

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lagar
om ändring av fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterla-
gen**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att fastighetsbildningslagen ändras. Ändringarna gäller särskilt ordnandet av vägförbindelse i samband med en fastighetsförrättning och styckning av ett outbrutet område samt kungörandet av förrättningar. Kravet på att ordna vägförbindelse lindras så att det i regel skall vara tillräckligt att förbindelse ordnas till en allmän trafikled eller till en sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats. Enligt förslaget skall till lagen fogas en specialbestämmelse om hur en

förrättning skall tillkännages för ett dödsbo. Samtidigt preciseras lagen på vissa andra punkter som gäller sådana frågor som kommit fram vid verkställigheten av lagen. I propositionen ingår även ett förslag om ändring av fastighetsregisterlagen. Förslaget gäller bestämmelser om ändring av en fastighets art.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa.

MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Fastighetsbildningslagen

Fastighetsbildningslagen (554/1995) trädde i kraft i början av 1997. På basis av de praktiska erfarenheterna av verkställigheten av lagen är det nödvändigt att företa vissa ändringar och kompletteringar i lagen.

20 §. I praktiken har det förekommit överlåtelser som har omfattat ett helt samfällt område. Bildandet av ett överlåtet samfällt område till en särskild fastighet förutsätter en fastighetsbildningsåtgärd. Därför föreslås att ett överlåtet samfällt område skall bildas till fastighet eller överföras till en förefintlig fastighet genom styckning. Den komplette-

ring av fastighetsbildningslagen som detta förutsätter föreslås bli genomförd genom en ändring av 20 § 3 mom.

21 §. Med tanke på underhållet av uppgifterna i lagfarts- och inteckningsregistret är det nödvändigt att man vid en styckning alltid fastställer av vilket eller vilka outbrutna områden en styckningsfastighet har bildats. Därför föreslås att i 2 mom. för tydlighetens skull den hänvisning stryks som gäller bara ett fall då flera outbrutna områden skall styckas. Därigenom kommer bestämmelsen även att gälla t.ex. sådana fall då moderfastigheten har flera outbrutna områden och bara ett av dem styckas.

22 §. Enligt gällande 2 mom. skall en styckningsförrättning avbrytas om ägaren av

det outbrutna området företer en utredning, enligt vilken avsikten inte är att bilda styckningsfastigheten enbart av ifrågavarande outbrutna område eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen. I praktiken får lantmäteribrån vetskap om en dylik anledning redan innan förrättningen inleds. I dylika fall är det inte ändamålsenligt att hålla ett förrättnings-sammanträde bara i syfte att avbryta styckningsförrättningen. Därför föreslås att 2 mom. preciseras så att inledandet av styckning kan uppskjutas om de i lagrummet angivna förutsättningarna för att avbryta förrättningen föreligger redan innan förrättningen inleds.

Med hänvisning till motiveringen för 20 § föreslås att till 3 mom. fogas ett omnämnande om samfällt område för det fall att hela det samfällda området har överlåtits. För tydlighetens skull tas i momentet in även ett omnämnande av ett outbrutet område som säljaren av fastigheten i samband med överlåtelsen har förbehållit sig själv. Enligt 23 § förordningen om lagfarts- och inteckningsregister (960/1996) skall inskrivningsmyndigheten, när ett outbrutet område har lagfarts, meddela detta till den lantmäteribrån som är behörig i saken. Om det outbrutna området befinner sig på ett område som enligt stadsplanen skall bildas till en tomt eller ett allmänt område, skall ett meddelande om beviljad lagfart sändas till fastighetsingenjören. I 24 § i den nämnda förordningen bestäms att om en tidigare lagfartsinnehavare har förbehållit sig ett outbrutet område när fastigheten har överlåtits, överförs lagfartsuppgifterna till att gälla det outbrutna området när lagfart meddelas på fastighetsförvärvet. Även i de fall då en tidigare lagfartsinnehavare har förbehållit sig ett outbrutet område när fastigheten har överlåtits, och lagfartsuppgifterna överförs till att gälla det outbrutna området, är det nödvändigt att inskrivningsmyndigheten sänder meddelande om lagfarten till lantmäteribrån, så att styckning av det förbehållna outbrutna området kan företas. Samtidigt stryks i 3 mom. omnämnandet av andelar i samfällt område, eftersom bestämmelser om dylika andelar nedan föreslås ingå i 131 §.

23 §. Enligt gällande 22 § 1 mom. får styckning sökas av ägaren till ett outbrutet område eller en moderfastighet eller av en delägare som har lagfart på det outbrutna området eller fastigheten.

I 19 § 1 mom. bestäms att 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 sakens talan i fråga om fastigheten, det outbrutna området eller det samfällda området. Vidare bestäms i det nämnda lagrummet att 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.

Tillämpningen av de ovan nämnda bestämmelserna har i praktiken visat sig lämna rum för tolkning i sådana situationer då någon samägare till moderfastigheten motsätter sig en styckning som gäller fastigheten, när det är fråga om styckning för eget behov och inte avstyckning av ett överlåtet outbrutet område. Eftersom avsikten är att styckning för eget behov skall kunna förrättas bara i det fall att ingen av ägarna till den samfällda fastigheten motsätter sig styckning, föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. som förtydligar detta.

28 och 224 §. Enligt jordabalken (540/1995) är ett pantbrev giltigt till dess det dödas eller ett nytt ändrat pantbrev ges i dess ställe. En inskriven inteckning i den fastighet som är föremål för styckning belastar därför även det outbrutna område som skall styckas till dess inteckningen har avlyfts för det outbrutna områdets del, även om pantbrevet innehas av ägaren till moderfastigheten eller fastän panträtten inte med stöd av 17 kap. 4 § jordabalken hänför sig till det outbrutna område som skall styckas. Denna situation uppstår om pantbrevet har återgått till ägaren av moderfastigheten efter att det outbrutna området överlåtits eller om ägaren till moderfastigheten har överlämnat ett pantbrev som gäller moderfastigheten till panthavaren i ett fall som avses i 17 kap. 4 § 2 mom. jordabalken.

För att den enhetlighet i fråga om inteckningar och andra inskrivningar som enligt 24 § 1 mom. 5 punkten är en förutsättning för samstyckning skall kunna förverkligas i samband med styckning, föreslås att 28 § 1 mom. kompletteras så att en styckningsfastighet som i situationer som avses ovan bildas av ett outbrutet område kan befrias från en inteckning som fastställts i moderfastigheten. På motsvarande sätt föreslås i fråga

om tomter att bestämmelsen i 224 § 1 mom. ändras så att en tomt kan befrias från ansvar för en in-teckning utan samtycke av innehavaren av panträtten, om värdet av stomfastigheten klart överstiger beloppet av pantfordringen eller om den tomt som bildas inte på grund av in-teckningen i fråga belastas av panträtt.

I 14 kap. 1 § jordabalken uppräknas de särskilda rättigheter som kan inskrivas så att de gäller en fastighet. Av dessa rättigheter skiljer sig sytning från andra inskrivna rättigheter i det avseendet att den oftast inte gäller ett visst område av fastigheten utan fastigheten i dess helhet. En sådan sytning som inbegriper rätt att få en periodisk betalning från fastigheten gäller sålunda även en andel som fastigheten har i ett samfällt område. Därav följer att när delägarlaget för ett samfällt område säljer det samfällda området eller ett outbrutet område av detta, utgör en inskrivning av sytning som belastar en delägarfastighet hinder för styckning av det samfällda området eller ett outbrutet område av det samfällda området på grund av kraven i 25 och 27 § på att inskrivningar av in-teckningar och särskilda rättigheter skall vara enhetliga.

Vid styckning är det enligt gällande bestämmelser inte möjligt att en styckningsfastighet som bildas genom styckning från ett samfällt område befrias från en inskrivning av en särskild rättighet som belastar en delägarfastighet på motsvarande sätt som det enligt 28 § 2 mom. är möjligt att befria från in-teckning. Eftersom en andel i ett samfällt område oftast inte är av betydelse för tryg-gande av en sytningstagares rätt, föreslås att 28 § 2 mom. kompletteras så att en styckningsfastighet kan befrias från en inskriven sytning som belastar en delägarfastighet under motsvarande förutsättningar som en in-teckning som belastar delägarfastigheten.

30 och 226 §. I gällande 30 § bestäms att om det vid en styckningsförrättning har konstaterats att en inskriven arrenderätt eller annan särskild rättighet hänför sig bara till stomfastigheten eller styckningsfastigheten, skall detta meddelas inskrivningsmyndig-heten. Eftersom en sådan situation som avses i paragrafen kan förekomma även vid andra förrättningar än vid styckningar, föreslås att bestämmelsen upphävs i kapitlet om styckning och i stället tas in i 290 a §, där den gäller alla fastighetsförrättningar så som föreslås nedan. Därför föreslås att även mot-

svarande bestämmelse i 226 § 2 mom. gäl-lande registrering av tomt upphävs som överflödig.

41 §. Bestämmelsen i gällande paragraf behöver på grund av de tolkningssituationer som förekommit i praktiken förtydligas så att den gäller bara bildande till lägenhet eller fogande till en fastighet av sådana områden som ligger helt utanför fastighetsregistersys-temet, dvs. sådana områden som inte hör till någon registerenhet. Däremot skall det be-stämmas särskilt i fastighetsregisterlagen om ombildande till lägenhet av sådana fastighe-ter som antecknats i fastighetsregistret som ett annat slag av fastighet än lägenhet. Om-råden utanför registersystemet är t.ex. fristående öar som inte hör till någon fastighet eller något samfällt område, men som är någons enskilda egendom. Därför föreslås att paragrafen ändras så att ett fristående område som inte hör till någon registerenhet bildas till lägenhet eller fogas till en fastig-het med iakttagande i tillämpliga delar av vad som bestäms om styckning.

47 och 48 §. I praktiken är det rätt vanligt att en driftsenhet, t.ex. en gårdsbruksenhet, omfattar flera olika lägenheter. I sådana fall är det vanligt vid arvskifte att delägarna ges bråkdelar av olika lägenheter. När sedan klyvning företas för att dela ett dylikt gårdsbrukskomplex som består av flera lägenheter och ägs av flera personer gemensamt, är den enda förnuftiga lösningen att gårdsbrukskomplexet behandlas som om det vore fråga om en enda lägenhet. Därför föreslås att be-stämmelsen om samklyvning i 47 § 2 mom. utvidgas så att de lägenheter som ägs av samma personer skall kunna klyvas på en gång genom samklyvning oberoende av om sammanslagning av andelar företas i samband med klyvningen eller inte. Vid samklyvning skall de lägenheter som klyvs ha samma ägare, men däremot fordras inte att varje samägares bråkdelen skall vara lika stor.

I 3 mom. föreslås en bestämmelse för det fall att lägenheterna inte har helt samma ägare utan flera lägenheter har huvudsakligen samma ägare. I en dylik situation föreslås att samklyvningsförfarandet tillämpas på ett sådant sätt att samklyvning verkställs i fråga om dem som har samma ägare. Sålunda får varje sakägare ägor bara från de lägenheter i vilka han har andel. Sakägarna skall dock kunna avtala om avvikelser från denna begränsning. Då motsvarar klyvning i stor utsträckning nyskifte.

Vid verkställigheten av gällande 48 § har det kommit fram en sådan tolkningsmöjlighet att det alltid är beroende av förrättningsmännens prövning om samklyvning förrättas i sådana situationer som avses i paragrafen. Eftersom avsikten är att delägarnas åsikt skall tillmätas betydelse i frågan om klyvningen skall förrättas i form av samklyvning, föreslås att 48 § kompletteras så att enligt huvudregeln förutsätts för samklyvning ett avtal mellan alla delägare. Om delägarna är oeniga om saken, skall för samklyvning förutsättas att någon delägare yrkar samklyvning och att förrättningsmännen anser det vara nödvändigt att förrätta samklyvning för att åstadkomma ett ändamålsenligt klyvningsresultat. T.ex. när lägenheter som hör till samma gårdsbruksenhet klyvs på en gång kan samklyvning vara den enda motiverade lösningen för att avveckla samägandet.

Dessutom föreslås att sakägarnas valfrihet breddas i fråga om huruvida de föredrar att en eller flera fastigheter skall bildas av deras andelar. Därför förutsätts för att en delägars andelar från olika lägenheter skall sammanlösas till en eller flera fastigheter att delägaren anholder om detta vid en samklyvningsförrättning. Beträffande sammanslagningen av andelarna skall dessutom gälla vad som bestäms om förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter.

77 §. När nyskifte förrättas, t.ex. för genomförande av ett naturskyddsprojekt, har det i praktiken visat sig finnas behov av att kunna förrätta nyskiftet utgående från det sammanlagda värdet som alternativ till ett nyskifte som förrättas utgående från en traditionell gradering av ägorna. I frågan huruvida nyskiftet skall förrättas utgående från en traditionell gradering av ägorna eller utgående från det sammanlagda värdet bör delägarnas åsikt vara av avgörande betydelse. Därför föreslås som förutsättning för att nyskifte skall kunna förrättas utgående från det sammanlagda värdet att alla närvarande delägare enas om att nyskiftet skall förrättas på detta sätt. Dessutom förutsätts att förrättningsmännen vid nyskiftet anser att det för att åstadkomma ett ändamålsenligt slutresultat är nödvändigt att nyskiftet förrättas utgående från det sammanlagda värdet. Det är till fördel för sakägarna att nyskiftet förrättas utgående från det sammanlagda värdet, eftersom delägarna då inte torde behöva betala några likvidersättningar sinsemellan och fas-

tigheternas värden förblir oförändrade. Förrättningsmännen skall ha till uppgift att pröva om det, med beaktande av förhållandena på nyskiftesområdet och projektets art samt delägarnas äganderättsförhållanden, är ändamålsenligt att förrätta nyskiftet utgående från det sammanlagda värdet. En bestämmelse om detta föreslås bli fogad till paragrafen som ett nytt 4 mom.

131 §. Ovan föreslås att 22 § 3 mom. ändras bl.a. så att omnämmandet om andel i samfällt område stryks och att en bestämmelse om detta tas in i 131 §, som nu innehåller bestämmelser om fastighetsförrättningar som avser överföring av en andel i ett samfällt område och bildande till lägenhet av den, när det är fråga om en överlåten andel i ett samfällt område. Därför föreslås att till 1 mom. fogas en bestämmelse, enligt vilken det på ansökan av ägaren till en fastighet är möjligt att överföra en till fastigheten hörande andel i ett samfällt område till en annan fastighet som han äger. Den andel i ett samfällt område som överförs kan bestå av hela den andel i det samfällda området som hör till fastigheten eller en viss del av andelen. På samma sätt som en överlåten andel i ett samfällt område överförs till en fastighet som förvärvaren äger eller bildas till lägenhet företas även överföring av en andel i ett samfällt område till en fastighet på ansökan av ägaren vid en förrättning, på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

På ansökan av fastighetsägaren skall det vara möjligt att företa bara överföring av en andel i ett samfällt område till en annan fastighet. Däremot skall det inte vara möjligt att på ansökan bilda en andel i ett samfällt område till fastighet, såsom är möjligt i fråga om en överlåten andel i ett samfällt område om en överföring inte är möjlig t.ex. på grund av in-teckningar. I övrigt när anhållan gjorts om överföring av en andel i ett samfällt område skall samma bestämmelser gälla som i fråga om en överlåten andel i ett samfällt område. Sålunda skall en andel i ett samfällt område för vilken överföring be-gärts vid förrättningen betraktas som ett outbrutet område i enlighet med 2 mom., varvid förutsättningarna för överföring skall vara desamma som förutsättningarna för överföring av ett outbrutet område vid styckning.

132 §. Det föreslås att 1 mom. kompletteras så att även ett sådant outbrutet område

eller samfällt område som flera fastighetsägare erhållit gemensamt genom överlåtelse skall kunna bildas till ett nytt samfällt område med stöd av ett avtal mellan sakägarna. Ett dylikt område skall sålunda kunna bildas till samfällt område för de fastigheter som förvärvarna äger.

134 §. Ett område som omfattar en eller flera fastigheters enskilda ägor kan enligt 132 § med stöd av avtal mellan ägarna till fastigheterna bildas till samfällt område för fastigheterna. De fastigheter för vilka det samfällda området bildas får en sådan andel i det samfällda området som anges i avtalet. Sålunda hör en sådan andel till fastighetens utsträckning och gäller de inteckningar som belastar delägarfastigheten även andelen i det samfällda området. Klarheten i inskrivningssystemet kräver att ett område som bildas till samfällt område är eller blir fritt från inteckningarna i den fastighet från vilken området avskiljs. Ett förtydligande om detta föreslås bli fogat till 2 mom.

156 §. I 2 mom. bestäms om de servitut som får stiftas på stadsplane- och byggnadsplaneområden utan samtycke av ägaren till den belastade registerenheten, om de övriga förutsättningar som anges i momentet för stiftande av servitut föreligger. Dylika servitut är bl.a. ett sådant servitut för ordnande av vägförbindelse som nämns i 154 § 1 mom. 9 punkten.

I praktiken har det förekommit sådana fastställda stads- och byggnadsplaner i vilka ett särskilt område i ett byggnadskvarter har anvisats för parkering av bilar (kvartersområde för bilplatser). Avsikten är då att alla invånare i fastigheter inom kvarteret och deras gäster skall parkera sina bilar där och att utrymme för parkering av bilar inte reserveras för enskilda fastigheter. För dessa fall föreslås att i 2 mom. görs ett tillägg, enligt vilket det utan samtycke av ägaren till den belastade registerenheten skall vara möjligt att stifta ett servitut även för ett område som behövs för parkering av bilar på det sätt som avses i 154 § 1 mom. 5 punkten, om de övriga förutsättningarna för stiftande av servitut föreligger.

Enligt 3 mom. (1188/1996) skall vid en fastighetsförrättning för varje fastighet och skifte ordnas en behövlig vägförbindelse genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten eller en ständig eller tidsbestämd vägrätt enligt lagen om enskilda vägar (358/1962) eller någon annan

rätt som behövs för vägförbindelsen. I fråga om förutsättningarna för stiftande av en sådan rätt tillämpas lagen om enskilda vägar.

Vid tillämpningen av bestämmelsen har frågan uppstått om det servitut eller den vägrätt som stiftas för att ordna vägförbindelse alltid måste gälla ända fram till en allmän trafikled eller om det är tillräckligt att vägförbindelse ordnas till den närmaste enskilda väg för vilken ett väglag har bildats.

I syfte att minska kostnaderna för ordnande av vägförbindelse har ägaren till en styckningsfastighet som bildas kunnat önska i praktiken att det vid fastighetsförrättningen ordnas vägförbindelse bara till moderfastighetens rå eller bara till en sådan enskild väg för vilken inget väglag har bildats. I de nämnda fallen lämnas ordnandet av vägförbindelse sålunda till en senare tidpunkt.

Principen är att behövlig vägförbindelse skall ordnas för varje fastighet och skifte i samband med att fastigheten bildas. Det föreslås dock att bestämmelsen i 156 § 3 mom. lindras så att det vid en fastighetsförrättning för varje fastighet och skifte skall ordnas en behövlig vägförbindelse till en gata, byggnadsplaneväg, allmän väg eller sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats. Det blir då fastighetsägarens uppgift att genom det förfarande som anges i lagen om enskilda vägar förvärva rätt att använda väglagets väg.

För ägaren till en fastighet som behöver vägförbindelse kan det vara ändamålsenligt att man vid samma fastighetsförrättning på hans begäran dessutom avgör frågan om beviljande av vägrätt även till en enskild väg som avses ovan. En bestämmelse om detta föreslås ingå som den sista meningen i 3 mom.

158 §. Om vägdelägarna bildar ett väglag, beslutar de i den ordning som anges i lagen om enskilda vägar om frågor som gäller väghållning och om iståndsättning och underhåll av sådana områden till vilka de har rätt gemensamt. Bestämmelser om dessa frågor behöver då inte meddelas i samband med fastighetsförrättningar. Det vore inte heller ändamålsenligt att behandla dylika bestämmelser i samband med fastighetsförrättningar, t.ex. vid styckning, eftersom det skulle förutsätta att alla vägdelägare bereds tillfälle att bli hörda. I anslutning till den föreslagna ändringen av 156 § 3 mom. föreslås att i 2 mom. tas in en bestämmelse med den ovan avsedda begränsningen av när be-

stämmelser om iståndsättning och underhåll av en väg skall meddelas.

168 §. I 168 § 2 mom. bestäms att om en förrättning gäller en fastighet eller ett visst område som ägs av flera gemensamt skall kallelsebrevet tillställas alla samfälliga ägare gemensamt. Enligt 169 § 1 mom. skall, om kallelsebrevet inte kan sändas till någon sakägare på grund av att uppgifter om honom eller hans adress inte kan fås utan svårighet, inledandet av förrättningen dessutom tillkännages genom publicering av kallelsen i en eller två tidningar med allmän spridning på orten.

När de ovan nämnda bestämmelserna tillämpats på ett dödsbo har det i praktiken inneburit att kallelse sänts särskilt till varje dödsbodelägare eller, om uppgifter om dödsbodelägarna och deras adresser inte kunnat fås utan svårighet, att inledandet av förrättningen tillkännagetts genom en offentlig kungörelse i en tidning.

Utgångspunkten är att man strävar efter att sända en skriftlig kallelse till varje delägare. Det är dock synnerligen besvärligt att ta reda på alla delägare i ett dödsbo och deras adresser, och i praktiken är det enda informationssättet oftast kungörelse i en tidning. I fastighetsbildningslagen behövs särskilda bestämmelser om hur förrättningar som gäller en till ett dödsbo hörande fastighet skall tillkännages. Därvid bör man beakta de varierande situationer som förekommer i praktiken i fråga om vem som är delägare i dödsboet och hur förvaltningen av dödsboet har ordnats.

Med stöd av vad som anförts ovan föreslås att kallelsebrevet skall kunna tillställas den dödsbodelägare som sköter förvaltningen av dödsboet. För det fall att fastigheten förvaltas gemensamt av flera delägare, t.ex. änka och barn, föreslås att kallelsebrevet skall kunna tillställas en av dessa delägare. Eftersom förvaltningen av ett dödsbo ofta inte har ordnats genom avtal mellan delägarna och det sålunda är synnerligen svårt att få reda på vem som i själva verket ansvarar för förvaltningen, föreslås att kallelsebrevet skall kunna tillställas även den dödsbodelägare som i själva verket förvaltar den till dödsboet hörande fastighet som förrättningen gäller eller någon annan som förvaltar dödsboets egendom eller den som annars har rätt att företräda dödsboet och föra dess talan. En dylik person som förvaltar dödsboets egendom kan vara t.ex. en boutredningsman.

Om verkställandet av förrättning baserar sig på ett avtal mellan dödsbodelägarna, t.ex. en överlåtelsehandling, skall förrättningen tillkännages för alla delägare. Den föreslagna bestämmelsen fogas till 168 § som ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom.

178 §. De grunder som i paragrafen anges för att en förrättning skall förfalla behöver kompletteras i fråga om styckningsförrättningar på grund av att sedan lagfart beviljats på ett outbrutet område kan det outbrutna området och den fastighet från vilken det outbrutna området har överlåtit komma i samma persons ägo, t.ex. till följd av att köpet återgår, och ingen sakägare har behov av att styckningen verkställs. Därför föreslås att förrättningen skall förfalla i dylika fall, om inte ägaren av det outbrutna området fordrar att styckning verkställs. I övrigt tillämpas även i detta fall 2 mom. på en förrättning som förfaller.

214 §. Enligt jordabalken är var och en som har fått äganderätt till en fastighet, med vissa undantag, skyldig att söka lagfart på sitt förvärv. Lagfarten är av stor vikt då det gäller att konstatera vem som är ägare till en fastighet. Därför föreslås att till 1 mom. 1 punkten fogas en bestämmelse, enligt vilken den som begär sammanslagning av fastigheter skall ha lagfart på de fastigheter som sammanslagningen gäller.

217 §. Enligt gällande 1 mom. skall en fastighet som bildas genom sammanslagning antecknas i fastighetsregistret när beslutet om sammanslagningen har vunnit laga kraft. I syfte att effektivisera kundbetjäningen behöver bestämmelsen i 1 mom. mjukas upp så att en fastighet som skall bildas genom sammanslagning under vissa förutsättningar kan införas i fastighetsregistret utan att man behöver vänta på att besvärstiden löper ut. En bestämmelse om detta föreslås som ett nytt 2 mom. En förutsättning för införande i fastighetsregistret skall därvid vara att beslutet om sammanslagning har fattats antingen i enlighet med ansökningen och med stöd av 214 § 1 mom. eller med stöd av sagda lagrum och ett avtal som avses i 214 § 2 mom. 2 punkten eller att alla sakägare har anmält att de godkänner beslutet.

232 §. I denna paragraf anges i vilka avgöranden ändring kan sökas redan medan förrättningen pågår. Ett avgörande i sådana fall som nämns ovan i anslutning till 48 § är även av sådan art att det inte är ändamålsen-

ligt att fortsätta förrättningen förrän ärendet har avgjorts på ett sätt som vunnit laga kraft, om inte alla delägare har avtalat om att klyvningen skall förrättas som samklyvning. En bestämmelse om detta föreslås bli fogad till 1 mom. som en ny 10 a-punkt.

I 2 mom. bestäms om de avgöranden i vilka ändring särskilt får sökas medan förrättningen pågår, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Enligt förslaget likställs med dessa avgöranden även ett avgörande i en tvist som avses i 184 §, t.ex. gällande vem som är ägare till ett område. Oftast är det ändamålsenligt att fortsätta förrättningen först sedan frågan om äganderätten till området har avgjorts på ett sätt som vunnit laga kraft. Därför föreslås att till 2 mom. fogas en bestämmelse, enligt vilken ändring i ett avgörande i en tvist som avses i 184 § får sökas medan förrättningen pågår, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt.

235 och 239 §. Bestämmelserna i gällande paragrafer behöver preciseras i fråga om fullföljdsförfarandet så att till 235 § 2 mom. och 239 § 1 mom. fogas ett omnämnande om när handlingarna skall tillställas kommunens fastighetsregisterförare. I de fall då begäran om en ny tidsfrist eller besvärsskriften gäller en förrättning för vilken kommunens fastighetsregisterförare utfärdat förordnandet, skall även besvärshandlingarna i enlighet med 234 § tillställas kommunens fastighetsregisterförare.

280 a §. En sakägare som är missnöjd med ett avgörande i sak som träffats vid en förrättning kan medan förrättningen pågår söka ändring i avgörandet i de fall som är uppräknade i 232 § 1 och 2 mom. Det beror på förrättningslaget och avgörandet om ändring i ett avgörande som träffats vid förrättningen skall sökas redan medan förrättningen pågår eller i enlighet med 232 § 4 mom. först när förrättningen avslutats.

Avsikten med att ändring kan sökas medan förrättningen pågår är att omfattande och arbetsdryga förrättningar vinner laga kraft i flera skeden, varvid det följande skedet av förrättningen och de avgöranden som då träffas kan basera sig på sådana tidigare avgöranden vid förrättningen vilka redan vunnit laga kraft. Beroende på hur ändring kan sökas under förloppet av förrättningen består förrättningarna av ett, två eller tre skeden. I avgöranden som träffas under en förrättning

i ett skede söks ändring först sedan förrättningen har avslutats och alla avgöranden som träffats vid förrättningen vinner laga kraft på en gång. Vissa avgöranden vid en förrättning som verkställs i två eller tre skeden vinner däremot laga kraft redan medan förrättningen pågår. T.ex. vid nyskifte skall ändring i ett avgörande som gäller förutsättningarna för verkställande av förrättningen och omfattningen av nyskiftesområdet sökas genom besvär efter att beslutet getts. Det samma gäller även förrättningsmännens beslut om fastställande av nyskiftesplanen. Ändring i avgöranden som gäller ersättningsar och vissa andra omständigheter söks vid nyskifte sedan förrättningen har avslutats. Sålunda vinner de avgöranden som träffas vid nyskifte laga kraft vid olika tidpunkter.

Gällande bestämmelser i 22 kap. om rättande av sakfel och skrivfel kan tillämpas först sedan förrättningen har avslutats. Vid en förrättning som verkställs i två eller tre skeden kan dock ett sakfel som avses i 271 § eller ett skrivfel som avses i 272 § redan medan förrättningen pågår visa sig i en sådan del av förrättningen som har vunnit laga kraft på grund av att förrättningen sker i flera skeden och ändring inte söks med stöd av 232 § i något avgörande. Sålunda kan t.ex. ett räkne- eller skrivfel ha begåtts när skiftesplanen för ett nyskifte uppgjordes och nyskiftesplanen därför fastställts som felaktig. Om ett dylikt fel inte upptäckts före utgången av besvärstiden och besvär över skiftesplanen inte heller av andra orsaker anförs, vinner beslutet om fastställelse av den felaktiga skiftesplanen laga kraft, och enligt gällande bestämmelser kan den inte tas upp till rättelse vid ett förfarande för rättande av fel medan förrättningen pågår.

Eftersom det i de fall som anges ovan är viktigt att ett klart felaktigt beslut redan medan förrättningen pågår kan tas upp till rättelse vid ett förfarande för rättande av fel, föreslås att till lagen fogas en ny paragraf. I den bestäms att om ett sak- eller skrivfel visar sig i en förrättning innan den har avslutats men sedan ett avgörande som avses i 232 § 1 eller 2 mom. har getts vid förrättningen, får utan hinder av detta avgörande rättandet av felet tas upp till behandling på motsvarande sätt som en rättelse av ett fel i en avslutad förrättning.

På grund av det föreslagna tillägget bör rubriken för 22 kap. ändras så att ordet "avslutad" utgår.

285 §. Det föreslås att hänvisningen i 1 mom. till lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/1950) ersätts med en hänvisning till förvaltningsprocesslagen (586/1996), som trädde i kraft den 1 december 1996 och genom vilken lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden upphävdes. För tydlighetens skull föreslås att 2 mom. kompletteras så att den tid inom vilken besvär skall anföras blir 30 dagar från delfäendet av beslutet, i sådana fall då det är fråga om fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om införande i fastighetsregistret av tomt eller allmänt område. I övrigt tillämpas på ändringssökande vad som bestäms om att söka ändring i en avslutad förrättning.

285 a §. För tydlighetens skull föreslås att till lagen fogas en bestämmelse om vilka som är sakägare i ett ärende som gäller sammanslagning av fastigheter eller införande av en tomt eller allmänt område i fastighetsregistret. Sakägare föreslås i dessa fall vara sökanden och sådana andra personer vilkas rätt ärendet direkt rör. Dessutom skall innehavare av panträtt enligt förslaget vara sakägare i sådana fall då befrielse från inteckning företas utan samtycke av innehavaren av panträtten, om det inte är fråga om en i 224 § 3 mom. avsedd situation.

288 a §. För tydlighetens skull föreslås att till lagen fogas en bestämmelse, enligt vilken sådan befrielse från inteckningsansvar som avses i 28 § 1 mom. eller 224 § 1 mom. företas på begäran av ägaren till styckningsfastigheten eller tomt. En förtydligande bestämmelse behövs på grund av att det föreslagits en sådan tolkning av de nämnda bestämmelserna att befrielse skall företas på tjänstens vägnar utan begäran av sakägaren. I sådana fall som avses i 134 § 2 mom. företas dock befrielse från inteckningsansvar utan ägarens begäran, eftersom befrielsen från inteckning i de fall som avses i sagda lagrum är en förutsättning för vidtagande av åtgärden. Likaså följer av bestämmelserna i 25 § att det i praktiken är möjligt att stycka ett samfällt område eller ett outbrutet område av ett samfällt område bara i det fall att den styckningsfastighet som bildas av det samfällda området eller av det outbrutna området befrias från ansvar för de inteckningar som belastar delägarfastigheterna. Sålunda kommer man vid dylika styckningar undantagslöst att behandla sådan befrielse från inteckningar vilken avses i 28

§ 2 mom. för att styckningen skall kunna förrättas. Därför föreslås att även sådan befrielse från inteckningar vilken avses i 28 § 2 mom. skall företas utan ägarens begäran.

Med tanke på verkställigheten av fastighetsbildningslagen och jordabalken behövs i lagen en förtydligande bestämmelse, enligt vilken i fråga om befrielse från gemensam inteckning skall beaktas förutom fastighetsbildningslagen även vad som bestäms i annan lag. Därför föreslås att i fråga om befrielse från inteckning i sådana fall som avses i 28 § 1 och 2 mom., 134 § 2 mom. eller 224 § 1 mom. tillämpas vad som i 18 kap. 6 § 2 och 3 mom. 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 §. Gällande paragraf behöver kompletteras i det avseendet att rätten till ersättning av statens medel tryggas även för en sådan fastighetsägare vars ansvar för inteckningarna har ökat när fastigheten har befriats från pantansvar utan hans samtycke. Sålunda tryggas en ovan nämnd fastighetsägares rätt till ersättning på samma sätt som en panträttsinnehavares rätt till ersättning av statens medel. Staten skall vara ersättningsskyldig i sådana fall då fastigheten har befriats från ansvar för en pantfordran med stöd av fastighetsbildningslagen utan samtycke av fastighetsägaren eller innehavaren av panträtten och befrielsen vållar fastighetsägaren eller innehavaren av panträtten skada. Det föreslås att en likadan rätt till ersättning av statens medel även skall tillkomma innehavaren av en inskriven sytning i sådana fall som avses i 28 § 2 mom.

290 a §. Med hänvisning till vad som anförts i fråga om 30 och 226 § föreslås att i 1 mom. bestäms om skyldighet att till inskrivningsmyndigheten anmäla förändringar i fråga om inskrivna särskilda rättigheter i sådana fall då de hänför sig till någon annan fastighet eller registerenhet än vad de enligt inskrivningen gäller. Denna anmälningskyldighet skall gälla både förändringar som skett på grund av förrättningen och sådana annars föråldrade inskrivningar som upptäcks vid förrättningen.

Vid samklyvning och nyskifte är det vanligt att i samband med dem fattas beslut om sammanslagning av andelar och fastigheter. Vid dessa förrättningar tar det ofta relativt lång tid innan en fastighet som bildats ge-

nom sammanslagning kan antecknas i fastighetsregistret. För att inte under tiden mellan ett beslut om sammanslagning och den anteckning som skall göras i fastighetsregistret, de fastigheter eller andelar som sammanslås skall bli föremål för sådana inskrivningar som medför att de i 214 § angivna förutsättningarna för sammanslagning upphör i fråga om inskrivningarna, föreslås att i 2 mom. bestäms om skyldighet för förrättningsingenjören att utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om beslutet om sammanslagning. De ändringar som sammanslagningen föranleder i lagfarts- och inskrivningsregistret skall företas efter att den fastighet som beslutet om sammanslagning gäller har antecknats i fastighetsregistret.

1.2. Fastighetsregisterlagen

Med hänvisning till vad som anförs ovan som motivering till 41 § fastighetsbildningslagen är det nödvändigt att komplettera bestämmelserna i fastighetsregisterlagen (392/1985) till den del det är fråga om fastigheter som är införda i fastighetsregistret och ändring av deras art. Samtidigt föreslås att i lagen för tydlighetens skull tas in en bestämmelse, enligt vilken besvär inte får anföras mot beslut som fastighetsregisterföraren i samband med det tekniska underhållet av fastighetsregistret fattat om rättande av fel samt att vissa smärre lagtekniska ändringar företas i lagen.

2 §. Hänvisningen i 1 mom. 5 punkten till lagen om naturskydd föreslås bli ersatt med en hänvisning till sådana lagar som gäller naturvård med stöd av vilka skyddsområden har inrättats på områden i statens ägo. I förslaget avses sådana skyddsområden som inrättats enligt gällande naturvårdslag (1096/1996) och den tidigare lagen om naturskydd (71/1923). Uttryckssättet i 9 punkten i samma moment föreslås bli moderniserat så att begreppet allmänna vatten ersätts med allmänna vattenområden i överensstämmelse med lagen om rätt till allmänna vattenområden (204/1966). Ändringen är lagteknisk och medför ingen ändring av begreppets innebörd.

3 §. För att möjliggöra en effektiv och smidig behandling av de fall som förekommer i praktiken är det motiverat att fastighetsregisterföraren genom sitt beslut utan vidare åtgärder skall kunna ändra t.ex. en i fastighetsregistret införd tomt till lägenhet på

grund av att stadsplanen ändrats. I samma syfte bör även t.ex. en lägenhet som i sin helhet hör till ett skyddsområde som avses i naturvårdslagen direkt genom beslut av fastighetsregisterföraren kunna ändras till ett skyddsområde som avses i 2 § 1 mom. 5 punkten. För att göra det möjligt att ändra registerenhetens art i de nämnda fallen och i jämförbara fall föreslås att till paragrafen fogas en bestämmelse, enligt vilken fastighetsregisterföraren på ansökan av ägaren eller med dennes samtycke skall kunna ändra en fastighets art, om åtgärden behövs med tanke på klarheten i fastighetssystemet eller av andra särskilda skäl. En förutsättning för ändring av en fastighets art skall vara att fastighetens nya art inte strider mot fastighetens användningssyfte. I det fall att den fastighet som ändringen gäller belastas av inteckningar, skall en förutsättning för ändring av fastighetens art dessutom vara att fastigheten även enligt den nya arten är in-teckningsbar. Bestämmelser om detta föreslås bli fogade till paragrafen som ett nytt 3 mom.

För det fall att en i fastighetsregistret införd fastighets art bör ändras på ett sådant sätt att fastigheten på grund av den ändrade arten överförs från den del av fastighetsregistret som förs av kommunens fastighetsregisterförare till den del av fastighetsregistret som förs av lantmäteriverkets lantmäteribyrå eller omvänt, föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 4 mom., enligt vilket beslut om ändring av en i 3 mom. avsedd fastighets art fattas av den registerförare som för den del av fastighetsregistret som fastigheten enligt dess nya art skall tillhöra.

7 §. I samband med standardiseringen av fastighetsbeteckningarna har det tidigare begreppet grupp ändrats, vilket medfört att hänvisningen i 1 mom. till 3 § 2 mom. har blivit föråldrad. Därför föreslås att de uppgifter som skall antecknas i fastighetsregistret uppräknas i 1 mom.

14 b §. Fastighetsbeteckningen individualiserar en registerenhet. Givandet av fastighetsbeteckning och ändring av den är åtgärder som hör till upprätthållandet av register-systemet och påverkar inte fastighetsägarens rättigheter. Därför är det inte nödvändigt och vore inte ändamålsenligt att ändring i ett beslut om ändring av fastighetsbeteckningen skulle kunna sökas genom besvär.

I 8 § bestäms att om en uppgift i fastighetsregistret skiljer sig från förrättningshand-

lingen eller om en uppgift i fastighetsregistret är felaktig på grund av att den föräldrats eller på grund av att man fått en precisering av en uppgift i fastighetsregistret, skall fastighetsregisterföraren rätta uppgiften. Även rättandet av en dylik uppgift bör anses vara av teknisk natur, och därför vore det inte ändamålsenligt att ändring i ett dylikt rättelsebeslut skulle kunna sökas genom besvär.

Om likväl ett fel inträffar när fastighetsbe-teckningen ändras eller registeruppgiften rättas, skall sakägaren alltid ha möjlighet att genom att genom extraordinärt ändringssökande få saken till ny behandling. Därför föreslås att en bestämmelse om förbud mot besvär fogas till lagen som en ny 14 b §.

2. Propositionens verkningar

Genom propositionen förtydligas bestämmelserna i fastighetsbildningslagen så att det blir möjligt att vid fastighetsförrättningar se till att rättsskyddet beaktas för alla ägare till en fastighet och att förrättningsförfarandet är effektivt. Även ändringen av fastighetsregisterlagen bidrar till att främja ett smidigt och effektivt upprätthållande av fastighetssystemet.

Propositionen har inga organisatoriska verkningar.

Propositionens ekonomiska verkningar är obetydliga i förhållande till nuläget.

3. Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid jord- och skogsbruksministeriet. Under beredningsarbetet hördes företrädare för lantmäteriverket och Finlands Kommunförbund samt för fastighetsingenjörerna. Dessutom gavs justitieministeriet, lantmäteriverket, Finlands Kommunförbund och berörda intresseorganisationer möjlighet att avge utlåtanden om utkastet till proposition. I flertalet utlåtanden anfördes inga anmärkningar, och de ändringar som föreslogs i utlåtandena har man i mån av möjlighet försökt beakta vid beredningen av propositionen.

4. Ikraftträdande

Lagarna föreslås träda i kraft så snart som möjligt efter att de har antagits och blivit stadfästa.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

1.

Lag

om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 30 § och 226 §
2 mom.,

ändras 20 § 3 mom., 21 § 2 mom., 22 § 2 och 3 mom., 28 § 1 och 2 mom., 41 §, 47 § 2 mom., 48 §, 131 § 1 mom., 132 § 1 mom., 134 § 2 mom., 156 § 2 och 3 mom., 158 § 2 mom., 214 § 1 mom. 1 punkten, 224 § 1 mom., 232 § 2 mom., 235 § 2 mom., 239 § 1 mom., rubriken för 22 kap., 285 § 1 och 2 mom. samt 289 § 1 mom.,

av dessa lagrum 156 § 3 mom. och 232 § 2 mom. sådana de lyder i lag 1188/1996, samt fogas till 23 § ett nytt 2 mom., till 47 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., till 77 § ett nytt 4 mom., till 168 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., till 178 § ett nytt 3 mom., till 217 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., till 232 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat i nämnda lag 1188/1996, en ny 10 a-punkt och till lagen nya 280 a, 285 a, 288 a och 290 a § som följer:

20 §

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 §

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 styckningen skall fastställas av vilket eller vilka outbrutna områden styckningsfastigheten har bildats. De uppgifter som här avses skall antecknas i fastighetsregistret.

22 §

Har ägaren överlåtit ett outbrutet område av sin fastighet till någon annan och är det outbrutna området inte beläget inom ett område som enligt stadsplanen bildats till tomt eller allmänt område, blir styckningsförrättningen anhängig när inskrivningsmyndighe-

tens meddelande om lagfart på fånget har inkommit till den lantmäteribyrå inom vars område det outbrutna området är beläget. Inledandet av styckning kan uppskjutas och en påbörjad förrättning skall avbrytas, om det outbrutna områdets ägare företer en utredning enligt vilken avsikten inte är att bilda styckningsfastigheten enbart av ifrågavarande outbrutna område eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen.

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.

23 §

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.

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.

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.

41 §

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.

47 §

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*).

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.

48 §

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.

77 §

Utän hinder av 1—3 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 och 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 och om det är nödvändigt att nyskifte förrättas på detta sätt för att nå ett ändamålsenligt slutresultat.

131 §

Från en fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en viss del 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. Dessa åtgärder vidtas vid en förrättning på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

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.

134 §

En förutsättning för att ett område skall kunna avskiljas till ett samfällt område eller fogas till ett samfällt område är att den fastighet från vilken området tas är fri från in-teckningar eller att det område som skall fogas till det samfällda området befrias från ansvar för in-teckningarna i nämnda fastighet. En förutsättning för befrielse är att innehavaren av panträkten ger sitt samtycke. Befrielse kan ske utan samtycke av innehavaren av panträkten, om den fastighet från vilken området tas även efter fogandet klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den.

156 §

Inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—3 eller 9 punkten samt ett sådant servitut som behövs för bilplats och som avses i 5 punkten 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.

Vid en fastighetsförrättning skall för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse till en gata, byggnadsplaneväg, allmän väg eller sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats, genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten eller en ständig eller tidsbestämd vägrätt enligt lagen om enskilda vägar (358/1962) 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 skall vid fastighetsförrättningen även avgöras huruvida vägrätt skall beviljas för en sådan enskild väg som avses ovan.

158 §

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 iståndsätts på något annat sätt, och är det inte fråga om en väg vars delägare bildar ett väglag eller en rätt som tillhör delägarna i väglaget gemensamt, skall vid förrättningen utfärdas behövliga bestämmelser om hur ägarna till de berättigade fastigheterna och ägaren till det belastade området skall delta i iståndsättningskostnaderna, om någon av sakägarna fordrar detta eller om det annars behövs. Om sakägarna inte kommer överens om fördelningen av iståndsättningskostnaderna, skall fördelningsgrunden vara den nytta som varje sakägare har av servitutet. I fråga om ett servitut som stiftats för torrläggning bestäms nyttan enligt 6 kap. vattenlagen. Härvid kan också ett dikningsbolag enligt vattenlagen bildas. Vad som i detta moment bestäms om iståndsättningskostnader 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.

168 §

Om förrättningen baserar sig på ett inbördes avtal mellan delägarna i ett dödsbo, skall kallelsebrevet tillställas dödsbodelägarerna. 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.

178 §

Om styckning har blivit anhängig i enlighet med 22 § 2 mom. och förrättningsingenjören konstaterar att styckningen är onödigt på grund av att det outbrutna området och den fastighet från vilken det outbrutna om-

rådet 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.

214 §

Fastigheter får sammanslås, om

1) fastigheterna tillhör samma ägare eller flera ägare så att varje delägars 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,

217 §

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 sagda lagrum och ett avtal som avses i 214 § 2 mom. 2 punkten eller om alla sakägare har anmält att de godkänner beslutet.

224 §

En tomt som skall införas i registret befrias från ansvar för en inteckning i en fastighet vars område hör till tomten, om innehavaren av panträtten ger sitt samtycke till detta. En tomt kan befrias från ansvar för en inteckning utan samtycke av innehavaren av panträtten, om stomfastighetens värde klart överstiger beloppet av pantfordringen eller när den tomt som bildas inte på grund av inteckningen belastas av panträtt. Beslut om befrielse fattas av fastighetsregisterföraren i samband med att tomten införs i fastighetsregistret.

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

10 a) ett beslut om huruvida klyvning

skall förrättas som samklyvning enligt 48 §, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan delägarna,

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 förkastande av ett yrkande om ett dylikt verkställande av rågång eller ägobyte, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Detsamma gäller ett beslut om skiftesplanen vid klyvning, om klyvningen verkställs enligt 50 § 2 mom., och ett avgörande i en tvist som avses i 184 §.

235 §

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 lantmäteribrån eller kommunens fastighetsregisterförare och till vilken skall fogas en utredning om grunderna för ansökan. Härvid skall i tillämpliga delar iaktas vad som bestäms om besvärsskriften.

239 §

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

22 kap.

Rättande av fel i en förrättning och extraordinärt ändringssökande

280 a §

Om ett sakfel eller ett skrivfel 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.

285 §

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

Ändring i fastighetsregisterföreläggelsens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret söks genom besvär hos jorrdomstolen. Besvär skall anföras inom 30 dagar från delfäendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

285 a §

Sakägare vid sammanslagning av fastigheter eller i ett ärende som gäller införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret är sökanden och någon annan vars rätt ärendet direkt rör. En innehavare av panträtt är sakägare i sådana fall då befrielse från inteckning beviljas utan samtycke av innehavaren av panträkten, om inte annat följer av 224 § 3 mom.

288 a §

Sådan befrielse från inteckningsansvar som avses i 28 § 1 mom. och 224 § 1 mom. sker på begäran av ägaren till styckningsfastigheten eller tomtten. Befrielse från inteckning sker utan att ägaren begär det i sådana fall som avses i 28 § 2 mom. och 134 § 2 mom.

I fråga om befrielse från inteckning i de fall som avses i 28 § 1 och 2 mom., 134 § 2

mom. och 224 § 1 mom. tillämpas vad som i 18 kap. 6 § 2 och 3 mom. 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 panträkten 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.

290 a §

Har det vid en fastighetsförrättning konstaterats att en inskriven arrenderätt eller 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.

Denna lag träder i kraft den 199 .

2.

Lag**om ändring av fastighetsregisterlagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/1985) 2 § 1 mom. 5 och 9 punkten samt 7 § 1 mom.,
 av dessa lagrum 2 § 1 mom. 5 och 9 punkten sådana de lyder i lag 559/1995, samt
fogas till 3 §, sådan den lyder i lag 876/1996, nya 3 och 4 mom. samt till lagen en ny 14 b § som följer:

2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

5) skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller någon tidigare lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten,

9) allmänna vattenområden.

3 §

Den som för fastighetsregistret kan på ansökan av ägaren eller med dennes samtycke ändra en fastighets art. För en ändring krävs att fastighetens nya art inte strider mot fastighetens användningssyfte och att ändringen inte orsakar oklarheter i fastighetssystemet. Om den fastighet som ändringen gäller belastas av inteckningar, får fastighetens art inte ändras så, att fastigheten efter ändringen inte längre kan vara inteckningsobjekt.

Ett ärende som avses i 3 mom. avgörs av den registerförare som för den del av fastighetsregistret till vilken fastigheten hänför sig efter att dess art ändrats.

7 §

Som uppgifter om en registerenhet antecknas i fastighetsregistret namnet på den kommun, den by, den stadsdel eller något annat med dem jämförbart område där registerenheten är belägen samt, om registerenheten och det kvarter där den är belägen har försetts med namn, antecknas även dessa namn.

14 b §

I ett beslut av en fastighetsregisterförare om ändring av en fastighetsbeteckning eller rättande av en registeruppgift får ändring inte sökas genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 199.

Helsingfors den 5 december 1997

Republikens President

MARTTI AHTISAARI

Jord- och skogsbruksminister *Kalevi Hemilä*

1.

Bilaga

Lag**om ändring av fastighetsbildningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 30 § och 226 § 2 mom.,

ändras 20 § 3 mom., 21 § 2 mom., 22 § 2 och 3 mom., 28 § 1 och 2 mom., 41 §, 47 § 2 mom., 48 §, 131 § 1 mom., 132 § 1 mom., 134 § 2 mom., 156 § 2 och 3 mom., 158 § 2 mom., 214 § 1 mom. 1 punkten, 224 § 1 mom., 232 § 2 mom., 235 § 2 mom., 239 § 1 mom., rubriken för 22 kap., 285 § 1 och 2 mom. samt 289 § 1 mom.,

av dessa lagrum 156 § 3 mom. och 232 § 2 mom. sådana de lyder i lag 1188/1996, samt *fogas* till 23 § ett nytt 2 mom., till 47 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., till 77 § ett nytt 4 mom., till 168 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., till 178 § ett nytt 3 mom., till 217 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., till 232 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat i nämnda lag 1188/1996, en ny 10 a-punkt och till lagen nya 280 a, 285 a, 288 a och 290 a § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse*

20 §

Av ett samfällt strömfall eller av en del därav kan genom styckning bildas en *strömfallslägenhet*.

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 §

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. Om en styckning gäller flera outbrutna områden, skall vid styckningen fastställas av vilket outbrutet område styckningsfastigheten har bildats. De uppgifter som här avses skall antecknas i fastighetsregistret.

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 styckningen skall fastställas av vilket eller vilka outbrutna områden styckningsfastigheten har bildats. De uppgifter som här avses skall antecknas i fastighetsregistret.*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

22 §

Har ägaren överlätit ett outbrutet område av sin fastighet till någon annan och är det outbrutna området inte beläget inom ett område som enligt stadsplanen bildats till tomt eller allmänt område, blir styckningsförrättningen anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på fånet har inkommit till den lantmäteribyrå inom vars område det outbrutna området är beläget. Styckningsförrättningen skall avbrytas, om det outbrutna områdets ägare företer en utredning enligt vilken avsikten inte är att bilda styckningsfastigheten enbart av ifrågavarande outbrutna område eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen.

Vad 1 och 2 mom. stadgar om rätt att avstycka ett outbrutet område från en fastighet gäller i tillämpliga delar ett outbrutet områdes del av ett samfällt område eller en andel i ett samfällt område. 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 eller till andelen i det samfällda området.

Har ägaren överlätit ett outbrutet område av sin fastighet till någon annan och är det outbrutna området inte beläget inom ett område som enligt stadsplanen bildats till tomt eller allmänt område, blir styckningsförrättningen anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på fånet har inkommit till den lantmäteribyrå inom vars område det outbrutna området är beläget. *Inledandet av styckning kan uppskjutas och en påbörjad förrättning skall avbrytas, om det outbrutna områdets ägare företer en utredning enligt vilken avsikten inte är att bilda styckningsfastigheten enbart av ifrågavarande outbrutna område eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen.*

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.

23 §

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.

28 §

Om moderfastigheten och det outbrutna område som skall avstyckas tillhör olika ägare, befrias styckningsfastigheten från ansvar för en inteckning som fastställts i moderfastigheten, om innehavaren av panträtten samtycker till detta. Om stomfastigheten

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 samtyck-

Gällande lydelse

klart räcker till för att ansvara för alla pantfordringar på moderfastigheten, kan styckningsfastigheten befrias även utan samtycke av innehavarna av panträtt från de inteckningar som fastställts i moderfastigheten. Då skall styckningsfastigheten befrias från alla inteckningar som har fastställts i moderfastigheten.

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 pantfordringarna 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.

Föreslagen lydelse

er 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.

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.*

30 §

Har det vid en styckningsförrättning konstaterats att en inskriven arrenderätt eller annan särskild rättighet hänför sig bara till stomfastigheten eller styckningsfastigheten, skall detta meddelas inskrivningsmyndigheten.

41 §

Ett exproprierat område eller ett annat fristående område, som inte hör till en lägenhet och inte är en fristående tillandning, bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas om styckning av ett outbrutet område till en särskild lägenhet och om överföring av ett outbrutet område till en annan fastighet genom styckning.

47 §

Ägs flera lägenheter av samma personer, kan lägenheterna klyvas så att *det av varje delägares andelar av lägenheterna bildas en lägenhet (samklyvning)*. På den helhet som bildas av de lägenheter som skall klyvas till-

30 §

(upphävs)

41 §

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.

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

Gällande lydelse

ämpas då vad som nedan stadgas om en lägenhet som skall klyvas.

Föreslagen lydelse

(samklyvning).

Ågs 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.

48 §

En förutsättning för samklyvning är att en delägars andelar av två eller flera lägenheter kan sammanslås. I fråga om förutsättningarna för sammanslagning av andelar gäller vad som stadgas om förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter.

48 §

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.

77 §

Utan hinder av 1—3 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 och 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 och om det är nödvändigt att nyskifte förrättas på detta sätt för att nå ett ändamålsenligt slutresultat.

131 §

Från en fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en viss del av en sådan andel, överförs till förvärvarens fastighet eller, om en överföring inte är möjlig, bildas till lägenhet. Dessa åtgärder vidtas vid en

131 §

Från en fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en viss del av en sådan andel, överförs till förvärvarens fastighet eller, om en överföring inte är möjlig, bildas till lägenhet. Likaså kan en andel i ett sam-

Gällande lydelse

förrättning på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

Föreslagen lydelse

fällt område på ansökan av fastighetsägaren överförs till en annan fastighet som han äger. Dessa åtgärder vidtas vid en förrättning på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

132 §

Med stöd av ett avtal mellan sakägarna kan ett område som består av en eller flera fastigheters enskilda ägor bildas till samfällt område för fastigheterna, om dessa behöver området.

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 ett samfällt område för de fastigheter som de äger.*

134 §

En förutsättning för att ett område skall kunna fogas till ett samfällt område är att den fastighet från vilken området tas är fri från in-teckningar eller att det område som skall fogas till det samfällda området befrias från ansvar för in-teckningarna i nämnda fastighet. 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 området tas även efter fogandet klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den.

En förutsättning för att ett område skall kunna *avskiljas till ett samfällt område* eller fogas till ett samfällt område är att den fastighet från vilken området tas är fri från in-teckningar eller att det område som skall fogas till det samfällda området befrias från ansvar för in-teckningarna i nämnda fastighet. 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 området tas även efter fogandet klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den.

156 §

Inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—3 eller 9 punkten 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.

Inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—3 eller 9 punkten *samt ett sådant servitut som behövs för bilplats* och som avses i 5 punkten 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.

Vid en fastighetsförrättning skall för varje fastighet och skifte ordnas *en* behövlig vägförbindelse genom stiftande av ett servitut

Vid en fastighetsförrättning skall för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse *till en gata, byggnadsplaneväg, all-*

Gällande lydelse

som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten eller en ständig eller tidsbestämd väg rätt 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.

Föreslagen lydelse

män väg eller sådan enskild väg för vilken ett vägslag har bildats, genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten eller en ständig eller tidsbestämd väg rätt enligt lagen om enskilda vägar (358/1962) 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 skall vid fastighetsförrättningen även avgöras huruvida väg rätt skall beviljas för en sådan enskild väg som avses ovan.*

158 §

Förutsätter utnyttjandet av ett servitut att en väg anläggs eller att en byggnad, konstruktion eller att en byggnad, konstruktion eller anordning byggs eller att servitutsområdet iståndsätts på något annat sätt, skall vid förrättningen utfärdas behövliga bestämmelser om hur ägarna till de berättigade fastigheterna och ägaren till det belastade området skall delta i iståndsättningskostnaderna, om någon av sakägarna fordrar detta eller om det annars behövs. Om sakägarna inte kommer överens om fördelningen av iståndsättningskostnaderna, skall fördelningsgrunden vara den nytta som varje sakägare har av servitutet. I fråga om ett servitut som stiftats för torrläggning bestäms nyttan enligt 6 kap. vattenlagen. Härvid kan också ett dikningsbolag enligt vattenlagen bildas. Vad som i detta moment bestäms om iståndsättningskostnader 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.

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 iståndsätts på något annat sätt, *och är det inte fråga om en väg vars delägare bildar ett vägslag eller en rätt som tillhör delägarna i vägslaget gemensamt*, skall vid förrättningen utfärdas behövliga bestämmelser om hur ägarna till de berättigade fastigheterna och ägaren till det belastade området skall delta i iståndsättningskostnaderna, om någon av sakägarna fordrar detta eller om det annars behövs. Om sakägarna inte kommer överens om fördelningen av iståndsättningskostnaderna, skall fördelningsgrunden vara den nytta som varje sakägare har av servitutet. I fråga om ett servitut som stiftats för torrläggning bestäms nyttan enligt 6 kap. vattenlagen. Härvid kan också ett dikningsbolag enligt vattenlagen bildas. Vad som i detta moment bestäms om iståndsättningskostnader 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.

168 §

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 tillstäl-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

las 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 egen- eller den som annars har rätt att företräda dödsboet och föra dess talan.

178 §

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.

214 §

Fastigheter får sammanslås, om:

1) fastigheterna tillhör samma ägare eller flera ägare så att varje delägares andel av varje fastighet är lika stor,

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,

217 §

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 sagda lagrum och ett avtal som avses i 214 § 2 mom. 2 punkten eller om alla

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

sakägare har anmält att de godkänner beslutet.

224 §

En tomt som skall införas i registret befrias från ansvar för en inteckning i en fastighet vars område hör till tomten, om innehavaren av panträtten ger sitt samtycke till detta. En tomt kan befrias från ansvar för en inteckning utan samtycke av innehavaren av panträtten, om stomfastighetens värde klart överstiger beloppet av pantfordringarna. Beslut om befrielse fattas av fastighetsregisterföraren i samband med att tomten införs i fastighetsregistret.

224 §

En tomt som skall införas i registret befrias från ansvar för en inteckning i en fastighet vars område hör till tomten, om innehavaren av panträtten ger sitt samtycke till detta. En tomt kan befrias från ansvar för en inteckning utan samtycke av innehavaren av panträtten, om stomfastighetens värde klart överstiger beloppet av *pantfordringen eller när den tomt som bildas inte på grund av inteckningen belastas av panträtt*. Beslut om befrielse fattas av fastighetsregisterföraren i samband med att tomten införs i fastighetsregistret.

226 §

Kan det vid registreringen av en tomt utredas att en inskriven arrenderätt eller annan särskild rättighet gäller bara en viss fastighet eller tomt, skall detta anmälas till inskrivningsmyndigheten.

(2 mom. upphävs)

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

10 a) ett beslut om huruvida klyvning skall förrättas som sanklyvning enligt 48 §, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan delägarna,

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 förkastande av ett yrkande om ett dylikt verkställande av rågång eller ägobyte, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Detsamma gäller ett beslut om skiftesplanen vid klyvning, om klyvningen verkställs enligt 50 § 2 mom.

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 byggnadsmark, eller som gäller förkastande av ett yrkande om ett dylikt verkställande av rågång eller ägobyte, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Detsamma gäller ett beslut om skiftesplanen vid klyvning, om klyvningen verkställs enligt 50 § 2 mom., och ett avgörande i en tvist som avses i 184 §.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

235 §

Anhållan om ny tid för sökande av ändring skall göras genom en skriftlig, till jorddomstolen riktad ansökan, som före besvärstidens utgång i enlighet med 23 § 2 mom. skall tillställas lantmäteribrån eller kommunens fastighetsregisterförare och till vilken skall fogas en utredning om grunderna för ansökan. Härvid skall i tillämpliga delar iaktas vad som bestäms om besvärsskriften.

239 §

Besvärsskriften, som skall innehålla tillståndsansökan och ändringsansökan, skall tillsammans med jorddomstolens dom eller beslut inlämnas till lantmäteribrån senast den sextionde dagen efter den dag då jorddomstolens avgörande avkunnades eller gavs. Anför flera personer besvär över jorddomstolens avgörande, behöver endast ett exemplar av jorddomstolens avgörande fogas till besvärsskrifterna.

22 kap.

Rättande av fel i en avslutad förrättning och extraordinärt ändringssökande

285 §

När ändring söks i lantmäteribråns beslut som avses i denna lag skall lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50) iaktas, om inte något annat stadgas.

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 lantmäteribrån eller kommunens fastighetsregisterförare och till vilken skall fogas en utredning om grunderna för ansökan. Härvid skall i tillämpliga delar iaktas vad som bestäms om besvärsskriften.

239 §

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

22 kap.

Rättande av fel i en förrättning och extraordinärt ändringssökande

280 a §

Om ett sakfel eller ett skrivfel 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.

285 §

När ändring söks i lantmäteribråns beslut som avses i denna lag skall *förvaltningsprocesslagen (586/1996)* iaktas, om inte något annat bestäms.

Gällande lydelse

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret söks genom besvär hos jorddomstolen. På ändringssökandet tillämpas vad som stadgas om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

Föreslagen lydelse

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret söks genom besvär hos jorddomstolen. *Besvär skall anföras inom 30 dagar från delfäendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning.*

285 a §

Sakägare vid sammanslagning av fastigheter eller i ett ärende som gäller införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret är sökanden och någon annan vars rätt ärendet direkt rör. En innehavare av panträtt är sakägare i sådana fall då befrielse från inteckning beviljas utan samtycke av innehavaren av panträten, om inte annat följer av 224 § 3 mom.

288 a §

Sådan befrielse från inteckningsansvar som avses i 28 § 1 mom. och 224 § 1 mom. sker på begäran av ägaren till styckningsfastigheten eller tomten. Befrielse från inteckning i sådana fall som avses i 28 § 2 mom. och 134 § 2 mom. sker utan att ägaren begär det.

I fråga om befrielse från inteckning i de fall som avses i 28 § 1 och 2 mom., 134 § 2 mom. och 224 § 1 mom. tillämpas vad som i 18 kap. 6 § 2 och 3 mom. jordabalken bestäms om samtycke av ägarna till de fastigheter som kvarstår som inteckningsobjekt och av innehavarna av panträter 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 innehavaren av panträten och denne lider skada på grund av befrielsen, ersätts skadan av staten eller, om beslutet har fattats av en kommunal tjänsteman, av kommunen.

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 panträten och denne lider skada på grund av befrielsen, ersätts skadan av staten eller, om beslutet har fattats av en kommunal tjänsteman, av kommunen. *Beslutsföreläggelserna ovan om panträtt och innehavare av panträtt tillämpas på en inskriven*

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

sytning och på sytningstagaren i de fall som avses i 28 § 2 mom.

290 a §

Har det vid en fastighetsförrättning konstaterats att en inskriven arrenderätt eller 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.

Denna lag träder i kraft den
199

2.

Lag

om ändring av fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/1985) 2 § 1 mom. 5 och 9 punkten samt 7 § 1 mom.,
av dessa lagrum 2 § 1 mom. 5 och 9 punkten sådana de lyder i lag 559/1995, samt fogas till 3 §, sådan den lyder i lag 876/1996, nya 3 och 4 mom. samt till lagen en ny 14 b § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter:

5) skyddsområden som avses i lagen om naturskydd (71/23) och som har inrättats på statens mark,

5) skyddsområden som *i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller någon tidigare lagstiftning* har inrättats på områden som tillhör staten,

9) allmänna vatten.

9) allmänna vattenområden.

3 §

Den som för fastighetsregistret kan på ansökan av ägaren eller med dennes samtycke ändra en fastighets art. För en ändring krävs att fastighetens nya art inte strider mot fastighetens användningssyfte och att ändringen inte orsakar oklarheter i fastighetssystemet. Om den fastighet som ändringen gäller belastas av inteckningar, får fastighetens art inte ändras så, att fastigheten efter ändringen inte längre kan vara inteckningsobjekt.

Ett ärende som avses i 3 mom. avgörs av den registerförare som för den del av fastighetsregistret till vilken fastigheten hänförs sig efter att dess art ändrats.

7 §

Såsom uppgifter om registerenhet antecknas i fastighetsregistret kommunens namn samt namnet på registerenheten och kvartalet ävensom på grupp som avses i 3 § 2

7 §

Som uppgifter om en registerenhet antecknas i fastighetsregistret *namnet på den kommun, den by, den stadsdel eller något annat med dem jämförbart område där registeren-*

Gällande lydelse

mom., om sådana namn har getts.

Föreslagen lydelse

heten är belägen samt, om registerenheten och det kvarter där den är belägen har försetts med namn, antecknas även dessa namn.

14 b §

I ett beslut av en fastighetsregisterförare om ändring av en fastighetsbeteckning eller rättande av en registeruppgift får ändring inte sökas genom besvär.

Denna lag träder i kraft den 199 .
