ett preliminärt förslag om ersättningar utarbetas, om detta inte oskäligt fördröjer framläggningen av nyskiftesplanen.

89 §

Nyskiftesplanen och dess grunder skall vid ett sammanträde förklaras för sakägarna, vilka även skall beredas tillfälle att ta del av planen och att framställa anmärkningar mot den. Samtidigt skall ett preliminärt förslag om ersättningar framläggas för sakägarna, om ett sådant förslag har utarbetats.

Sedan anmärkningarna har behandlats beslutar förrättningsmännen om fastställande av nyskiftesplanen.

90 § (22.12.2005/1159)

Nyskifte skall förrättas enligt nyskiftesplanen. Likväl får väg-, torrlägnings-, vattenförsörjnings-, bevattnings- och avloppsnäten kompletteras i någon mån samt andra smärre justeringar av planen företas. Om nyskiftesplanen har uppgjorts enligt 88 § 2 mom. utgående från en flygbildskarta eller annat kartmaterial och om en sådan inexakthet konstateras i kartmaterialet som har inverkat på innehållet i den fastställda nyskiftesplanen, skall saken rättas genom att nyskiftesplanen ändras eller genom att den avvikelse från delningsgrunden som beror på inexaktheten ersätts enligt 92 §.

91 §

När nyskiftesplanen har vunnit laga kraft, skall de fastigheter som bildats antecknas i fastighetsregistret, om det inte är mer ändamålsenligt att de antecknas i fastighetsregistret först när förrättningen har avslutats.

92 §

Om totalvärdet av den egendom som skall skiftas inte fördelas mellan delägarna enligt delningsgrunden, skall ersättning betalas för skillnaden. Dessutom skall ersättning betalas för sådana förluster som orsakats delägarna på grund av andra åtgärder som vidtagits i samband med skiftet.

93 §

Kostnaderna för projekt som avses i 72–74 §§, byggnadsförlusten som avses i 81 § 2 mom., flyttningersättningar som avses i 81 § 3 mom., en egendomsförlust som avses i 83 § samt sådana ersättningar och kostnader som avses i 82 eller 84 § eller 87 § 2 mom. fördelas så att varje sakägare betalar enligt den nytta som han har av åtgärden. Om nyttan inte kan värderas, fördelas kostnaderna och ersättningarna enligt någon annan skälig grund.

94 §

Majoriteten efter huvudtalet av de delägare som är närvarande kan vid ett förrättningssammanträde välja en eller flera representanter att delta i beredningen av de ärenden som skall behandlas vid förrättningen.

Representanterna skall höras när en utredning som avses i 70 § görs och när de principer som skall iakttas och de åtgärder som skall vidtas vid uppgörandet av en nyskiftesplan behandlas samt vid behov även i andra viktiga frågor som gäller verkställandet av förrättningen.

95 §

På ett outbrutet område som har erhållits innan beslut om förrättande av nyskifte har fattats och som är beläget inom nyskiftesområdet tillämpas vad som stadgas om fastighet.

Ett outbrutet område som avses i 1 mom. bildas till fastighet vid nyskiftet, om det finns förutsättningar för styckning av området. På fastighetsbildningen tillämpas vad som stadgas om styckning.

Utöver vad som stadgas om samklyvning kan vid klyvning som verkställs i samband med nyskifte en andel som skall avskiljas från en lägenhet sammanslås med en skiftesdelägarers fastighet som hör till nyskiftet. I fråga om förutsättningarna för en dylik sammanslagning gäller vad som stadgas om förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter. Vid ett nyskifte kan även fastigheter som omfattas av nyskiftet sammanslås, om de stadgade förutsättningarna för en sammanslagning föreligger. (20.12.1996/1188)

10 kap.

Bildande av samfällad skog

96 §

Om fastigheternas ägare avtalar om detta, kan av sådana ägor som är avsedda för skogsbruk och som bildar en ändamålsenlig helhet bildas en samfällad skog enligt lagen om samfällda skogar. Enligt avtal mellan ägarna får i den samfällda skogen tas med också sådana andra ägor som det inte är viktigt att använda till något annat ändamål än skogsbruk och som det är nödvändigt att foga till den samfällda skogen för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning.

97 §

De ägor som tas med i den samfällda skogen graderas så som anges i 197 § 2 mom. Varje fastighet får en sådan andel i den samfällda skogen (*andel i samfällad skog*) som motsvarar den andel som graderingsvärdet för de ägor som fastigheten överlåtit utgör av det sammanlagda graderingsvärdet för den samfällda skogens samtliga ägor.

Om värdet av trädbestånden på de ägor som en delägare har överlåtit till den samfällda skogen avviker från värdet av det trädbestånd som motsvarar den andel som han erhållit i den samfällda skogen, betalas ersättning för skillnaden. När värdet av trädbestånden bestäms, beaktas inte sådana trädbestånd som är föremål för avverkningsrätt eller någon annan rätt att ta virke.

Om värdet av en äga som tas med i den samfällda skogen, då ägan används för något annat ändamål än för skogsbruk, avviker från skogsbruksvärdet av den andel som en delägare erhållit i den samfällda skogens ägor, betalas ersättning för skillnaden.

97 a § (20.12.1996/1188)

Utan hinder av 97 § kan en samfällad skog enligt avtal mellan fastighetsägarna bildas så att den andel som varje delägarfastighet erhåller i den samfällda skogen motsvarar värdet av det område som fastigheten överlåtit i förhållande till värdet av hela den samfällda skogen.

Kommer delägarlagen för samfällda skogar i ett avtal om sammanslagning av de samfällda skogarna överens om storleken av fastigheternas andelar eller grunderna för beräkning av dem, skall bildandet av den samfällda skogen ske enligt avtalet, om inte avtalet kränker någons rätt. (14.2.2003/111)

98 §

En samfällad skog bildas vid nyskifte eller vid en fastighetsförrättning som verkställs för ändamålet. Förrättning får sökas av den som är beredd att överlåta mark för bildande av en samfällad skog.

En samfällad skog kan vid klyvning bildas av området för den fastighet som klyvs eller av en del av det, om samtliga delägare i den fastighet som klyvs kommer överens om detta eller om klyvning har sökts av fastighetsägaren och denna begär detta. (14.2.2003/111)

Om samägarna till en fastighet avtalar om delning av en kvotägd fastighet genom ett skiftesavtal så att av fastighetens område eller en del av det bildas en samfällad skog, skall de åtgärder som detta kräver vidtas vid en förrättning på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning. Detsamma gäller en åtgärd, genom vilken på begäran av fastighetens ägare fastighetens område eller en del av det genom styckning bildas till två eller flera fastigheter som har andel i den samfällda skog som bildas. (14.2.2003/111)

99 §

Nya ägor kan fogas till en förefintlig samfällad skog genom att den som överlåter ägorna ges motsvarande andel i den samfällda skogen, om ägaren till ägorna och den samfällda skogens delägarlag avtalar om saken. Beträffande förutsättningarna för att foga till ägor och förfarandet därvid gäller vad som stadgas om bildande av samfällad skog.

Kommer parterna i ett avtal om bildande av en samfällad skog eller ett avtal om anslutning till en förefintlig samfällad skog överens om storleken av de inträdande delägarnas fastigheters andelar eller om grunderna för beräkning av dessa andelar, skall bildandet av den samfällda skogen och fogandet av ägorna till den samfällda skogen ske enligt avtalet, om inte avtalet kränker någons rätt. (14.2.2003/111)

100 §

De förrättningskostnader som föranleds av en förrättning enligt detta kapitel betalas av statens medel.

När en samfällad skog bildas genom klyvning enligt 98 § 2 mom. eller genom styckning enligt 98 § 3 mom., betalas förrättningskostnaderna för förrättningen av statens medel till den del de gäller bildandet av den samfällda skogen. (14.2.2003/111)

11 kap.

Fastighetsbestämning

101 §

Fastighetsbestämning förrättas för behandling av en tvist eller oklarhet som gäller utsträckningen av en fastighet eller en annan registerenhet eller som annars gäller fastighetsindelningen. Genom fastighetsbestämning utreds och avgörs

1) oklarheter som gäller råns sträckning eller råmärken (*rågång*),

- 2) oklarheter i fråga om vilken registerenhet ett område tillhör,
- 3) oklarheter som gäller en servitutsrätt eller servitutets placering,
- 4) frågor som gäller fastighetens andel i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån och andelens storlek eller en särskild förmån som hör till fastigheten,
- 5) vilka fastigheter som är delägare i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån och storleken av fastigheternas andelar,
- 6) innehållet av en otydlig, försvunnen eller förstörd förrättningshandling eller karta.
- 7) oklarheter som beror på motstridiga förrättningshandlingar eller förrättningskartor samt
- 8) andra oklarheter som gäller fastighetsindelningen.

Ett område, som med stöd av lagstiftning som gällde före den 1 januari 1917 vid en lantmåteriförrättning har bibehållits eller avskilts som allmänt eller samfällt område att användas för ett ändamål som går utöver behovet för de lägenheter som hör till skifteslaget, eller en del av ett sådant område, skall, om området eller delen av området inte senare har bildats till fastighet eller samfällt område och har avsetts till exercisplan eller att användas för kyrka, kapell, begravningsplats, sockenskola, fattighus, kronomagasin, sockenmagasin eller sjukvårdsinrättning eller för något annat dylikt allmänt behov, bildas till fastighet eller samfällt område och äganderätten till området skall utredas och avgöras genom fastighetsbestämning.

102 §

Om det vid en fastighetsbestämning framgår att ett fel som avses i 278 § har begåtts, skall fastighetsregistermyndigheten överföra ärendet till lantmåteriverkets centralförvaltning sedan förrättningen har vunnit laga kraft.

103 § (22.12.2005/1159)

Fastighetsbestämning förrättas på ansökan av registerenhetens ägare eller delägare eller någon annan person vars rätt direkt berörs av fastighetsbestämningen.

En fastighetsbestämning som behövs för utarbetande eller genomförande av en plan förrättas på ansökan av kommunen. En rågång vars syfte är uppförande, flyttning eller reparation av ett råmärke förrättas även på ansökan av en sådan myndighet, sammanslutning eller annan person vars åtgärd har gjort rågången nödvändig.

I samband med en fastighetsförrättning förrättas utan ansökan en sådan rågång och annan fastighetsbestämning som behövs för att förrättningen skall kunna verkställas. Fastighetsbestämningen kan även gälla en rätt enligt lagen om enskilda vägar (358/1962).

104 §

En rå som tidigare bestämts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft skall behålla sin förra sträckning. Har råns sträckning vid olika förrättningar bestämts på olika sätt, skall råns sträckning bestämmas enligt det senaste avgörande som vunnit laga kraft.

Har rån inte tidigare bestämts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft, skall de yrkanden som gäller råns sträckning och grunderna för dessa utredas vid förrättningen samt skall på grundval av detta och andra tillgängliga uppgifter om saken råns sträckning avgöras.

Om råns sträckning i ett fall som avses i 1 eller 2 mom. inte kan bestämmas helt tillförlitligt och de närvarande ägarna till fastigheter på bägge sidor om rån avtalar om en sträckning som inte strider mot de uppgifter som erhållits om råns sträckning, bestäms råns sträckning så som ägarna avtalar.

105 §

För en vattenrättslig by bestäms vattenområdets rå i vatten, om den inte har bestämts tidigare, med iakttagande av vad som i lagen innefattande bestämmningar om råskilnad i vatten och skifte af vattenområde stadgas om sträckningen av en dylik rå.

105 a § (4.6.2004/455)

Om rån mellan ett samfällt vattenområde och en angränsande samfälld tillandning som är en separat registerenhet inte tidigare har bestämts och gått upp, skall den bestämmas utgående från strandlinjen enligt det medelvattenstånd som gäller vid ikraftträdandet av denna lag.

106 §

När rån mellan byar går upp i vattnet skall utjordar bytas och rån rätas ut, om det är ändamålsenligt.

107 § (20.12.1996/1188)

När en rå som inte har utmärkts genom råmärken eller koordinater går upp, får rån rätas ut så att små områden av ringa värde byts ut mellan registerenheterna eller, om inget lämpligt vederlagsområde finns, överförs från en registerenhet till en annan. Ersättning betalas för skillnader i värde mellan områden som byts sinsemellan samt för områden som överförs.

108 §

Om det föreligger risk för att ett råmarke skall bli förstört eller om märket medför olägenhet, får det flyttas utan att råns sträckning ändras.

Är ett råmarke i dåligt skick eller annars bristfälligt och råns rätta sträckning inte är oklar eller föremål för tvist, får råmärket repareras utan bestämning av råns sträckning.

Utan ändring av råns sträckning får ett nytt råmarke uppföras, om det behövs för att märka ut rån i terrängen.

Åtgärder som avses i 1–3 mom. vidtas genom förrättande av rågång.

109 §

Vad som i detta kapitel stadgas om råns sträckning och råmärken för en registerenhet gäller i tillämpliga delar även sträckningen av en rå och råmärken som utvisar ett servitutsområde eller någon annan fastighetsindelning.

110 §

Ägare till ett område som avses i 101 § 2 mom. är den för vars räkning området enligt vad som framgår av förrättningshandlingarna eller av andra handlingar har bibehållits eller avskilts som allmänt eller samfällt område, och som har tagit området i bruk för dess ursprungliga ändamål. Om någon annan har fått området i sin besittning och börjat sörja för att området används för dess ursprungliga eller motsvarande ändamål, är den som sköter denna uppgift ägare till området.

I andra fall än de som avses i 1 mom. anses den som besitter ett område såsom ägare vara områdets ägare. Om ingen besitter området såsom ägare och området inte har avskilts eller bibehållits som lägenheters samfällda område, äger kommunen området.

Vad som ovan i denna paragraf stadgas om ett område gäller också en del av ett område.

111 §

Ett område som avses i 101 § 2 mom. bildas till lägenhet eller fogas till en förefintlig lägenhet med iakttagande av 41 §. Är det fråga om ett samfällt område, bestäms områdets gränser, om de är oklara, och fastställs vilka fastigheter som har andel i det samfällda området samt storleken av andelarna.

112 §

När lagfart beviljas den som med stöd av ett avgörande vid en fastighetsbestämning som avses i 101 § 2 mom. är ägare till en lägenhet som bildats vid en förrättning eller till ett område som fogats till en lägenhet, skall ett utdrag ur den beskrivning som uppgjorts vid förrättningen vara tillräckligt som utredning över hans fång.

12 kap.

Reglering av byggnadsmark

113 § (5.3.1999/322)

Reglering av byggnadsmark får företas, om det därigenom blir möjligt att främja bildandet till fastigheter av områden som i en detaljplan har anvisats för olika ändamål eller att utjämna en uppenbart ojämn fördelning av byggrätten på ett område för vilket en ovannämnd plan första gången har fastställts. Dessutom förutsätts för reglering att den behövs på grund av att området förväntas bli bebyggt omedelbart. Reglering av byggnadsmark får företas endast om detaljplanen innehåller en bestämmelse om att reglering av byggnadsmark kan företas för att genomföra planen.

114 §

Reglering av byggnadsmark får sökas av kommunen eller av den som äger ett område inom det område som skall planläggas. Ansökan skall göras innan den detaljplan som utarbetats för området har vunnit laga kraft. (5.3.1999/322)

Förordnande om verkställande av reglering kan utfärdas sedan planförslaget har framlagts offentligt.

115 §

Reglering av byggnadsmark företas på det område som omfattas av en plan som avses i 113 § (regleringsområde). Av särskilda skäl kan regleringsområdet utgöra en del av planområdet.

Ett område som ägs av kommunen får tas med i regleringsområdet endast om kommunen samtycker till detta eller om området är obetydligt eller om det för regleringen av ett kvartersområde är nödvändigt att området tas med i regleringsområdet.

116 §

Innan beslut fattas om verkställande av reglering, skall förrättningsmännen göra en utredning om förutsättningarna för regleringen och om regleringsområdet.

Förrättningsmännen beslutar om verkställande av reglering och om regleringsområdet. Innan beslutet fattas skall sakägarna och kommunen beredas tillfälle att ta del av den utredning som avses i 1 mom. och att yttra sig om regleringen och regleringsområdet.

117 §

Finns på regleringsområdet en sådan fastighet eller ett sådant överlåtet eller förbehållet outbrutet område som bara består av en sådan tomt eller byggplats som passar in i detaljplanen, får fastighetens eller det outbrutna områdets ägor inte regleras eller inlösas utan särskilda skäl. (5.3.1999/322)

I beslutet om verkställande av reglering skall de fastigheter och andra områden vilkas ägor med stöd av 1 mom. inte regleras eller inlöses nämnas särskilt. De begränsningar som avses i 177 § gäller inte dessa fastigheter och områden.

118 § (5.3.1999/322)

Vid reglering av byggnadsmark avskiljs först åt kommunen de i 83 § markanvändnings- och bygglagen nämnda allmänna områden som i detaljplanen är avsedda för kommunens behov, till den del områdena inte redan är i kommunens ägo.

119 §

Vid reglering av byggnadsmark är delningsgrunden det värde som de områden, som varje delägare äger på regleringsområdet, hade innan planen uppgjordes.

Varje delägare ges en andel enligt delningsgrunden av de områden som hör till regleringsområdet, utom av sådana områden som avses i 118 §. Därvid värderas områdena enligt det värde de har efter att planen har fastställts. Till den del någon inte kan tilldelas områden enligt delningsgrunden betalas ersättning för skillnaden.

120 §

Områdena fördelas mellan ägarna så att varje delägare i främsta rummet får sådana områden som han äger och att delningen gör det lättare att utarbeta tomtindelning eller att bilda tomter eller byggplatser som passar in i planen. Om ett område har en bindande tomtindelning, får

området inte utan särskilda skäl delas så att gränsen för ett område som tilldelas en delägare avviker från tomtindelningen. (5.3.1999/322)

En delägare kan tilldelas områden på ett sätt som avviker från delningsgrunden till den del det är nödvändigt för att dela områdena enligt 1 mom. En delägare är likväl inte skyldig att ta emot områden som med mer än 30 procent överstiger värdet av de områden som tillkommer honom enligt delningsgrunden.

121 §

En delägare, vars andel enligt delningsgrunden är så liten att den inte motsvarar någon tomt eller byggnadsplats enligt planen, tilldelas ett område som är lämpligt som tomt eller byggnadsplats, om han så yrkar och ingen delägare som har framställt ett likadant yrkande och vars andel är större än den förstnämnda delägarens blir utan ett motsvarande område.

122 § (5.3.1999/322)

Kan regleringsområdet inte genom åtgärder enligt 120 § 2 mom. och 121 § delas så som avses i 120 § 1 mom., får delar av ett område som är lämpligt som tomt eller byggplats enligt detaljplanen tilldelas flera delägare som äger obetydliga andelar, om ingen av dem vill lösa in hela området. Om flera delägare fordrar att få lösa in området, har den företräde vars andel enligt delningsgrunden är störst.

Har ingen delägare som avses i 1 mom. framställt inlösningsanspråk, får kommunen lösa in hela området.

En kommun, en samkommun eller staten får vid en förrättning lösa in ett sådant allmänt område eller en sådan tomt för en allmän byggnad som avses i 96 § markanvändnings- och bygglagen och som i detaljplanen anvisats för dess behov, förutsatt att området inte skall avskiljas till kommunen enligt 118 §.

123 §

Storleken av det gatuområde som kommunen enligt markanvändnings- och bygglagen har rätt att få utan ersättning bestäms med iakttagande av vad som i nämnda lag bestäms om detta. Vid beräkningen likställs dock hela regleringsområdet med ett område som tillhör en enda markägare, och områden i kommunens ägo tas inte med i beräkningen. (5.3.1999/322)

För de områden som avses i 118 §, med undantag av sådana områden enligt 1 mom. i denna paragraf som utan ersättning övergår i kommunens ägo eller besittning, har delägarna i regleringen rätt att av kommunen få en ersättning som fördelas mellan delägarna enligt delningsgrunden. För bestämmande av ersättningen värderas områdena enligt det värde som de hade innan beslutet om uppgörande av en plan fattades, vilket värde ökas med den värdestegring som efter nämnda tidpunkt har föranletts av höjning av den allmänna prisnivån eller av någon annan orsak än den planläggning på grund av vilken regleringen företas.

124 §

Om ett område där det finns en byggnad byter ägare vid en reglering, åläggs den nya ägaren att lösa in byggnaden.

Om en byggnad inte är lämplig för det ändamål som planen anger eller om en byggnad som avses i 1 mom. är dåligt lämpad för att användas av den nya ägaren, skall byggnaden värderas enligt det värde som den har med beaktande av det ändamål som området enligt planen skall användas för och de faktiska möjligheterna att använda byggnaden.

Om byggnadens värde beräknat enligt 2 mom. är mindre än det värde som byggnaden hade innan det påverkades av planen eller bytet av ägare, utgör skillnaden en byggnadsförlust, för vars ersättande sakägarna ansvarar enligt 130 § 2 mom.

125 §

Vad 124 § stadgar gäller i tillämpliga delar även konstruktioner, anordningar, ledningar, planteringar, trädgårdar och annat dylikt som betraktas som fast egendom.

126 §

När ställningen för innehavare av arrenderätt eller andra särskilda rättigheter som gäller regleringsområdet ordnas, tillämpas 86 och 87 §§.

127 §

Vid regleringen av byggnadsmark uppgörs en regleringsplan som anger

- 1) de områden som med stöd av 118 § skall avskiljas åt kommunen,
- 2) de områden som skall tilldelas delägarna samt de områden som skall lösas in från någon delägare,
- 3) de områden som enligt 122 § 2 och 3 mom. skall lösas in åt kommunen, en samkommun eller staten,
- 4) servitut, andelar i samfällda områden och förmåner som gäller de fastigheter som skall bildas,
- 5) bestämmelser om inlösning av byggnader,
- 6) bestämmelser om hur ställningen ordnas för innehavare av arrenderätt eller andra särskilda rättigheter,
- 7) tiden för tillträde av områden och andra bestämmelser om tillträde,
- 8) de ersättningar som skall betalas på grund av regleringen, samt
- 9) andra åtgärder jämförbara med dem som nämns ovan.

128 §

Regleringsplanen och grunderna för denna skall vid ett sammanträde förklaras för sakägarna, vilka även skall beredas tillfälle att ta del av planen och att framställa anmärkningar och yrkanden som gäller den. Sedan anmärkningarna och yrkandena har behandlats fastställs regleringsplanen.

129 §

När regleringsplanen har fastställts, skall de områden som varje delägare eller någon annan sakägare erhållit bildas till en eller flera fastigheter. (5.3.1999/322)

Ett samfällt område som ingår i regleringsområdet kan överföras till en fastighet som bildas, med iakttagande av vad som stadgas om inlösning av ett område som avses i 60 eller 61 §. Om överföring inte företas, skall det område som delägarlaget erhållit förbli fastigheternas samfällda eller på delägarlagets begäran bildas till lägenhet.

3 mom. har upphävts genom L 5.3.1999/322. (5.3.1999/322)

130 §

Kostnaderna för reglering av byggnadsmark fördelas mellan delägarna och kommunen i proportion till värdena av de områden som de erhållit vid regleringen. Mellan delägarna fördelas kostnaderna i proportion till delägarnas nytta av regleringen.

En egendomsförlust som avses i 124 § 3 mom. eller 125 § samt en ersättning som betalas till en innehavare av arrenderätt eller någon annan särskild rättighet skall, till den del fastighetens ägare inte har nytta av den åtgärd som utgör grund för ersättningen, fördelas mellan delägarna enligt den grund som anges i 1 mom. Kommunen är dock inte skyldig att delta i betalningen av nämnda förlust eller ersättning.

13 kap.

Samfällda områden och särskilda förmåner

Överföring och bildande till lägenhet av andelar i samfällda områden samt fogande av ett samfällt område till en fastighet (22.7.2011/914)

131 § (22.7.2011/914)

Från en fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en kvotdel av en sådan andel, överförs till förvärvarens fastighet eller, om en överföring inte är möjlig, bildas till lägenhet. Likaså kan en andel i ett samfällt område på ansökan av fastighetsägaren överföras till en annan fastighet som han äger. På dessa åtgärder tillämpas vad som bestäms om styckning. Åtgärderna kan vidtas också genom beslut av fastighetsregisterföraren, om det inte av särskilda skäl är behövligt att behandla saken vid en fastighetsförrättning.

Vid en förrättning som avses i 1 mom. betraktas andelen som ett outbrutet område. Överföring av en andel får företas även när den fastighet från vilken andelen avskiljs finns i en annan kommun än den mottagande fastigheten, om det är ändamålsenligt att andelen överförs och överföringen inte föranleder oklarheter i fastighetssystemet.

131 a § (22.7.2011/914)

Om alla andelar i ett samfällt område har kommit att tillhöra en och samma fastighet, fogas det samfällda området till fastigheten vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsbestämningsförrättning, i samband med en annan fastighetsförrättning eller på ansökan av fastighetens ägare genom beslut av fastighetsregisterföraren.

Fastighetsregisterföraren kan verkställa ett i 1 mom. avsett fogande av ett samfällt område till en fastighet, om det inte av särskilda skäl är behövt att behandla saken vid en fastighetsförrättning. Fastighetsregisterföraren kan verkställa fogandet även utan ansökan, om den som äger fastigheten ger sitt samtycke till detta.

Bildande av ett samfällt område och fogande av ett område till ett samfällt område

132 §

Med stöd av ett avtal mellan sakägarna kan ett område som består av en eller flera fastigheters enskilda ägor bildas till ett samfällt område för fastigheterna, om dessa behöver området. Ett område som flera fastighetsägare genom överlåtelse fått i sin gemensamma ägo kan med stöd av avtal mellan ägarna bildas till samfällt område för de fastigheter som de äger. (9.4.1998/273)

Ett samfällt område får likväl inte bildas för en samfälld skog, en väg, ett avloppsdike eller annat för ledande av vatten.

Inom ett detaljplaneområde får samfälllda områden inte bildas. (5.3.1999/322)

133 § (14.7.2000/688)

Ett outbrutet område som delägarlaget för ett samfällt område har fått i sin ägo fogas till delägarlagets samfälllda område. En fastighet som delägarlaget har fått i sin ägo sammanslås med delägarlagets samfälllda område. (22.7.2011/914)

Till ett samfällt område kan fogas ett område som hör till en fastighet genom att fastigheten ges en mot området svarande andel i det samfälllda området, om fastighetsägaren och delägarlaget för det samfälllda området kommer överens därom.

Samfälllda områden vilkas delägarlag har kommit överens om sammanslagning av de samfälllda områden som hör till dem slås samman genom att av dem bildas ett nytt samfällt område.

133 a § (4.6.2004/455)

Om ett avtal som avses i 132 § 1 mom. eller 133 § 2 eller 3 mom. har ingåtts om storleken av de andelar som tillkommer fastigheterna eller om grunderna för beräkning av dessa andelar, bestäms andelarna enligt avtalet, om inte avtalet kränker någons rätt.

134 § (22.7.2011/914)

Ett område avskiljs till samfällt område och ett outbrutet område som avses i 133 § 1 mom. fogas till ett redan existerande samfällt område vid en förrättning på vilken det tillämpas vad som bestäms om styckning, eller i samband med en annan fastighetsförrättning. En fastighet sammanslås med ett samfällt område vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsförrättning.

Ett område fogas till ett samfällt område och samfälllda områden sammanslås i de fall som avses i 133 § 2 och 3 mom. vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsförrättning. Med tanke på bestämmandet av andelarna bedöms det område som ska fogas till det samfälllda området och de samfälllda områdena vid förrättningen, och varje fastighets andel i det samfälllda

område som bildats bestäms så att andelen till sitt värde motsvarar värdet av det område som hört till fastigheten eller värdet av den andel i det samfällda området som tidigare tillkommit fastigheten.

Det samfällda område som bildas ska vara ändamålsenligt med tanke på ordnandet av användningen och skötseln av området, och fogandet eller sammanslagningen får inte leda till en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyra klarheten i fastighetssystemet. En ytterligare förutsättning för att ett outbrutet område ska kunna fogas till ett samfällt område och för att en fastighet ska kunna sammanslås med ett samfällt område på det sätt som avses i 1 mom. är att det outbrutna området eller fastigheten inte belastas av inteckningar, panträtter eller inskrivna sytningar eller att det outbrutna området eller fastigheten befrias från ansvar för inteckningarna. En förutsättning för befrielse är att innehavaren av panträtten ger sitt samtycke. Befrielse kan ske utan samtycke av innehavaren av panträtten, om den fastighet från vilken det outbrutna området tas även efter förrättningen klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den. Om villkoren för fogande eller sammanslagning inte uppfylls, bildas av det outbrutna området eller av fastighetens område ett nytt samfällt område för delägarlagets delägarfastigheter, i vilket delägarfastigheterna har andel motsvarande samma andelstal som i deras redan existerande samfällda område. Också i detta fall ska villkoren för samstyckning enligt 24 § vara uppfyllda i fråga om det samfällda område som ska bildas av fastigheten eller det outbrutna området och i fråga om delägarfastigheterna i det samfällda området.

Om en fastighet som ska sammanslås eller bildas till ett nytt samfällt område har andel i ett annat samfällt område eller i en gemensam särskild förmån, övergår andelen till de andra delägarfastigheterna i det samfällda området eller den särskilda förmånen. Andelen övergår till delägarfastigheterna utan ersättning i samma förhållande som deras tidigare andelar. En fastighet som sammanslås med ett samfällt område eller av vars område ett nytt samfällt område bildas upphör, och de enskilda särskilda förmåner och servitutsrättigheter som hört till den upphör.

135 §

En fastighets vattenområde avskiljs till samfällt område för de fastigheter som bildas vid klyvning, om det inte finns särskilda skäl att dela området.

136 §

Vid klyvning och nyskifte kan utan avtal mellan sakägarna, om det behövs för att nå ett ändamålsenligt skiftesresultat och det inte medför betydande olägenhet för någon delägare, till samfällt område avskiljas

- 1) ett område som behövs för bil- eller båtplats eller brygga,
- 2) ett område som behövs för tagande eller uppdämning av vatten,
- 3) ett område som behövs för tagande av sten, grus, sand, lera, torv eller andra marksubstanser, samt
- 4) ett jordområde som behövs för utnyttjande av ett samfällt vattenområde eller av en fiskerätt som utgör en gemensam särskild förmån.

Vid nyskifte kan ett område avskiljas till samfällt område även för något annat särskilt, gemensamt behov.

Ett samfällt område får likväl inte bildas, om det behov för vilket området skulle bildas kan tillgodoses lika väl genom att ett servitut stiftas.

Skifte av samfällt område

137 § (22.7.2011/914)

En delägare i ett annat samfällt område än ett strömfall eller en sådan samfälld skog som avses i lagen om samfällda skogar har rätt att få sin andel avskild genom skifte, om andelen kan avskiljas utan att någon delägare åsamkas nämnvärd olägenhet. På ansökan av flera delägare kan deras andelar avskiljas även så att det av de andelar som ska avskiljas bildas ett samfällt område för de fastigheter som de äger.

Ett samfällt område som varken är ett samfällt strömfall eller en samfälld skog kan under de förutsättningar som anges i 1 mom. delas i två eller flera samfällda områden på ansökan av delägarlaget för det samfällda området, när ansökan grundar sig på ett majoritetsbeslut som delägarlaget har fattat i enlighet med 15 § 2 mom. i lagen om samfälligheter. Vid ett sådant skifte är det möjligt att på det sätt som föreskrivs i 1 mom. i denna paragraf för de delägare som så önskar avskilja de andelar som de äger.

För skifte av ett samfällt vattenområde förutsätts dessutom att delningen behövs för ett särskilt ändamål eller att det finns något annat särskilt skäl att dela området.

Om en andel i ett samfällt jordområde inte kan avskiljas och andelen inte behövs med hänsyn till användningen av delägarens fastighet, är de övriga delägarna skyldiga att lösa in andelen på yrkande av den nämnda delägaren. När andelen är inlöst, hör det samfällda området till de fastigheter som fortfarande har del i området, i samma förhållande som deras tidigare andelar, om inte delägarna avtalar något annat. De delägare som har löst in andelen ska till den delägare som yrkat inlösning betala ersättning för dennes förlust.

137 a § (4.6.2004/455)

En tillandning som uppkommer ur ett samfällt vattenområde hör till samma registerenhet som det samfällda vattenområdet.

Om skiftet gäller ett samfällt område till vilket hör vattenområde och tillandning eller annat markområde så att skiftet gäller endast vattenområdet eller markområdet, skall det av den del av det samfällda området som lämnas utanför skiftet bildas en separat registerenhet vid skiftet.

138 §

Om en ändamålsenlig skiftesläggning inte kan åstadkommas genom att bara det samfällda området delas och ägobyten företas, får ägor som gränsar till det samfällda området tas med i skiftet i den mån som det är nödvändigt för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning. En förutsättning för att ta med dessa ägor i skiftet är att ingen därigenom åsamkas nämnvärd olägenhet.

139 §

Delningsgrunden vid skifte av ett samfällt område är varje fastighets andel i det samfällda området. Andelens storlek bestäms enligt den delningsgrund som iakttagits eller något annat beslut som fattats om andelens storlek vid den förrättning vid vilken området har bibehållits som eller avskilts till samfällt. Har området lämnats som eller bildats till samfällt för fastigheter utan att saken har behandlats vid en förrättning, bestäms fastigheternas andelar enligt den lag som gällde vid tiden för förrättningen. Till den del som något annat senare har avtalats, föreskrivits eller i lag stadgats om en andel, bestäms andelen enligt ett dylikt avtal, beslut eller stadgande.

En fastighet, från vilken med stöd av 138 § ägor har tagits med i ett skifte av ett samfällt område, tilldelas vid skiftet en ägomassa som motsvarar hävdens i fråga om de ägor som tagits med i skiftet.

140 §

Vid skifte av ett vattenområde skall ett strömfallsområde som hör till vattenområdet bibehållas som samfällt område. Om vattenkraften i strömfallet är av mindre värde än fisket eller någon annan användning av strömfallet eller om strömfallet utan att någon delägare åsamkas olägenhet kan tilldelas någon eller några delägare, kan strömfallsområdet i samband med ett annat vattenområde tas med i skiftet.

Har rätten till vattenkraften i ett strömfall före den 1 mars 1903 på något annat sätt än genom skifte lagligen avskilts, tas dock strömfallsområdet utan dess vattenkraft med i skiftet.

Vid skifte av ett vattenområde får ett särskilt fiskeställe bildas till samfällt område, om det behövs för att genomföra skiftet. Med stöd av ett avtal mellan de sakägare som är närvarande kan även ett annat vattenområde bildas till samfällt område för delägarfastigheterna.

141 §

Om ett samfällt jordområde som skall skiftas är beläget så att området eller en del av området kan användas ändamålsenligt bara i samband med angränsande ägor som hör till fastigheter enskilt, eller om det jordområde som skall skiftas är av ringa värde, får, till den del en tillfredsställande skiftesläggning inte kan åstadkommas genom åtgärder enligt 138 §, det samfällda området eller en del av området inlösas och såsom avgränsat område fogas till de fastigheter till vilkas ägor det samfällda området gränsar. Av särskilda skäl kan det bestämmas att någon del av det samfällda området skall inlösas åt en delägarfastighet som inte gränsar till det samfällda området. Vad som ovan i detta moment stadgas om fastigheter gäller även samfällld skog.

Vid skifte kan kommunen åläggas att lösa in ett samfällt område som avses i 1 mom. eller en del av området, om området eller delen ligger inom området för en detaljplan och kommunen med stöd av markanvändnings- och bygglagen vore berättigad att lösa in det utan särskilt tillstånd. (5.3.1999/322)

När ett samfällt område med stöd av 1 mom. fogas till en fastighet eller till en samfällld skog eller med stöd av 2 mom. löses in åt kommunen, är en delägare i det samfällda området berättigad att få en ersättning som bestäms enligt samma grund som den andel som hans fastighet hade i det samfällda området.

142 §

Förrättningsmännen beslutar om förutsättningarna för och omfattningen av ett skifte av ett samfällt område. Samtidigt skall de besluta till vilken del skiftet förrättas såsom ett skifte som avses i 137 § 1 mom. och till vilken del det förrättas genom ett inlösningsförfarande som avses i 141 § samt besluta vilka andelar som skall inlösas med stöd av 137 § 3 mom.

143 §

Vid skifte av ett samfällt område uppgörs en skiftesplan, som anger

- 1) hur de skiftade ägorna fogas till delägarnas fastigheter eller bildas till särskilda fastigheter,
- 2) de ägor som tilldelas fastigheter i sådana fall som avses i 139 § 2 mom.,
- 3) de områden som bibehålls som eller bildas till samfällda områden,
- 4) de områden som inlöses och hur dessa fogas till fastigheter eller till samfällad skog eller bildas till särskilda fastigheter,
- 5) hur en andel som avses i 137 § 3 mom. inlöses och delas mellan fastigheterna,
- 6) de servitut som skall stiftas,
- 7) hur ställningen ordnas för de rättsinnehavare som avses i 145 § eller om rättigheterna upphör att gälla,
- 8) de ersättningar som skall betalas med anledning av skiftet, samt
- 9) andra behövliga åtgärder som kan jämföras med dem som nämns ovan.

144 §

Skiftesplanen och grunderna för denna skall vid ett sammanträde förklaras för sakägarna, vilka även skall beredas tillfälle att ta del av planen och att framställa anmärkningar mot den. Sedan anmärkningarna har behandlats skall förrättningsmännen besluta om fastställande av skiftesplanen.

Om skiftesplanen har vunnit laga kraft, kan de anteckningar som detta föranleder göras i fastighetsregistret innan förrättningen har avslutats.

145 §

Om det område som skall skiftas belastas av arrenderätt eller någon annan särskild rättighet, tillämpas 86 och 87 §§ när ställningen ordnas för den som innehar rätten.

146 §

Ett område som tillfallit en fastighet vid ett skifte fogas till delägarfastigheten, eller av särskilda skäl bildas en särskild fastighet av det område som motsvarar den avskiljda andelen. Detsamma gäller ett område som med stöd av 141 § 2 mom. inlöses åt kommunen.

147 §

Ett område eller en andel, som vid skifte av ett samfällt område överförs från en fastighet till en annan eller bildas till en särskild fastighet, befrias från sådana panträtter som belastar området eller andelen. De panträtter som belastar den mottagande fastigheten gäller sedan förrättningen vunnit laga kraft även det område eller den andel som överförts till fastigheten.

Särskilda förmåner

148 §

Om en särskild förmån, såsom rätt till vattenkraft, till fiske eller till ett stenbrott, gäller ett bestämt område inom det område som skall skiftas och förmånen hör till flera fastigheter gemensamt, lämnas denna förmån gällande vid skiftet. Förmånen får likväl upphävas med iakttagande av vad som stadgas i 149 §. Om förmånen hör enbart till sådana fastigheter som omfattas av skiftet, kan den tas med i skiftet, om det finns särskilda skäl till detta.

Det område som belastas av förmånen kan avskiljas såsom samfällt för de fastigheter som enligt skiftet är berättigade till förmånen, om detta är ändamålsenligt.

En särskild förmån som belastar det område som skall skiftas och hör enskilt till en fastighet, skall fortfara att gälla. Förmånen kan likväl upphävas med iakttagande av 149 § eller, om det finns särskilda skäl, tas med i skiftet såvida förmånen hör till en fastighet som omfattas av skiftet.

149 §

En gemensam särskild förmån eller en enskild särskild förmån som belastar en fastighets eller någon annan registerenhets område kan på yrkande av ägaren till den belastade registerenheten upphävas, om förmånen på grund av förändrade förhållanden har blivit av ringa betydelse för de som har haft rätt till den, fastigheter eller om den belastning som utnyttjandet av förmånen medför har blivit oskäligt stor i förhållande till nyttan. En förmån upphävs vid en särskild förrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning.

Den belastade registerenhetens ägare skall betala ersättning för den förlust som upphävandet av förmånen medför.

Särskilda stadganden

150 §

En andel som en fastighet som skall klyvas har i ett samfällt jordområde eller i en gemensam särskild förmån, eller en särskild förmån som hör enskilt till fastigheten, tilldelas en av de fastigheter som bildas vid klyvningen, om det med tanke på användningen av fastigheterna inte är ändamålsenligt att dela upp andelen eller förmånen mellan flera av de fastigheter som bildas vid klyvningen eller om sakägarna inte kommer överens om delningen. En andel som en fastighet som skall klyvas har i ett samfällt vattenområde delas upp mellan de fastigheter som bildas, varvid samma delningsgrund iakttas som vid förrättningen, om sakägarna inte avtalar något annat.

En styckningsfastighet eller en sådan fastighet som bildats av en mottagande fastighet och ett outbrutet område som överförts till denna får en del av en andel som moderfastigheten har i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån samt av en enskild särskild förmån som tillhör moderfastigheten, om sakägarna har avtalat om detta. Om sakägarna inte har avtalat något annat, bestäms styckningsfastighetens eller en sådan fastighets, som bildats av en mottagande fastighet och ett outbrutet område som överförts till denna, andel enligt förhållandet mellan styckningsfastighetens eller det överförda outbrutna områdets markareal och stomfastighetens markareal eller av särskilda skäl enligt någon annan skälig grund. (20.12.1996/1188)

150 a § (5.3.1999/322)

Ett allmänt område har inte andel i samfällda områden eller i särskilda förmåner.

151 §

En andel i en gemensam särskild förmån kan överföras till en annan fastighet med iakttagande av vad som stadgas om överföring av en andel i ett samfällt område.

Om hela området av en fastighet som har andel i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån eller som har en enskild särskild förmån bildas till allmänt område, expropriationsenhet eller väg- eller biområde eller fogas till en samfällld skog, utgör den andel eller förmån som hör till fastigheten den återstående fastigheten.

152 §

Vid en fastighetsförrättning skall alltid fastställas i vilka samfällda områden eller gemensamma särskilda förmåner de fastigheter som bildats har andel och storleken av den andel som hör till varje fastighet. Om storleken av den andel som hör till moderfastigheten för en fastighet som skall bildas vid en fastighetsförrättning inte har avgjorts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft, skall vid fastighetsförrättningen fastställas hur stor andel varje fastighet som bildas har av moderfastighetens andel i ett samfällt område eller i en särskild förmån. Vid fastighetsförrättningen skall även fastställas vilka särskilda förmåner som hör enskilt till de fastigheter som bildats.

En fastighet kan inte ges andel endast i en del av det samfällda område som utgör registerenhet. (4.6.2004/455)

152 a § (4.6.2004/455)

En samfällld tillandning som före denna lags ikraftträdande har uppkommit successivt ur ett samfällt vattenområde till följd av att vattennivån sjunkit, landet höjt sig eller vattenområdet slammat till eller vuxit igen anses med tanke på fastighetsindelningen vara samma samfällda område också då delägarfastigheterna fått andel i tillandningen vid olika tidpunkter.

Varje delägarfastighets andel i ett sådant samfällt tillandningsområde som avses i 1 mom. skall bestämmas så att fastighetens andel motsvarar värdet av den del av tillandningsområdet som varje delägarfastighet anses ha fått andel i.

153 §

Stadgandena i detta kapitel gäller samfälld skog och andelar i samfälld skog endast om så stadgas särskilt. I fråga om andelar i samfälld skog iakttas dock 152 § i tillämpliga delar.

14 kap.

Servitut

154 §

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

- 1) att ta hushållsvatten,
- 2) att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 3) att avleda vatten för torrläggning av mark,
- 4) att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner, (22.7.2011/914)
- 5) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
- 6) att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan, (22.7.2011/914)
- 7) att använda ett markområde som behövs för fiske,
- 8) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
- 9) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet,
- 10) att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
- 11) till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde.

(22.12.2005/1159)

Om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att stifta en rätt som avses i 1 mom. i form av ständigt servitut, kan rätten stiftas i form av tidsbestämt servitut. Vid förrättningen skall en tidpunkt bestämmas fram till vilken det tidsbestämda servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Angående byggnadsservitut stadgas särskilt.

154 a § (11.6.2004/477)

Till förmån för en fastighet inom ett stranddetaljplaneområde stiftas på en annan registerenhets område som servitut annan rätt att använda ett samnyttjoområde som avses i 75 § markanvändnings- och bygglagen än rätt till vägförbindelse för de fastigheter för vilka området har anvisats i planen. Detsamma gäller sådana områden som avses i 91 § 2 mom. markanvändnings- och bygglagen.

Det servitut som avses i 1 mom. stiftas vid en och samma förrättning till förmån för alla de fastigheter för vilka samnyttjoområdet har anvisats. Förrättning får sökas av den som äger en dylik fastighet och den som äger den registerenhet på vars område samnyttjoområdet eller en del av det ligger. Stiftande av servitut förutsätter inte samtycke av ägarna till ovan avsedda fastigheter och registerenheter.

155 § (22.12.2005/1159)

Ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1–5, 9 eller 11 punkten samt ett i 6 punkten i nämnda moment avsett servitut som gäller rätt att använda ett område som behövs som bilplats kan inom ett detaljplaneområde stiftas också till förmån för kommunen.

156 § (22.12.2005/1159)

Ett servitut får stiftas, om ägarna till den belastade och den berättigade fastigheten eller kommunen och fastighetsägaren, i ett fall då servitutet kan stiftas till förmån för kommunen, avtalar om detta och servitutet är behövligt för fastigheten eller kommunen och det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller för innehavaren av en servitutsrätt som redan belastar området. Om servitutet likväl behövs för att klyvning, skifte av samfällt område, tvångsbyte av ägor, överföring av ett område, nyskifte eller reglering av byggnadsmark skall kunna verkställas på ett ändamålsenligt sätt, får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1–8 eller 11 punkten utan avtal mellan sakägarna stiftas på det område som förrättningen omfattar.

Inom ett detaljplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1–4 eller 11 punkten samt ett i 6 punkten avsett servitut som behövs för att användas som fordonsplats stiftas utan samtycke av den belastade registerenhetens ägare, om servitutet är viktigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen och det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller för innehavaren av en servitutsrätt som redan belastar området.

(22.7.2011/914)

Vid en fastighetsförrättning ska för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse till en gata, landsväg eller sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats, genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 11 punkten eller en ständig eller tidsbestämd vägrätt enligt lagen om enskilda vägar eller någon annan rätt som behövs för vägförbindelsen. I fråga om förutsättningarna för stiftande av en sådan rätt tillämpas lagen om enskilda vägar. På begäran av ägaren till fastigheten ska vid fastighetsförrättningen även avgöras huruvida vägrätt ska beviljas för en sådan enskild väg som avses ovan. (22.7.2011/914)

På yrkande av ägaren till en fastighet kan till förmån för fastigheten ordnas behövlig vägförbindelse till ett sådant område till vilket fastigheten har servitutsrätt eller särskild förmån och till ett sådant samfällt område som fastigheten har andel i, med iakttagande i tillämpliga delar av vad som föreskrivs i 3 mom.

157 § (22.12.2005/1159)

Stiftandet av servitut får inte försvåra genomförandet av en detaljplan. Servitutet skall också i övrigt stiftas så att dess syfte nås på ett så förmånligt sätt som möjligt och så att servitutet eller dess utnyttjande inte medför onödig olägenhet för omgivningen eller större skada eller olägenhet för någon än nödvändigt.

Ett servitut får inte stiftas, om det enligt annan lagstiftning vore förbjudet att utnyttja det. Om det enligt annan lagstiftning fordras tillstånd av en myndighet för att utnyttja ett servitut, ersätter stiftandet av servitutet inte ett sådant tillstånd. Utnyttjandet av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1 och 2 punkten förutsätter inte sådant samtycke av ägaren som avses i 4 kap. 4 § 3 mom. i vattenlagen. (27.5.2011/597)

158 §

Vid en förrättning skall det område bestämmas som ett servitut som stiftats belastar samt skall behövliga villkor och begränsningar uppställas för utnyttjandet av servitutet.

Förutsätter utnyttjandet av ett servitut eller av en rätt som avses i 156 § 3 mom. att en väg anläggs eller att en byggnad, konstruktion eller anordning byggs eller att servitutsområdet istandsätts på något annat sätt, och är det inte fråga om en väg vars delägare bildar ett väglag eller om en rätt som tillhör delägarna i väglaget gemensamt, ska det vid förrättningen utfärdas behövliga bestämmelser om hur ägarna till de berättigade fastigheterna och ägaren till det belastade området ska delta i istandsättningskostnaderna, om någon av sakägarna fordrar detta eller om det annars behövs. Om sakägarna inte kommer överens om fördelningen av istandsättningskostnaderna, ska fördelningsgrunden vara den nytta som varje sakägare har av servitutet. I fråga om ett servitut som stiftats för torrläggning bestäms nyttan enligt 5 kap. i vattenlagen. I ett sådant fall kan det också bildas en dikningssammanslutning enligt vattenlagen. Vad som i detta moment bestäms om istandsättningskostnader tillämpas även på kostnaderna för underhåll av servitutsområdet. På underhållet av ett servitut som har stiftats för torrläggning tillämpas vad som i vattenlagen bestäms om underhåll av dike. (27.5.2011/597)

Har ett servitut stiftats för kommunen, tillämpas på kommunen vad som i 2 mom. stadgas om ägaren till en servitutsberättigad fastighet.

159 § (22.12.2005/1159)

Vid en förrättning där nya fastigheter bildas, områden byts eller områden fogas till en fastighet, skall den fastighet bestämmas till förmån för vilken ett tidigare stiftat servitut eller en rätt som avses i 156 § 3 mom. förblir gällande.

Har flera fastigheter som bildats vid förrättningen behov av servitutet eller rättigheten, kan det även bestämmas att servitutet eller rättigheten skall förbli gällande till förmån för dessa, om förutsättningar enligt 156 och 157 § föreligger för stiftande av servitutet eller rättigheten.

Ett onödigt servitut eller en onödig rätt enligt lagen om enskilda vägar som gäller ett område som omfattas av en förrättning kan upphävas vid förrättningen.

160 § (22.12.2005/1159)

Om sakägarna avtalar om åtgärden och den inte försvårar genomförandet av detaljplanen, kan ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning flyttas till ett annat ställe på den belastade registerenhetens område eller nya bestämmelser som begränsar utnyttjandet av servitutet utfärdas eller tidigare bestämmelser om utnyttjandet ändras. För åtgärden krävs dock inte något avtal mellan sakägarna

1) om den olägenhet som servitutet på grund av förändrade förhållanden orsakar kan undanröjas eller minskas genom åtgärden, eller

2) om åtgärden möjliggör ett ändamålsenligare utnyttjande av servitutet för dess ursprungliga ändamål, om möjligheterna att utnyttja det har försämrats på grund av förändrade förhållanden,

och om åtgärden inte medför betydande olägenhet för någon registerenhet.

161 §

Ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning kan upphävas med stöd av ett avtal mellan sakägarna, om servitutets betydelse för den berättigade fastigheten eller kommunen har minskat. I övrigt kan servitutet upphävas, om förhållandena är så förändrade att servitutet med beaktande av bestämmelserna i 156 och 157 § inte längre skulle kunna stiftas och servitutet inte är nödvändigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen. Ett nödvändigt servitut kan upphävas, om det inte är möjligt att genom åtgärder enligt 160 § undanröja en oskäligen olägenhet som servitutet orsakar och om det i stället för det upphävda servitutet, under de förutsättningar som anges i 156 och 157 §, kan stiftas ett motsvarande servitut på en annan plats. (22.7.2011/914)

Om en oskäligen olägenhet som servitutet orsakar inte kan undanröjas genom åtgärder enligt 1 mom. och ökningen av den belastning som servitutet medför beror på en ändring i det sätt på vilket servitutet utnyttjas, skall de innehavare av servitutsrätt, som utnyttjar servitutet på ett sådant sätt att belastningen har ökat, betala ersättning till den belastade registerenhetens ägare för den ökade olägenhet som beror på ändringen.

162 § (22.12.2005/1159)

Ägaren och innehavaren av en belastad registerenhet är berättigade att av den till förmån för vilken ett servitut eller en rätt stiftas få ersättning för den olägenhet och skada som stiftandet av servitutet eller rätten orsakar. Skyldig att ersätta en olägenhet eller skada som en åtgärd enligt 160 § orsakar är den som har nytta av åtgärden. Om vägrätt beviljas med stöd av 156 § 3 mom. ska frågan om ersättningsskyldighet enligt 24 § i lagen om enskilda vägar samtidigt behandlas och avgöras. För ett servitut eller en rätt som vid styckning stiftats till förmån för en styckningsfastighet och som behövs för en vägförbindelse som avses i 156 § 3 mom. är likväl stomfastighetens ägare berättigad till ersättning bara av särskilda skäl. Om den belastning som servitutet medför ökar nämnvärt på grund av en bestämmelse som avses i 159 § 2 mom., är den belastade registerenhetens ägare och innehavare berättigade att av de innehavare av servitutsrätt som avses i det momentet få ersättning för den ökade olägenhet som beror på detta. (22.7.2011/914)

Rätt till ersättning enligt 1 mom. föreligger inte till den del som det har överenskommits eller förutsatts att ersättning inte betalas. När det gäller stiftande av servitutsrätt som belastar ett

samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en sådan strandplan som fastställts med stöd av den genom markanvändnings- och bygglagen (132/1999) upphävda byggnadslagen (370/1958) har ägaren till området inte rätt till ersättning i fråga om en byggplats som han överlåt sedan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

Har någon arrenderätt eller annan särskild rätt till en registerenhet som omfattas av en åtgärd enligt detta kapitel vilken avser stiftande, flyttning, upphävande eller annan ändring av ett servitut eller en rätt, är denne utöver ägaren och innehavaren av registerenheten berättigad till ersättning för förluster som drabbar denna rätt. Denna ersättning skall beaktas då ersättningen till ägaren och innehavaren av registerenheten bestäms.

163 §

Då vid ett skifte en ständig rätt som avses i 156 § 3 mom. stiftas alla delägarlägenheter emellan, kan den del som delningsgrunden utvisar av graderingsvärdet för de ägor som behövs för rätten betraktas som varje delägares andel, om detta är ändamålsenligt med beaktande av den nytta som stiftandet av rätten ger delägarna. Därvid fastställs inte ersättning för områden som upplåts för stiftandet av rätten.

164 §

Om ett servitut upphävs eller flyttas eller om dess utnyttjande begränsas eller bestämmelserna om dess utnyttjande ändras, är innehavaren av servitutsrätten berättigad att av den som har nytta av åtgärden få ersättning för förluster som beror på åtgärden. Ersättningen minskas i den mån som ersättningstagaren har nytta av åtgärden. Om det finns flera ersättningsskyldiga, deltar de i betalningen av ersättning enligt den nytta som de har av åtgärden.

165 § (5.3.1999/322)

Stiftande, flyttning eller upphävande av ett servitut eller en rätt enligt detta kapitel och andra ärenden som gäller ett servitut eller en rätt behandlas vid en servitutsförrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning. Har överenskommelse nåtts om upphävande av servitutet eller rättigheten eller om ändrings av bestämmelserna om utnyttjande av servitutet eller rätten och om ersättningen för de förluster som en sådan åtgärd medför, och det inte av särskilda skäl är behövligt att behandla saken vid en fastighetsförrättning eller en vägförrättning som gäller en enskild väg, kan fastighetsregisterföraren avgöra ärendet genom sitt beslut. (22.7.2011/914)

Vid en servitutsförrättning som verkställs på ett detaljplaneområde får ett i 156 § 3 mom. avsett ärende som gäller en rätt enligt lagen om enskilda vägar behandlas endast om det är fråga om att flytta, ändra eller upphäva denna rätt. På ett annat än ett ovan nämnt område får ett i 156 § 3 mom. avsett ärende som gäller en rätt enligt lagen om enskilda vägar behandlas vid en servitutsförrättning endast om det samtidigt är fråga om en åtgärd som gäller ett servitut enligt 154 § 1 mom.

Vid nyskifte får utöver ett ärende som gäller stiftande av en rätt enligt lagen om enskilda vägar även behandlas ett ärende som gäller flyttning, ändring eller upphävande av en sådan rätt enligt nämnda lag som belastar nyskiftesområdet. (22.12.2005/1159)

166 §

Servitutsförrättning får sökas av den som äger en registerenhet. Kommunen får söka servitutsförrättning, om det är fråga om ett servitut som skall stiftas eller har stiftats till förmån för kommunen. Upphävande, flyttning eller annan ändring av ett servitut som gäller ett samfällt område får sökas även av en delägare i det samfällda området.

167 §

Förrättningskostnaderna för en servitutsförrättning skall betalas av sökanden. Om förrättningen är till nytta också för en annan sakägare, skall denne delta i kostnaderna enligt den nytta som han har av åtgärden eller enligt någon annan skälig grund.

Vad 1 mom. stadgar om betalning av förrättningskostnaderna för en servitutsförrättning iakttas i tillämpliga delar även när ett servitutsärende behandlas i samband med en annan fastighetsförrättning.

15 kap.

Förrättningsförfarande

Information

168 §

Inledandet av en förrättning meddelas alla sakägare genom kallelsebrev.

Om förrättningen gäller en fastighet eller ett outbrutet område som ägs av flera gemensamt, ska kallelsebrevet sändas till alla samägare särskilt. Gäller förrättningen ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån och det vid förrättningen inte är fråga om skifte av det samfällda området eller om en fastighetsbestämning enligt 101 § 1 mom. 2, 4 eller 5 punkten eller en motsvarande åtgärd, sänds kallelsebrevet till ett konstituerat delägarlag med iakttagande av 26 § i lagen om samfälligheter och till ett icke konstituerat delägarlag genom att kallelsebrevet sänds till en i 26 § 4 mom. i lagen om samfälligheter avsedd företrädare. Har ingen sådan företrädare utsetts, sänds kallelsebrevet till någon av delägarna och inledandet av förrättningen tillkännages dessutom genom publicering av kallelsen i minst en tidning med spridning på orten. Om förrättningen gäller ett område till vilket flera fastigheter har servitutsrätt eller en rätt enligt lagen om enskilda vägar och det inte är fråga om upphävande, flyttning eller ändring av denna rätt, räcker det att kallelsebrevet sänds till en av innehavarna av rätten. Brevet sänds dock till väglaget, om det av förrättningsansökan framgår eller annars är känt att förrättningen gäller väglagets väg. (22.7.2011/914)

Om förrättningen baserar sig på ett inbördes avtal mellan delägarna i ett dödsbo, skall kallelsebrevet tillställas dödsbodelägarna. I fråga om andra förrättningar kan ett kallelsebrev som riktats till dödsboet tillställas den dödsbodelägare som förvaltar boet. Om dödsboet förvaltas gemensamt av flera dödsbodelägare, kan kallelsebrevet tillställas en av dem. Kallelsebrevet kan även tillställas den dödsbodelägare som förvaltar den fastighet i dödsboet som förrättningen gäller eller någon annan som förvaltar boets egendom eller den som annars har rätt att företräda dödsboet och föra dess talan. (9.4.1998/273)

I fråga om en förrättning som verkställs på ett område i behov av planering, på ett strandområde som avses i 72 § markanvändnings- och bygglagen, på området för en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan eller på ett område på vilket

byggnadsförbud gäller för utarbetande av detaljplan, sänds kallelsebrev till kommunen även i det fall att kommunen inte är sakägare vid förrättningen. (5.3.1999/322)

169 §

Kan kallelsebrev inte sändas till någon sakägare på grund av att uppgifter om honom eller om hans adress inte kan fås utan svårighet, tillkännages inledandet av förrättningen dessutom genom publicering av kallelsen i minst en tidning med spridning på orten. Kallelsen publiceras i en tidning också i sådana fall då det råder ovisshet om vem som är sakägare vid förrättningen. (22.7.2011/914)

Inledandet av förrättningen anses ha tillkännagetts, om kallelsebrevet minst 10 dagar före det första sammanträdet har postats eller på annat sätt tillställts mottagaren eller minst sju dagar före det första sammanträdet har överlåtits till mottagaren mot ett skriftligt intyg eller om kallelsen har publicerats i en tidning minst 10 dagar före det första sammanträdet.

170 §

Om inledandet av en förrättning har tillkännagetts så som stadgas i 168 och 169 §§, utgör en sakägares frånvaro inte hinder för att verkställa förrättningen.

Förrättningen kan verkställas utan att den tillkännages så som stadgas i 168 och 169 §§, om alla sakägare samtycker till detta.

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. Förrättningen får likväl slutföras utan att något fortsatt sammanträde hålls, om den sakägare som inte har underrättats om inledandet är närvarande och inte fordrar att behandlingen uppskjuts eller om han innan förrättningen avslutas meddelar skriftligen att han för sin del inte anser att ett fortsatt sammanträde behövs. Vad som i detta moment föreskrivs om sakägare gäller även kommunen när det är fråga om en förrättning som avses i 168 § 4 mom. (22.7.2011/914)

171 §

Ett fortsatt förrättningssammanträde tillkännages vid förrättningssammanträdet eller på det sätt som stadgas om inledande av en förrättning. De sakägare som är närvarande vid sammanträdet kan likväl även avtala om att det fortsatta sammanträdet skall tillkännages på något annat sätt som förrättningsingenjören anser vara tillräckligt.

Sammanträden och annat förrättningsförfarande

172 §

För behandling och avgörande av de ärenden som tas upp vid en förrättning hålls efter behov ett eller flera sammanträden, om inte något annat följer av 178 § 2 mom.

173 §

En förrättning anses ha börjat när förrättningsingenjören har inlett det första sammanträdet. Innan förrättningen inleds får dock tekniska uppgifter som hör samman med förrättningen utföras.

174 §

Förrättningsmännen skall se till att alla ärenden som hör till en förrättning blir behandlade vid förrättningen.

175 §

De ärenden som ska behandlas vid en förrättning avgörs genom förrättningsmännens beslut. Ärenden som gäller utförandet av tekniska uppgifter och de andra ärenden om vilka föreskrivs i lag avgörs dock av förrättningsingenjören ensam. (22.7.2011/914)

Vad som stadgas i 1 mom. gäller inte ärenden som sakägarna har rätt att avtala om och som de har avtalat om.

Är förrättningsmännens beslut inte enhälligt, avgörs ärendet genom omröstning på vilken tillämpas vad rättegångsbalken stadgar om omröstning vid en kollegial domstol.

176 §

Ett avtal som ingås vid ett förrättningssammanträde och gäller ett ärende som skall avgöras vid förrättningen antecknas i protokollet. Om sakägarna medan förrättningen pågår annars än vid ett förrättningssammanträde avtalar om ett ärende, skall avtalet ingås skriftligen. Ett sådant avtal är giltigt fastän någon som avtalet gäller inte har undertecknat det, om han vid ett förrättningssammanträde som hålls sedan avtalet ingicks uppger att han godkänner avtalet.

Ett avtal mellan sakägarna om förrättningsförfarandet ingås vid ett förrättningssammanträde och antecknas i protokollet.

177 § (22.7.2011/914)

Skötseln av ett område som är föremål för en förrättning och vars äganderätt kan förändras till följd av förrättningen får inte försummas. På ett sådant område får under tiden från att inledandet av förrättningen tillkännages till att ägorna tillträds avverkning företas eller marksubstanser tas för försäljning eller för annan borttransport, nya byggnader uppföras eller befintliga byggnader renoveras eller andra sådana åtgärder som inverkar på egendomens värde eller användningssyfte vidtas endast med iakttagande av de begränsningar som förrättningsingenjören uppställt eller med särskilt tillstånd av förrättningsingenjören. Begränsningarna ska uppställas så att de inte onödigt försvårar vidtagandet av sådana åtgärder som är av ringa betydelse för verkställandet av förrättningen. Tillstånd till en åtgärd ska ges, om inte åtgärden avsevärt försvårar verkställandet av förrättningen eller äventyrar dess syfte.

Har alla samägare i en fastighet som ska klyvas avtalat om försäljning eller borttransport av virke eller marksubstanser, tillämpas inte 1 mom. i fråga om detta.

Vid förrättningar som berörs av bestämmelserna i 1 mom. ska förrättningsingenjören redogöra för de nämnda bestämmelserna och de begränsningar som följer av dem. Förrättningsingenjören ska meddela behövliga bestämmelser om de begränsningar som ska

iakttas för att en åtgärd ska få vidtas utan särskilt tillstånd. De begränsningar som förrättningsingenjören har uppställt och förrättningsingenjörens avgörande i fråga om ett tillstånd ska iakttas oberoende av om ändring söks.

Förrättningsingenjören kan avgöra ett tillståndsärende enligt 1 mom. utan att förrättningsammansammanträde hålls. Innan beslut fattas ska sakägarna i förrättningen ges tillfälle att anföra sina åsikter om tillståndsansökan, och beslutet jämte besväransvisning delges dem.

178 §

Om sökanden återtar sin ansökan innan inledandet av förrättningen har tillkännagetts, återkallas förrättningsförordnandet. På samma sätt skall det förfaras, om sökanden återtar sin ansökan sedan förrättningen har tillkännagetts men innan den inletts och alla sakägare före det första sammanträdet underrättas om att ansökan har återtagits.

Om den som har ansökt om förrättningen avstår från sin ansökan sedan förrättningen har inletts eller sådana tekniska uppgifter som fordras för förrättningen har vidtagits, behandlas ärendet vid ett förrättningsammansammanträde. Förrättningen förfaller, om ingen sakägare som är närvarande vid sammanträdet och är berättigad att ansöka om förrättning fordrar att den verkställs. Förrättningsingenjören kan likväl besluta att förrättningen förfaller utan att något sammanträde hålls, om alla sakägare samtycker till detta och sammanträdet inte behövs för behandling av frågor om ersättningar eller förrättningskostnader. Anmälan om avstående från förrättningsansökan ska göras innan förrättningen har vunnit laga kraft. (22.7.2011/914)

Om styckning har blivit anhängig i enlighet med 22 § 2 mom. och förrättningsingenjören konstaterar att styckningen är onödig på grund av att det outbrutna området och den fastighet från vilken det outbrutna området överlåtits har kommit i samma persons ägo och denne har fått lagfart på fastigheten eller om det finns något annat liknande skäl att låta bli att förrätta styckning, förfaller förrättningen, om inte ägaren av det outbrutna området fordrar att den verkställs. I fråga om förrättningar som förfaller tillämpas i övrigt vad som bestäms i 2 mom. (9.4.1998/273)

179 §

Om det sedan en förrättning har inletts framgår att den inte kan verkställas, inställs förrättningen. Oberoende av att förrättningen har inställts kan dock en fristående uppgift eller åtgärd som hör till förrättningen slutföras, om den har påbörjats och en sakägare begär att den slutförs.

Om det sedan en förrättning inletts framkommer brister i förutsättningarna för verkställande av förrättningen och dessa brister kan avhjälpas, avbryts förrättningen, förutsatt att någon sakägare fordrar detta eller det annars är ändamålsenligt att förrättningen avbryts.

180 §

Förrättningsingenjören har till uppgift att skaffa en behövlig sammanträdeslokal och det handräckningsmanskap som behövs när förrättningen verkställs samt utrustning och arbetsredskap som behövs för utmärkning av rår och för andra arbeten i terrängen. (22.7.2011/914)

Förrättningsingenjören kan anförtro utförandet av en uppgift åt en sakägare. Sakägaren har rätt att få ersättning för de utgifter som uppgiften medför och för den arbetstid som han använder för uppgiften. Ersättningen betalas till sakägaren enligt 208 § 1 mom., eller, om det är mer ändamålsenligt, kan vid förrättningen efter behov bestämmas om inbördes prestationer mellan sakägarna på grund av ersättningen.

181 §

Om förrättningens natur eller omfattning det förutsätter, väljs vid förrättningen en eller flera sysslomän. Ingen kan bli vald till syssloman utan eget samtycke.

En syssloman har till uppgift att biträda förrättningsingenjören vid utförandet av de uppgifter som nämns i 180 § 1 mom. och att bringa förrättningsmännens meddelanden till sakägarnas kännedom, att sköta uppbörden och vidarebetalningen av ersättningar samt att utföra andra därmed jämförbara uppgifter som förrättningsingenjören anförtrot honom.

En syssloman har rätt att för sina uppgifter få ett arvode, vars grunder fastställs vid förrättningen.

182 §

Förrättningsmännen och deras medhjälpare har för verkställande av förrättningen rätt att röra sig på förrättningsområdet, komma in i sakägarnas byggnader, öppna kartläggningslinjer och placera ut märken på området. Därvid skall de undvika att förorsaka skada eller olägenhet. Träd och planteringar på en gårdsplan, i en trädgård eller på motsvarande ställen får inte skadas eller fällas utan samtycke av ägaren eller innehavaren. Likaså har en sakägare rätt att röra sig på förrättningsområdet samt att vid en tidpunkt som bestämts vid förrättningssammanträdet komma in i en byggnad som ägs av en annan sakägare, om det behövs för bevakning av hans intressen vid förrättningen. Åtgärder som avses ovan får vidtas också utanför förrättningsområdet, om det är nödvändigt.

Om sådana åtgärder som avses i 1 mom. medför betydande skada eller olägenhet för egendom som tillhör en sakägare, skall för detta på begäran betalas ersättning. För skada eller olägenhet som orsakats någon annans egendom skall ersättning betalas.

183 §

Gäller i fråga om ett område som är föremål för en förrättning eller i fråga om användningen av området ett privaträttsligt avtal som ingåtts innan förrättningen blev anhängig, skall förrättningen såvitt möjligt verkställas på ett sådant sätt att avtalet kan iakttas, om inte förrättningens slutresultat därigenom blir oändamålsenligt eller andra sakägares rätt kränks genom att avtalet beaktas.

184 §

Om en tvist vars avgörande kan inverka på förrättningens slutresultat har blivit anhängig vid en domstol innan förrättningen inleddes, får förrättningen inte avslutas förrän tvisten är avgjord. Uppstår en sådan tvist sedan förrättningen har inletts, avgörs den vid förrättningen.

185 §

Rån till en ny registerenhet skall bestämmas exakt och utmärkas på ett varaktigt sätt i terrängen. Råns sträckning kan likväl lämnas outmärkt i terrängen på ett detaljplaneområde, med undantag för sådana stranddetaljplaneområden som avses i 10 kap. markanvändnings- och bygglagen, samt av särskilda skäl också annanstans, om inte tydligheten av fastighetsindelningen fordrar att rån utmärks eller den som äger den nybildade fastigheten så yrkar. En tydlig naturlig rå behöver inte heller märkas ut i terrängen. Om en rå i vatten inte kan utmärkas på lämpligt sätt med råmärken, anges den enbart på kartan. (5.3.1999/322)

Vad 1 mom. stadgar om utmärkning av rån gäller även en sådan rå till en förefintlig registerenhet som har bestämts vid en fastighetsbestämning eller i samband med en annan förrättning.

Rån till ett servitutsområde bestäms och utmärks i terrängen med iakttagande av vad 1 och 2 mom. stadgar om rån till en registerenhet, om det inte är uppenbart onödigt att märka ut området i terrängen.

186 §

Vid behov skall tiden för tillträde av ägor bestämmas samt bestämmelser meddelas om bärning av skörd och drivning av timmer samt om bortflyttning av egendom på ett område som byter ägare. Vad som sägs ovan i detta moment gäller i tillämpliga delar även ett område till vilket servitutsrätt eller en annan nyttjanderätt har stiftats eller i fråga om vilket en dylik rätt har upphävts.

Är det inte fråga om nyskifte eller reglering av byggnadsmark, har sakägarna rätt att avtala om frågor som avses i 1 mom. Likväl får åtgärder inte vidtas för flyttning eller ändring av egendom förrän egendomen har utretts för värdering.

187 §

Vid en förrättning skall föras protokoll. I protokollet antecknas sakägarnas yrkanden och innehållet i deras andra uttalanden samt avtal, förrättningsmännens avgöranden jämte motivering till dessa samt andra frågor av betydelse för förrättningen, om de inte ingår i någon annan handling som hör till förrättningen. Protokoll och andra handlingar som upprättas vid förrättningen undertecknas av förrättningsingenjören.

188 §

En karta skall uppgöras över det område som är föremål för en förrättning, om inte detta är onödigt på grund av förrättningens natur.

189 §

De avgöranden och avtal som träffas vid en förrättning skall allt efter som förrättningen fortskrider framläggas för de sakägare som är närvarande.

190 § (22.12.2005/1159)

När alla ärenden som hör till en förrättning har behandlats, avslutar förrättningsingenjören förrättningen samt upplyser de sakägare som är närvarande om rätten att söka ändring och ger genast besväransvisning muntligen. Upplysning om rätten att söka ändring skall lämnas och

besvärshanvisning genast ges muntligen också när det vid förrättningen ges ett avgörande över vilket besvär får anföras särskilt enligt 232 § medan förrättningen pågår.

En skriftlig besvärshanvisning skall fogas till protokollet och genast när förrättningen har avslutats ges till en sakägare som begär det eller ges genast när ett sådant avgörande har givits över vilket besvär får anföras särskilt.

191 §

Protokollet samt övriga handlingar som gäller en förrättning skall finnas tillgängliga för sakägarna inom 14 dagar från den dag förrättningen avslutades, om en sakägare så yrkar vid förrättningen, eller inom nämnda tid från att yrkandet framställdes, om yrkandet framställs sedan förrättningen har avslutats. Har vid förrättningen meddelats ett avgörande som avses i 190 § 1 mom., skall protokollet och övriga handlingar som gäller ett överklagbart avgörande finnas tillgängliga för sakägarna inom 14 dagar från att avgörandet träffades.

Registrering av förrättningar

192 §

När en förrättning har vunnit laga kraft enligt 284 §, görs anteckningar om förrättningen i fastighetsregistret. Har alla sakägare meddelat att de godkänner förrättningen, kan anteckningarna göras i fastighetsregistret före utgången av besvärstiden.

Innan anteckningar görs skall det konstateras att de uppgifter som registreras på grundval av förrättningen fyller de krav som ställs på ett klart och tillförlitligt fastighetssystem samt vad som stadgas i fastighetsregisterlagen.

Kan anteckningar om förrättningen inte göras i fastighetsregistret på grund av att de uppgifter som skall införas i registret inte fyller kraven enligt 2 mom., skall förrättningen rättas till.

En fastighet eller en annan registerenhet samt sådana rättigheter som gäller den och har stiftats vid förrättningen uppkommer eller upphör när anteckning om förrättningen görs i fastighetsregistret, om inte något annat stadgas särskilt.

193 §

Då anteckningar om klyvning, om nyskifte eller om skifte av ett samfällt område görs i fastighetsregistret medan förrättningen pågår, iakttas i tillämpliga delar 192 § 2 och 3 mom.

194 §

Om en rågång eller ett ägobyte som företagits i samband med en annan förrättning vinner laga kraft medan förrättningen pågår, kan anteckning därom göras i fastighetsregistret genast när åtgärden har vunnit laga kraft.

194 a § (22.12.2005/1159)

Behövliga anteckningar om en förrättning kan göras i fastighetsregistret på begäran av en sakägare och de avgöranden som träffats vid förrättningen verkställas till den del de vunnit laga kraft, även om förrättningen inte till alla delar vunnit laga kraft

1) om det är viktigt för att syftet med förrättningen skall kunna nås och om de besvär som anförts över den avslutade fastighetsförrättningen endast gäller ersättningar eller kostnader eller annars någon sådan omständighet som inte inverkar på

a) utsträckningen av de fastigheter som varit föremål för förrättningen,

b) de rättigheter som behandlats vid förrättningen,

c) ägandet eller innehavet av fastigheter eller områden, och inte heller på

d) anteckningar om förrättningen som annars skall göras i fastighetsregistret, och

2) om de ersättningar som fastställts vid förrättningen har betalats.

Tillstånd att göra anteckningar i fastighetsregistret enligt 1 mom. och verkställa avgöranden ges av jorrdomstolen. Begäran skall lämnas till fastighetsregisterföraren som skall sända den vidare till jorrdomstolen och bifoga sitt utlåtande i saken.

Gradering och annan värdering

195 §

Om det för verkställande av en förrättning är nödvändigt att bestämma värdena av olika ägor i relation till varandra, företas gradering av ägorna.

För graderingen åtskiljs olika slag av ägor så som förrättningens syfte kräver och bestäms för varje äga ett gradtal som anger värdet av ägan i jämförelse med värdena av andra ägor.

196 §

Gradtalet bestäms på grundval av ägans saluvärde, avkastningsvärde eller varaktiga avkastningsförmåga. När gradtalet bestäms beaktas ägans användningssyfte och möjligheterna att utnyttja ägan, dess beskaffenhet och läge samt andra faktorer som inverkar på ägans värde.

Graderas ägor vid samma förrättning enligt olika grunder, skall de ägor som graderats enligt olika grunder jämföras sinsemellan på grundval av saluvärdet eller avkastningsvärdet.

197 §

Om graderingen av en åker eller en annan äga som används till jordbruk bygger på användning av ägan till jordbruk, bestäms gradtalet på grundval av den varaktiga avkastningsförmågan.

Bygger graderingen av en äga på användning av ägan till skogsbruk, bestäms gradtalet på grundval av den varaktiga avkastningsförmågan så att gradtalet inbegriper det genomsnittliga trädbeståndet på orten för den skogstyp som ägan företräder.

Om graderingen av en vattenäga bygger på användning av ägan till fiske, bestäms gradtalet på grundval av den varaktiga avkastningsförmågan.

198 §

Har de ägor som skall graderas genomgående särskilt värde då de används för byggande, marktäkt, rekreation eller något liknande särskilt ändamål, bestäms gradtalen för ägorna på grundval av saluvärdet eller avkastningsvärdet.

Om bara en obetydlig del av de ägor som skall graderas har särskilt värde och detta värde är stort i jämförelse med värdet av ägorna då de används för jord- eller skogsbruk eller för fiske, graderas ägorna på grundval av de användningssyften som nämns i 197 §, såvida inte sakägarna avtalar något annat. När gradtalet för en äga har bestämts utan beaktande av ägens särskilda värde, betalas ersättning i pengar för skillnaden mellan det särskilda värdet och det värde som har använts vid graderingen.

Ersättningar

199 §

Innan förrättningen avslutas skall slutlig likvid göras upp över de ersättningar som sakägarna skall betala sinsemellan.

200 §

Om inte något annat följer av 81 eller 124 §, skall egendom som inlöses eller för vilken annars betalas ersättning vid en förrättning värderas på grundval av saluvärdet (*saluvärdemetod*). Om saluvärdet inte motsvarar överlåtarens hela förlust, värderas den egendom som skall ersättas enligt avkastningsvärdet (*avkastningsvärdemetod*) eller enligt de omkostnader som lagts ned på egendomen (*omkostnadsvärdemetod*).

Vid värdering av en ersättning som skall betalas för olägenhet eller skada beaktas alla ekonomiska förluster.

Löseskillingar och ersättningar bestäms enligt prisnivån vid tiden för beslutet och enligt egendomens skick vid tiden för tillträdet.

201 §

Om inte något annat följer av vad som stadgas i denna lag, prövas och avgörs ersättningsfrågor fastän ersättning inte skulle ha yrkats.

De sakägare som är närvarande och berörs av en likvidersättning får avtala om ersättningsbeloppet och om andra frågor som gäller ersättningen. Avtalet får inte kränka någons rätt.

202 §

Den som har nytta av en åtgärd på grund av vilken ersättning bestäms ansvarar som gäldenär för ersättningen. Om flera har nytta av åtgärden och det inte annanstans i denna lag uttryckligen stadgas om hur betalningen av ersättningen skall fördelas, fördelas den så att nyttohavarna betalar enligt den nytta som de har av åtgärden eller enligt någon annan skälig grund.

203 §

Ersättningar skall betalas inom tre månader från den dag då förrättningen avslutades. Av särskilda skäl kan förrättningsmännen besluta att betalningstiden skall vara längre, dock högst tre år.

Det kan bestämmas att ersättningar på grund av nyskifte skall betalas redan innan förrättningen har avslutats, om detta är viktigt för en eller flera delägare och skäligt för de betalningsskyldiga.

Är den betalningstid som utsatts för en ersättning längre än tre månader från den dag då förrättningen avslutades eller från den dag då betalningstiden med stöd av 2 mom. började, skall på ersättningen betalas sex procent i årlig ränta, som räknas från den dag då tre månader har förflutit från början av betalningstiden. Om ersättningen inte betalas inom utsatt tid, skall på den obetalda ersättningen betalas en årlig ränta enligt den räntefot som anges i 4 § i räntelagen (633/1982). (22.12.2005/1159)

En betalningsskyldig som har anfört besvär över den ersättning som har fastställts vid en förrättning är skyldig att betala den tvistiga delen av ersättningen och ränta på den till ersättningstagaren bara om ersättningstagaren ställer en pant eller annan säkerhet som den betalningsskyldige godkänner för återbäring av det överbetalda beloppet och ränta på detta. Om ersättningstagaren inte ställer en godtagbar säkerhet, får den tvistiga delen av ersättningen deponeras hos regionförvaltningsverket på den ort där fastigheten finns enligt vad som bestäms i lagen om deponering av pengar, värdeandelar, värdepapper eller handlingar som betalning eller till befrielse från annan fullgörelseskyldighet (281/1931). Ersättningstagaren har dock rätt att lyfta en sådan del av ersättningen som har deponerats, mot att säkerhet ställs för återbetalningen av det belopp som möjligen överstiger lagakraftvunnen ersättning och sex procents ränta därpå, beräknad från den dag då medlen lyftes. (22.7.2011/914)

Om ersättningen sänks sedan den har betalats, ska det överbetalda beloppet och den ränta som har betalats på detta återbäras till betalaren samt ska på det kapital som återbärs betalas sex procent i årlig ränta, som räknas från den dag då ersättningen betalades. (22.7.2011/914)

204 §

En fastighet, för vilken det har bestämts att ersättning skall betalas, utgör pant för den obetalda ersättningen och för räntan på denna så som 20 kap. jordabalken stadgar. Förrättningsingenjören skall underrätta inskrivningsmyndigheten om en panträtt som avses ovan.

Förrättningsmännen kan uppställa begränsningar för försäljningen och användningen av virke från fastigheten även för tiden efter tillträdet av ägorna, om det behövs för att trygga en fordran som avser en ersättning från fastigheten.

205 § (22.12.2009/1476)

En ersättning som tillkommer en fastighet hör till fastigheten.

Om det på grund av överföring av ett område eller en andel, ägobyte, avvikelse från repartition, inlösning av mark eller av byggnader eller någon liknande åtgärd har bestämts att en betydande ersättning ska betalas till ägaren av en fastighet och fastighetens värde på grund av den åtgärd som avses ovan har sjunkit till den grad att det kan äventyra den rätt som en

innehavare av panträtt har till fastigheten, ska det bestämmas att den ersättning jämte ränta som tillkommer ägaren ska deponeras hos regionförvaltningsverket. En innehavare av panträtt har samma rätt till den deponerade ersättningen som han har till fastigheten. Om inte ägaren till fastigheten kan visa att alla innehavare av panträtt har gett tillstånd till att den deponerade ersättningen lyfts, ska regionförvaltningsverket fördela medlen så som utsökningsbalken (705/2007) föreskriver om fördelning av köpeskillingen för fast egendom.

206 § (22.7.2011/914)

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

Bestämmelser om betalning av ersättning till ett delägarlag för eller en delägare i ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån och om deponering av ersättningen finns i 31 a § i lagen om samfälligheter.

206 a § (22.7.2011/914)

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

16 kap.

Förrättningskostnader

207 §

Förrättningskostnaderna består av förrättningsutgifter och en fastighetsförrättningsavgift.

Förrättningsutgifter är

- 1) utgifter och ersättningar som beror på utförandet av uppgifter som avses i 180 §,
- 2) ersättningar som avses i 182 § 2 mom.,
- 3) arvoden och ersättningar som har betalats till sysslomän och sakkunniga,
- 4) andra kostnader och ersättningar som beror på verkställandet av förrättningen och som varken ingår i fastighetsförrättningsavgiften eller utgör kostnader för intressebevakning.

(22.7.2011/914)

- 1) utgifter och ersättningar som beror på utförandet av uppgifter som avses i 180 §,
- 2) ersättningar som avses i 182 § 2 mom.,
- 3) arvoden och ersättningar som har betalats till gode män, sysslomän och sakkunniga samt
- 4) andra kostnader och ersättningar som beror på verkställandet av förrättningen och som varken ingår i fastighetsförrättningsavgiften eller utgör kostnader för intressebevakning.

Angående fastighetsförrättningsavgiften stadgas särskilt.

208 § (22.7.2011/914)

Förrättningsingenjören beslutar om betalningen av förrättningsutgifterna som, om inte något annat följer av 180 §, betalas i förskott av statens eller, om förrättningsingenjören är en fastighetsingenjör, av kommunens medel allt efter som utgifterna uppkommer.

Förrättningsutgifter som har betalats i förskott av statens eller kommunens medel återkrävs till staten eller kommunen i samband med uppbörden av fastighetsförrättningsavgiften, med iakttagande av bestämmelserna om uppbörd av fastighetsförrättningsavgift. En fastighet som har påförts förrättningsutgifter utgör pant för förrättningsutgifterna och för räntan på dem så som bestäms i 20 kap. i jordabalken.

209 § (22.12.2005/1159)

Betalningen av förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna enligt den nytta de har av förrättningen, om inte något annat föreskrivs i denna lag eller sakägarna avtalar om en annan fördelning.

Vid styckning betalas förrättningskostnaderna för varje styckningsfastighet och mottagande fastighet av ägaren till respektive fastighet. Om innehavaren av en särskild rättighet enligt 22 § 1 mom. har sökt styckning, svarar han för förrättningskostnaderna för tomtens del.

Vid en fastighetsförrättning som gäller bildande av allmänt område betalas förrättningskostnaderna av kommunen.

210 §

Då förrättningsförordnandet återkallas eller förrättningen förfaller, betalar sökanden förrättningskostnaderna.

Om förrättningen inställs, betalar sökanden förrättningskostnaderna. Av särskilda skäl kan det bestämmas att också någon annan sakägare än sökanden skall delta i förrättningskostnaderna enligt en skälig grund.

211 §

Har förrättning sökts utan anledning, betalar sökanden förrättningskostnaderna. Då skall sökanden helt eller delvis ersätta också sådana nödvändiga kostnader för intressebevakning som förrättningen orsakat någon annan sakägare, om detta är skäligt.

Om en sakägare uppsåtligen har förorsakat förrättningskostnader som är klart obefogade, betalar han dem ensam. Då skall sakägaren också ersätta sådana extra kostnader för intressebevakning som han uppsåtligen orsakat någon annan sakägare.

212 §

Förrättningskostnaderna för projektnyskifte enligt 67 § 4 mom. betalas av den som genomför projektet. Om lantmäteribyrån med stöd av 68 § 2 mom. har utfärdat förrättningsförordnande för annat nyskifte utan ansökan, betalas förrättningskostnaderna helt och hållet av statens

medel. Vidtas vid en och samma nyskiftesförrättning ägoregleringsåtgärder som följer av de behov som avses i såväl 67 § 4 mom. som i 67 § 1 mom., svarar den som genomför projektet för förrättningskostnaderna för de åtgärder som behövs med anledning av projektet. Till övriga delar tillämpas på förrättningskostnaderna vad som bestäms ovan i detta moment och i 209 §. (22.7.2011/914)

Förrättningskostnaderna för en fastighetsbestämning eller för en annan förrättning genom vilken en brist i fastighetsregistret eller i fastighetsindelningen kan avhjälpas eller ett fel i fastighetssystemet rättas eller tillförlitligheten och klarheten i fastighetssystemet annars främjas ska, enligt vad som bestäms närmare genom förordning av statsrådet, betalas av statens eller kommunens medel, till den del förrättningen eller åtgärden har påkallats av det allmänna intresset. I fråga om en förrättning som avses i 283 § betalas dock förrättningskostnaderna helt och hållet av statens eller kommunens medel. Förrättningskostnaderna betalas av statens medel om fastighetsregistret förs av lantmäteribyrån och av kommunens medel om fastighetsregistret förs av en kommunal myndighet. (22.7.2011/914)

Förrättningskostnaderna för en förrättning som avses i 103 § 2 mom. betalas av den som har gett upphov till förrättningen.

213 §

Vid en förrättning för vilken fastighetsförrättningsavgiften helt eller delvis betalas av statens eller kommunens medel skall också motsvarande förrättningsutgifter betalas av statens eller kommunens medel.

Vid en förrättning för vilken ingen fastighetsförrättningsavgift uppbärs skall förrättningsutgifterna slutligt betalas av statens medel eller, om förrättningsingenjören är en fastighetsingenjör, av kommunens medel. Om fastighetsförrättningsavgiften uppbärs till sänkt belopp i andra än det fall som nämns i 5 § lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995), skall sådana förrättningsutgifter som betalats av statens eller kommunens medel i samma förhållande lämnas ouppburna hos sakägarna. (20.12.1996/1188)

17 kap.

Sammanslagning av fastigheter

214 §

Fastigheter får sammanslås, om

1) fastigheterna tillhör samma ägare eller flera ägare så att varje delägares andel av varje fastighet är lika stor och den som begär sammanslagning har lagfart på de fastigheter som skall sammanslås, i de fall då lagfart enligt lag skall sökas på fastighetsförvärv, (9.4.1998/273)

2) fastigheterna ägs med lika rättigheter,

3) fastigheterna är belägna i samma kommun,

4) fastigheterna är av samma slag,

5) fastigheterna tillhör eller är avsedda att tillhöra samma driftsenhet,

6) sammanslagningen av fastigheterna inte leder till en oändamålsenlig skiftesläggning och inte heller äventyrar klarheten i fastighetssystemet,

7) ingen av de fastigheter som skall sammanslås har utmätts eller hör till ett konkursbo eller är föremål för säkerhetsåtgärder, samt om

8) fastigheterna inte är belastade av inteckningar eller fastigheterna är belastade bara av gemensamma inteckningar av samma antal och företrädesrätt eller dessutom bara en fastighet är belastad av inteckningar med sämre företrädesrätt än gemensamma inteckningar.

Är de fastigheter som skall sammanslås belastade av olika inteckningar, kan sammanslagningen ske utan hinder av 1 mom. 8 punkten, om

1) värdet av den fastighet som bildas genom sammanslagningen, med beaktande av de särskilda rättigheter som gäller den, klart överstiger penningbeloppet av alla inteckningar som har fastställts i de fastigheter som sammanslås, eller om

2) innehavarna av panträtt och av inskrivna särskilda rättigheter har ingått ett avtal om den företrädesordning enligt vilken de inteckningar och andra inskrivningar som fastställts i de fastigheter som sammanslås skall belasta den fastighet som bildas genom sammanslagningen.

Det som stadgas i 1 mom. 8 punkten gäller även inskrivna särskilda rättigheter som belastar fastigheter som skall sammanslås. Innan ett ärende som avses i 2 mom. 1 punkten avgörs, skall innehavarna av panträtt beredas tillfälle att anföra sina åsikter om saken.

215 §

Vad 214 § 1 mom. 4 punkten stadgar hindrar inte att en annan fastighet sammanslås med en tomt.

En fastighet av annat slag kan sammanslås med ett allmänt område, en inlösnings- eller expropriationsenhet, statens skogsmark eller ett skyddsområde, om fastigheten inte är belastad av inteckningar och inte har andel i en samfällad skog. En fastighet som sammanslås med ett allmänt område får inte heller ha andel i något annat samfällt område eller rätt till en särskild förmån. (20.12.1996/1188)

216 §

Sammanslagning av fastigheter verkställs av fastighetsregisterföraren på ansökan av ägaren till de fastigheter som sammanslås.

Fastighetsregisterföraren kan verkställa sammanslagning av fastigheter utan ansökan, om ägaren ger sitt samtycke till detta.

217 §

En fastighet som bildas genom sammanslagning införs i fastighetsregistret när beslutet om sammanslagning har vunnit laga kraft. Fastigheten anses ha uppkommit när den har införts i fastighetsregistret.

Utan hinder av 1 mom. kan en fastighet som bildas genom sammanslagning införas i fastighetsregistret innan besvärstiden har löpt ut, om beslutet om sammanslagning antingen har fattats i enlighet med ansökningen och med stöd av 214 § 1 mom. eller med stöd av nämnda lagrum och ett avtal som avses i 214 § 2 mom. 2 punkten eller om alla sakägare har anmält att de godkänner beslutet. (9.4.1998/273)

Fastighetsregisterföraren skall utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om ett beslut om sammanslagning. De ändringar som en sammanslagning föranleder i lagfarts- och inteckningsregistret företas när den fastighet som bildats genom sammanslagningen har införts i fastighetsregistret.

218 §

Inteckningar och andra inskrivningar som har fastställts i de fastigheter som ska sammanslås belastar efter sammanslagningen den fastighet som har bildats genom sammanslagningen, men inte ett sådant från fastigheter som ska sammanslås överlåtet outbrutet område eller överlåten särskild förmån eller en sådan andel av ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån som inte före sammanslagningen belastats av inteckningar eller inskrivningar i fastigheten. I de fall som avses i 214 § 2 mom. 1 punkten har alla inteckningar och andra inskrivningar som belastar den fastighet som bildats genom sammanslagningen samma företrädesrätt, och i de fall som avses i 214 § 2 mom. 2 punkten belastas fastigheten enligt den avtalade företrädesordningen. (22.7.2011/914)

En sammanslagning inverkar inte på en arrenderätt eller någon annan särskild rättighet som belastar en fastighet som sammanslås.

Inbördes servitut mellan fastigheter som sammanslås upphävs.

18 kap. (5.3.1999/322)

(5.3.1999/322)

18 kap. har upphävts genom L 5.3.1999/322.

19 kap.

Ändringssökande

231 §

En sakägare får genom besvär hos jorrdomstolen söka ändring i ett avgörande som träffats vid en förrättning, om det inte genom lag är förbjudet att söka ändring.

Utöver vad som bestäms i 1 mom. får kommunen genom besvär hos jorrdomstolen söka ändring i ett avgörande som gäller en fråga enligt 32 §, 33 § 1 mom. 1–4 punkten eller 53 § och som träffats vid styckning eller klyvning inom ett detaljplaneområde. (22.7.2011/914)

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

- 1) rätten att vara sakägare vid förrättningen,
- 2) förkastande av en jävsanmärkning,
- 3) begränsningar enligt 177 § av rätten att använda av områden eller vidta åtgärder,
- 4) avbrytande av förrättningen,
- 5) förutsättningarna för verkställande av nyskifte eller omfattningen av nyskiftesområdet,
- 6) projekt som avses i 72–74 §§ och frågor som avses i 84 §,
- 7) en nyskiftesplan till den del som ändring inte har fått sökas särskilt i någon fråga som ingår i planen,
- 8) förutsättningarna för att verkställa reglering av byggnadsmark eller omfattningen av regleringsområdet,
- 9) ett beslut enligt 142 § om skifte av ett samfällt område,
- 10) förkastande av ett yrkande om inställande av klyvning, eller skiftesplanen i ett fall som avses i 54 § 2 mom.,
- 10 a) ett beslut om huruvida klyvning skall förrättas som samklyvning enligt 48 §, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan delägarna, (9.4.1998/273)
- 11) skiftesplanen för ett samfällt område, då skiftet till någon del verkställs så som avses i 137 § 1 mom.,
- 12) betalning av ersättning i ett fall som avses i 203 § 2 mom., (22.12.2005/1159)
- 13) ett beslut huruvida klyvning skall förrättas enligt 50 § 1 eller 2 mom., om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna, eller (22.12.2005/1159)
- 14) ett beslut om fördelning av förrättningskostnaderna mellan sakägarna medan förrättningen pågår, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna. (22.12.2005/1159)

Medan förrättningen pågår får ändring sökas särskilt även i ett avgörande som gäller en rågång eller ett ägobyte som har verkställts i samband med klyvning, skifte av samfällt område, nyskifte eller reglering av byggnadsmark, eller som gäller avslag på ett yrkande om ett sådant verkställande av rågång eller ägobyte, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Detsamma gäller andra beslut som fattats vid förrättningen och påverkar verkställandet av förrättningen. (22.7.2011/914)

Sedan ändring i förrättningsmännens beslut har sökts med stöd av 1 eller 2 mom., får vid förrättningen inte vidtas sådana åtgärder som kan påverkas av det beslut som meddelas med anledning av besvären. Jorddomstolen får dock på framställning av förrättningsingenjören innan besvären avgörs besluta att förrättningen får fortsättas också i fråga om dessa åtgärder. Jorddomstolen får på yrkande av ändringssökanden förbjuda sakägarna att innan ärendet avgjorts slutligt utföra en sådan åtgärd enligt 177 § som är tillåten enligt de begränsningar som förrättningsingenjören har uppställt eller enligt ett tillstånd som förrättningsingenjören har meddelat särskilt. (22.7.2011/914)

Om ändring i ett avgörande som har träffats vid en förrättning inte enligt vad som stadgas ovan i denna paragraf skall sökas medan förrättningen pågår, söks ändring i den avslutade förrättningen.

233 § (22.12.2005/1159)

I en besvärshanvisning skall nämnas den jorddomstol hos vilken ändring skall sökas samt besvärstiden och den dag då besvärstiden löper ut. Dessutom skall där redogöras för bestämmelserna om fullföljande av besvär samt om besvärsskriftens innehåll och bilagor.

Är besvärshanvisningen felaktig och har felet inte kunnat tydligt upptäckas, anses besvären vara anförda på rätt sätt om sakägaren har iakttagit antingen besvärshanvisningen eller vad som föreskrivs om saken.

234 §

Tidsfristen för anförande av besvär är trettio dagar från den dag då förrättningen avslutades eller ett avgörande som avses i 232 § gavs.

Besvärshandlingarna skall tillställas lantmäteriverkets lantmäteribyrå. Besvärshandlingar som gäller en förrättning som har verkställts med stöd av ett förrättningsförordnande av kommunens fastighetsregisterförare skall likväl tillställas kommunens fastighetsregisterförare.

235 §

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.

Anhållan om ny tid för sökande av ändring skall göras genom en skriftlig, till jorddomstolen riktad ansökan, som före besvärstidens utgång i enlighet med 234 § 2 mom. skall tillställas lantmäteribyrån eller kommunens fastighetsregisterförare och till vilken skall fogas en utredning om grunderna för ansökan. Härvid skall i tillämpliga delar iakttas vad som bestäms om besvärsskriften. (9.4.1998/273)

236 §

I besvärsskriften, som skall ställas till vederbörande jorddomstol, skall uppges
(21.12.2000/1180)

1) den förrättning eller annat beslut vari ändring söks,

2) till vilken del ändring söks i förrättningen eller i ett beslut som fattats vid förrättningen,

3) vilka ändringar som yrkas,

4) grunderna för yrkandena,

5) de bevis som sökanden ämnar lägga fram samt vad sökanden vill styrka med dem,
(21.12.2000/1180)

6) ett yrkande om ersättning för rättegångskostnaderna, om ändringssökanden anser det vara befogat, samt (21.12.2000/1180)

7) en eventuell begäran jämte motivering om att saken skall avgöras utan att huvudförhandling hålls. (21.12.2000/1180)

Till besvärsskriften skall fogas de handlingar som åberopas i ändringsansökan och som inte ingår i den akt som tillkommit vid behandlingen av den förrättning eller det beslut i vilket ändring söks.

237 §

I besvärsskriften skall uppges ändringssökandens namn samt uppgifter om hur sökandens lagliga företrädare eller ombud eller biträde kan nå samt den postadress under vilken kallelser, uppmaningar och meddelanden i saken kan sändas. Uppgifter om hur vittnen eller andra personer som skall höras kan nå skall också på ett lämpligt sätt uppges för jorrdomstolen. (21.12.2000/1180)

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden eller, om han inte själv har uppsatt den, av den som har gjort det. Dennes yrke och boningsort skall antecknas i besvärsskriften.

238 §

Ändring i jorrdomstolens dom eller beslut i ärenden som avses i denna lag får sökas hos högsta domstolen genom besvär, om högsta domstolen med stöd av 30 kap. 3 § rättegångsbalken beviljar besvärstillstånd.

Jorrdomstolens dom eller beslut verkställs så som stadgas om verkställighet av en dom som vunnit laga kraft. En anhängig förrättning kan fortsättas trots att besvärstillstånd med anledning av en dom eller ett beslut har sökts enligt 1 mom. Högsta domstolen kan dock före sitt slutliga avgörande i saken förordna att domen eller beslutet inte får verkställas tills vidare eller att en påbörjad verkställighet skall avbrytas.

239 § (21.12.2000/1180)

Besvärsskriften, som skall innehålla tillståndsansökan och de besvär som anförs, skall tillsammans med jorrdomstolens dom eller beslut inlämnas i enlighet med 234 § 2 mom. till lantmäteribyrån eller kommunens fastighetsregisterförare senast den sextionde dagen efter den dag då jorrdomstolens avgörande avkunnades eller gavs. Anför flera personer besvär över jorrdomstolens avgörande, behöver endast ett exemplar av jorrdomstolens avgörande fogas till besvärsskrifterna.

240 §

Visar en sakägare, som ämnar söka ändring i jorddomstolens dom eller beslut, under tiden för ändringssökande laga hinder eller något annat vägande skäl till att han inte inom föreskriven tid kan lämna in sin ändringsansökan, skall jorddomstolen på ansökan sätta ut en ny tid för honom. Beslutet om förlängning av tiden för sökande av ändring skall fogas till besvärsskriften.

241 §

Lantmäteribråan och kommunens fastighetsregisterförare skall sända de fullföljdshandlingar som lämnats in till dem till högsta domstolen sedan den tid som föreskrivits för sökande av ändring har gått ut. Samtidigt skall förrättningshandlingarna tillställas högsta domstolen till påseende. Om en ändringsansökan uppenbart har gjorts för sent, sänds fullföljdshandlingarna till högsta domstolen utan att förrättningshandlingarna skickas med. (22.12.2005/1159)

Högsta domstolen kan uppmana förrättningsingenjören att tillställa högsta domstolen sitt skriftliga utlåtande om ett ärende som handläggs, ifall högsta domstolen anser att det behövs.

Om inte något annat följer av denna lag eller någon annan lag i vilken stadgas om högsta domstolen, tillämpas i övrigt på ändringssökande i tillämpliga delar de stadganden i 30 kap. rättegångsbalken som gäller fullföljd i ärenden som hovrätten handlagt i andra instans.

20 kap.

Jorddomstolarna

241 a § (29.12.2009/1757)

Jorddomstolar är Egentliga Finlands, Egentliga Tavastlands, Lapplands, Norra Savolax, Södra Savolax, Uleåborgs, Vanda och Österbottens tingsrätter i den sammansättning som föreskrivs i denna lag. Genom förordning av statsrådet föreskrivs om tingsrätternas domkretsar i dessa mål och ärenden.

242 §

En jorddomstol avgör de besvär som den enligt lagstiftningen skall behandla samt klagan som anförts i motsvarande mål och ärenden.

Behörig är den jorddomstol inom vars domkrets det område som saken gäller är beläget. Hör ett område till två eller flera jorddomstolars domkrets eller är det fråga om en rå som samtidigt är gräns mellan två eller flera domstolars domkrets, skall saken avgöras av den jorddomstol inom vars domkrets den myndighet vars förrättning eller avgörande det är fråga om har sitt förvaltningsställe.

3 mom. har upphävts genom L 21.12.2000/1180. (21.12.2000/1180)

243 § (21.12.2000/1180)

I jorddomstolen är en lagfaren medlem av tingsrätten ordförande och dess övriga medlemmar är en jordrättsingenjör samt två nämndemän. Om en nämndeman får förhinder sedan

huvudförhandlingen har inletts, är jorrdomstolen domför med en nämndeman. Vid jorrdomstolen kan dessutom finnas ytterligare en lagfaren medlem, om detta med beaktande av målets eller ärendets omfattning eller av något annat särskilt skäl skall anses motiverat. Under samma förutsättningar kan vid jorrdomstolen finnas ytterligare en jordsrättsingenjör.

Jorrdomstolen är domför också med ordföranden ensam

1) när det är fråga om sådana förberedande åtgärder som avses i 232 § 3 mom., 235 eller 254–258 § eller därmed jämförliga åtgärder eller en sak som avses i 7 § 2 mom., 194 a § 2 mom., 240 eller 264 §, 265 § 1 eller 3 mom., 275 § 2 mom. eller 278 a §, (22.12.2005/1159)

2) när jorrdomstolen behandlar besvär över förrättningsmännens beslut varmed en jävsanmärkning mot en förrättningsman har förkastats, eller om besvären gäller ett beslut om sammanslagning av fastigheter, ett beslut av fastighetsregisterföraren enligt fastighetsregisterlagen (392/1985) eller ett rättelsebeslut som avses i 277 § 2 mom. fastighetsbildningslagen, samt

3) när en sak med stöd av 259 § 3 mom. avgörs på grundval av det skriftliga rättegångsmaterialet utan att huvudförhandling hålls.

Jordrättsingenjören deltar vid behov i beredningen av de mål eller ärenden som avses i 2 mom.

I ett inskrivningsärende är jorrdomstolen domför med ordföranden ensam. Vid jorrdomstolen kan dessutom finnas ytterligare en lagfaren medlem och en jordrättsingenjör, om detta med beaktande av målets eller ärendets omfattning eller av något annat särskilt skäl ska anses motiverat. (24.7.2009/575)

244 § (21.12.2000/1180)

244 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

245 § (21.12.2000/1180)

245 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

246 § (21.12.2000/1180)

246 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

247 § (25.2.2000/212)

247 § har upphävts genom L 25.2.2000/212.

248 § (21.12.2000/1180)

248 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

249 § (21.12.2000/1180)

249 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

250 § (21.12.2000/1180)

250 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

251 § (21.12.2000/1180)

251 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

252 § (21.12.2000/1180)

252 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

253 § (21.12.2000/1180)

253 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

21 kap.

Behandlingen av mål och ärenden vid jorrdomstolarna

254 §

Är en ändringsansökan bristfällig, skall jorrdomstolen uppmana ändringssökanden att inom utsatt tid avhjälpa bristen, om detta är nödvändigt för att rättegången skall kunna fortgå. Ändringssökanden skall samtidigt underrättas om på vilket sätt besvärsskriften är bristfällig och om att ändringsansökan kan avvisas om han inte följer uppmaningen.

Av särskilda skäl får en sakägare vars ändringsansökan ännu efter rättelse är bristfällig beredas ett nytt tillfälle att avhjälpa bristen.

255 §

Jorrdomstolen skall genast avvisa en ändringsansökan, om

- 1) ändringssökanden inte följer en uppmaning som avses i 254 §,
- 2) ändringsansökan även efter att den har kompletterats är så bristfällig att den inte duger som grund för rättegången,
- 3) behandlingen av ändringsansökan inte ankommer på jorrdomstolen,
- 4) ändringsansökan har inlämnats för sent, eller om
- 5) någon annan rättegångsförutsättning saknas.

Ett beslut genom vilket en ändringsansökan avvisas skall delge lantmäteribyrån, fastighetsingenjören eller vägnämnden och i besvärssärenden, om förrättningen inte har slutförts, även förrättningsingenjören, som vid förrättningssammanträdet skall föredra det för de övriga sakägarna, vilka då skall anses ha fått del av avgörandet. (21.12.2000/1180)

Har särskilda besvär anförts över förrättningsmännens beslut om jävsanmärkning, skall jorddomstolen utan dröjsmål avgöra ärendet och beslutet skall bringas till sakägarnas kännedom så som 2 mom. stadgar.

256 § (21.12.2000/1180)

Om ändringsansökan inte med stöd av 255 § avvisats, skall jorddomstolen uppmana en sådan sakägare i förrättningen vars rätt ändringsansökan gäller att inge bemötande med anledning av ändringsansökan, om det inte skall anses uppenbart onödigt för avgörandet av ärendet eller för huvudförhandlingen, samt samtidigt vid behov bestämma vilka frågor sakägaren särskilt skall yttra sig om.

I samband med uppmaningen skall ändringsansökan och därtill fogade handlingar delges.

Om de sakägare som avses i 1 mom. äger fastigheten gemensamt eller är delägare i ett samfällt område, skall på uppmaningen för deras vidkommande tillämpas vad som bestäms i 260 § 2 mom.

I bemötandet skall sakägaren

- 1) uppge i vilken sak bemötandet avges,
- 2) anmäla om han eller hon medger eller bestrider ändringsyrkandet,
- 3) lägga fram sin uppfattning om grunderna för ändringssökandens yrkanden samt de omständigheter vilka han eller hon önskar stöda sig på,
- 4) uppge de bevis han eller hon ämnar lägga fram samt vad han ämnar styrka med dem,
- 5) framställa ett yrkande om ersättning för rättegångskostnaderna, om han eller hon anser det vara befogat, samt
- 6) uppge en eventuell begäran om eller ett eventuellt samtycke till att saken avgörs utan att huvudförhandling hålls jämte motivering.

Sakägaren skall uppmanas att avge bemötandet skriftligen till jorddomstolen inom den tid som domstolen har utsatt eller muntligen vid sammanträdet, vid äventyr att saken kan upptas till prövning även om bemötande inte avges. Beträffande skriftligt bemötande gäller dessutom i tillämpliga delar vad som i 235 §, 236 § 2 mom. samt 237 och 254 § bestäms om sökande av ändring och besvärsskrift.

Bemötandet och de därtill fogade handlingarna skall delges ändringssökanden och de andra sakägare som bemötandet gäller.

257 §

Om jorddomstolen finner att behandlingen av saken kräver det, kan den uppmana sakägarna att inom utsatt tid tillstå jorddomstolen ett skriftligt yttrande. Jorddomstolen skall härvid bestämma vilka frågor sakägarna skall yttra sig om. Yttrandet skall delges de sakägare vilkas rätt yttrandet gäller.

Om det främjar beredningen av saken, kan jorddomstolen bestämma att sakägarna eller en del av dem skall kallas att höras under förberedelsen.

258 §

Om jorddomstolen anser att det främjar behandlingen, kan den före huvudförhandlingen uppmana förrättningsingenjören att skriftligen till jorddomstolen inom utsatt tid avge sitt utlåtande om den sak som behandlas. Utlåtandet skall även delges de sakägare som kallas till huvudförhandlingen.

259 §

När förberedelsen har avslutats överförs saken till huvudförhandling.

Huvudförhandlingen hålls i den kommun inom vilken det område är beläget som den förrättning i vilken ändring söks gäller. Jorddomstolen kan dock sammanträda även i en närbelägen kommun eller på den ort där jorddomstolens kansli är beläget, om detta inte orsakar sakägarna oskäliga kostnader eller oskäligt men.

Huvudförhandling behöver inte hållas och saken kan avgöras på grundval av det skriftliga rättegångsmaterialet, om saken är av sådan art att avgörandet inte kräver muntlig förhandling och de sakägare vilkas rätt ändringsansökan gäller samtycker till att saken avgörs utan att huvudförhandling hålls. (21.12.2000/1180)

260 § (21.12.2000/1180)

Till jorddomstolens huvudförhandling skall kallas ändringssökanden samt sådana sakägare som framställt yrkanden eller varit närvarande vid förrättningen och vilkas rätt ändringsansökan gäller, med iakttagande i tillämpliga delar av 11 kap. rättegångsbalken. Andra sådana sakägare i förrättningen vilkas rätt berörs av ändringsansökan eller som har begärt att bli underrättade skall underrättas om huvudförhandlingen per brev. Om det på grund av att de tillgängliga adressuppgifterna är bristfälliga medför betydande svårigheter att per brev underrätta sådana andra sakägare som inte har begärt att bli underrättade om huvudförhandlingen eller om detta med hänsyn till sakägarnas antal eller den sak som behandlas inte är behövligt, skall huvudförhandlingen dock tillkännages minst 14 dagar före sammanträdet genom kungörelse i en tidning som har spridning på förrättningsorten.

Om ändringsansökan gäller en fastighet eller ett outbrutet område som tillhör flera gemensamt och det inte är fråga om skifte av fastigheten eller ett inskrivningsärende, räcker det att en av ägarna underrättas om sammanträdet. En samägare som har begärt det ska dock alltid underrättas om sammanträdet. Om ändringsansökan gäller ett samfällt område eller en gemensam särskild förmån tillämpas beträffande underrättelse om sammanträdet vad som i 168 § 2 mom. föreskrivs om underrättande av delägarlaget för ett samfällt område om en förrättning. (22.7.2011/914)

Jorddomstolens sammanträde anses ha blivit tillkännagivet på behörigt sätt, om det ovan nämnda brevet minst 14 dagar före sammanträdet har postats eller på något annat sätt tillställts sakägaren.

Jorrdomstolen kan sända begäran om bemötande och andra uppmaningar och kallelser som avses i detta kapitel per post under den adress som sakägaren senast har meddelat vid förrättningen eller till domstolen.

260 a § (21.12.2000/1180)

Ändringssökanden kallas till huvudförhandlingen vid äventyr att ändringsansökan vid hans eller hennes utevaro lämnas därhän.

Ändringssökandens motpart kallas till huvudförhandlingen vid vite, om behandlingen av saken förutsätter att motparten är närvarande.

Ändringssökandens motpart, vars hörande inte anses nödvändigt, kallas till huvudförhandlingen vid äventyr att saken kan avgöras trots hans eller hennes utevaro.

En sakägare eller dennes lagliga företrädare kan vid vite åläggas att infinna sig personligen till huvudförhandlingen, om det för utredningen av saken anses nödvändigt att han eller hon hörs.

261 §

Om ändringssökanden uteblir från jorrdomstolens sammanträde, lämnas ändringsansökan därhän. Andra sakägars utevaro utgör inget hinder för att saken avgörs.

Om en sakägare eller dennes lagliga företrädare har uteblivit från en huvudförhandling, som han eller hon vid vite har uppmanats att infinna sig till, iakttas i tillämpliga delar 26 kap. 20 § 2 mom. och 21 § rättegångsbalken. (21.12.2000/1180)

262 §

Huvudförhandlingen är muntlig. En sakägare får inte läsa upp eller avge någon skriftlig utsaga till domstolen eller i övrigt framställa saken skriftligt.

En sakägare får dock ur en handling läsa upp sitt yrkande, direkta hänvisningar till rättspraxis och den juridiska litteraturen samt till sådana handlingar som innehåller ett flertal tekniska uppgifter och sifferuppgifter och som är svåra att förstå om de läggs fram endast muntligen. Dessutom får han använda anteckningar till stöd för minnet. För utredning av tekniska och därmed jämförliga frågor får han dessutom hänvisa till det skriftliga rättegångsmaterialet genom att kort relatera innehållet till den del han hänvisar till det.

Vid huvudförhandling skall i följande ordning (21.12.2000/1180)

1) ordföranden eller jordretingsingenjören i korthet redogöra för vad saken gäller, (21.12.2000/1180)

2) ändringssökanden uppge till vilka delar ändring söks i de avgöranden som träffats vid förrättningen och vilka ändringar som yrkas däri, (21.12.2000/1180)

3) de andra sakägarna redogöra för sin uppfattning om ändringsyrkandena,

4) sakägarna i tur och ordning närmare motivera sin uppfattning och yttra sig om de motiveringar som en annan sakägare har anfört,

5) bevis upptas, samt

6) sakägarna slutföra sin talan.

Vid behov får dock avvikelser göras från ordningsföljden enligt 3 mom. (21.12.2000/1180)

263 § (21.12.2000/1180)

263 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

264 §

Jorrdomstolen kan på eget initiativ skaffa eller uppmana en sakägare att skaffa sådan utredning som behövs för att saken skall kunna avgöras.

Jorrdomstolen kan vid behov kalla förrättningsingenjören att höras i saken.

265 §

Finner jorrdomstolen att den förrättning som besvär angår skall avbrytas eller att en avbruten förrättning oberoende av besvärens handläggning får fortgå, skall jorrdomstolen fatta beslut om saken och underrätta förrättningsingenjören om detta. (20.12.1996/1188)

En föreskrift om avbrytande eller fullföljande av en förrättning träder omedelbart i kraft och skall iakttas till dess något annat förordnas.

När besvär har anförts hos jorrdomstolen över ett avgörande som gäller en åtgärd eller annan omständighet som ligger till grund för en ersättning eller som gäller ersättningsbeloppet eller betalningen av ersättning i övrigt, kan jorrdomstolen förbjuda att beslutet om betalning av ersättning verkställs eller föreskriva att verkställigheten skall avbrytas till dess besvären har avgjorts. (20.12.1996/1188)

266 §

Jorrdomstolen skall förrätta syn på ort och ställe, om detta är nödvändigt för att saken skall kunna utredas.

2 mom. har upphävts genom L 21.12.2000/1180. (21.12.2000/1180)

267 §

Då jorrdomstolen avgör ett mål eller ärende skall först jordrättsingenjören, sedan nämndemännen och till sist jordrättsdomaren yttra sig.

Är meningarna skiljaktiga, skall vid fastställandet av omröstningens resultat iakttas vad 23 kap. rättegångsbalken stadgar om omröstning i tvistemål.

268 § (21.12.2000/1180)

I en dom får beaktas endast det rättegångsmaterial som har lagts fram eller refererats vid huvudförhandlingen eller syneförrättningen. Om saken avgörs utan huvudförhandling, avgörs

den på grundval av det skriftliga rättegångsmaterialet. När arkivundersökning har utförts i saken eller jorrdomstolen med stöd av 264 § 1 mom. på eget initiativ annars har skaffat utredning, betraktas det som sådant skriftligt rättegångsmaterial som avses i detta moment. Utredningen skall refereras för sakägarna vid huvudförhandlingen för att kunna beaktas då saken avgörs, eller om saken avgörs utan huvudförhandling, skall sakägarna beredas tillfälle att avge utlåtande om den.

Om saken avgörs på grundval av det skriftliga rättegångsmaterialet och ändringssökandens motpart inte har fört talan i jorrdomstolen eller om saken avgörs vid huvudförhandlingen trots motpartens utevaro, skall det rättegångsmaterial motparten tidigare lagt fram i saken dock beaktas när saken avgörs.

269 § (21.12.2000/1180)

269 § har upphävts genom L 21.12.2000/1180.

270 §

Om inte något annat följer av denna lag eller någon annan lag som innehåller stadganden om jorrdomstolen eller av förordningar som givits med stöd av dessa lagar, skall på jorrdomstolen och rättegången i den samt på jorrdomstolens dom eller beslut i tillämpliga delar iakttas gällande stadganden om allmänna domstolar.

22 kap.

Rättande av fel i en förrättning och extraordinärt ändringssökande (9.4.1998/273)

271 §

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret 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 felaktiga beslutet undanröjas och saken avgöras på nytt (*rättande av sakfel*).

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*). (22.12.2005/1159)

272 §

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret framgår att ett mättings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel har begåtts vid förrättningen, skall felet rättas (*rättande av skrivfel*).

Är ett skrivfel av sådan art att en rättelse enbart av detta fel skulle leda till ett oskäligt slutresultat för någon sakägare, får felet likväl inte rättas, om inte i förrättningen samtidigt företas sådana andra ändringar som är nödvändiga på grund av att felet rättas.

273 §

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.

274 §

Ett skrivfel som avses i 272 § 1 mom. rättas av förrättningsingenjören.

En sakägare vars rätt påverkas av ett rättelsebeslut skall innan beslutet fattas beredas tillfälle att bli hörd.

275 §

Rättande av ett sakfel eller av ett sådant skrivfel som avses i 272 § 2 mom. behandlas vid ett förrättningssammanträde där förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt för rättande av felet.

Förrättningen kan tas upptill ny behandling, om de sakägare vilkas rätt påverkas av rättelsen samtycker till detta eller jorddomstolen så bestämmer på framställning av förrättningsingenjören. För rättande av ett fel som utgör hinder för registrering av förrättningen får förrättningen likväl behandlas på nytt utan samtycke av sakägarna.

276 §

Om besvär har anförts över en förrättning, skall jorddomstolen underrättas om ett rättelseärende som tas upp till behandling, och det beslut som fattas i ärendet skall också tillställas jorddomstolen.

En rättelse skall antecknas i förrättningshandlingarna och meddelas sakägarna, om det är nödvändigt.

277 §

Har det vid en förrättning som införts i fastighetsregistret begåtts ett sådant mättnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel eller ett fel vid utmärkningen av gränsen i terrängen som inte är obetydligt och som påverkar en sakägars rätt, kan felet rättas vid en fastighetsbestämningsförrättning, om rättelsen inte orsakar någon sakägare oskälig olägenhet. Förrättningsförordnande kan utfärdas även utan ansökan. Fel kan rättas så som anges i detta moment, om ansökan om en förrättning för rättande av felet har gjorts inom fem år från registreringen av förrättningen.

Om de handlingar som rör en förrättning som har införts i fastighetsregistret innehåller ett sådant i 1 mom. avsett fel som är obetydligt eller som inte påverkar någon sakägars rätt, kan fastighetsregisterföraren rätta felet efter att vid behov ha hört ägarna till de fastigheter som berörs av felet.

278 §

Är det fråga om ett annat fel än ett sådant som avses i 277 §, tillämpas vid ändring av ett beslut som har fattats vid en lagakraftvunnen förrättning vad som i 31 kap. rättegångsbalken stadgas om extraordinärt ändringssökande i tvistemål.

Lantmäteriverkets centralförvaltning har rätt att hos högsta domstolen eller högsta förvaltningsdomstolen 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 nödvändigt med hänsyn till klarheten eller tillförlitligheten i fastighetssystemet eller något annat allmänt intresse. Framställningen kan göras utan hinder av vad som i lag föreskrivs om tiden för återbrytande av dom eller beslut. Innan framställningen görs skall de sakägare vilkas rätt berörs av rättelsen ges tillfälle att bli hörda. (26.8.2005/670)

278 a § (26.8.2005/670)

En sådan ansökan om återställande av försutten fatalietid som avses i 31 kap. 17 § i rättegångsbalken görs till jorddomstolen, om ansökan gäller återställande av fatalietid för att ändring skall kunna sökas i ett avgörande som har träffats vid en förrättning.

279 §

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 haft.

Ett ärende som gäller ersättning enligt 1 mom. avgörs vid samma förrättning som rättandet eller korrigeringen av felet.

280 §

När rättandet av fel enligt detta kapitel behandlas, är de rättsinnehavare vilkas rätt saken gäller sakägare.

280 a § (22.12.2005/1159)

Om ett sakfel, ett skrivfel eller ett fel i förfarandet visar sig i en förrättning innan den har avslutats men efter att ett avgörande som avses i 232 § 1 eller 2 mom. har givits, får rättandet av felet, utan hinder av avgörandet, tas upp till behandling med iakttagande av vad som i detta kapitel bestäms om rättande av fel i en avslutad förrättning.

23 kap.

Särskilda stadganden

281 §

Ett ärende som enligt 101 § avgörs vid en fastighetsförrättning får inte tas upp till behandling vid en allmän underrätt.

281 a § (22.12.2005/1159)

Om en ansökan eller förrättning gäller en sådan fastighet i fråga om vilken äganderätten enligt 11 kap. 4 § i jordabalken inte inskrivs genom lagfart, visas sakägarens äganderätt till fastigheten genom en anteckning om ägaren i lagfarts- och inteckningsregistret i stället för genom lagfart.

281 b § (22.7.2011/914)

Om en domstol beslutar att ersättning ska betalas på grund av en omständighet beträffande vilken ett ersättningsyrkande har avslagits vid en förrättning, höjer ersättningen eller bestämmer att ny ersättning ska betalas, ska den fastställa betalningstiden för en sådan ersättning. Betalningstiden kan vara högst tre år. Om inte domstolen bestämmer något annat på grund av sakens natur, ska på den ersättning som domstolen beslutat om betalas sex procent i årlig ränta, som räknas från den dag då tre månader har förflutit sedan förrättningen avslutades eller den vid förrättningen utsatta betalningstiden började. Betalas ersättningen inte under den betalningstid som domstolen beslutat om, ska på den obetalda ersättningen betalas dröjsmålsränta enligt 203 § 3 mom.

282 § (27.5.2011/597)

Om samfälld dikning företas vid en fastighetsförrättning, tillämpas på bildandet av en dikningssammanslutning i samband med förrättningen vad som i vattenlagen bestäms om bildande av dikningssammanslutning vid en dikningsförrättning.

282 a § (22.7.2011/914)

Ett avtal som enligt denna lag utgör en förutsättning för verkställande av fastighetsförrättning eller vidtagande av någon annan åtgärd som avses i denna lag kan ingås skriftligen innan förrättnings- eller åtgärdsansökan gjorts eller vid det första sammanträdet i enlighet med 176 § 1 mom., om förrättningen har blivit anhängig på ansökan av sakägarna gemensamt eller på ansökan av någon av sakägarna. Ett sådant avtal binder den som ingått avtalet 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.

283 § (22.7.2011/914)

Den som för fastighetsregistret 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.

284 §

En förrättning har vunnit laga kraft när besvärstiden för förrättningen har löpt ut eller, om besvär har anförts över förrättningen, när besvären har avgjorts slutligt genom domstolsbeslut.

285 §

När ändring söks i lantmäteribyråns beslut som avses i denna lag skall förvaltningsprocesslagen (586/1996) iakttas, om inte något annat bestäms. (9.4.1998/273)

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter, om en sak som avses i 131 § 1 mom., 131 a § eller 165 § 1 mom. eller om rättande av fel enligt 277 § 2 mom. och i förrättningsingenjörens beslut enligt 177 § 4 mom. eller om rättande av skrivfel enligt 274 § 1 mom. får sökas genom besvär hos jorrdomstolen. Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning. (22.7.2011/914)

Besvär över ett beslut genom vilket lantmäteriyrån eller kommunens fastighetsregisterförare har vägrat att utfärda förrättningsförordnande anföras hos lantmäteriverkets centralförvaltning.

285 a § (5.3.1999/322)

Sakägare i ett ärende som gäller sammanslagning av fastigheter är sökanden och någon annan vars rätt ärendet direkt gäller. En innehavare av panträtt är sakägare i sådana fall då befrielse från inteckning beviljas utan samtycke av innehavaren av panträten.

286 §

På ett ombud som en sakägare anlitar i ett ärende som avses i denna lag tillämpas vad 15 kap. rättegångsbalken stadgar om rättegångsombud.

286 a § (22.7.2011/914)

Förrättningssammanträdena är offentliga. Förrättningsingenjören får dock begränsa allmänhetens närvaro, om det behövs för att undvika trängsel.

Om någon annan än en sakägare orsakar störningar vid ett förrättningssammanträde, en syn som förrättas vid förrättningen eller i fråga om någon annan åtgärd som vidtas under förrättningen, får förrättningsingenjören bestämma att personen i fråga ska avlägsna sig från sammanträdeslokalen eller förrättningsplatsen.

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. Tillstånd kan beviljas, om verksamheten inte försvårar en ostörd förrättning och inte inverkar störande på sakägarna. Förrättningsingenjören kan uppställa begränsningar också för sakägares vidkommande beträffande vidtagandet av sådana i detta moment avsedda åtgärder som avsevärt stör förrättningen eller de andra sakägarna.

287 §

En förrättningsingenjör har rätt att för verkställande av en förrättning få handräckning av en behörig myndighet.

Om det är nödvändigt för utredningen av en fråga som skall behandlas och sakägarna så yrkar, kan förrättningsmännen begära att vittnen eller sakkunniga skall höras på ed vid den allmänna underrätt där det kan ske lämpligast.

287 a § (9.4.1998/273)

Den som uppsåtligt eller av vårdslöshet bryter mot 177 § 1 mom. eller mot de bestämmelser, begränsningar eller tillståndsvillkor som anges med stöd av 177 § 1 och 3 mom., skall för *fastighetsförrättningsförseelse* dömas till böter eller fängelse i högst sex månader.

I fråga om förverkande till staten av ekonomisk nytta av det brott som avses i 1 mom., gäller 2 kap. 16 § strafflagen. Förverkandepåföljden behöver inte utdömas eller kan begränsas till bara en del av den ekonomiska nyttan av brottet, om den straffbara gärning som ligger till grund för förverkandepåföljden är obetydlig eller om omständigheterna i övrigt är förmildrande eller om förverkandepåföljden annars vore oskäligen.

Förrättningsingenjören skall, när han har uppdagat en gärning som avses i 1 mom., anmäla saken till åklagaren för väckande av åtal. Saken behöver dock inte anmälas, om gärningen med beaktande av omständigheterna kan anses obetydlig.

288 §

En ersättning som förfallit till betalning kan jämte ränta på begäran av en syssloman eller sakägare utsökas med stöd av en kopia av eller ett utdrag ur den expedition som utvisar ersättningen, med iakttagande av vad utsökningslagen stadgar om verkställighet av en lagakraftvunnen dom. (1.11.1996/816)

Om en sakägare hindras att tillträda ett område eller annan egendom som lagligen tillfallit honom eller att bärga sin skörd eller att ta någonting annat som han har rätt till enligt ett beslut som har fattats vid en förrättning och har vunnit laga kraft, skall utmätningsmannen på begäran av sakägaren lämna handräckning. Som grund för sin begäran skall sakägaren uppvisa förrättningsingenjörens intyg över saken eller ett officiellt bestyrkt utdrag ur expeditionen samt en utredning om att beslutet om tillträde har vunnit laga kraft.

288 a § (22.12.2005/1159)

Sådan befrielse från inteckningsansvar som avses i 28 § 1 mom. sker på begäran av ägaren till styckningsfastigheten. Befrielse från inteckning sker utan att ägaren begär det i sådana fall som avses i 28 § 2 mom. och 134 § 3 mom.

I fråga om befrielse från inteckning i de fall som avses i 28 § 1 och 2 mom. eller 134 § 3 mom. tillämpas vad som i 18 kap. 6 § 2 och 3 mom. i jordabalken bestäms om samtycke av ägarna till de fastigheter som kvarstår som inteckningsobjekt och av innehavarna av panträtter och särskilda rättigheter som belastar dessa fastigheter.

289 §

Om en fastighet med stöd av denna lag har befriats från ansvar för en pantfordran utan samtycke av ägaren till fastigheten eller innehavaren av panträtten och denne lider skada på grund av befrielsen, ersätts skadan av staten eller, om beslutet har fattats av en kommunal tjänsteman, av kommunen. Bestämmelserna ovan om panträtt och innehavare av panträtt tillämpas på en inskriven sytning och på sytningstagaren i de fall som avses i 28 § 2 mom. och 134 § 3 mom. (22.12.2005/1159)

Vad som stadgas i 1 mom. gäller även ett beslut enligt 205 § 2 mom. om betalning av ersättning till ägaren av en fastighet samt ett beslut om sammanslagning av fastigheter med stöd av 214 § 2 mom. 1 punkten.

290 §

Vad denna lag stadgar om inteckningar tillämpas även på andra panträtter som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret.

Vad denna lag stadgar om inteckningar som har fastställts i en fastighet och om innehavaren av en panträtt som belastar fastigheten gäller i tillämpliga delar även inteckningar som har fastställts i kvotdelar eller outbrutna områden av fastigheter och innehavaren av en panträtt som belastar kvotdelen eller det outbrutna området. (20.12.1996/1188)

290 a § (9.4.1998/273)

Har det vid en fastighetsförrättning konstaterats att en inskriven arrenderätt eller någon annan särskild rättighet efter förrättningen gäller någon annan fastighet eller registerenhet än den som inskrivningen gäller, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

Om en delägare vid samklyvning eller nyskifte har anhållit om sammanslagning av andelar eller fastigheter, skall förrättningsingenjören utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om detta. De ändringar i lagfarts- och inteckningsregistret som sammanslagningen ger orsak till skall göras efter att den fastighet som beslutet om sammanslagning gäller har införts i fastighetsregistret.

291 §

Närmare stadganden om verkställigheten av denna lag utfärdas genom förordning.

I syfte att styra det sätt på vilket förrättningar och uppgifter som avses i denna lag utfärdar lantmäteriverkets centralförvaltning behövliga formulär för handlingarna samt bestämmelser om de rāmärken som skall användas, de anteckningar som skall göras på kartan och om mätningarnas exakthet vid fastighetsförrättning.

24 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsstadganden

292 §

Denna lag träder i kraft den 12 april 1997.

Genom denna lag upphävs följande lagar jämte ändringar:

- 1) lagen den 14 december 1951 om skifte (604/51),
- 2) lagen den 20 februari 1960 om skifte inom planläggningsområde (101/60),
- 3) lagen den 29 juni 1951 om sammanslagning av jordlägenheter (403/51), samt
- 4) lagen den 31 januari 1975 om vissa ägoregleringar (54/75).

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

293 § (5.3.1999/322)

293 § har upphävts genom L 5.3.1999/322/1999.

293 a § (20.12.1996/1188)

Om det vid en fastighet som bildats innan denna lag trädde i kraft finns en annan fastighets enskilda tillandning som har uppkommit ur ett enskilt vattenområde innan denna lag trädde i kraft, tillämpas i fråga om inlösning av tillandningen vad 60 § stadgar om inlösning av tillandning även i det fall att den fastighet som finns vid tillandningen har bildats efter uppkomsten av tillandningen.

294 §

Denna lag tillämpas även på ärenden som skall avgöras vid förrättningar som har inletts innan denna lag trädde i kraft, om ärendena tas upp till behandling efter ikraftträdandet.

När besvär över förrättningsmännens beslut anförs vid jorrdomstolen eller över jorrdomstolens beslut vid högsta domstolen, bestäms rätten att söka ändring och fullföljdsförfarandet enligt den lag som iaktogs när den sak i vilken ändring söks avgjordes vid förrättningen.

295 §

På ett område där storskifte inte har förrättats före ikraftträdandet av denna lag tillämpas i fråga om storskifte de stadganden som gäller när denna lag träder i kraft.

296 §

Ett ärende som har förts till lantmäteribyrån, byggnadsnämnden eller inskrivningsmyndigheten för behandling och som enligt denna lag skall behandlas av en annan myndighet och som inte har avgjorts innan denna lag träder i kraft, skall överföras till den myndighet som anges i denna lag.

297 §

Om det i en lag eller förordning hänvisas till ett lagrum som har ersatts av ett stadgande i denna lag, skall det sistnämnda stadgandet tillämpas.

Vad som i annan lagstiftning stadgas om förrättningar enligt lagen om skifte eller lagen om skifte inom planläggningsområde skall sedan denna lag har trätt i kraft gälla motsvarande förrättning enligt denna lag.

RP 227/94, JsUB 45/94

Ikraftträdelsestadganden:

1.11.1996/816:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1997.

RP 92/1996, LaUB 10/1996, RSv 123/1996

20.12.1996/1106:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1997.

RP 79/1996, MiUB 8/1996, RSv 214/1996

20.12.1996/1188:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1997.

RP 195/1996, JsUB 22/1996, RSv 222/1996

6.3.1998/168:

Denna lag träder i kraft den 1 maj 1998.

RP 33/1997, LaUB 19/1997, RSv 1/1998

9.4.1998/273:

Denna lag träder i kraft den 1 maj 1998.

Denna lag tillämpas i tillämpliga delar också innan den träder i kraft på pågående förrättningar när det gäller frågor som kommer att behandlas efter att denna lag har trätt i kraft.

RP 232/1997, JsUB 3/1998, RSv 23/1998

5.3.1999/322:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2000.

I fråga om en tomtmätning eller en mätning av allmänt område som anhängiggjorts under giltighetstiden för den lag som gällde när denna lag träder i kraft och avslutats före denna lags ikraftträdande, tillämpas den lagstiftning som gällde vid denna lags ikraftträdande samt med stöd av den nämnda lagstiftningen utfärdade bestämmelser.

RP 110/1998, JsUB 16/1998, RSv 253/1998

12.3.1999/333:

Denna lag träder i kraft vid en tidpunkt som bestäms genom förordning.

RP 60/1998, JsUB 15/1998, RSv 252/1998

4.2.2000/96:

Om ikraftträdandet av denna lag bestäms separat genom lag.

RP 84/1999, MiUB 4/1999, LaUU 15/1999, GrUU 11/1999, JsUU 18/1999, RSv 100/1999

25.2.2000/212:

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2000.

RP 109/1999, GrUU 13/1999, LaUB 1/2000, RSv 21/2000

14.7.2000/688:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

RP 198/1999, JsUB 6/2000, RSv 70/2000

21.12.2000/1180:

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001.

Procedurbestämmelserna i denna lag tillämpas på de mål och ärenden där det avgörande som sökandet av ändring gäller har kungjorts vid förrättning efter att denna lag trätt i kraft. Saken behandlas dock alltid i tingsrätten i den sammansättning som avses i denna lag, om inte huvudförhandlingen har inletts när lagen träder i kraft.

Om huvudförhandlingen i ett mål eller ärende har inletts i en jorddomstol före lagens ikraftträdande, fortsätter mandatperioden för de nämndemän vid jorddomstolen som deltagit i behandlingen tills målet eller ärendet har avgjorts.

Mål och ärenden som är anhängiga i jorddomstolen när denna lag träder i kraft behandlas i den tingsrätt för jordrechtsmål och jordrechtsärenden inom vars domkrets den jorddomstol som är behörig i jordrechtsmål och jordrechtsärenden eller dess division har sitt kansli. Undantag utgör Södra Finlands jorddomstols första division, vars jordrechtsmål och jordrechtsärenden överförs på Vanda tingsrätt.

Republikens president utnämner de jordrechtsdomare och jordrechtsingenjörer som innehar en tjänst vid en jorddomstol när denna lag träder i kraft till tjänster som tingsdomare (jordrechtsansvarig domare) och jordrechtsingenjörer vid ifrågavarande tingsrätter utan att tjänsterna ledigförklaras. En sådan tingsdomare vid en tingsrätt, som har varit utnämnd till en tjänst som jordrechtsdomare, har rätt att i sin tjänst som tingsdomare använda också sin tidigare tjänstebeteckning som titel.

Jorddomstolarnas övriga personal överförs när denna lag träder i kraft till motsvarande tjänster som inrättas vid ifrågavarande tingsrätter. Justitieministeriet beslutar om överföringen av tjänster och personalens placering vid tingsrätterna i fråga.

RP 86/1999, LaUB 10/2000, RSv 169/2000

14.2.2003/111:

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2003.

RP 240/2002, JsUB 13/2002, RSv 248/2002

4.6.2004/455:

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2004.

RP 175/2003, JsUB 2/2004, RSv 28/2004

11.6.2004/477:

Denna lag träder i kraft den 1 september 2004.

RP 164 2003, MiUB 7/2004, RSv 51/2004

26.8.2005/670:

Denna lag träder i kraft den 31 december 2005.

På ärenden som har väckts före lagens ikraftträdande tillämpas de bestämmelser som gällde vid ikraftträdandet.

RP 9/2005, LaUB 6/2005, RSv 81/2005

22.12.2005/1159:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2006.

RP 65/2005, JsUB 4/2005, RSv 140/2005

24.7.2009/575:

Om ikraftträdandet av denna lag föreskrivs särskilt genom lag.

RP 30/2009, JsUB 5/2009, RSv 89/2009

22.12.2009/1476:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

RP 161/2009, FvUB 18/2009, RSv 205/2009

29.12.2009/1757:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2010.

Ärenden som är anhängiga vid lagens ikraftträdande överförs

1) från Tavastehus tingsrätt till Egentliga Tavastlands tingsrätt,

2) från Kuopio tingsrätt till Norra Savolax tingsrätt,

- 3) från S:t Michels tingsrätt till Södra Savolax tingsrätt,
- 4) från Rovaniemi tingsrätt till Lapplands tingsrätt,
- 5) från Åbo tingsrätt till Egentliga Finlands tingsrätt,
- 6) från Vasa tingsrätt till Österbottens tingsrätt.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

RP 227/2009, LaUB 18/2009, RSv 240/2009

27.5.2011/597:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2012.

RP 277/2009, MiUB 22/2010, RSv 355/2010

22.7.2011/914:

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2011.

RP 265/2009, JsUB 28/2010, RSv 307/2010