

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till revidering av lagstiftningen om fastighetsbildning**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att en fastighetsbildningslag stiftas. Lagen skall reglera bildandet av fastigheter och andra registerenheter, ändringar i fastighetsindelningen, bestämmandet och fastställandet av registerenheters utsträckning samt utredandet av oklarheter i fastighetsindelningen. Dessutom ingår i lagen stadganden om sammanslagning av fastigheter. Den föreslagna lagen skall reglera fastighetsbildningsverksamheten och ersätta gällande lagar om skifte, om skifte inom planläggningsområde och om sammanslagning av jordlägenheter.

Det föreslås vidare att det stiftas en lag om inlösen vid fastighetsförrättningar, en lag om kommunens fastighetsingenjör, en lag om fastighetsförrättningsavgift, en lag om upphävande av lagen om inlösen av andelar i samfälld skog samt en lag om upphävande av 2 kap. skogslagen. Samtidigt föreslås den ändringar i 12 andra lagar som innehåller stadganden om fastighetsbildning.

En avsikt med propositionen är att förbättra medborgarnas och myndigheternas möjligheter

att få tillförlitlig information om jord- och vattenområden. Detta skall ske genom att möjligheterna att bilda fastigheter av olika enheter för äganderätt främjas, förutsättningarna för bildande av fastigheter utökas och genom att göra fastighetsregistret på detta sätt görs mer heltäckande.

Syftet med propositionen är också att förbättra fastighetsstrukturen genom att främja verkställandet av ägoregleringar. Ett ytterligare syfte med propositionen är att förenkla, försnabba och förenhetliga det förfarande som skall iakttas vid fastighetsförrättningar och därigenom förbättra servicen för medborgarna och sänka kostnaderna för förrättningarna. I detta syfte är stadgandena om förrättningsförfarandet vidare och mer allmänt hållna i propositionen än i gällande lag.

De föreslagna lagarna avses träda i kraft tidigast ett år efter att de har antagits och blivit stadfästa, samtidigt med de lagar som ingår i propositionen med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida		Sida
PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1	14 kap. Servitut	57
ALLMÄN MOTIVERING	4	15 kap. Förrättningsförfarande	62
1. Inledning	4	16 kap. Förrättningskostnader	72
2. Nuläge	4	17 kap. Sammanslagning av fastigheter .	74
2.1. Lagstiftning	4	18 kap. Införande av en tomt eller ett allmänt område som fastighet i fastighetsregistret	77
Den egentliga fastighetsbildningslagstiftningen	4	19 kap. Ändringssökande	79
Annand lagstiftning som gäller fastighetsbildning	5	20 kap. Jorddomstolarna	82
Utvecklingen av fastighetsbildningen	5	21 kap. Behandlingen av mål och ärenden vid jorddomstolarna	83
2.2. Den internationella utvecklingen	8	22 kap. Rättande av fel i en avslutad förrättning och extraordinärt ändringssökande	83
2.3. Bedömning av nuläget	9	23 kap. Särskilda stadganden	85
3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen .	11	24 kap. Ikraftträdelse- och övergångsstadganden	86
4. Propositionens verkningar	12	1.3. Lagen om enskilda vägar	86
5. Beredningen av propositionen	13	1.4. Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter	91
5.1. Beredningsskeden och beredningsmaterial	13	1.5. Lagen om kommunens fastighetsingenjör	91
5.2. Remissutlåtanden	13	1.6. Lagen om fastighetsförrättningsavgift ..	93
6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	14	1.7. Fastighetsregisterlagen	95
DETALJMOTIVERING	14	1.8. Landsbygdsnäringslagen	96
1. Motivering till lagförslagen	14	1.9. Gruvlagen	96
1.1. Lagen om inlösen vid fastighetsförrättningar	14	1.10. Lagen om fiske	96
1.2. Fastighetsbildningslagen	15	1.11. Lagen om fornminnen	96
1 kap. Tillämpningsområde och definitioner	15	1.12. Lagen om stöd för nyskiften	96
2 kap. Fastighetsförrättning och förrättningsmän	16	1.13. Lagen om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten	97
3 kap. Anhängiggörande av en fastighetsförrättning samt sakägarna och andra som för talan	18	1.14. Lagen om samfälligheter	97
4 kap. Styckning	20	1.15. Lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt	97
5 kap. Hur fristående tillandningar och andra fristående områden bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet	26	1.16. Lagen om vissa regleringar av vattenägor	97
6 kap. Tomtmätning och mätning av allmänt område	27	2. Närmare stadganden och bestämmelser	97
7 kap. Klyvning	28	3. Ikraftträdande	97
8 kap. Ägobyte och överföring av områden	32	4. Lagstiftningsordning	98
9 kap. Nyskifte	33	LAGFÖRSLAGEN	99
10 kap. Bildande av samfällad skog	40	1. Lag om inlösen vid fastighetsförrättningar	99
11 kap. Fastighetsbestämning	41	2. Fastighetsbildningslag	99
12 kap. Reglering av byggnadsmark	44	3. Lag om ändring av lagen om enskilda vägar ..	145
13 kap. Samfällda områden och särskilda förmåner	50	4. Lag om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter	150
		5. Lag om kommunens fastighetsingenjör	151
		6. Lag om fastighetsförrättningsavgift	152

	Sida		Sida
7. Lag om ändring av fastighetsregisterlagen ...	154	Parallelltexter	163
8. Lag om ändring av 38 och 43 §§ landsbygds- närinslagen	155	3. Lag om ändring av lagen om enskilda vägar	163
9. Lag om ändring av gruvlagen	156	4. Lag om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter	174
10. Lag om ändring av lagen om fiske	157	7. Lag om ändring av fastighetsregisterlagen ..	177
11. Lag om ändring av 5 § lagen om fornminnen .	157	8. Lag om ändring av 38 och 43 §§ landsbygds- närinslagen	179
12. Lag om ändring av 4 och 6 §§ lagen om stöd för nyskiften	158	9. Lag om ändring av gruvlagen	181
13. Lag om ändring av 4 § lagen om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten	158	10. Lag om ändring av lagen om fiske	183
14. Lag om ändring av 8 och 10 §§ lagen om samfälligheter	159	11. Lag om ändring av 5 § lagen om fornminnen	185
15. Lag om ändring av lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt	159	12. Lag om ändring av 4 och 6 §§ lagen om stöd för nyskiften	185
16. Lag om ändring av lagen om vissa regleringar av vattenägor	161	13. Lag om ändring av 4 § lagen om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten	186
BILAGOR	163	14. Lag om ändring av 8 och 10 §§ lagen om samfälligheter	186
		15. Lag om ändring av lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt	187
		16. Lag om ändring av lagen om vissa regleringar av vattenägor	192

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Hela Finlands territorium är indelat i enheter inom fastighetssystemet. Sådana enheter är fastigheter, allmänna vägar och samfällda områden. På grundval av de juridiska egenskaperna indelas fastigheterna ytterligare i kategorier med olika namn. Sådana kategorier är lägenheter, statens skogsmark samt de allmänna och särskilda skyddsområden som inrättas på denna mark, expropriationsenheter, områden för kyrkor och begravningsplatser samt andra områden som avskiljts för allmänna ändamål, fristående tilländningar, allmänna vatten, tomter och allmänna områden.

Hur marken är indelad i fastigheter och andra registerenheter, dvs. fastighetsindelningen vid varje tidpunkt, framgår av fastighetsregistret, som till sin natur är en förteckning över fastigheter. Fastighetsregistret täcker i princip alla enheter inom fastighetssystemet.

En fastighet är en självständig enhet för jordägarerätt som skall införas i fastighetsregistret. En fastighet skiljer sig från ett outbrutet område, som också är en enhet för jordägarerätt med bestämda gränser, så till vida att fastigheten vid ett särskilt förrättningsförfarande har bildats till en registrerbar enhet. Vid detta fastighetsförrättningsförfarande bestäms fastighetens utsträckning, dvs. det område som den omfattar, andelarna i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och särskilda förmåner som hör till fastigheten. Andra registerenheter skiljer sig också från ett outbrutet område så till vida att deras utsträckning bestäms vid en fastighetsförrättning innan de införs i fastighetsregistret.

Vid planeringen och genomförandet av projekt i anslutning till samhällsbyggande, såsom vägar, naturskyddsprojekt och marktäkt, behövs uppgifter om den rådande fastighetsindelningen, om de rättigheter som hänför sig till fastigheterna och om ägarna till fastigheterna. Även med tanke på jord- och skogsbruket, fisket och jakten är det viktigt att få tillförlitliga uppgifter om fastighetsindelningen. Vidare har fastighetsindelningen stor betydelse för samhället då den ger basuppgifter för planläggning, beskattning och folkbokföring.

Överlåtelse av områden, upphävande av samägande, inlösnings av områden och motsva-

rande rättshandlingar innebär ändring i den rådande äganderättsindelningen. För att sådana förändringar som ägt rum i äganderätten skall kunna införas i registren över fastigheterna, måste fastighetsindelningen ändras genom verkställande av fastighetsbildning eller någon annan fastighetsförrättning som avser ändring av fastighetsindelningen. Utöver förändringar i äganderätten kan också andra förändringar i förhållandena leda till att fastighetsindelningen blir oändamålsenlig. Då är det nödvändigt att omorganisera fördelningen av områden mellan fastigheterna för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Den nuvarande fastighetsindelningen har uppkommit till följd av flera fastighetsförrättningar som verkställts efter varandra. Vid olika tider har kraven för att kunna bestämma fastigheternas utsträckning varierat. Tidigare fästes t.ex. inte sådan uppmärksamhet vid att ta reda på ägarna till samfällda områden som klarheten i fastighetssystemet numera kräver. En förrättning kan också ha verkställts på ett bristfälligt sätt, som lett till oklarheter i den rådande fastighetsindelningen. Oklarheter kan också nuförtiden uppstå bl.a. till följd av att råmärken försvinner i samband med väg- eller gatubyggen, dikes- eller avloppsgrävning och liknande åtgärder. För att kunna fastslå den gällande fastighetsindelningen blir man ofta vid ett förrättningsförfarande tvungen att bestämma rån till en förefintlig registerenhet på nytt eller att bestämma och fastställa någon annan omständighet som gäller registerenhetens utsträckning. Upprätthållandet av ett klart och tillförlitligt fastighetssystem förutsätter att de fastighetsförrättningar som avser bestämmande av utsträckningen av fastighetsregisterenheter verkställs på ett sådant sätt att man därvid på ett enhetligt och juridiskt tillförlitligt sätt utreder och avgör oklarheter som gäller fastigheternas utsträckning.

2. Nuläge

2.1. Lagstiftning

Den egentliga fastighetsbildningslagstiftningen

Bildandet av fastigheter och andra enheter inom fastighetssystemet, andra ändringar i fas-

tighetsindelningen, bestämmandet av enheter-
nas utsträckning och av den gällande fastighet-
sindelningen regleras främst i lagen om skifte
(604/51), lagen om skifte inom planlägnings-
område (101/60) och lagen om sammanslagning
av jordlägenheter (403/51). Det inbördes för-
hållandet mellan lagarnas tillämpningsområden
har ordnats så att lagen om sammanslagning
av jordlägenheter gäller sådan sammanslagning
av jordlägenheter som sker utan förrättnings-
förfarande genom ett förvaltningsrättsligt be-
slut som lantmäteribyrån fattar. Lagen om
skifte och lagen om skifte inom planlägnings-
område gäller däremot sådan ändring och
bestämning av fastighetsindelningen som sker
genom förrättningsförfarande.

Fastighetsförrättningar som verkställs utan-
för stadsplaneområden regleras i lagen om
skifte. Dessa förrättningar kallas lantmäteriför-
rättningar. De centrala stadgandena i lagen om
skifte inom planlägningsområde gäller för sin
del särskilda fastighetsförrättningar inom
stadsplaneområden, såsom tomtmätning, mät-
ning av allmänt område och sådana servituts-
förrättningar som gäller s.k. tomtservitut.

Utöver stadgandena om de nämnda förrätt-
ningarna innehåller 2 och 3 kap. lagen om
skifte inom planlägningsområde stadganden
om sådana särskilda lantmäteriförrättningar
som avser att bidra till att planerna förverkli-
gas i fråga om fastighetsindelningen. Kapitel 2
innehåller också särskilda stadganden om de
faktorer, som på grund av synpunkter som
gäller förverkligandet av planerna, skall beak-
tas när förrättningar enligt lagen om skifte
verkställs.

Annan lagstiftning som gäller fastighetsbildning

Utöver de nämnda lagarna ingår i flera
andra lagar sådana stadganden om fastighets-
bildning och andra ändringar av fastighetsin-
delningen som har utfärdats för särskilda än-
damål. Dessa lagar är bl.a.:

- lagen om allmänna vägar (243/54),
- lagen om rätt till förutvarande vägområ-
de (245/54),
- lagen om inlösen av fast egendom och
särskilda rättigheter (603/77), nedan inlösnings-
lagen,
- lagen om enskilda vägar (358/62),

— lagen om ägoregleringar på grund av
vattendragsprojekt (451/88),

- lagen om vissa regleringar av vattenägor
(31/80),
- landsbygdsnäringslagen (1295/90),
- gruvlagen (503/65),
- lagen om samfällda skogar (37/91) och
- lagen om inlösen av andelar i samfäll-
skog (455/71).

Stadganden som har samband med fastig-
hetsbildning ingår dessutom i bl.a. följande
lagar:

- fastighetsregisterlagen (392/85),
- lagen om stöd för nyskiften (24/81),
- lagen om fiske (286/82),
- lagen om friluftsliv (606/73),
- lagen om fornminnen (295/63),
- byggnadslagen (370/58),
- lagen om lägenheters samfällda vägars
och avloppsdikens samt med dem jämförbara
områdets upphörande att vara samfälligheter
(983/76),
- lagen om samfälligheter (758/89),
- vattenlagen (264/61),
- lagen innefattande bestämmningar om rå-
skilnad i vatten och skifte af vattenområde,
— jordabalken,
- lagen om expropriation för försvarsändamål
(787/44),
- lagen om statens deltagande i kostnader-
na för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten
(433/63) och
- skogslagen.

Även lagen om lantmäteriaavgift (320/72),
som gäller de ersättningar som upp bärs till
staten eller kommunen för lantmäteriförrätt-
ningar, har nära samband med fastighetsbild-
ning.

Utvecklingen av fastighetsbildningen

Allmänt. Den lagstiftning som direkt gäller
fastighetsbildning ingår nu i två olika lagar,
nämligen lagen om skifte och lagen om skifte
inom planlägningsområde. Detta beror på att
den historiska utvecklingen av fastighetsbild-
ningen har varit olika på landsbygden och i
städerna.

*Utvecklingen av fastighetsbildningen på lands-
bygden.* På landsbygden har fastighetssystemet
och fastighetsindelningen utformat sig på basis
av systemet med hemman och byar. Ägande-
rätten till jorden tillkom hemmanen i byn

gemensamt innan storskifte verkställdes. Den jord som hörde till byn nyttjades av hemmanen delvis enskilt och delvis gemensamt. Genom storskiftet upphävdes den gemensamma äganderätten till jorden för hemmanen i byn, och varje hemman gavs enskild äganderätt till ett visst område av byns jord i en eller flera skiften. Sålunda lades genom storskiftet grunden till det nuvarande fastighetssystemet på landsbygden.

Storskiftesverksamheten inleddes på 1750-talet och slutfördes huvudsakligen under den förra delen av 1900-talet. De första stadgandena om storskifte utfärdades år 1749, men egentligen ledde först 1757 års förordning om storskifte till verkställande av storskifte. Utöver den nämnda förordningen gavs också år 1762 en förordning om storskifte. Dessutom utfärdades ett antal särskilda förordningar om storskifte för olika delar av landet. År 1775 gavs en ny förordning om storskifte, som sammanförde de tidigare splittrade stadgandena och introducerade flera nya principer i fråga om förrättandet av skifte, t.ex. avskiljande av områden för allmänna behov och till samfällt område. Den största delen av storskiftena företogs med stöd av den sistnämnda förordningen.

Den första allmänna lag som gällde lantmäteriverksamhet var 1848 års lantmäterireglemente, som utöver stadganden om storskifte och skiftesförrättningsförfarandet innehöll stadganden om storskiftesreglering och om komplettering av storskifte. Av det förra utvecklade sig sedermera nyskifte och av det senare skifteskomplettering.

Efter storskiftena var ett viktigt skede med tanke på utvecklingen av fastighetsförhållandena på landsbygden att det blev fritt att dela hemman och lägenheter. De första förordningar som gällde delning av jord gavs åren 1864 och 1883. Dessa förordningar tillåter under vissa förutsättningar såväl att hemman styckas som att lägenheter som är skattemässigt osjälvständiga, dvs. s.k. parceller, avskiljs från ett hemman. Genom 1895 års förordning angående delning av jordlägenheter lindrades de stadganden som begränsade styckning. Dessutom blev det i större utsträckning än förut tillåtet att klyva hemman och lägenheter. Den förordning angående skiftesväsendet som gavs år 1916 och trädde i kraft vid ingången av år 1917, avlägsnade med smärre undantag alla

begränsningar som gällde delning av lägenheter.

Genom förordningen angående skiftesväsendet reviderades lagstiftningen om jorddelning och sammanfördes den till en enda författning. De slag av förrättningar som ingår i förordningen är bl.a. storskifte, klyvning, styckning och avsöndring av parcell, nyskifte, ägobyte, skifte av vattenområde och av tillandning, rågång och komplettering av skifte. Till väsentliga delar baserade sig förordningen angående skiftesväsendet dock på principerna i 1848 års lantmäterireglemente.

Gällande lag om skifte, som började beredas redan år 1928, trädde i kraft vid ingången av år 1953. Till betydande delar bygger både de materiella stadgandena i lagen och de stadganden som gäller förrättningsförfarandet på 1916 års förordning angående skiftesväsendet.

De materiella stadgandena om olika förrättningar är synnerligen detaljerade i lagen om skifte. Det beror på den ovan relaterade historiska utvecklingen. Efter ikraftträdandet av lagen om skifte har man varit tvungen att foga flera nya slag av förrättningar till lagen, för att det skall vara möjligt att i fastighetstekniskt hänseende tillgodose de behov av att ändra fastighetsindelningen som beror på samhällsutvecklingen. Dessutom har man i flera omgångar varit tvungen att ändra tillämpningsområdet för olika förrättningar och förutsättningarna för deras verkställande. Redan 1988 förenklades förrättningsgranskningen och vid ingången av 1993 frångick man helt den separata granskningen av förrättningar. Genom den ändring i lagen om skifte som trädde i kraft vid ingången av 1993 förenklades och försnabbades förfarandet vid lantmäteriförrättningar samt företogs sådana tekniska ändringar som berodde på 1991 års omorganisering av lantmäteriverket.

Utvecklingen av fastighetsbildningen i städerna. Uppkomsten och utvecklingen av fastighetsindelningen i städerna har inte byggt på samma jordbesittningsförhållanden som på landsbygden, utan den avgörande faktorn har varit bebyggelse. Medan fastighetssystemet på landsbygden har utgått från systemet med hemman och byar samt utvecklats genom att hemman och lägenheter tilldelats jord genom storskifte, har det i städerna inte funnits något system med hemman och byar.

De gamla städerna, dvs. de som fanns när Finland blev självständigt, har i regel upp-

kommit så att de grundlagts av en regent. I samband med grundläggningen överläts till staden ett visst jordområde som donationsjord. Donationsjord kunde överlätas också för utvidgning av staden. I donationsbrevet fanns det ofta bestämmelser om användningen av donationsjorden. Inom stadsplaneområden överlät staden tomter åt stadsbor, antingen med äganderätt eller med ständig besittningsrätt, för att bebyggas. Donationsjord som låg utanför tomtindelningsområdet fick inte överlätas från stadens ägo. Alla de gamla städerna i Finland fick i tiden egen donationsjord. I stadens ägo kunde dock finnas även odaljord, dvs. mark som staden hade fått i sin ägo genom privaträttsligt förvärv. Sådan mark berördes inte av överlåtelseförbudet. Fastän utvidgandet av städer genom jorddonationer upphörde under den senare delen av 1800-talet, utvidgades städernas bebyggda områden ända till 1920-talet i regel bara på sådana områden som staden hade förvärvat.

Det har varit av väsentlig betydelse för utformningen av fastighetssystemet och för utvecklingen av fastighetsbildningen att de områden som varit avsedda för bebyggelse har varit i stadens ägo.

I de allra äldsta städerna i Finland har utgångspunkten för fastighetsbildningen varit Magnus Erikssons stadslag av år 1347. I byggningsbalken i denna lag ingick vissa stadsgången om byggande och fastighetsbildning, såsom delning av en tomt i två separata byggnadstomter och inlösning av en tomtedel. Före stadsplanesystemet uppmättes de tomter som var avsedda att bebyggas och de märktes ut i terrängen.

När stadsplanesystemet infördes på 1600-talet, bildades tomterna främst enligt stadsplanen. Ursprungligen ansågs dock inte tomtindelningen i stadsplanen vara bindande, utan fram till 1800-talet kunde tomter delas upp mellan arvingar i flera tomter och sammanslås med granntomter. De byggnadsordningar för städerna, som utfärdades med stöd av 1734 års byggningsbalk och 1856 års byggnadsförordning, innehöll bestämmelser om att stadsplanerna skulle utvisa indelningen av kvarter i byggnadstomter och att byggandet skulle ske i enlighet med stadsplanen. Byggnadsordningarna förbjöd i regel att stadsplanens tomter delades upp i flera tomter eller att tomter byggdes samman. På detta sätt blev de tomter

som utsatts i stadsplanen en enhet för byggandet.

Sedan stadsplanering och byggnadsordningar hade införts, omfattades i fråga om fastighetsbildningen den principen att stadsplanen hade en direkt fastighetsbildande verkan. Eftersom nya stadsplaner uppgjordes bara för den mark som var i stadens ägo, var det inte nödvändigt att reglera ägo- och gravationsförhållandena. När gamla stadsplaner ändrades hade även ägo- och gravationsförhållandena för området i allmänhet redan i förskott, innan planen antogs och fastställdes, ordnats i enlighet med den nya stadsplanen. I undantagsfall företogs regleringar av äganderätten likväl genom expropriationsförfarande i efterskott. De tomter som angavs i stadsplanen ansågs genast när planen antagits och fastställdes vara bebyggbara fastigheter som kunde lagfaras och intecknas. Sålunda behövdes ingen särskild fastighetsbildningsåtgärd. Uppmätning av tomten utfördes bara för att utvisa och utmärka rån. Även införandet av tomterna i registret över dem, dvs. i tomtboken, gjordes ursprungligen med tanke på styrningen av byggandet i staden. Förändring av tomtbok inom stadsplaneområden byggde ända till år 1932 på bestämmelser i byggnadsordningarna.

Med stöd av lagen angående ändring i kommunal indelning (180/25) blev det från ingången av år 1926 möjligt att införliva enskild jord med städer. Sådan jord ansågs inte längre höra till jordregistersystemet, eftersom jordregister inte fördes över områden som införlivats med en stad. Då det därför inte var möjligt att verkställa förrättningar enligt förordningen angående skiftesväsendet på dessa inkorporerade områden, avstannade fastighetsbildningen på områdena tills det år 1931 gavs en lag om skiftesväsendet, tomtmätning och registrering av fastighet i stad (232/31) samt en förordning om antecknande i jordregistret av å stadsområde befintliga lägenheter (404/31). Den nämnda förordningen ersattes år 1936 av en förordning angående skiftesväsendet, tomtmätning och registrering av fastighet i stad (123/36). Enligt sagda lag och förordning infördes i jordregistret sådana lägenheter och exproprierade områden som inte ägdes sedan staden eller inte genom tomtindelning eller sedan gammalt var indelade i tomter. Sådana tomter som fanns sedan gammalt samt allmänna områden infördes däremot i tomtboken. På de områden som var införda i jordregistret

kunde med vissa begränsningar alla förrättningar som nämndes i 1916 års förordning angående skiftesväsendet verkställas. Bildandet av tomter på stadsplaneområden och mätning av allmänna områden reglerades för sin del i den nämnda lagen om skiftesväsendet, tomtmätning och registrering av fastighet i stad. Genom 1931 års stadsplanelag (145/31) skildes dessutom uppgörandet av stadsplan från uppgörandet av tomtindelning. Fastställandet av stadsplan var inte längre förbundet med någon direkt fastighetsbildande verkan, utan den tidigare fastighetsindelningen förblev gällande på områden inom den fastställda stadsplanen. Föresättningar för att ändra fastighetsindelningen i överensstämmelse med tomtindelningen, dvs. reglering av ägo- och gravationsförhållandena i enlighet med tomtindelningen, måste åstadkommas särskilt. En tomt som utsatts i planen blev en fastighetsenhet som kunde lagfaras och intecknas först när den hade mätts och införts i tomtbokens tomtregister. Däremot var det inte möjligt att genom mätning av allmänt område avskilja ett allmänt område och bilda detta till en separat fastighet som skulle införas i tomtbokens register över allmänna områden, utan avskiljandet krävde en expropriationsförrättning.

Fastighetsbildningen inom stadsområden var tudelad så till vida att statens lantmäteriförvaltning skötte fastighetsbildningen på områden som inte omfattades av stadsplaneringen och över vilka jordregister fördes, medan de kommunala fastighetsbildningsmyndigheterna skötte fastighetsbildningen och förde tomtbok inom stadsplaneområden. I fråga om dessa principer som införts genom 1931 års lagstiftning medförde byggnadslagen av år 1958 och lagen om skifte inom planläggningsområde inga väsentliga förändringar, utom i det avseendet att enligt den nya lagstiftningen bildades ett allmänt område i stadens ägo till fastighet genom mätning av allmänt område.

Gällande lag om skifte inom planläggningsområde trädde i kraft den 1 april 1960. Eftersom stadgandena om bildande av allmänna områden på stadens stadsplaneområde hade varit otillfredsställande i tidigare lagstiftning och det förekommit oklarheter i fråga om registreringen av områdena, gavs år 1977 en lag om reglering av vissa områden i registret över allmänna områden (82/77), genom vilken lag registreringen av dessa områden ordnades på behörigt sätt. Genom den ändring i lagen om

skifte inom planläggningsområde som trädde i kraft 1990 försnabbades förrättningsförfarandet och förtydligades delningsbegränsningar vilka hänför sig till planer. Utgångspunkten för ändringen var att föresättningarna för byggnad inte avgörs i samband med fastighetsbildningen, utan att avgörandena sker antingen vid planläggningen eller genom förfarandet med byggnadslov. En betydande ändring i lagen om skifte inom planläggningsområde företogs år 1991, då tomtmätningar, mätningar av allmänt område och servitutsförrättningar på stadsplaneområden utsträcktes till att gälla stadsplaneområden också i andra kommuner än i s.k. gamla städer. Skillnaderna i fråga om olika kommuners stadsplaneområden avlägsnades då och fastighetsbildningen blev enhetlig i alla kommuner. Likväl kan kommunerna alltså som detaljplan välja antingen en stadsplan eller en byggnadsplan. Om kommunen väljer att ha en stadsplan, skall kommunen sörja för fastighetsbildningen och fastighetsregisterföringen inom stadsplaneområdet. Denna valmöjlighet finns dock inte för städer som grundats före 1986.

2.2. Den internationella utvecklingen

Vid en granskning av olika länders fastighetssystem bör uppmärksamhet fästas vid förhållandet mellan karta, kataster och fastighetsbok. Fastighetssystemet har ansetts bygga på dessa tre delfaktorer. Även fastigheten bör anses vara en del av systemet, eftersom det i princip är möjligt att ordna jordbesittningen och markanvändningen även utan fastigheter. Det grundläggande syftet med fastighetssystemet är att utvisa fördelningen av äganderätten till jordområden, medan fastighetsbildningens egentliga uppgift är att individualisera äganderättsenheten så att den blir en enhet inom fastighetssystemet, dvs. en fastighet. Kartan inom fastighetssystemet har till uppgift att utvisa fastighetens gränser, vilka även utmärks i terrängen. Katastern är en förteckning över fastigheterna och motsvaras i Finland av fastighetsregistret. I katastern antecknas fastigheter och förändringar i fråga om dem alltefterst och fastighetsförrättningar verkställs.

I vissa länder används en fastighetsbok, som innehåller uppgifter om fastigheterna och om de rättigheter och förpliktelser som hänför sig

till dem. De uppgifter som ingår i fastighetsboken antecknas i Finland i lagfarts- och inteckningsregistret.

Inom utvecklingen i de nordiska länderna har huvudvikten varit lagd på katasterväsendet. I Tyskland har katastern och fastighetsboken utvecklats parallellt och har vardera på sitt håll nått en anmärkningsvärd perfektion. I de länder som hör till det engelska rättssystemet är det främst registerväsendet som har utvecklats.

Vid en jämförelse mellan olika länders fastighetssystem kan två olika typer av system urskiljas. I det ena systemet har det tekniska och det juridiska förfarandet kombinerats, såsom t.ex. i Sverige och Finland. I det andra systemet har den tekniska fastighetsbildningen och de juridiska frågorna differentierats till skilda förfaranden, såsom t.ex. i Tyskland. Systemen är delvis ett resultat av den historiska utvecklingen av jordbesittningsförhållandena i landet i fråga.

Som en rättspolitisk fråga har man granskat i vilken riktning den internationella utvecklingen i allmänhet håller på att ske i frågor som gäller förhållandet mellan kataster och fastighetsbok. När granskningen begränsas till att gälla katastern och fastighetsbildning i samband med den, har man ur materiell synvinkel kunnat påpeka att alla samhällsliga funktioner behöver jord som grund för verksamheten. Vid en systematisk granskning har uppmärksamhet även fästs vid hurudan fastighetsförrättningen är i fråga om syfte och beskaffenhet och på vem det ankommer att verkställa den. De lösningar man stannat för i fråga om de inbördes förhållandena mellan karta, kataster och fastighetsbok har även lett till att de lösningar man stannat för i fråga om fastighetsbildningen har utvecklats i olika riktningar i olika länder.

I de nordiska länderna har i synnerhet i Sverige och Finland den omständigheten att fastighetsböckerna har varit bristfälliga lett till att det ansetts vara nödvändigt att i samband med fastighetsförrättningar utreda de rättigheter som hänför sig till fastigheten, i den mån det behövs för att verkställa förrättningen. Detta har även lett till att fastighetsbildningen i Finland blivit statens uppgift annorstädes än inom städernas stadsplaneområden.

I det tyska fastighetssystemet har den dubbla organisationen kunnat leda till en klar indelning av det tekniska arbetet och av de rättsliga

och administrativa frågorna mellan experter på respektive område.

Det engelska fastighetsregistret innehåller ett register såväl över fastigheter som över de rättigheter som hänför sig till dem. Förhållandet mellan kartväsendet och fastighetsbildningen gestaltar sig så att kartväsendets registerkarta alltid används vid förrättningar. Den delning som bygger på överlåtelse har även i detta system kunnat bli ett tekniskt skede bland de olika skedena av den process som ett ägarbyte innebär. En viktig åtgärd är rågången, dvs. bestämningen av rås sträckning.

2.3. Bedömning av nuläget

Av vad som nämnts ovan framgår att stadgandena i lagen om skifte till betydande delar bygger på de principer som var rådande vid slutet av 1800-talet och under den förra delen av 1900-talet. Under denna tidsperiod utgjordes lantmåteriförrättningarna till största delen av skiftesförrättningar. Därför är i synnerhet de stadganden som gäller förrättningsförfarandet utformade med tanke på skiftesförrättningar. Av lantmåteriförrättningarna är största delen numera dock andra lantmåteriförrättningar än skiftesförrättningar. Då lantmåteriverket t.ex. år 1993 verkställde ca 26 400 fastighetsförrättningar, inklusive sådana som bygger på speciallagar, var sammanlagt bara ca 450 av dem skiftesförrättningar. Av förrättningarna var det största antalet styckningar, sammanlagt ca 19 200. Städernas fastighetsingenjörer utförde år 1993 ca 3 000 tomtmätningar, vid vilka ca 5 800 tomter bildades, och ca 1 600 mätningar av allmänt område, vid vilka ca 2 400 allmänna områden bildades. Även den ekonomiska utvecklingen har inverkat på det antal förrättningar som fastighetsingenjörerna verkställt. T.ex. år 1989 verkställde fastighetsingenjörerna ungefär två gånger så många tomtmätningar som under 1993. I fråga om arbetsmängden finns det väsentliga skillnader mellan olika slag av förrättningar. Styckning, som är den enklaste och minst arbetskrävande förrättningen, fordrar direkt arbete i allmänhet under ca fyra dagar. I jämförelse med en sådan styckning fordrar t.ex. en inlösningsförrättning fem gånger, en klyvning sju gånger och en förrättning som gäller en allmän väg 21 gånger så mycket arbete. Det finns också i övrigt stora skillnader i fråga om arten

av förrättningen, t.ex. utförandet av det tekniska arbetet är annorlunda vid styckning än vid klyvning. En styckning är i allmänhet av teknisk art, medan bl.a. skiftesförrättningar fordrar omfattande sakkunskap. Eftersom i synnerhet lagen om skifte utmärks inte bara av att den är detaljerad utan också av att det tekniska utförandet av förrättningarna i hög grad är normbundet, medför det problem att utnyttja ny teknologi vid förrättningarna. Därför bör stadgandena i lagen om skifte ändras så att de reglerar bara juridiskt betydelsefulla frågor. Däremot bör det i stadgandena lämnas öppet vilka tekniska förfaringssätt som vid olika slag av förrättningar leder till det slutresultat som lagen avser.

Lantmäteriförvaltningen omorganiserades år 1972 så att verkställandet av förrättningar sköts av lantmäteribråerna och av de förrättningsingenjörer som arbetar där, biträdda av den övriga personalen. Tidigare bar varje lantmäteringenjör det huvudsakliga ansvaret för verkställandet av förrättningar inom sitt verksamhetsområde. Verkställandet av förrättningar förutsatte då att sakägarna förpliktades att biträda förrättningsingenjören när arbeten utfördes i terrängen och med vissa praktiska åtgärder. Numera är ett sådant arrangemang inte ändamålsenligt. Till principen om att förvaltningen skall ge service hör att en sakägare inte skall förpliktas att delta i sådana uppgifter som ankommer på en myndighet, utan myndigheten själv skall sköta allt som hör till förvaltningsåtgärden. En dylik princip för fastighetsförrättningar har redan förverkligats i lagen om skifte inom planläggningsområde i de fall då kommunens fastighetsingenjör utför tomtmätning, mätning av allmänt område eller en servitutförrättning. Samma princip bör förverkligas också i fråga om sådana förrättningar som avses i lagen om skifte.

Till serviceprincipen hör också att det har gjorts så enkelt att sköta ärenden vid förrättningar att en medborgare i allmänhet själv kan sköta sitt ärende och bevaka sina intressen. I gällande skifteslagstiftning har detta beaktats genom att officialprincipen iaktas vid förrättningar. Detta innebär att förrättningsingenjören å tjänstens vägnar skall ta upp till behandling alla frågor som hör till förrättningen och att han bör beakta också sådant som en sakägare inte själv kunnat åberopa. Detta förfarande som bygger på officialprincipen bör ingå också i den nya lagen.

Utöver stadgandena om det tekniska utförandet av förrättningarna är även de materiella stadgandena i lagen om skifte i vissa avseenden föråldrade. Stadgandena om skiftesförrättningar och byte av jord är utformade utgående från att områdena används till jord- och skogsbruk. Därför har man med tanke på slutresultatet av förrättningen lagt huvudvikten i stadgandena vid att marken fördelas i rätt proportion mellan skiftesdelägarna och vid att värdet av de områden som byts sinsemellan motsvarar varandra, medan andra egendomsdelar som hör till området, såsom trädbestånd, byggnader och fasta anordningar, är sekundära faktorer vid bedömningen av om förrättningens slutresultat är ändamålsenligt och rättvist.

Numera gäller en förrättning allt oftare ett område som används till något annat ändamål än jord- och skogsbruk. Dessutom är ofta värdet av byggnaderna och trädbeståndet på den fastighet som skall skiftas eller de områden som skall bytas avsevärt högre än värdet av marken. Av denna anledning bör stadgandena om skifte och ägobyte ändras så att olika användningssätt för marken och olika egendomsdelar blir mer rättvist beaktade i de materiella stadgandena om förrättningar.

Trots att nya slag av förrättningar har tagits in i lagen om skifte genom lagändringar samt tillämpningsområdet för och förutsättningarna för verkställande av förrättningar som redan funnits i lagen har vidgats, kan inte alla åtgärder som befunnits nödvändiga för ändring av fastighetsindelningen vidtas med stöd av gällande lag. Detta förutsätter en sådan ändring av skifteslagstiftningen att alla åtgärder som avser bildande av en fastighet, någon annan ändring av fastighetsindelningen eller bestämning av utsträckningen av en fastighet får vidtas, om åtgärden är påkallad av ett rättsligt behov.

De stadganden i lagen om skifte som gäller tryggande av inteckningshavarens ställning bygger på att vissa åtgärder fordrar samtycke av inteckningshavaren och att ansvaret för inteckningen i vissa fall fördelas vid förrättningen enligt den s.k. kvotdelsprincipen. Ett dylikt system är stelt och leder i vissa fall till ett slutresultat som är otillfredsställande för både inteckningshavaren och fastighetsägaren. De stadganden som gäller inteckningshavarens ställning bör därför revideras så att inteckningar får regleras och befrielse från inteckningsansvar beviljas vid en förrättning. Dessutom

bör man frångå fördelningen av in-teckningsansvar enligt kvotdelsprincipen och stadgandena bör revideras så att de stämmer överens med principen om vidgat in-teckningsansvar. I anslutning till vad som sagts ovan har även de förslag som ingår i regeringens proposition med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den (/) beaktats i denna proposition.

Nya stadganden om sökande av ändring i lantmäteriförrättningar gäller sedan den 1 december 1993. Därför har i denna proposition föreslagits bara smärre ändringar av teknisk art i stadgandena om ändringssökande.

En ytterligare svaghet i gällande lag är att stadganden om samma lantmäteriförrättningar ingår både i lagen om skifte och i lagen om skifte inom planläggningsområde. Med tanke på tillämpningen av lagen vore det viktigt att sådana stadganden skulle vara samlade i en enda lag.

I översikten av utvecklingen av fastighetsbildningen inom stadsplaneområden konstaterades det att stadgandena om tomtmätning och mätning av allmänt område i lagen om skifte inom planläggningsområde bygger på principer som härstammar från 1930-talet. Av detta och av att de slag av förrättningar som kommer i fråga är så få och av teknisk art, följer att sådana brister av grundläggande art som förekommer i fråga om lantmäteriförrättningar enligt lagen om skifte inte förekommer i fråga om tomtmätning och mätning av allmänt område. Dock behöver stadgandena om tomter ändras emedan det i praktiken har förekommit behov av att ge också denna fastighetstyp andel i samfällda områden. Dessutom har de stadganden om servitut som gäller tomter och samfällda områden visat sig vara onödigt snäva. Också dessa stadganden i lagen bör ses över.

Enligt gällande lag behövs i vissa fall, när en tomt eller ett allmänt område bildas till en registerenhet, samtycke av fastighetsdomaren för att skall gå att ordna eller konstatera av att äganderätten respektive gravationerna är enhetliga. Eftersom dessa åtgärder som nu ankommer på fastighetsdomaren lika väl kunde vidtas av fastighetsingenjören, bör de i syfte att förenkla förfarandet överföras på fastighetsingenjören.

I den fastighetsregisterlag som trädde i kraft år 1985 stadgas om ett enhetligt fastighetsregister som förs i hela landet. Det vore ända-

målsenligt att också den egentliga fastighetsbildningslagstiftningen skulle sammanföras till en enda lag och förenhetligas så långt som möjligt. De ovan anförda förslagen om ändring av de lantmäteriförrättningar som ingår i lagen om skifte och lagen om skifte inom planläggningsområde innebär så stora ändringar av gällande lagstiftning, att de inte kan genomföras enbart genom delreformer. Därför föreslås att hela fastighetsbildningslagstiftningen omarbetas samtidigt och sammanförs till en enda lag.

3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

Från markägarens synpunkt är fastigheten enheten för äganderätt och därigenom för lagfart. Likaså är fastighetsindelningen viktig när markägaren beviljas kredit, ty fastigheten är en enhet för fastighetsin-teckning. På motsvarande sätt är fastigheten också en enhet för utmätning. Med hjälp av fastighetsregistersystemet kan en markägare och en ägare till en fastighet eller ett outbrutet område få information om fastighetens område och de rättigheter som hör till fastigheten.

Ett huvudsyfte med propositionen är att göra fastighetssystemet klarare och tillförlitligare. Strävan är därvid att revidera lagstiftningen om fastighetsbildning, om ändring av fastighetsindelningen samt om bestämning av utsträckningen av fastigheter och andra registerenheter så, att medborgarna och myndigheterna för olika verksamheter skall erhålla fullständigare och tillförlitligare information än nu om den gällande fastighetsindelningen. Tillförlitligheten i fastighetssystemet kräver att de nya äganderättsenheter, som uppkommit till följd av förändringar i äganderättsindelningen för jord- och vattenområden, bildas till fastighetsenheter.

Revideringen av lagstiftningen syftar också till förbättring av fastighetsstrukturen genom att förrättandet av ägoregleringar främjas. Ett annat syfte med propositionen är att sänka kostnaderna för upprätthållande av fastighets-systemet. I detta syfte ämnar man effektivera verkställandet av fastighetsförrättningar genom att i mån av möjlighet förenhetliga förfarandet vid olika förrättningar samt genom att i stad-

gandena om förfarandet beakta att modern teknologi utnyttjas vid förrättningarna.

Klarheten i fastighetssystemet främjar klarheten i jordbesittningsförhållandena och därigenom skötseln av de administrativa och ekonomiska frågor som gäller jorden. Genom förenhetligandet av lagstiftningen om fastighetsbildning effektivteras främst registreringen av regionala ändringar i äganderätten. Med stöd av klarheten i fastighetssystemet är det möjligt att upprätthålla ett tillförlitligt fastighetsregister, som är basen för inskrivningssystemet och skattesystemet. En sådan förbättring av fastighetsstrukturen, som enligt propositionen skall ske genom reglering av byggnadsmark och ett förfarande med ägobyte eller nyskifte, främjar den regionala markanvändningen för ekonomiska ändamål samt ändamålsenligheten av den enskilda fastighetens interna struktur.

En utgångspunkt för propositionen är att det primära syftet med fastighetsbildningen skall vara detsamma inom planläggningsområden och andra områden. Det primära syftet med fastighetsbildningsförrättningar är att oberoende av områdets markanvändningssituation individualisera det område som hör till markägarens äganderätt på ett sådant sätt att det kan registreras som fastighet i fastighetsregistret. Uppgiften att upprätthålla ett fastighetsregister är sålunda det självständiga och primära syftet med fastighetsförrättningar.

Den grundläggande styrningen av byggandet och av annan markanvändning hör till byggnadslagstiftningen och skötseln av de nämnda uppgifterna ankommer på de myndigheter som handhar byggnadslov och planläggning. Inom stadsplane-, byggnadsplane- och strandplaneområden avgör planen hur området skall användas och inom dessa områden är syftet med fastighetsbildningen att främja förverkligandet av planen. Inom detaljplaneområden strävar man vid fastighetsförrättningarna efter att förverkliga planen och att göra de fastigheter som bildas sådana att de passar in i den gällande planen. Även inom andra områden är strävan att beakta synpunkter som gäller byggandet.

Inom detaljplanerade områden och andra tätbebyggda områden förutsätter styrningen av byggandet att fastighetsbildningen är föremål för delningsbegränsningar, för att planen skall kunna förverkligas i fråga om fastighetsindelningen. Planerna och byggnadsordningarna har

bl.a. kunnat innehålla bestämmelser om byggnadsplatsernas gränser och minimistorlek. Därför är det ändamålsenligt att dessa omständigheter beaktas när ett område som är avsett till byggnadsplats bildas till fastighet.

Även på områden inom vilka byggnadsförbud råder för att detaljplan skall uppgöras eller för vilka det enligt byggnadslagen är nödvändigt att uppgöra strandplan, är det ändamålsenligt att vid fastighetsbildningen beakta planläggningssynpunkter genom styrning av fastighetsbildningen med stadganden av en typ som begränsar delning. Inom områden där byggnadsförbud råder är strävan att vid fastighetsbildningen även beakta synpunkter som gäller byggande.

4. Propositionens verkningar

Propositionens organisatoriska verkningar är obetydliga. Vid verkställandet av fastighetsförrättningar blir uppgiftsfördelningen oförändrad mellan de statliga lantmäteriförvaltningsmyndigheterna och kommunernas fastighetsbildningsmyndigheter. Inga ändringar föreslås heller i de nämnda myndigheternas interna organisation. I detta avseende förorsakar lagreformen sålunda inga organisatoriska förändringar jämfört med nuläget.

Enligt propositionen skall inskrivningsmyndigheterna (fastighetsdomarna) inte längre i något avseende behandla ärenden som gäller registrering av tomter eller allmänna områden, utan dessa ärenden skall alltid avgöras av kommunens fastighetsingenjör. På grund härav slopas inskrivningsmyndigheternas (fastighetsdomarnas) uppgifter i samband med fastighetsbildning.

Genom att förrättningsförfarandet blir smidigare och möjligheterna att utnyttja ny teknologi blir större minskar den arbetsmängd som behövs för varje förrättning och inbesparas därigenom resurser. Därigenom blir det möjligt att inom ramen för lantmäteriförvaltningens nuvarande resurser utföra sådana extra uppgifter som syftar till att förbättra tillförlitligheten i fastighetssystemet och som har lämnats ogjorda på grund av bristen på resurser. Propositionen föranleder inget behov av personalökningar och har inte heller andra verkningar på personalen.

Genom propositionen ökar varken totalkost-

naderna för förrättningar eller behovet av statens budgetmedel när förrättningarna verkställs.

5. Beredningen av propositionen

5.1. Beredningskedan och beredningsmaterial

Statsrådet tillsatte år 1972 en kommitté som hade till uppgift att utreda vilka missförhållanden det medför att det finns två olika förfaranden vid fastighetsbildning inom planområden, undersöka vilka möjligheter det finns att förenhetliga fastighetsbildningen samt utarbeta förslag om revidering av lagstiftningen om fastighetsbildning inom planområden. Kommittén avlät sitt betänkande den 13 februari 1974 (kommittébetänkande 1974:8). Betänkandet av denna s.k. principkommitté innehöll endast principiella ställningstaganden om riktlinjerna för utvecklandet av skifteslagstiftningen. Betänkandet innehöll alltså inga lagförslag.

Därefter tillsatte statsrådet år 1975 en ny kommitté, som fick till uppgift att utarbeta ett förslag till en totalreform av skifteslagstiftningen, dvs. lagen om skifte och lagen om skifte inom planläggningsområde samt sådan lagstiftning som har nära samband med dessa lagar, i syfte att förenhetliga lagstiftningen om fastighetsförrättningar samt samordna bildandet och registreringen av fastigheter så att de blir oberoende av den administrativa indelningen. Kommittén skulle i sitt arbete beakta också principkommitténs betänkande och utlåtandena om det. Kommittén skulle särskilt fästa uppmärksamhet vid att fastighetsbildningen förenklas och försnabbas samt vid att lagstiftningen tryggar förutsättningarna för att bygga ekonomiskt och använda områdena ändamålsenligt samt för att uppgöra och förverkliga planer som gäller detta. Kommitténs betänkande skulle innefatta ett förslag till en proposition om revidering av skifteslagstiftningen. Denna kommitté, som fick namnet fastighetsbildningskommittén II, slutförde sitt betänkande den 27 februari 1981 (kommittébetänkande 1981:45).

Kommitténs arbete blev så till vida ofullbordat, att betänkandet utöver författningstexter innehåller bara korta allmänna motiveringar. Även i fråga om författningstexterna var beredningsarbetet till den grad halvfärdigt att det

inte ansågs möjligt att utarbeta en proposition på basis av förslagen i betänkandet.

Av den ovannämnda orsaken tillsatte jord- och skogsbruksministeriet år 1983 en arbetsgrupp, som hade till uppgift att utarbeta ett förslag om en totalreform av skifteslagstiftningen på basis av de förslag som fastighetsbildningskommittén II hade framlagt i sitt betänkande och på basis av utlåtandena om betänkandet. I sitt arbete skulle arbetsgruppen beakta följande synpunkter:

1) stadgandena i lagen om skifte och i lagen om skifte inom planläggningsområde sammanställs till en enda fastighetsbildningslag,

2) för olika fastighetsbildningsförrättningar utformas inte enhetliga förutsättningar för verkställandet, utan förutsättningar utformas särskilt för varje slag av förrättning,

3) antalet förrättningsslag minskas från nuvarande antal,

4) tomtmätning och mätning av allmänt område förblir egna förrättningsslag,

5) stadgandena om nyskifte och liknande förrättningar görs smidigare och mångsidigare,

6) inga väsentliga ändringar företas i systemet för sökande av ändring i fastighetsförrättningar,

7) inga väsentliga ändringar företas i kompetensfördelningen mellan staten och kommunen när fastighetsförrättningar verkställs,

8) för anhängiggörande av fastighetsbildningsförrättningar förutsätts ansökan i samma omfattning som nu.

Den nämnda fastighetsbildningsarbetsgruppens betänkande blev färdigt den 4 maj 1990.

5.2. Remissutlåtanden

Utlåtanden om fastighetsbildningsarbetsgruppens betänkande (kommittébetänkande 1990:22) begärdes av de ministerier och centrala ämbetsverk som saken närmast rör samt av jorddomstolarna. Dessutom begärdas utlåtanden av kommunernas centralorganisationer samt av vissa högskolor och intresseorganisationer. Den största delen av remissinstanserna understödde huvudlinjerna i arbetsgruppens förslag och anmärkningarna gällde i allmänhet förslagens detaljer. De enda i sak beaktansvärda föremålen för kritik var delningsbegränsningarna och regleringen av byggnadsmark. Bl.a. kommunernas centralorganisationer förespråkade i sina utlåtanden strängare delnings-

begränsningar än vad arbetsgruppen hade föreslagit. I denna fråga rönste dock även arbetsgruppens förslag understöd i flera utlåtanden. Dessutom fästes uppmärksamhet vid antalet förrättningslag.

Propositionen baserar sig på fastighetsbildningsarbetsgruppens förslag. Vid beredningen av propositionen har man i mån av möjlighet försökt beakta de anmärkningar som framförts i utlåtandena. I slutskedet av beredningen har dessutom ytterligare förhandlats med justitieministeriet, miljöministeriet, trafikministeriet, lantmäteriverket samt Finlands Kommunförbund.

6. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Vid beredningen av denna proposition har man beaktat de förslag som ingår i regeringens proposition med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den till den del som de är av betydelse för det förslag till fastighetsbildningslag som ingår i denna proposition. I stadgandena i den föreslagna jordabalken betonas mer än tidigare det synsättet att fastighetsbildningen saknar betydelse i en process

som gäller byte av ägare till ett outbrutet område. Enligt den föreslagna jordabalken skall förvärvaren av ett outbrutet område vara föremål för samma lagfartsplikt som gäller förvärvaren av en fastighet. I samband med reformen av jordabalken har det föreslagits att det skall vara möjligt att stycka av ett outbrutet område till fastighet eller att bilda det till tomt först när förvärvaren av det outbrutna området slutligt har fått lagfart på sitt fäng. Detta förslag har beaktats i denna proposition. I jordabalkspropositionen föreslås att ett outbrutet område för vilket lagfart erhållits dessutom skall vara inteckningsdugligt, och detta har beaktats även i denna proposition. Propositionen har utarbetats så att den kan behandlas och den föreslagna lagstiftningen träda i kraft samtidigt som den nya jordabalken.

Den fastighetsbildningslag som föreslås i denna proposition föranleder även ändringar i lagen om allmänna vägar, lagen om rätt till förutvarande vägområde, byggnadslagen, lagen om friluftsliv, lagen om samfällda skogar och lagen om expropriation för försvarsändamål. Särskilda propositioner om dessa ändringar kommer att beredas och överlämnas till riksdagen.

DETALJMOTIVERING

1. Motivering till lagförslagen

1.1. Lagen om inlösen vid fastighetsförrättningar

I avsnitt 4 i denna proposition behandlas lagstiftningsordningen för lagförslagen. För att den föreslagna fastighetsbildningslagen inte i sin helhet skall behöva behandlas i den ordning som gäller för stiftande av grundlag, föreslås att en lag om inlösen vid fastighetsförrättningar skall stiftas i den ordning som 67 § riksdagsordningen stadgar.

Med stöd av denna lag skall det vara möjligt att i s.k. vanlig lagstiftningsordning stifta de stadganden i fastighetsbildningslagen som gäller dels inlösen av en fastighets enskilda tillandning, en fristående tillandning och en samfäll tillandning samt ett annat samfällt område eller en andel i ett dylikt område, dels den inlösningsskyldighet som åläggs enskilda personer.

Den föreslagna lagen ger även fullmakt att i fastighetsbildningslagen ta in ett stadgande enligt vilket det är möjligt att vid nyskifte mot full ersättning inlösa en delägares område och tilldela det en annan delägare, fastän inget allmänt behov fordrar det.

1 §. Punkt 1 innehåller ett bemyndigande att genom lag stadga att det vid en fastighetsförrättning är möjligt att mot full ersättning inlösa en fastighets enskilda tillandning, en fristående tillandning, en samfäll tillandning samt sådant annat samfällt område som inte är samfäll skog, samfällt vattenområde eller samfällt strömfäll, i syfte att foga det inlösta området till en fastighet, en samfäll skog, ett samfällt område eller ett sådant outbrutet område som bildas till fastighet i samband med ägobyte eller i samband med en förrättning som avser överföring av ett område. De stadganden som föreslås i 60, 61 och 129 §§ fastighetsbildningslagen bygger på detta stadgande. Syftet med

inlösen enligt dessa paragrafer är att undanröja sådana olägenheter som områden av ovan nämnt slag orsakar användningen av en fastighet. Dessutom är syftet att främja en ändamålsenlig användning av områdena i fråga. Därför skall det vara möjligt att genom lag stadga att ägaren till en tillandning eller, i fråga om en samfällad tillandning, delägarlaget har rätt att fordra att ägaren till en angränsande fastighet inlöser ett område som kan användas bara i samband med dennes fastighet. Avsikten är att inlösning av ett ovan nämnt område skall komma i fråga bara om området avsevärt försvårar användningen av en fastighet eller om det kan användas ändamålsenligt bara i samband med en fastighet.

Punkt 2 innehåller ett bemyndigande att genom lag stadga att det är möjligt att vid en fastighetsförrättning på ett nyskiftesområde mot full ersättning inlösa ett område av ringa värde i syfte att foga området till de fastigheter som bildas åt skiftesdelägarna. Avsikten är att med stöd av detta stadgande, i 79 § fastighetsbildningslagen stadga att ett område av ringa värde, som en delägare har på ett nyskiftesområde och som inte ens vid nyskiftet kan ombildas till en enhet som kan användas på ett ändamålsenligt sätt, kan inlösas mot full ersättning och tilldelas andra delägare.

I punkt 3 ingår ett bemyndigande att genom lag stadga om en möjlighet att mot full ersättning vid en fastighetsförrättning ålägga delägarna till ett samfällt markområde att inlösa delägarfastighetens andel. Med stöd av detta stadgande är avsikten att i 137 § fastighetsbildningslagen stadga att vid skifte av ett samfällt område de övriga delägarna i det samfällda markområdet är skyldiga att inlösa en sådan delägarfastighets andel i det samfällda markområdet som inte kan avskiljas och som inte behövs för användningen av delägarrens fastighet.

2 §. I 1 mom. finns lagens ikraftträdelsestadgande. I 2 mom. föreslås upphävande av lagen om överlåtelse av tillandning i samband med lantmåteriförrättning (53/75).

1.2. Fastighetsbildningslagen

1 kap. Tillämpningsområde och definitioner

I kapitlet anges lagens tillämpningsområde. Samtidigt definieras vissa begrepp som används

i lagförslaget, nämligen fastighet, en fastighets utsträckning, samfällt område, tomt, allmänt område, registerby, jordrättslig by och vattenrättslig by.

1 §. Paragrafen innehåller ett stadgande om lagens tillämpningsområde. Avsikten är att fastighetsbildningslagen skall vara en allmän lag som reglerar bildandet av fastigheter och andra registerenheter, ändrandet av fastighetsindelningen, bestämmandet och fastställandet av utsträckningen av registerenheter samt utredandet av oklarheter i fastighetsindelningen.

Sammanslagning av fastigheter betyder sakligt sett att en ny fastighet bildas av två eller flera fastigheter. I gällande lagstiftning finns stadgandena om sammanslagning i en annan lag än stadgandena om egentlig fastighetsbildning. Eftersom sammanslagning även framdeles kommer att utföras bara som en registrering-såtgärd, har i paragrafen för tydlighetens skull nämnts också sammanslagning av fastigheter.

Stadgandena om registrering av fastigheter finns främst i fastighetsregisterlagen. Likväl har registreringen, särskilt i fråga om tomter, sådana särskilda verkningar att stadganden om registrering bör tas in också i den föreslagna fastighetsbildningslagen. I fråga om registreringen kompletterar fastighetsregisterlagen och fastighetsbildningslagen varandra.

Flera speciallagar innehåller stadganden som reglerar specialfrågor gällande fastighetsbildning. Dessa stadganden kompletterar eller avviker från vad som stadgas i fastighetsbildningslagen. Av denna anledning har ett nödvändigt omnämnande tagits in i paragrafen.

2 §. I 1 punkten definieras registerenheter. Definitionen bygger på uppfattningar som är vedertagna i teorin och praktiken. Enheterna indelas i två huvudgrupper: fastigheter och andra registerenheter. Grunden för denna indelning är att fastigheter är självständiga enheter som har bestämda gränser och är föremål för direkt jordägarerätt. Däremot är andra registerenheter inte enheter för direkt jordägarerätt. Ägarerätt till dem erhålls genom en fastighet så att fastigheten har en viss andel i enheten. Som exempel kan nämnas samfällda områden, vilka tillhör delägarna men inte är direkt i någons ägo.

Utmärkande för alla enheter är att de införs som separata enheter i fastighetsregistret. I denna lag är avsikten däremot inte att uttömmande räkna upp eller definiera olika slag av fastigheter, utan stadganden om detta

ingår i fastighetsregisterlagen. I 3 och 4 mom. har endast tagits in definitioner av registertomt och allmänt område, eftersom stadgandena om dessa i vissa avseenden skiljer sig från de andra stadgandena om fastigheter som bildas enligt denna lag.

I paragrafen har inte tagits in någon definition av begreppet outbrutet område, fastän ägaren till ett outbrutet område anses ha samma ställning som ägaren till en fastighet och ett outbrutet område sålunda kunde uppfattas som en enhet för direkt jordäganderätt. Ett outbrutet område är dock inte någon registerenhet, fastän det är en enhet för äganderätt. Innebörden av begreppet outbrutet område klargörs i samband med stadgandet om styckning.

I 1 punkten definieras också utsträckningen av en fastighet. Alla förrättningar som avses i denna lag gäller ett eller flera element i fastighetens utsträckning. Sådana element är fastighetens område, fastighetens andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten. En enskild fastighet kan omfatta alla de ovan nämnda elementen i utsträckningen eller bestå av ett eller flera element av utsträckningen i de fall då fastigheten kan omfatta t.ex. bara en andel i ett samfällt område. Enbart en servitutsrätt kan dock inte utgöra en fastighet.

Stadganden om de olika elementen av en fastighets utsträckning ingår senare i lagen. Strävan har varit att alla stadganden om utsträckningen skall ingå i fastighetsbildningslagen. Ett viktigt undantag i detta avseende utgör dock servitutsrättigheterna. Sålunda innefattar definitionen av servitutsrättigheter också andra rättigheter än sådana servitut som avses i denna lag. Servitutsrätt som ett begrepp som definierar fastighetens utsträckning avser i själva verket inte bara egentliga servitut utan också med servitut jämförbara rättigheter. Egentliga servitut är sådana servitut som bygger på ett uttryckligt stadgande i denna lag, och servitutsrättigheter är rättigheter av motsvarande slag. Ett typiskt exempel på det senare fallet är vägrätt enligt lagen om enskilda vägar.

I paragrafens 5—7 punkter definieras olika bybegrepp. Utgångspunkten för fastighetssystemet är den indelning i byar och hemman som uppstått på bosättningshistorisk grund. Den nuvarande fastighetsindelningen har i regel

uppkommit så att ett jordområde som tillhörde byn delades upp mellan byns olika hemman vid storskiftet, och senare har hemman genom olika delningsförrättningar delats upp i lägenheter. Förutom delningsförrättningarna har också olika regleringsförrättningar, såsom nyskiftet och ägobyten, och vissa andra lantmäteriförrättningar samt olika inlösningsförrättningar format fastighetsindelningen.

Ovan konstaterades att utgångspunkten för fastighetssystemet har varit den bosättningshistoriska byn. När man började registrera hemman och lägenheter ursprungligen i jordeboken och sedermera i jordregistret, skedde registreringerna byvis. I olika delar av landet kan en gammal bolby vid storskiftet, på olika sätt och av olika orsaker, ha behandlats som två eller flera skifteslag eller kan flera bolbyar ha behandlats som samma skifteslag. Eftersom registerbyarna har bildats skifteslagsvis, följer härav att den byindelning som införts i registret i vissa fall avviker från den ursprungliga bosättningshistoriska byindelningen. Eftersom de områden som hör gemensamt till byn, såsom vissa jordområden som lämnats oskiftade vid storskiftet och byns vattenområden som nästan undantagslöst är oskiftade, är gemensamma för de fastigheter som hör till den ursprungliga bolbyn, är det nödvändigt att göra åtskillnad mellan registerbyn som begrepp inom fastighetsförvaltningen och det jordreättsliga och vattenrättsliga bybegreppet.

Särskilda definitioner behövs för jordrettlig by och vattenrättslig by på grund av att inte bara sådana byar som motsvarar jordreättsliga byar utan också vissa andra enheter för jordäganderätt som nämns i 7 punkten är vattenrättsliga byar, dvs. ursprungliga enheter för äganderätt till oskiftade vattenområden.

2 kap. Fastighetsförrättning och förrättningsmän

Stadgandena i kapitlet gäller frågor som är centrala för verkställigheten av lagen, nämligen fastighetsförrättningen och förrättningsmännen. De åtgärder som avses i denna lag behandlas alla, med undantag av registrering och sammanslagning av fastigheter, vid en fastighetsförrättning. Fastighetsförrättningen verkställs av förrättningsmännen, som består av förrättningsingenjören och gode män. Förrättningsingenjören skall alltid vara en tjänste-

man och godemännen förtroendevalda. De föreslagna stadgandena motsvarar i huvuddrag gällande stadganden i fråga om såväl förrättningsmannagruppens sammansättning som bestämmelserna om förrättningsmän.

3 §. Paragrafen innehåller ett stadgande om att de åtgärder som avses i 1 § med ovan nämnda undantag vidtas vid en fastighetsförrättning. En fastighetsförrättning är till sin natur ett administrativt förfarande i föreskriven form. Från ett egentligt förvaltningsförfarande skiljer sig fastighetsförrättningsförfarandet så till vida att stadgandena om det förfarande som skall iakttas vid en fastighetsförrättning till stor del är mera bindande och mera detaljerade. Det är nödvändigt att i lagstiftningen bibehålla ett dylikt specialförfarande, eftersom de avgöranden som träffas vid en fastighetsförrättning i allmänhet är av betydelse för de rättsliga förhållandena mellan sakägarna. Ett förfarande enligt lagen om förvaltningsförfarande (598/82) vore därför inte lämpligt för behandling av de ärenden som skall avgöras vid en fastighetsförrättning.

4 §. I paragrafen stadgas om förrättningsmannagruppens sammansättning. Enligt förslaget skall förrättningsmännen vid en fastighetsförrättning då de är fulltaliga utföras av en förrättningsingenjör och två gode män. Vid helt entydiga förrättningar är det dock onödigt med tre förrättningsmän. I sådana fall kan förrättningsingenjören ensam verkställa förrättningen. Detta blir billigare för sakägarna, utan att deras rättsskydd äventyras. Därför föreslås att i de fall som nämns i paragrafen skall förrättningsingenjören kunna verkställa fastighetsförrättningen utan gode män. Om förrättningsingenjören likväl anser det vara nödvändigt att anlita gode män eller om någon sakägare begär att gode män anlitas, skall gode män delta i förrättningen.

5 §. Fastighetsförrättningar verkställs dels av lantmäteriverkets tjänstemän, dels av kommunernas fastighetsingenjörer. Verksamheten är uppdelad så att fastighetsingenjörerna utför tomtmätningar och mätningar av allmänt område samt sådana servitutsförrättningar som följer stadsplanen, medan lantmäteriverkets tjänstemän utför övriga förrättningar. I vissa fall har fastighetsingenjörerna på order av lantmäteribråerna verkställt också sådana förrättningar som hör till lantmäteriverket.

I 1 mom. finns ett allmänt stadgande om vem som kan vara förrättningsingenjör vid en

fastighetsförrättning. Förrättningsingenjören kan vara en diplomingenjör som avlagt en för uppgiften lämplig examen inom utbildningsprogrammet för lantmäteri, och som är anställd i tjänsteförhållande vid lantmäteriverket. Enligt förslaget skall en ingenjör eller tekniker som avlagt examen vid en teknisk läroanstalts eller en temporär yrkeshögskolas studieriktning för lantmäteriteknik också kunna vara förrättningsingenjör vid vissa fastighetsförrättningar.

Vid vissa fastighetsförrättningar är det onödigt att anlita en diplomingenjör, eftersom en ingenjör- eller teknikerexamen vid studieriktningen för lantmäteriteknik ger tillräckliga färdigheter för sådana förrättningar. Eftersom anlitaandet av en ingenjör eller tekniker som förrättningsingenjör vid förrättningar av ovan nämnt slag dessutom främjar ett ändamålsenligt utnyttjande av personalresurserna, har i 2 mom. intagits stadganden om ingenjörers och teknikers rätt att vara förrättningsingenjörer vid fastighetsförrättningar.

I paragrafen ingår också stadganden om den geografiska och sakliga kompetensfördelningen mellan statens lantmäterimyndigheter och kommunernas fastighetsbildningsmyndigheter. Denna kompetensfördelning bibehålls i huvudsak oförändrad. Enligt 3 mom. kan en sådan fastighetsingenjör som avses i lagen om kommunens fastighetsingenjör således vara förrättningsingenjör vid sådana förrättningar som nämns i momentet. En i 1 mom. avsedd ingenjör eller tekniker som är anställd hos kommunen i tjänsteförhållande kan också vara förrättningsingenjör vid vissa förrättningar.

Paragrafens 4 mom. innehåller stadganden om rätten för fastighetsingenjörer, ingenjörer och tekniker i kommunens tjänst att vara förrättningsingenjör vid andra förrättningar än de som räknas upp i 2 mom. Det är ändamålsenligt att fastighetsingenjörer, ingenjörer och tekniker kan verkställa vanligast förekommande mindre fastighetsförrättningar inom hela kommunens område. Det föreslås därför att en fastighetsingenjör kan vara förrättningsingenjör på hela kommunens område vid styckning, frivilligt ägobyte, fastighetsbestämning och servitutsförrättning. En ingenjör och en tekniker kan enligt förslaget på motsvarande sätt vara förrättningsingenjör vid styckning, frivilligt ägobyte, rågång och servitutsförrättning. För att få vara förrättningsingenjör skall, liksom nu, krävas kommunens samtycke.

6 §. Paragrafen innehåller stadganden om val

av gode män och om särskilda behörighetsvillkor för dem. Eftersom uppgiften som god man i flera avseenden är jämförbar med uppgiften som nämndeman vid en tingsrätt, föreslås att också valet av gode män skall förrättas av kommunfullmäktige och att i fråga om valbarheten till god man stadgandena om val av nämndemän vid häradsrätt skall tillämpas. Som ett särskilt behörighetsvillkor för gode män föreslås dock att de skall vara förtrogna med fastighetsfrågor och känna till de lokala förhållandena. I övrigt skall på gode män i regel tillämpas de stadganden som gäller kommunens förtroendevalda. Grunderna för bestämning av arvode, resekostnadsersättning och dagtraktamente till gode män skall fastställas av lantmäteriverkets centralförvaltning.

7 §. Till god man kan väljas en person som inte är tjänsteman och sålunda inte utan vidare står under tjänstemannaansvar. Därför har i paragrafen tagits in ett stadgande om att den som är god man utför sitt uppdrag under tjänstemannaansvar. Dessutom stadgas i paragrafen om avgivandet av god mans försäkran.

8 §. Särskilt till varje förrättning skall alltid kallas gode män bland dem som kommunen valt. Av praktiska skäl är det lämpligast att förrättningsingenjören sköter denna uppgift. I 1 mom. stadgas om detta.

I 2 mom. stadgas för tydlighetens skull att sådana avgöranden som träffas tidigare vid en förrättning inte tas upp till förnyad behandling av den orsaken att förrättningsmännen medan förrättningen pågår får komplettering av gode män.

9 §. Vid omfattande förrättningar, såsom nyskiften, kan det hända att alla gode män som valts för kommunen är antingen jäviga eller förhindrade att vara gode män. Med tanke på dylika situationer föreslås ett stadgande enligt vilket gode män kan kallas in från en grannkommun.

Ett godmanskap avser en bestämd förrättning. Därför har i paragrafen tagits in ett stadgande om att samma gode män kan anlitas även om förrättningen gäller flera kommuners områden.

10 §. För verkställandet av en förrättning är det viktigt att den inte behöver uppskjutas om en god man uteblir. Därför ingår i 1 mom. ett stadgande, enligt vilket en annan person kan kallas till god man, om den gode man som kallats uteblir från förrättningen.

Godemännen har till uppgift att delta i de

avgöranden som träffas vid förrättningen. Därför behöver godemännen inte vara närvarande vid utförandet av tekniska uppgifter, såsom kartläggning, värdering av trädbestånd eller uppkvistning av en rå. I 2 mom. föreslås ett stadgande om detta.

11 §. I paragrafen stadgas om jäv för förrättningsmän. Eftersom förrättningsmännens uppgifter i flera avseenden motsvarar en domares uppgifter, föreslås att i fråga om jäv för förrättningsmän skall samma stadganden gälla som i fråga om domarjäv. I 2 mom. stadgas om skyldighet att till förrättningsmännen anmäla jäv som är känt.

12 §. I paragrafen ingår stadganden om konstaterande av jäv för förrättningsmän och om förfarandet i situationer då en förrättningsman konstateras vara jävig. Dessutom har i 3 mom. tagits in ett förtydligande stadgande om att jäv inverkar på de avgöranden som träffas vid förrättningen först från den tidpunkt då jävet konstaterades.

13 §. Vid värderingar och planeringsuppgifter som fordrar särskild sakkunskap vid en förrättning kan det ibland vara ändamålsenligt att förrättningsmännen biträds av sakkunniga. Som exempel kan nämnas värdering av kvaliteten och volymen av grus eller torv samt planering av ombyggnadsprojekt. Därför föreslås i paragrafen ett stadgande om rätt för förrättningsmännen att kalla in sakkunniga till förrättningen för att biträda vid behandlingen av ärenden som kräver särskild sakkunskap.

3 kap. Anhängiggörande av en fastighetsförrättning samt sakägarna och andra som för talan

I kapitlet stadgas om hur en fastighetsförrättning blir anhängig och vem som är sakägare vid en förrättning.

I gällande lag är de personer uppräknade som kan vara sakägare vid en förrättning. Eftersom detta har lett till att en person i vissa fall inte har kunnat ges sakägares ställning ens i ett sådant fall då ett avgörande som träffas vid förrättningen direkt inverkar på hans rätt, har man i lagförslaget frångått uppräknningen av dem som kan vara sakägare.

I vissa fall av samägande eller byte av ägare samt när äganderätten är stridig kan det vara svårt att avgöra vem som i varje enskilt fall bör anses vara sakägare och som sålunda har rätt

att delta i vad som bestäms om en fastighet eller en del därav. Med tanke på sådana situationer har uttryckliga stadganden tagits in i kapitlet.

14—16 §§. I paragraferna stadgas om sökande av fastighetsförrättning, utfärdande av förrättningsförordnande och anhängiggörande av förrättning.

För att en förrättning skall bli anhängig fordras en ansökan av en sakägare, om det inte uttryckligen stadgas i lagen att myndigheten på eget initiativ kan göra förrättningen anhängig.

Huvudregeln är att ansökan lämnas antingen till lantmäteribrån eller till kommunens fastighetsregisterförare, beroende på om förrättningen skall verkställas av en tjänsteman vid lantmäteribrån eller av en kommunal tjänsteinnehavare. I regeringens proposition med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den har det föreslagits att det skall vara möjligt att stycka ett outbrutet område till fastighet eller bilda det till tomt först när förvärvaren av det outbrutna området slutligt har erhållit lagfart på sitt fång. Därför föreslås i 14 § 1 mom. fastighetsbildningslagen ett hänvisningsstadgande om de fall då en förrättning blir anhängig utan ansökan. Enligt 22 § 2 mom. blir en styckning anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på förvärvet av det outbrutna området har inkommit till lantmäteribrån.

Vilka utredningar som behövs som bilaga till en förrättningsansökan beror på förrättningslaget. Detaljerade bestämmelser om de handlingar som behövs skall meddelas genom förordning. I praktiken förekommer det rätt ofta att ansökningshandlingarna är bristfälliga på någon punkt som är av betydelse för utfärdandet av förrättningsförordnandet. Därför föreslås i 15 § 2 mom. ett stadgande enligt vilket myndigheten i första hand skall ta reda på om den själv har tillgång till de uppgifter som behövs för att avhjälpa bristen och i andra hand skall ge sökanden en möjlighet att komplettera sin ansökan. Också dessa stadganden syftar till att förbättra den service som ges medborgarna.

Då ansökan har gjorts på behörigt sätt, skall ansökningsmyndigheten utfärda förordnande om verkställande av förrättning. Avsikten är att en sakägare skall ha rätt att på grundval av sin ansökan få sin sak prövad och avgjord vid ett förrättningsförfarande.

Det är förbundet med vissa rättsverkningar

att en förrättning blir anhängig. Därför ingår i 16 § 1 mom. ett uttryckligt stadgande om att en förrättning blir anhängig i och med att förrättningsförordnandet utfärdas.

I praktiken förekommer det fall då en sakägare på grund av bristande kunskap om saken har sökt en förrättning av fel slag. Som exempel kan anföras ett fall då en sakägare söker styckning fastän han äger en kvotdel av fastigheten och borde ha sökt klyvning för att få sin andel avskiljd. Även det motsatta är rätt vanligt. För att förrättningen inte på grund härav skall bli inställd och sakägaren anvisad att söka förrättning på nytt, föreslås i 16 § 2 mom. ett stadgande enligt vilket man oberoende av förrättningsförordnandet skall verkställa en sådan förrättning eller sådana förrättningar som behövs för att syftet med ansökningen skall nås, om sökanden samtycker till detta.

Från sakägarens synpunkt är det ändamålsenligt att man i mån av möjlighet samtidigt vidtar också någon annan sådan åtgärd som sakägaren behöver och som fordrar en fastighetsförrättning, t.ex. bildande till lägenhet av en andel i en tillandning. Behovet av en dylik åtgärd kan yppa sig under loppet av förrättningen. Av denna anledning stadgas i det föreslagna 16 § 3 mom. att det på begäran av en sakägare är möjligt att i samband med förrättningen vidta någon annan åtgärd som inte ingick i den ursprungliga ansökningen. En förutsättning för detta skall dock vara att den ursprungliga förrättningen inte nämnvärt fördröjs, ty den omständighet att förrättningen utvidgas får inte medföra oskäligen olägenhet för andra sakägare. Om åtgärden inte kan verkställas som en del av den sökta förrättningen, skall en särskild fastighetsförrättning sökas för åtgärden.

17 §. Det beror på typen av förrättning och andra faktorer som hör samman med förrättningen vems rättigheter, som bör anses stå i ett sådant förhållande till de avgöranden som träffas vid förrättningen, att han bör ges sakägares ställning och därigenom rätt att framställa yrkanden gällande förrättningen och delta i vad som därvid bestäms. Därför uppräknas inte i paragrafen vem som är sakägare, utan sakägare skall vid sidan av sökanden vara varje person vars rätt direkt berörs av förrättningen. Sålunda kommer t.ex. ägare av outbrutna områden, innehavare av servituts- eller arrenderätt eller någon annan särskild rättighet samt de personer till vilka en lägenhets andel i

samfällda ägor eller i en kvotdel av ägorna har överlåtits, alltså att vara sakägare vid alla förrättningar vid vilka avgöranden träffas som inverkar på deras rättigheter och skyldigheter. För tydlighetens skull nämns i stadgandet dock att en innehavare av panträtt är sakägare i sådana fall då en styckningsfastighet eller ett område med stöd av den föreslagna 28 eller 134 § befrias från ansvar för en in-teckning utan samtycke av innehavaren av panträtten.

Förutom sakägarna kan kommunen ha intresse av att ge akt på fastighetsförrättningar inom områden som avses i 168 § 3 mom., för att konstatera om man vid förrättningen beaktar sådana faktorer rörande tätbebyggelse och planläggning som enligt lagen skall beaktas. Enligt 231 § 2 mom. kan kommunen beträffande vissa avgöranden söka ändring i en förrättning som verkställt på ovannämnda områden. Därför föreslås i paragrafen ett stadgande enligt vilket kommunen har rätt till talan vid förrättningar inom områden som avses i 168 § 3 mom.

18 §. I praktiken kan det förekomma att det samtidigt med förrättningen pågår en äganderättstvist som gäller en fastighet eller ett område som omfattas av förrättningen eller en tvist som gäller någon annan rätt som avser fastigheten eller området. Tvisten kan vara långvarig och med tanke på de övriga sakägarna vid fastighetsförrättningen vore det inte skäligen att vänta på slutresultatet av tvisten. Med tanke på dylika situationer föreslås ett stadgande enligt vilket sakägarens talan vid en fastighetsförrättning vid varje tidpunkt hör till den som har lagfart eller som besitter fastigheten eller området såsom ägare. I 184 § stadgas dessutom att en förrättning vars slutresultat kan påverkas av en tvist som är anhängig vid en domstol inte får avslutas innan tvisten avgjorts.

19 §. I allmänhet förutsätts i fråga om en samägd fastighet eller ett samfällt område eller en rätt eller förmån som hör till flera personer eller fastigheter gemensamt, att den som för talan för den nämnda egendomens del skall ha fullmakt till detta av de övriga samägarna eller rättsinnehavarna. I praktiken skulle detta i fråga om fastighetsförrättningar ofta leda till att ingen skulle kunna föra sakägarens talan för den nämnda egendomens del, eftersom det skulle vara oskäligt besvärligt att skaffa fullmakterna. För att intressena skall bli bevakade också i fråga om samägd egendom, föreslås ett

stadgande enligt vilket varje samägare eller rättsinnehavare kan föra sakägarens talan för den nämnda egendomens del.

I samband med en förrättning kan sakägarna avtala också om frågor som har stor ekonomisk betydelse eller avsevärda verkningar på äganderätten. Därför föreslås att rätten för samägare att träffa avtal vid en förrättning begränsas så, att en samägare utan fullmakt av samtliga samägare kan träffa avtal som gäller en fastighet eller ett outbrutet område bara med avseende på sådana frågor som uttryckligen anges i lagen. I fråga om samfällda områden tillämpas lagen om samfälligheter.

4 kap. Styckning

Stadgandena i kapitlet gäller styckning. Då ett område med bestämda gränser, dvs. ett outbrutet område, genom köp eller annan överlåtelse har överlåtits från en fastighet eller ett samfällt område, övergår äganderätten till det outbrutna området till förvärvaren på det sätt som bestäms i överlåtelsehandlingen. Fastän förvärvaren blivit ägare till det outbrutna området, kan den nya äganderättsenhet som därigenom bildats inte enligt gällande lagstiftning införas i fastighetsregistret eller få lagfart eller pantsättas, förrän den har bildats till fastighet vid en fastighetsförrättning. Med avseende på detta ingår i regeringens proposition med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den ett förslag enligt vilket även ett outbrutet område kan lagfaras och pantsättas. Det nämnda förslaget har beaktats i denna proposition. När ett outbrutet område har överlåtits från ett samfällt område eller från en annan fastighet än en tomt eller ett allmänt område, sker avskiljandet av området genom styckning.

Det outbrutna område som skall avskiljas behöver dock inte alltid bildas till en självständig fastighet. I det fall att förvärvaren äger en fastighet från förut, kan det outbrutna område som skall avskiljas överföras så att det blir en del av förvärvarens fastighet.

De ovannämnda principerna om att avskilja ett outbrutet område och bilda det till fastighet eller överföra det till en förefintlig fastighet innebär inte för själva förrättningens del någon ändring i sak jämfört med gällande lag. Dock föreslås en sådan utvidgning av tillämpningsområdet för styckning att ett outbrutet område

av särskilda skäl genom styckning kan avskiljas också från en annan fastighet än en lägenhet, t.ex. från en expropriationsenhet, så att också en annan fastighet än en lägenhet kan bildas genom styckning.

När samstyckning företas, dvs. när den fastighet som bildas består av outbrutna områden från flera fastigheter eller samfällda områden, eller när ett outbrutet område genom styckning överförs till en förefintlig fastighet, måste man vid styckningsförrättningen se till att de rättigheter som en innehavare av panträtt har inte äventyras och att ingen oreda uppstår i företrädesordningen för pantfordringar och övriga inskrivningar. I gällande lag har dessa frågor lösts genom att samtycke av inteckningshavarna krävs för vissa förrättningar samt genom att vid styckning av ovannämnt slag den s.k. kvotdelsprincipen tillämpas i fråga om inteckningsansvaret. Enligt gällande stadganden skall därvid en lägenhet, som har bildats genom styckning av outbrutna områden som hört till flera lägenheter, (styckningslägenhet) ansvara för inteckningarna i varje stamfastighet enligt en viss andel allt efter den andel som den beräknats ha i dessa lägenheter och deras mantal på grund därav minskats. Enligt gällande stadganden fördelas inteckningsansvaret på motsvarande sätt när styckningslägenheten har avskiljts från ett samfällt område eller när ett outbrutet område genom styckning överförs till en förefintlig lägenhet.

Enligt förslaget justeras de ovannämnda principerna om ordnande av ställningen för en innehavare av panträtt och dennes inteckningsansvar så, att principen om befrielse från inteckningsansvar införs i lagen och principen om en viss andel ersätts med principen om vidgat inteckningsansvar. Den styckningsfastighet som bildas eller den fastighet som bildas av ett outbrutet område som överförs och en mottagande fastighet, befrias då, i syfte att reglera inteckningsansvaret, i vissa fall från ansvar för inteckningarna i moderfastigheten. Om däremot den fastighet som bildas inte befrias från ansvar för inteckningarna i moderfastigheten, skall de inteckningar som fortfarande belastar styckningsfastigheten eller den fastighet, som bildats av ett outbrutet område och en mottagande fastighet, efter styckningen belasta dessa fastigheter på ett sådant sätt att hela fastigheten och inte bara en kvotdel av fastigheten ansvarar för en inteckning tillsammans med stomfastigheten.

I den allmänna motiveringen konstaterades att syftet med lagen är att göra jordägförhållandena och fastighetssystemet så klara och rediga som möjligt. Om en markägares område inte är bildat till fastighet, är det enligt gällande stadganden svårt att ta reda på vem som äger området. Genom att outbrutna områden som överlåtits bildas till fastigheter eller fogas till förefintliga fastigheter samt införs i fastighetsregistret bringas tillräcklig klarhet i jordägförhållandena och blir fastighetssystemet heltäckande.

Å andra sidan förutsätter styrningen av byggandet, i synnerhet på detaljplanerade områden och på andra tätbebyggda områden, vissa begränsningar i fastighetsbildningen. I planerna och byggnadsordningarna kan bestämmelser ha utfärdats om gränserna och minimistorleken för byggnadsplatser. Därvid är det ändamålsenligt att dessa bestämmelser beaktas när ett område som är avsett till byggnadsplats bildas till fastighet, så att byggnadslov kan beviljas för fastigheten. Likaså är det ändamålsenligt att man vid styckning inom ett stadsplaneområde i regel följer de gränser som kvartersindelningen och tomtindelningen anger. Också på områden på vilka byggnadsförbud råder för uppgörande av detaljplan eller för vilka enligt byggnadslagen strandplan behöver uppgöras är det nödvändigt att begränsa fastighetsbildningen. På grundval av vad som sagts ovan har i 33—37 §§ tagits in stadganden om begränsning av styckning, vilka syftar till att styra bildandet av fastigheter på planområden och byggnadsförbudsområden av ovannämnt slag. De föreslagna stadgandena motsvarar i huvudsak vad som stadgas om begränsningar i gällande lag om skifte inom planläggningsområde.

20 §. I paragrafen anges syftet med och innebörden av styckning samt definieras begreppet samstyckning.

I jämförelse med gällande lag vidgas möjligheterna att företa styckning så till vida att föremålet för styckning kan vara också en annan fastighet än en lägenhet. Ett undantag utgörs dock av tomter och allmänna områden inom ett stadsplaneområde. Eftersom avsikten är att ändringar i fastighetsindelningen i fråga om tomter eller allmänna områden skall företas genom tomtmätning eller mätning av allmänt område, är det ändamålsenligt att styckning av en tomt eller ett allmänt område endast kan

komma i fråga inom området för en upphävd stadsplan.

En strömfallslägenhet är en särskild fastighet inom kategorin lägenheter och den bildas av ett samfällt strömfall eller av en del därav. Eftersom det alltiämt finns strömfall av vilka det kan bli aktuellt att bilda strömfallslägenheter och eftersom förutsättningarna för bildande av strömfallslägenheter måste avvika från vad som stadgas om annan styckning, har i 3 mom. tagits in ett stadgande om bildande av strömfallslägenheter.

21 §. Paragrafen innehåller definitioner av begreppen moderfastighet, styckningsfastighet, stomfastighet och mottagande fastighet. Dessa begrepp används redan i stor utsträckning vid förrättningarna, och de föreslagna definitionerna motsvarar den vedertagna innebörden av begreppen.

I stadgandet har utgångspunkten varit att förrättningsmännen i varje enskilt fall överväger vilken av de nya fastigheterna som skall lämnas som stomfastighet.

22 §. I paragrafen stadgas om vem som har rätt att söka styckning. I förslaget har beaktats vad som föreslås i propositionen med förslag till en ny jordabalk. Därför föreslås att rätten att få ett område avskilt till fastighet skall tillkomma den som äger en fastighet eller en outbruten del av fastigheten och har lagfart på fastigheten eller det outbrutna området. I 1 mom. stadgas om detta.

I 2 mom. stadgas om när en styckning blir anhängig utan ansökan. För utredande av hur rån skall bestämmas och vilka panträtter och andra rättigheter som belastar en fastighet eller ett outbrutet område är det viktigt att självständiga fastigheter utan dröjsmål bildas av de outbrutna områden som överlåtits. De stadganden i den nya jordabalken genom vilka ställningen förbättras för förvärvaren av ett outbrutet område och in-teckning av ett outbrutet område möjliggörs, kan medföra att styckning inte söks så snabbt. Därför föreslås i 2 mom. att en styckningsförrättning i allmänhet skall bli anhängig utan ansökan i sådana fall då det outbrutna området beviljats lagfart. Enligt 12 kap. 6 § i den nya jordabalken är det myndighetens uppgift att underrätta lantmäteribrånen på den ort där fastigheten är belägen om att ett outbrutet område beviljats lagfart. Sålunda behöver förvärvaren av ett outbrutet område inte göra flera ansökningar.

Styckning kan dock inte förrättas, om man

har för avsikt att av området bilda en tomt eller ett allmänt område. En ägare av ett outbrutet område kan även ha någon annan grundad orsak till att styckning inte förrättas. Förrättningen avbryts, om ägaren av det outbrutna området meddelar att han har för avsikt att skaffa ett annat outbrutet område och stycka det till fastighet.

Enligt 178 § i lagförslaget kan sökanden återta sin förrättningsansökan. Det leder till att förrättningsförordnandet återkallas och förrättningen förfaller. En styckningsförrättning som blivit anhängig utan ansökan kan däremot inte förfalla på yrkande av en sakägare.

Stadgandet i 3 mom. gäller rätt att avstycka ett outbrutet område från ett samfällt område samt andelar i samfällda områden.

23 §. Begreppet fastighet innefattar den tanken att en fastighet är en självständig enhet för jordägarerätt. Syftet med styckning är att av ett outbrutet område bilda en dylik enhet. Detta förutsätter att det outbrutna område som avstyckas hör till samma ägare eller till flera ägare som äger hela området i samma proportion. Ett uttryckligt stadgande om detta föreslås i paragrafen.

Förutsättningarna för bildande av en strömfallslägenhet föreslås motsvara dem i gällande lag. Sålunda skall en förutsättning för styckning vara att de som önskar att en strömfallslägenhet bildas skall äga minst en tredjedel av det samfällda strömfallet.

24—27 §§. I paragraferna stadgas om förutsättningarna för samstyckning och för överföring av ett outbrutet område till en fastighet.

För att fastighetssystemet skall vara klart och redigt förutsätts att en styckningsfastighet inte får bestå av områden från flera kommuner och att bildandet till en enda fastighet av outbrutna områden som hör till olika fastigheter inte heller annars får bringa oreda i fastighetssystemet. Med hänvisning till vad som anförts i motiveringen till 23 §, fordras också för samstyckning att äganderätten till de outbrutna områdena är enhetlig. Eftersom samstyckning i själva verket innefattar inte bara styckning utan också sammanslagning till en enda fastighet av de outbrutna områden som avskiljs, förutsätts dessutom att ägaren eller, om det finns flera ägare, delägarna samtycker till samstyckningen. I vissa lagar, t.ex. renhushållningslagen (161/90), naturnäringslagen (610/84) och skoltlagen (611/84), ingår begränsningar i fråga om överlåtelse och delning av

fastigheter som bildats med stöd av dessa lagar. Ett outbrutet område som är underkastat dessa begränsningar kan således inte tillsammans med ett outbrutet område som inte berörs av begränsningarna bildas till en enda lägenhet, eftersom det i så fall skulle uppstå förvirring om hur begränsningarna gäller den nybildade styckningslägenheten. Stadganden om de ovan nämnda förutsättningarna ingår i 24 § 1 mom. 1—4 punkten.

I motiveringen till kapitlet föreslogs att man i fråga om inteckningar tar i bruk principen om vidgat inteckningsansvar och principen om befrielse från inteckningsansvar. I enlighet med dessa principer har i 24 § 1 mom. 5 punkten och 2 mom. tagits in detaljerade stadganden om förutsättningarna för samstyckning med avseende på inteckningar i outbrutna områden. För att samstyckningen inte skall vålla oreda i fall av utmätning eller exekutiv auktion eller då fastigheten är föremål för en säkerhetsåtgärd, stadgas i 24 § 1 mom. 6 punkten att inget outbrutet område får vara utmätt eller hörä till ett konkursbo eller vara föremål för säkerhetsåtgärder.

Om avsikten är att avstycka ett outbrutet område som är del av ett samfällt område, förutsätter införandet av principen om vidgat inteckningsansvar att styckningen begränsas på motsvarande sätt som när outbrutna områden från flera fastigheter styckas till en enda fastighet. För att styckningen inte i onödan skall begränsas på grund av inteckningar som belastar delägarfastigheterna, bör principen om befrielse från inteckningsansvar tillämpas också vid styckning från ett samfällt område. Detaljerade stadganden om förutsättningarna för styckning från ett samfällt område ingår i 25 §.

Eftersom överföring av ett outbrutet område till en fastighet i fastighetsbildningshänseende motsvarar samstyckning, har i 26 § tagits in ett stadgande enligt vilket förutsättningarna för samstyckning tillämpas på en dylik överföring.

En fastighet kan även belastas av särskilda rättigheter som är inskrivna. Därför föreslås att det i 27 § tas in ett stadgande enligt vilket vad som i 24 § 1 mom. 5 punkten och i 25 § stadgas om inteckningar skall gälla även en inskriven särskild rättighet som belastar ett outbrutet område som skall avstyckas.

28 och 29 §§. Paragraferna innehåller detaljerade stadganden om hur en styckningsfastighet befrias eller med stöd av stadganden är fri från inteckningsansvar, om hur inteckningar

efter styckningen belastar olika fastigheter och om utvidgande av inteckningar samt om meddelande till inskrivningsmyndigheten på grund av de anteckningar som skall göras i lagfarts- och inteckningsregistret.

I fråga om behandlingen av inteckningar vid fastighetsbildningsförrättningar iakttas den principen att ställningen inte får försämrats för en innehavare av panträtt i sådan mån att hans rättigheter äventyras. Å andra sidan är det vid förrättningarna ändamålsenligt att försöka reglera inteckningarna så, att t.ex. samstyckning kan verkställas så ofta som möjligt när det med avseende på de övriga förutsättningarna är möjligt. Vidare bör den styckningsfastighet som har bildats åt den som köpt ett outbrutet område i mån av möjlighet befrias från sådana inteckningar som fastställts som säkerhet för en skuld som den som sålt moderfastigheten har, om befrielsen inte äventyrar de rättigheter som innehavaren av panträtten har. Därför föreslås att styckningsfastigheten befrias från ansvar för en inteckning som har fastställts i moderfastigheten, om innehavaren av panträtten samtycker till detta, eller, om stomfastigheten klart räcker till för att ansvara för alla pantfordringar som belastar moderfastigheten, även utan samtycke av innehavaren av panträtten.

Ett samfällt område kan enligt förordningen om inteckning i fast egendom, nedan inteckningsförordningen, inte vara föremål för en inteckning. Eftersom en inteckning avser fastighetens hela utsträckning, följer härav att en andel som fastigheten har i ett samfällt område också utgör säkerhet för inteckningen. Om det samfällda området är värdefullt och fastighetens andel i området är betydande, kan en styckningslägenhet som bildas från det samfällda området inte befrias från delägarlägenheternas inteckningsansvar utan att man först utreder vilken effekt befrielsen har på de rättigheter som innehavaren av panträtten har. Ofta saknar en fastighets andel i ett samfällt område, på grund av andelens ringa storlek, betydelse som säkerhet för en intecknad fordran som avser en delägarlägenhet, och i praktiken utreder kreditgivarna sällan vilka andelar i samfällda områden som möjligen hör till en fastighet och beaktar dem inte heller i beräkningar av säkerhetsvärdet. Med stöd av vad som anförts ovan föreslås i 28 § 2 mom. ett stadgande, enligt vilket en styckningsfastighet som bildats av ett samfällt område kan befrias från ansvar för inteckningar i delägarfastigheterna, inte

bara med stöd av samtycke av innehavaren av panträtten utan också utan samtycke, om delägarfastigheten efter styckningen klart räcker till för att ansvara för de in-tecknar som belastar den eller om den sänkning av delägarfastighetens värde som styckningen förorsakar är obetydlig. En dylik befrielse från in-teckningsansvar, som sker enligt förrättningsmännens prövning av att ingen därigenom lider skada, gör det möjligt att stycka sådana områden av gemensamt värde som har många delägarlägenheter och vilkas värde inte är särskilt stort. Detsamma gäller en fastighet till vilket en del av ett samfällt område genom styckning överförs.

För att in-teckningssystemet skall vara klart och redigt samt lagfarts- och in-teckningsregistret tillförlitligt är det viktigt att in-skrivningsmyndigheten utan dröjsmål underrättas när det vid förrättningen fattats ett beslut genom vilket en styckningsfastighet har befriats från ansvar för in-teckningar som fastställts i moderfastigheten. För styckningsfastighetens del avlägsnas in-teckningen först när förrättningsmännens ovan nämnda beslut om befrielse har vunnit laga kraft. Ett stadgande om detta föreslås i 28 § 3 mom.

I motiveringen till kapitlet har i fråga om in-teckningar föreslagits en ny princip om vid-gat in-teckningsansvar. Principen innebär att en sådan in-teckning i en moderfastighet som belastar ett outbrutet område, som ingår i styckningslägenheten eller som genom styckningen överförs till en fastighet, efter styckningen belastar inte bara stomfastigheten utan hela styckningsfastigheten eller den fastighet som bildats av det outbrutna området och en mottagande fastighet, förutsatt att fastigheten inte helt befriats från ansvar för in-teckningen. Ett stadgande om denna utvidgningsprincip ingår i 29 §.

30 §. En in-skriven arrenderätt eller annan särskild rättighet belastar hela fastigheten även i de fall då rättigheten gäller bara en del av fastigheten. Det område som en dylik rättighet gäller kan i allmänhet klart avgränsas i terrängen. Vid styckningsförrättningen skall man sträva efter att fastställa hur de in-skrivna arrenderätter och andra särskilda rättigheter som belastat moderfastigheten sedan skall belasta de fastigheter som bildats vid styckningen. Konstateras i det sammanhanget att någon av de nämnda in-skrivna rättigheterna belastar bara stomfastigheten eller styckningsfastighe-

ten, skall förrättningsingenjören underrätta in-skrivningsmyndigheten om detta för företagan-de av ändringar i lagfarts- och in-teckningsregistret. Stadganden om detta föreslås i 30 §.

31 §. Enligt det förslag som ingår i regeringens proposition med förslag till jordabalk och vissa lagar i samband med den skall överlåtelse av fast egendom ske i den form som stadgas i 2 kap. 1 § jordabalken. Detta gäller även överlåtelse av outbrutna områden och andelar i samfällda områden. Om man önskar företa ändringar i den överlättna egendomen, förutsätter det att överlåtelsehandlingen ändras med iakttagande av de nämnda formföreskrifterna. Därför föreslås i 1 mom. ett stadgande enligt vilket styckningslägenheten, när styckningen bygger på en överlåtelse, skall bildas i enlighet med överlåtelsehandlingen.

I praktiken kan det av olika skäl, t.ex. i syfte att anpassa en ny rå till en väg eller till ett avloppsdike som redan finns eller till en rå enligt planen, finnas behov av att obetydligt avvika från de gränser för ett outbrutet område som överlåtelsehandlingen anger. Likaså kan i överlåtelsehandlingen ett villkor som gäller en andel i ett samfällt område vara till den grad oklart att bestämmelserna i överlåtelsehandlingen måste preciseras, kompletteras eller ändras i samband med styckningen. Om överlåtelsevillkoren justeras obetydligt och justeringen inte föranleder någon ändring t.ex. i köpe-skillingen, kan justeringen inte anses vara en sådan ändring som skulle förutsätta en ändring i överlåtelsehandlingen. I detta fall kan saken förklaras i protokollet. Tilläggsöverlåtelser och andra väsentliga ändringar som sakägarna av-talar om fordrar däremot att överlåtelsehandlingen ändras, för att styckningen skall kunna förrättas på det sätt som ändringarna förutsätter. När överlåtelsehandlingen ändras skall vad som stadgas om formen för fastighetsköp iaktas. Enligt förslaget kan överlåtelsehandlingen därvid bestyrkas av förrättningsingenjören, fastän han inte skulle vara offentligt köp-vittne. För påskyndande av förfarandet föreslås dessutom att lagfart inte behöver sökas särskilt för förvärv av ett tillskottsområde eller en tillskottsandel. Förrättningsingenjören skall i ett dylikt fall utreda de frågor som gäller giltigheten av förvärvet. Om överlåtelsen sker mellan tidigare avtalsparter, behövs i allmänhet ingen särskild dokumentutredning för prövning av det nya förvärvet.

Huvudregeln är att en styckning skall förrät-

tas så som sakägarna avtalat. I praktiken kan det dock i undantagsfall, t.ex. inom området för en detaljplan, uppstå en situation då det för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning är viktigt att avvika från vad sakägarna ursprungligen avtalat om gränserna för ett outbrutet område. För det fall att sakägarna inte når enighet om hur det outbrutna området skall ändras, anges i 3 mom. de förutsättningar under vilka förrättningsmännen kan besluta om ändring av vad sakägarna avtalat angående gränserna för ett outbrutet område.

I 58 och 59 §§ anges under vilka förutsättningar tvångsbyte av ägor kan företas fastigheter emellan. Om det genast efter en styckning finns förutsättningar för tvångsbyte av ägor mellan styckningslägenheterna eller mellan en styckningslägenhet och stomlägenheten, är det ändamålsenligt att på yrkande av en sakägare redan i samband med styckningen kunna justera gränserna för det outbrutna område som avskiljs, så att det inte sedan styckningen vunnit laga kraft blir nödvändigt att företa ägobyte särskilt. I 3 mom. stadgas också om detta.

32—36 §§. I motiveringen till kapitlet föreslogs att delningsbegränsningarna uppställs så, att de å ena sidan inte onödigt hindrar att outbrutna områden som överlåtits bildas till fastigheter och att de å andra sidan främjar att sådana fastigheter som är avsedda till byggnadsplatser bildas till enheter som kan bebyggas.

Inom stadsplaneområdena är enheterna för byggande med vissa undantag tomter. Fastighetsbildningsåtgärden är därför i allmänhet tomtmätning i fråga om byggnadstomter och mätning av allmänt område i fråga om allmänna områden som anvisats för kommunens behov. I undantagsfall kan styckning komma i fråga, t.ex. på områden utanför byggnadskvarteren eller inom ett byggnadskvarter innan tomtindelningen godkännts. För dylika fall av styckning föreslås i 32 § ett stadgande om att styckningen skall förrättas så att därvid inte uppkommer någon ny fastighetsgräns som avviker från gränsen enligt stadsplanen eller tomtindelningen, om inte kommunen samtycker till detta.

Genomförandet i fråga om områden som i en generalplan har anvisats för rekreations- och skyddsändamål sker i regel direkt på basis av planen. Därför föreslås att en fastighet som är

avsedd som byggnadsplats inte på dessa områden skall få bildas genom styckning, om det avsevärt försvårar användningen av området för det ändamål som anges i generalplanen.

Inom områdena för andra detaljplaner, dvs. byggnadsplaner och strandplaner, bildas fastigheterna i regel genom styckning. Då det när fastigheter bildas inom dessa planområden bör tas hänsyn till att planen i alla avseenden skall kunna genomföras, föreslås i 34 § ett stadgande som syftar till detta.

Mark förvärvas inte bara för byggande utan också för andra ändamål. I synnerhet när rätt stora områden styckas vet man ofta inte ännu vad området kommer att användas till. Dessutom blir det ofta så att olika delar av området används för olika ändamål. Om det inte finns en detaljplan för området, är den framtida användningen av området inte bestämd på bindande sätt. Därför är det varken nödvändigt eller ändamålsenligt att på områden som inte omfattas av en detaljplan genom bestämmelser begränsa bildandet till fastigheter av andra områden än sådana som är avsedda till byggnadsplatser. Ett områdes duglighet som byggnadsplats regleras i byggnadslagen (370/58) samt i stadganden och bestämmelser som meddelats med stöd av den nämnda lagen. För att dessa stadganden och bestämmelser skall beaktas vid styckning av fastigheter som är avsedda till byggnadsplatser, föreslås i 34 § detaljerade stadganden. Om kommunen ger sitt samtycke till styckning eller om det redan har byggts på området med stöd av behörigt lov, och förändrade förhållanden eller andra orsaker inte föranleder annat, skall området likväl få styckas.

I 35 § ingår stadganden om styckning av ett outbrutet område som är avsett till byggnadsplats inom ett område på vilket byggnadsförbud råder för uppgörande av stads- eller byggnadsplan. Om byggnadslov eller undantagslov för byggande har beviljats området i ett förfarande enligt byggnadslagen eller om kommunen ger sitt samtycke till styckning, behöver bildandet till fastigheter inte begränsas.

När ett outbrutet område överförs till en förefintlig fastighet inom ett område där byggnadsförbud råder eller när det område som är föremål för styckning inte är avsett till byggnadsplats, behöver inte stadgandena om byggnadsplats beaktas. Därför ingår i 2 mom. med tanke på dessa fall ett stadgande om gransk-

ning av att styckningen inte avsevärt försvårar uppgörandet av planen.

I 123 a § byggnadslagen stadgas om när det är nödvändigt att göra upp en strandplan för ett område. Om ett område konstateras vara ett dylikt område när en styckningsförrättning inleds eller medan förrättningen pågår, skall bildandet av fastigheter som är avsedda till byggnadsplatser begränsas innan planen fastställs. Om det område som skall styckas redan är bebyggt eller är ett område för vilket byggnadslov eller undantagslov för byggande redan har beviljats eller som med stöd av byggnadslagen trots behovet av strandplan får användas till byggande, finns det inget behov att förvägra tillstånd till styckning. Detsamma gäller sådana fall då det är uppenbart att bebyggandet av det outbrutna området inte försvårar uppgörandet av strandplan eller då kommunen har gett sitt samtycke till styckningen. Enligt byggnadslagen avgör miljöministeriet eller länsstyrelsen frågan om nödvändigheten av en strandplan. Om nödvändigheten av en strandplan kommer fram vid prövningen av förutsättningarna för styckning, skall frågan om strandplanens nödvändighet även i detta fall avgöras av de nämnda myndigheterna. Därför föreslås i 36 § ett stadgande om överföring av ärendet för behandling i den ordning som byggnadslagen stadgar.

37 §. Paragrafen gäller styckning på ett område för vilket nyskifte, klyvning eller annat skifte är anhängigt. Eftersom dessa förrättningar ofta tar lång tid i anspråk och behovet av styckning, t.ex. i fråga om byggnadsplatser, ofta är brådskande, föreslås att styckning skall kunna verkställas utan hinder av skiftesförrättningen, förutsatt att styckningen inte märkbart fördröjer skiftesförrättningen och att det inte finns andra särskilda skäl att skjuta upp styckningen. Dessutom ingår i paragrafen stadganden av teknisk art om verkställande av styckning i samband med klyvning i ett fall då en delägare i klyvningen har överlåtit ett outbrutet område i den avsikten att området skall avskiljas från de ägor som tilldelats honom vid klyvningen.

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

I motiveringen till 2 § konstaterades att

fastighetssystemet omfattar fastigheter och andra enheter samt att fastigheterna indelas i olika slag av fastigheter på det sätt som stadgas i fastighetsregisterlagen. Den vanligaste typen av fastighet är en lägenhet. Jämfört med antalet lägenheter är antalet andra fastigheter obetydligt. Dessutom finns det områden i privatägo som inte hör till någon lägenhet eller annan fastighet.

I fråga om fastigheter som inte är lägenheter samt privatägda områden som inte hör till en fastighet används allmänt den sammanfattande benämningen fristående områden. Dylika områden utanför systemet med lägenheter är enligt gällande lag inte lagfarts- och inteckningsbara fastighetsenheter.

Ägaren till ett fristående område har ofta behov av att få det område som han äger bildat till lägenhet, så att det blir en lagfarts- och inteckningsbar enhet. I kapitlet ingår därför stadganden om bildande av ett fristående område till lägenhet. Dessutom innehåller kapitlet stadganden om fogande av ett fristående område till en fastighet.

Det är brukligt att dela in de fristående områdena i två kategorier, dvs. fristående tillandningar och andra fristående områden. Enligt de stadganden som gällde före 1868 års förordning angående vattenledningar och vattenverk kunde tillstånd att sänka ett vattendrag beviljas även andra än vattenområdets ägare. De som deltagit i ett sänkingsföretag erhöll då äganderätten till det tillandningsområde som uppkom genom sänkningen. Enligt den nämnda förordningen skulle rätten att sänka ett vattendrag tillkomma bara vattenområdets ägare. Tillstånd till sänkning kunde utfärdas, om mer än hälften av vattenområdets ägare deltog i företaget. De ägare som deltog fick hela tillandningsområdet i sin ägo. De var dock tvungna att betala ersättning till de ägare av vattenområdet som inte deltagit i sänkningen. Enligt den lag om vattenrätten som trädde i kraft år 1902 övergick däremot inte äganderätten till en tillandning, som uppkommit genom en sänkning, till dem som deltagit i sänkingsföretaget. De erhöll endast tidsbestämd nyttjanderätt till tillandningsområdet.

Med fristående tillandning avses en tillandning som uppkommit genom sänkning av ett vattendrag med stöd av ett särskilt tillstånd och som före 13.11.1911 kommit i någons ägo, så att den inte utgör del av en lägenhet eller så att den har hört till en lägenhet men har överlåtit

från lägenheten till en annan utan att den avskiljts från lägenheten. Sagda dag trädde en förordning angående fristående tillandningars bildande till självständiga lägenheter i kraft. I förordningen bestämdes att ovan beskrivna tillandningar som uppkommit genom sänkning skulle bildas till självständiga lägenheter och antecknas i jordregistret. Sedan ikraftträdandet av förordningen har sådana tillandningar som överlåtits från en lägenhet bildats till lägenheter i enlighet med den allmänna skifteslagstiftningen. Eftersom det i praktiken ännu förekommer sådana ovan nämnda fristående tillandningar som står utanför lägenhetssystemet, har i denna lag tagits in stadganden om bildande till lägenhet och fogande till en fastighet av fristående tillandningar.

Med andra fristående områden avses alla sådana privatägda fastigheter och områden som står utanför lägenhetssystemet och som inte är fristående tillandningar. Dylika områden är t.ex. områden som överlåtits från statens skogsmark eller från en expropriationsenhet, områden som vid storskifte avskiljts för allmänna behov samt vissa holmar, ångar och andra ägor som inte ingår i den ägovidd som tilldelats lägenheten vid storskiftet men som sedan gammalt har ansetts vara en särskild förmån som hör till lägenheten.

38 och 39 §§. I paragraferna definieras begreppet fristående tillandning samt stadgas om förutsättningarna för att bilda en tillandning till lägenhet eller för att foga den till en fastighet. Dessutom stadgas om avgörande av äganderätten till en tillandning samt om vem som har rätt att anhängiggöra en förrättning. Fristående områden och därigenom även fristående tillandningar har i rättspraxis ansetts vara ett slags lös egendom, varför ägarna i allmänhet inte har någon handling som bevis på sin äganderätt. Inte heller i sådana fall då överlåtelsen av ett fristående område skett skriftligen, har det fordrats att överlåtelsehandlingen skall ha den form som anges i 1 kap. 2 § jordabalken. Därför kan ägaren till en fristående tillandning i allmänhet inte heller bevisa sin äganderätt genom lagfart. Till följd härav föreslås att ägarebesittning skall vara tillräckligt som bevis på äganderätt för den som söker förrättning. Stadgandena stämmer överens med lagen om skifte och innebär sålunda ingen förändring jämfört med gällande stadganden.

40 §. Bildandet till lägenhet eller fogandet till en fastighet av en fristående tillandning mot-

svarar med avseende på fastighetsbildningen styckning. Därför föreslås att vid dessa förrättningar skall vad som stadgas om styckning tillämpas.

En fristående tillandning kan som sådan bildas till en enda lägenhet. Då uppstår inga nya fastighetsgränser vid förrättningen. Förrättningen kan verkställas också så att av tillandningsområdet bildas olika lägenheter för varje ägare. Då kan förrättningen jämföras med styckning. Därför föreslås att man i dessa fall när en fristående tillandning bildas till lägenhet skall tillämpa de begränsningar som på grund av planläggningsfaktorer gäller fastighetsbildningen och som i 33—36 §§ stadgas beträffande styckning.

I motiveringen till 39 § konstaterades att ägaren till en fristående tillandning ofta inte har någon handling som bevis på sin äganderätt till tillandningen. Därför föreslås att i 2 mom. tas in ett stadgande som stämmer överens med gällande lag om skifte och enligt vilket den beskrivning har som uppsatts vid förrättningen räcker som bevis på förvärvet. Därigenom kan ägaren med stöd av beskrivningen söka lagfart på den lägenhet som bildats.

41 §. I paragrafen stadgas om bildande till lägenhet och fogande till en fastighet av fristående områden. På motsvarande sätt som i fråga om fristående tillandningar föreslås att stadgandena om styckning skall tillämpas när ett fristående område bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet.

6 kap. Tomtmätning och mätning av allmänt område

I kapitlet stadgas om tomtmätning och mätning av allmänt område. Bildandet av fastigheter inom städernas stadsplaneområden har från första början hört till de kommunala myndigheterna. Sedan år 1991 har alla i planen utsatta tomter och allmänna områden inom kommunernas stadsplaneområden bildats med stöd av tomtmätning eller mätning av allmänt område. Till dessa delar motsvarar de föreslagna stadgandena gällande lag.

Tomtmätning och mätning av allmänt område bibehålls som förrättningar av samma typ som nu. Bildandet av en registerenhet skall som nu ske i två skeden så, att det första skedet

består av mätningstågården och det andra skedet av införandet i fastighetsregistret.

Enligt gällande lag kan andelar i samfällda områden inte höra till en tomt. I gällande lag stadgas inte om särskilda förmåner, men i praktiken har det ansetts att en särskild förmån eller en andel i en särskild förmån kan höra också till en tomt. Eftersom det alltjämt förekommer att en tomt kan behöva andel i ett samfällt område eller i en särskild förmån, har i lagen tagits in stadganden om detta.

42 §. I paragrafen stadgas att en tomt som är utsatt i planen, en s.k. plantomt, avskiljs genom en tomtmätningförrättning och att tomten blir en registerenhet först när den har införts i fastighetsregistret.

43 §. Vid en tomtmätningförrättning identifieras det område som hör till den fastighet som skall bildas. Därför föreslås att tomtmätning skall kunna sökas inte bara av ägaren till tomtområdet utan också av en delägare eller innehavare av området. I praktiken kan det finnas behov av att mäta en plantomt för att identifiera det område som hör till tomten, utan att ansökan gjorts av någon ovannämnd sakägare. Eftersom enligt 15 § förordnande om verkställande av tomtmätning på ansökan utfärdas av fastighetsregisterföraren, föreslås att samma myndighet vid behov skall kunna förordna också om tomtmätning utan ansökan.

44 §. Ofta har den fastighet, av vars område en tomt bildas, andel i ett samfällt område eller i en särskild förmån. Att fastighetens område eller en del därav bildas till tomt medför sällan att ägarens behov av andelen i det samfällda området skulle minska. Sålunda är fastighetens andel i ett samfällt vattenområde i allmänhet lika behövlig för ägaren, t.ex. på grund av sportfiske, oberoende av om hans bostadsbyggnad är belägen på en tomt eller på en annan fastighet. Enligt gällande lag kan en tomt inte ha andel i ett samfällt område, och detta har lett till att det åt tomtägaren därför kan ha bildats en annan fastighet som endast består av en andel i ett samfällt område.

I ett fall då den fastighet, av vars område tomten bildas, har andel i ett samfällt område eller i en särskild förmån och avsikten är att den tomt som bildas också skall ha andel i det samfällda området eller i den särskilda förmånen, är det ändamålsenligt att andelen ges åt tomten, för att det inte i onödan skall bildas två skilda fastigheter. I paragrafen ingår ett stadgande om detta. Situationen då andelen

tilldelas en tomt som bildas motsvarar den situation som råder då en styckningsfastighet får andel i ett samfällt område eller i en särskild förmån. Därför föreslås att vad som stadgas i fråga om styckningsfastigheter skall tillämpas också på tomter.

45 §. I 1 mom. stadgas att ett allmänt område som är utsatt i stadsplanen bildas till en särskild registerenhet eller fogas till ett förefintligt allmänt område på grundval av mätning av allmänt område och att registerenheten slutligen anses ha bildats eller överföringen ha skett genom anteckning i fastighetsregistret.

I 2 mom. har tagits in ett stadgande som ingår också i gällande lag och enligt vilket inom området för en första stadsplan enligt byggnadslagen ett gatuområde som direkt med stöd av lagen kommit i kommunens ägo avskiljs åt kommunen genom mätning av allmänt område.

Ett allmänt område är avsett för allmänt bruk och därigenom bygger användningen av området inte på äganderätt till området. Om ett dylikt allmänt område skulle kunna ha en andel i ett samfällt område eller i en särskild förmån, skulle det uppstå förvirring beträffande vem som har rätt att utöva de rättigheter som hör till andelens ägare. Av denna anledning föreslås att ett allmänt område inte kan ha andel i samfällda områden eller i särskilda förmåner.

46 §. Avsikten är att allmänna områden skall vara i kommunens ägo. Därför är det kommunen som har behov av att få det område som hör till ett allmänt område identifierat och registrerat. Om området inte ännu är i kommunens ägo, har även ägaren till området behov av att få identifierat vilken del av hans område som hör till det allmänna området. Därför föreslås att mätning av allmänt område skall företas på ansökan av kommunen eller områdets ägare.

Av motsvarande skäl som i fråga om tomtmätning föreslås även i fråga om mätning av allmänt område att fastighetsregisterföraren utan ansökan skall kunna förordna om mätning av allmänt område.

7 kap. Klyvning

Kapitlet gäller klyvning. Vid klyvning delas en lägenhet upp i flera lägenheter, i regel enligt bestämda andelstal. I allmänhet är syftet med klyvning att upplösa samägande i sådana fall,

då samägarna inte har kunnat enas om att dela lägenheten i form av outbrutna områden. Även ägaren till en lägenhet kan ha behov av att dela upp sin lägenhet i flera skilda lägenheter enligt sådana andelstal som han bestämmer. Därigenom är syftet med klyvning detsamma som enligt gällande lag.

Enligt gällande stadganden kan klyvning avse bara lägenheter och inte andra fastigheter.

Med avseende på andra fastigheter kan det konstateras att det är otänkbart att man skulle behöva klyva dem, med undantag av fristående tilländningar och expropriationsenheter. I undantagsfall kan fristående tilländningar och expropriationsenheter ägas samfällt och kan därför behöva klyvas för att samägandet skall kunna upplösas. I sådana fall kan man dock gå till väga så att fastigheten först bildas till lägenhet vid en förrättning enligt 5 kap. som avser bildande av ett fristående område till lägenhet, och att den lägenhet som bildats sedan klyvs. I fråga om en fristående tilländning behövs ett dylikt förfarande i två skeden redan av den anledningen att man i allmänhet i samband med bildandet till lägenhet också måste avgöra frågor rörande äganderätten till tilländningen. Därför föreslås att klyvning skall kunna gälla bara lägenheter, såsom fallet är också nu.

I praktiken är det rätt vanligt att en viss driftsenhet, t.ex. en gårdsbruksenhet, består av flera olika lägenheter. Därvid är det vanligt att delägarna vid ett arvskifte får kvotdelar av de olika lägenheterna. När man sedan genom klyvning börjar skifta en dylik helhet som består av flera lägenheter, måste man enligt gällande lag förfara antingen så att varje lägenhet klyvs var för sig, eller så att lägenheterna, till de delar det är möjligt, först sammanslås genom en särskild åtgärd och den lägenhet som därigenom bildats sedan klyvs. Ett annat möjligt förfarande är att delningen sker i form av ett s.k. klyvningsnyskifte. För att den driftsenhet som skall delas skall kunna behandlas som en helhet utan att man särskilt måste företa sammanslagning av lägenheter eller verkställa en nyskiftesförrättning, har i lagen tagits in stadganden enligt vilka flera lägenheter som hör till samma ägare kan klyvas genom samklyvning. Därvid kan en delägars andelar av olika lägenheter, under de förutsättningar som gäller sammanslagning av fastigheter, bildas till en enda lägenhet, varvid den helhet som bildas av de olika lägenheterna vid

förrättningen behandlas som om en enda lägenhet skulle delas.

Vid klyvning av en lägenhet delas de olika egendomsdelar som hör till den. Enligt gällande lag företas delningen så att den mark som hör till lägenheten delas mellan delägarna enligt deras andelar, medan den övriga egendom som hör till lägenheten, dvs. trädbestånd, byggnader samt fasta anordningar och konstruktioner tillfaller den delägare som får de ägor på vilka de är belägna. Då dessa egendomsdelar har kunnat bli fördelade i ett helt annat förhållande än delägarnas andelar, har det lett till stora penningersättningar för utjämning av skiftesresultatet.

I flera fall kan slutresultatet bli bättre för sakägarna, om klyvningen företas så att för varje delägare bildas en lägenhetshelhet som motsvarar hans andel. Då blir det möjligt att på ett friare sätt än nu byta olika egendomsdelar sinsemellan och kan stora penningersättningar undvikas. I lagen föreslås därför stadganden, enligt vilka klyvning, förutom i nuvarande form, kan företas även så att för varje delägare bildas en lägenhetshelhet vars totalvärde motsvarar hans andel.

Vid klyvning kan två huvudskeden urskiljas. Under det första skedet planeras de lägenheter som skall bildas, dvs. ett skiftesförslag uppgörs och förberedande åtgärder vidtas. Under det senare skedet går rån till de planerade lägenheterna upp i terrängen, fastställs ersättningar och vidtas andra åtgärder för avslutande av förrättningen. Enligt gällande stadganden kan sådana åtgärder som följer på skiftesförslaget, t.ex. fastställandet av ersättningar, inte vidtas förrän skiftesförslaget vunnit laga kraft. En sakägare får likväl ofta en uppfattning om hur förmånligt klyvningsresultatet är för honom själv först när han vet både vilka lägenheter som bildas och vilka ersättningar som skall betalas. Därför föreslås, med avvikelse från nuvarande förfarande, att klyvning i regel skall verkställas i ett enda skede. Ett dylikt oavbrutet förfarande är nödvändigt när planeringen av lägenheterna bygger på en delning av totalvärdet av den lägenhet som skall klyvas.

47 §. Ovan konstaterades att syftet med klyvning i allmänhet är att upplösa samägande. Därför ingår i 1 mom. ett stadgande om att den som äger en viss andel av en lägenhet har rätt att få sin andel avskiljd. För det fall att lägenhetens ägare önskar utnyttja lantmäterimyndigheternas sakkunskap för att få sin

lägenhet delad i sådana andelar som han önskar, stadgas i momentet att även ägaren till en lägenhet har rätt att få sin lägenhet kliven.

I enlighet med motiveringen till kapitlet har ett stadgande om samklyvning tagits in i 2 mom. för att flera lägenheter som tillhör samma personer skall kunna klyvas samtidigt.

För att ett strömfall skall kunna utnyttjas för ekonomisk verksamhet, t.ex. för att bygga ett kraftverk eller för fiske, förutsätts normalt att hela strömfallet används till samma ändamål som alla ägare har gemensam nytta av. Därför föreslås i 3 mom. ett stadgande som förbjuder klyvning av en strömfallslägenhet.

Klyvning av lägenheter som omfattar enbart vattenägor, med undantag av strömfallslägenheter, kan i fråga om syftet med förrättningen likställas med skifte av ett samfällt vattenområde. Därför föreslås att det för klyvning av en lägenhet som bara i ringa mån omfattar andra ägor än vattenägor skall fordras att såväl de allmänna förutsättningarna för klyvning som förutsättningarna för skifte av vattenområde föreligger.

48 §. Samklyvning kan jämföras med ett förfarande där lägenheter som tillhör samma ägare klyvs samtidigt i olika lägenheter och de lägenheter som bildats för varje ägare omedelbart efter klyvningen sammanslås till en enda lägenhet. Av denna orsak kan samklyvning företas bara om varje delägares andelar av olika lägenheter kan sammanslås med iakttagande av vad som stadgas om sammanslagning av fastigheter. Ett stadgande om detta ingår i paragrafen.

49 §. I paragrafen stadgas om delningsgrunden vid klyvning. Delningsgrunden avgör i hurudana delar en lägenhet delas. När klyvning företas i syfte att upplösa samägande, är delningsgrunden de andelar som delägarna äger. I 1 mom. stadgas om detta. I synnerhet förut men också numera förekommer det att en lägenhets delägare sinsemellan har företagit ett privat skifte, ett s.k. sämjoskifte. Enligt detta får varje delägare besittning över ett område som motsvarar hans andel av den lägenhet som ägs gemensamt eller av sådan odlad jord som hör till den. Medan sämjoskiftet varat har delägaren ofta själv bebyggt och iståndsatt det område som han förfogat över. Om ett dylikt sämjoskifte har iakttagits länge mellan sakägarna, vore det ofta orättvist att inte basera klyvningen på sämjoskiftet. På grund härav stadgas i 2 mom. att delningsgrunden vid

klyvning av en sämjoskiftad lägenhet skall vara hävd, med avvikelse från den allmänna delningsgrund som anges i 1 mom. Då får en delägare vid klyvningen det område som han förfogar över eller ett område av motsvarande värde. Eftersom det i fråga om en lägenhet som varit sämjoskiftad länge inte alltid är möjligt att utreda om delägarna har delat lägenheten enligt sina andelar och avsett att sämjoskiftet skall vara slutgiltigt, är en ytterligare förutsättning för hävd som delningsgrund att sakägarna avtalar om saken eller att förrättningsmännen finner hävden vara en skäligen delningsgrund.

50 och 51 §§. I paragraferna stadgas om repartition enligt delningsgrunden och om avvikelse från denna samt om ersättningar på grund av avvikelse.

Utgångspunkten vid klyvning är att varje delägare i mån av möjlighet skall få en mot sin andel svarande del av de olika egendomsdelar som hör till den lägenhet som klyvs. I praktiken är detta dock inte alltid möjligt. Som exempel kan nämnas att när marken delas enligt andelarna, fördelas trädbestånd och byggnader i allmänhet på ett sätt som avviker från andelarna.

Om klyvning företas på traditionellt sätt, är utgångspunkten att repartitionen, som uträknas enligt graderingen och delningsgrunden, anger hur mycket ägor varje nybildad lägenhet skall få. Ett stadgande om detta ingår i 50 § 1 mom.

I enlighet med vad som anfördes i motiveringen till kapitlet har i 50 § 2 mom. tagits in stadganden om att klyvning kan företas också genom att för varje delägare bilda en lägenhet som till totalvärdet motsvarar hans andel. Då man vid ett dylikt skifte i allmänhet avviker betydligt från den grundläggande princip att varje delägare har rätt att få en sådan del av olika egendomsdelar som motsvarar hans andel, fordras i regel att alla delägare enas om klyvningen. Särskilt i fråga om små lägenheter är en klyvning som bygger på totalvärden det enda förnuftiga sättet. Sålunda föreslås att ett dylikt klyvningssätt skall kunna användas också då det behövs för att nå ett ändamålsenligt klyvningresultat.

Vid planeringen av de lägenheter som skall bildas är strävan att varje lägenhet skall få en sådan del som repartitionen anger antingen av graderingsvärdet eller av totalvärdet av den

ursprungliga lägenhets ägor, beroende på vilket delningssätt som iakttas.

En delning helt enligt repartitionen kunde i praktiken i flera fall leda till att de lägenheter som bildas består av flera skiften och också annars är oändamålsenliga. För att förebygga ett sådant oändamålsenligt skiftesresultat har i 51 § tagits in stadganden om avvikelse från repartitionen. Om sakägarna inte kommer överens om avvikelse från repartitionen, skall förrättningsmännen kunna besluta om saken. Förrättningsmännens prövningsrätt bör dock begränsas genom stadganden om hur stor avvikelser får vara. De gränser som föreslås är vidare än de nuvarande gränserna, i syfte att undvika oändamålsenliga skiftesläggningar.

Om av ovannämnda skäl den egendom som hör till en lägenhet som skall klyvas inte fördelas enligt delägarnas andelar, måste skiftesresultatet utjämnas genom penningersättningar delägarna emellan. Ett stadgande om detta ingår i 51 § 2 mom.

52 och 53 §§. Paragraferna innehåller stadganden om de faktorer som skall beaktas när skiftesplanen uppgörs vid klyvning. En viktig uppgift vid klyvning är att planera lägenheterna så att varje lägenhets ägor ligger ändamålsenligt i förhållande till fastighetsstommen och så att ägoblocken både till storleken och formen är så lämpliga som möjligt för det planerade ändamålet.

Om ytan av den lägenhet som skall klyvas inte är obetydlig, omfattar lägenheten normalt områden som är lämpliga att användas för olika ändamål. Dyliga ändamål är t.ex. åker, skogsmark, marktäktområden och sådana strandområden som är lämpliga att bebyggas. Då klyvningen företas på traditionellt sätt, dvs. så att det primära målet vid delningen är att marken skall fördelas enligt andelarna, fordras för att slutresultatet skall bli rättvist att man försöker ge varje delägare ägor av olika slag enligt delningsgrunden, om inte sakägarna kommer överens om att byta olika slag av ägor sinsemellan eller om det inte finns särskilda skäl till att byta ägor. T.ex. om en sakägare får ett fristående åkerskifte, kan det förutsätta avvikelse från kravet på olika slag av ägor i samma förhållande.

Fastän det för ett gott slutresultat vid klyvning är viktigt att lägenheterna är så användbara som möjligt, bör man vid planeringen av lägenheterna, t.ex. i fråga om skogsägor, fästa uppmärksamhet vid att trädbestånden blir

jämnt fördelade, för att den ursprungliga lägenhetens hela egendom så väl som möjligt skall delas enligt delningsgrunden och inga stora penningersättningar skall behövas för att utjämna skiftesresultatet.

Bildandet av fastigheter sker i praktiken vanligen genom styckning. Eftersom det allmänt skall vara möjligt att dela en fastighet även i enlighet med ägarens anvisning eller på basis av ett köp av vissa delar av fastigheten, är det ändamålsenligt att utsträcka de i 32—34 §§ stadgade delningsbegränsningarna till att gälla även klyvningsförrättningar.

Ett område på vilket byggnadsförbud råder för uppgörande av stads- eller byggnadsplan, eller för vilket det är nödvändigt att uppgöra strandplan, kommer sannolikt inom den närmaste framtiden att användas för byggande och för andra ändamål enligt planen. Därför bör utgångspunkten när ett skiftesförslag utarbetas för ett dylikt område vara den framtida planläggningen samt synpunkter rörande bygandet och annan reglering av bebyggelsen på området.

54 §. I paragrafen stadgas om innehållet av skiftesplanen och om förfarandet när planen behandlas.

Skiftesplanen innehåller förrättningsmännens planering av hur skiftet som helhet bör verkställas. Utgående från skiftesplanen kan sakägarna överväga om den föreslagna delningen är rättvis för dem. Därför ingår i paragrafen en detaljerad förteckning över vad som skall ingå i skiftesplanen och hur planen skall presenteras för sakägarna.

När skiftesplanen uppgörs blir man tvungen att sammanjänka flera olika saker. Med tanke på sakägarnas påverkningsmöjligheter föreslås att sakägarna skall beredas tillfälle att framställa anmärkningar mot skiftesplanen och att förrättningsmännen först därefter skall fatta slutligt beslut om skiftesplanen.

I motiveringen till kapitlet föreslogs att klyvning, med avvikelse från nuvarande förfarande, skall verkställas i form av en oavbruten förrättning. Särskilt i fråga om stridiga förrättningar kan det dock vara ändamålsenligt att förrättningen sker i två skeden, så att man först bara beslutar om delningen av ägorna och om andra frågor som gäller de nya lägenheternas utsträckning och sedan, när skiftesförslaget har vunnit laga kraft för dessa frågor del, vidtar de avslutande förrättningsåtgärderna. I 2 mom.

ingår därför stadganden som gör det möjligt att förrätta en klyvning i två skeden.

55 §. I motiveringen till 49 § konstaterades att sakägarna kan ha förrättat ett samsjokifte av den lägenhet som skall klyvas. Med stöd av ett samsjokifte innehar och förvaltar varje delägare de ägor som han fått vid skiftet. Om delningsgrunden vid klyvning av en dylik lägenhet är andelstal och inte hävd, vinner de övriga delägarna en ogrundad fördel på bekostnad av en delägare som medan samsjokiftet varat har förbättrat området i sin besittning mer än genomsnittet. Av denna anledning föreslås att de övriga delägarna skall betala ersättning för sådant mervärde som beror på större än genomsnittliga förbättringsåtgärder.

8 kap. Ägobyte och överföring av områden

Kapitlet innehåller stadganden om byte av ägor mellan registerenheter samt om överföring av ett område från en registerenhet till en annan. Syftet med dessa åtgärder är att förbättra fastighetsindelningen och därigenom främja en ändamålsenlig användning av registerenheterna. De föreslagna stadgandena motsvarar i sak vad som stadgas i gällande lag om skifte och lag om skifte inom planläggningsområde.

56—58 §§. Förrättande av ägobyte är ett användbart sätt att undanröja sådana faktorer i fastighetsindelningen som är till förfång vid användningen av fastigheter, om den störande faktorn gäller bara ett snävt område. Därför bör förutsättningarna för förrättande av ägobyte vara rätt vida i synnerhet i de fall då fastigheternas ägare är eniga om behovet av ägobyte. Det föreslås att den enda allmänna förutsättningen skall vara att ägobytet inte skadar klarheten i fastighetssystemet eller medför nämnvärd olägenhet för användningen av någon fastighet som deltar i ägobytet.

Inom ett detaljplaneområde skall strävan vid fastighetsförrättningar vara att de i mån av möjlighet främjar ibrukttagandet av områden för de ändamål som planen anger. Ägobyten som inte främjar detta syfte skall enligt förslaget inte få förrättas inom ett dylikt planområde. Särskilda stadganden om detta ingår i 57 § 2 mom.

I praktiken förekommer det att faktorer i fastighetsindelningen hindrar användningen eller ibrukttagandet av områden till den grad, att

det finns så vägande skäl till ägobyte att det bör kunna förrättas, fastän fastigheternas ägare inte når enighet om saken. I 58 § 2 och 3 mom. stadgas om dessa specialfall. Då är det fråga om tvångsbyte av ägor.

59 §. Utgångspunkten när ägobyte förrättas bör vara att värdena av de ägor som byts skall motsvara varandra. I praktiken kan man för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning bli tvungen att byta ägor på ett sådant sätt att deras värden i någon mån avviker från varandra. Numera finns det fasta gränser för avvikelserna i värdena av de områden som byts. Om områdena är små, bör ägobyte få förrättas oberoende av skillnader i värdena av områdena. Det är inte ändamålsenligt att ställa upp fasta gränser för hur mycket värdena av de områden som byts får avvika från varandra, utan saken bör i varje enskilt fall kunna avgöras särskilt.

Enligt gällande lag om skifte beaktas vid ägobyte bara värdet av marken, medan de övriga egendomsdelar som hör till områdena och övergår från en ägare till en annan ersätts i pengar till de delar som värdena av den egendom som bytts inte motsvarar varandra. I de föreslagna stadgandena är förfarandet detsamma. Likväl förekommer det fall av ägobyte då det vore ändamålsenligt att kunna förrätta det på ett sådant sätt att man vid själva bytet skulle beakta alla egendomsdelar som hör till områdena. Då skulle man vid jämförelsen av områdenas värden inte beakta bara marken utan också bl.a. trädbestånd och byggnader. Om alla egendomsdelar skulle beaktas skulle det ofta vara möjligt att förrätta ägobytet så att inga ersättningar behövs. Om ägobyten tillåts ske på det sätt som beskrivs ovan främjas förrättandet av ägobyten och därigenom förbättras fastighetsindelningen. Stadganden om detta ingår därför i 2 mom.

Vid ägobyten i de fall där värdena av de egendomar som byts inte motsvarar varandra tryggas panträtshavarnas intressen genom ett förfarande enligt 205 § 2 mom.

60 och 61 §§. I paragraferna stadgas om inlösning av tillandningar och fristående samfällda områden.

Syftet med inlösning är dels att undanröja sådana olägenheter som områdena i fråga medför för användningen av en fastighet, dels att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av områdena. Därför föreslås i det sistnämnda fallet att också ägarna av en tillandning eller, i

fråga om en samfälld tillandning, delägarlaget skall få rätt att fordra att ägaren till en angränsande fastighet inlöser ett område som kan användas bara i samband med dennes fastighet. I övrigt motsvarar förslaget gällande stadganden.

62 §. I paragrafen stadgas om inlösning av en del av en byggnadsplats inom ett byggnadsplane- eller strandplaneområde. Stadgandena motsvarar vad som stadgas i gällande lag om skifte inom planläggningsområde.

63 §. Paragrafen innehåller ett stadgande av teknisk art om att ett område som har inlösts med stöd av 60—62 §§, överförs till en fastighet som ägs av den som inlöst området.

64 §. Paragrafen innehåller gemensamma stadganden för olika fall av inlösning.

Vid inlösning överförs alltid egendom från en ägare till en annan mot ersättning i pengar. Därför bör inlösning som beror på ett privat behov företas bara i det fall att fastighetsindelningen inte kan förbättras genom någon annan åtgärd. Eftersom ägobyte, jämfört med inlösning, är en rättvisare metod för förbättring av fastighetsindelningen, föreslås att inlösning som avses i 60—62 §§ skall kunna företas bara om förbättring inte kan åstadkommas genom ägobyte.

Liksom i fråga om ägobyte, skall den allmänna förutsättningen för inlösning vara att inlösningen inte stör klarheten i fastighetssystemet. Inlösningen får inte heller medföra olägenhet för genomförandet av en detaljplan eller, då det är fråga om inlösning av en tillandning eller ett fristående samfällt område, olägenhet för någon sakägare.

65 §. Paragrafen gäller reglering av inteckningsansvar och av rättigheter vid ägobyte och överföring av områden.

För att principen om inteckningsansvar enligt kvotdelar skall kunna frångås, förutsätts att ett område, som på grund av ägobyte eller inlösning överförs från en fastighet till en annan, befrias från ansvar för panträtter som besväras den fastighet från vilken området överförs, och att de gravationer som belastar den mottagande fastigheten skall gälla det överförda området.

Om ett område som byts eller inlöses är belastat med servituts- eller arrenderätt eller någon annan särskild rättighet, bör ställningen ordnas för innehavaren av rätten vid förrättningen. Beroende på situationen kan det bli fråga om att lämna rättigheten gällande, att

upphäva eller inlösa den eller att företa någon annan reglering. Samtidigt skall vid förrättningen fastställas ersättning till innehavaren av rätten för sådan skada som regleringen medför.

66 §. Enligt paragrafen tillämpas vad som i 8 kap. stadgas om fastighet även på samfälda områden och på ett sådant outbrutet område som i samband med ägobyte eller inlösning bildas till fastighet.

9 kap. Nyskifte

Kapitlet innehåller särskilda stadganden om nyskifte. Syftet med nyskifte föreslås vara att förbättra fastighetsindelningen inom ett visst område och därigenom att främja användningen av de fastigheter som är föremål för reglering. Det huvudsakliga syftet med nyskifte kunde också vara att förbättra väg- och dräneringsnätet eller att främja användningen av område som anskaffats för ändamål enligt landsbygdsnäringslagen (1295/90). På så sätt kunde nyskifte användas i större utsträckning än för närvarande till att undanröja faktorer som försvårar användningsmöjligheterna för fastigheterna samt till att anpassa fastigheterna till de förändringar i användningsändamålen som är att vänta. Vid sidan av de nuvarande huvudsyftena med nyskifte, att förbättra verksamhetsbetingelserna för jord- och skogsbruk och sänka produktionskostnaderna, föreslås att syftena med regleringen i framtiden också skall vara att använda nyskifte till att förbättra fastighetsindelningen på så sätt att man därigenom främjar den nuvarande och framtida användningen av alla slags fastigheter.

Nyskifte kan komma i fråga i första hand på sådana områden där fastighetsindelningen alltsedan storskiftet har varit oändamålsenlig med tanke på ett modernt jord- och skogsbruk. En dylik oändamålsenlig fastighetsindelning följer av att planeringen av lägenheterna, i synnerhet under de tidigaste storskiftena, var outvecklad och lägenheterna delvis bildades enligt de hävder som fanns före storskiftet.

Behov av nyskifte föreligger också på sådana områden där fastighetsindelningen är splittrad på grund av skiftesförrättningar och i synnerhet sämjoskiftet. Avsikten är att fastighetsstommen, dvs. väg- och dräneringsnäten, omplaneras på dessa områden och att fastigheterna bildas enligt en produktionsblockindelning som följer planeringen. Samtidigt företas också nöd-

vändiga flyttningar av driftscentra för att vidga driftscentrernas områden samt för att koncentrera fastigheternas ägor till ett fåtal skiften inom rimligt avstånd från driftscentret.

Bortsett från de områden på vilka idkas jord- och skogsbruk kan det även bli aktuellt med nyskifte på alla sådana övriga områden inom vilka fastighetsindelningen inte längre uppfyller tidens krav till följd av att fastighetsanvändningen ändrat eller håller på att ändras, på grund av den tekniska utvecklingen eller andra liknande orsaker. Behovet av ändringar kan också aktualiseras av något enskilt projekt. Syftet med de föreslagna stadgandena är således att främja sådana nyskiften med vars hjälp de olägenheter kan undanröjas som beror på att ägor splittrats till följd av byggandet av vägar och ledlinjer eller liknande projekt.

Nyskifte är till sin natur en regleringsförrättning, vid vilken ägor regleras utan ändring av de rådande ägoförhållandena.

67 §. Paragrafen anger de materiella förutsättningarna för verkställande av nyskifte.

Syftet med nyskifte är att med hjälp av ägoregleringar förbättra fastighetsindelningen. Fastighetsindelningen kan förbättras på olika sätt vid ägoregleringen, t.ex. genom att anpassa fastighetsindelningen till att bättre motsvara de förändrade användningsmöjligheterna för fastigheterna eller genom att förbättra fastigheternas tomt- och ägoplacering så att produktionskostnaderna för fastigheten kan sänkas. Den grundläggande utgångspunkten för ägoregleringen skall emellertid vara att regleringen också har ekonomiska grunder. På området för ägoreglering bör fastighetsindelningen förbättras så att det sätt på vilket saken genomförs är motiverat med beaktande av de ekonomiska verkningarna. Därför bör utgångspunkten i samtliga fall vara att nyttan av nyskiftet skall vara större än kostnaderna och olägenheterna. Utöver denna allmänna förutsättning för verkställande av nyskifte bör dessutom särskilda förutsättningar som gäller resultatet ställas upp.

I allmänhet har nyskifte gällt områden vilkas fastighetsindelning varit dålig på grund av att skiftena haft dålig form, varit små och många till antalet, dvs. områden med en splittrad fastighetsindelning. På dylika områden kan man med hjälp av nyskifte genomföra en ny ändamålsenlig produktionsblockindelning och fastighetsindelning. Nyskifte kan också användas som ett medel för att få den nuvarande

fastighetsindelningen att bättre motsvara den förändrade användningen av områdets fastigheter eller de nya användningsmöjligheterna för dem eller då fastighetsindelningen ändras på ett sådant sätt att de olägenheter och skador som en ändrad användning av området förorsakar kan inskränkas till minimum. Sålunda föreslås att nyskifte får förrättas, om fastighetsindelningen därigenom kan förbättras samt användningen av fastigheterna främjas.

Inom ett område där fastigheterna är lagda i många skiften har vägarna i allmänhet byggts vid olika tidpunkter och ofta bara med tanke på fastighetens egna behov utan någon enhetlig plan. Därför är vägnätet ofta splittrat och antalet vägar stort. Likaså kan dräneringsnätet vara splittrat och baserat på öppna diken, eftersom det varit svårt att genomföra täckdikning på grund av de splittrade ägorna.

För att kunna planera och på ett enhetligt och ändamålsenligt sätt genomföra en grundlig förbättring av väg- och dräneringsnäten kan det ibland fordras att produktionsblockindelningen ändras till den grad att nyskifte blir nödvändigt. Dessutom blir förbättringsarbetsena betydligt billigare om de utförs i samband med nyskifte, jämfört med att de skulle utföras som ett separat projekt. På grund härav föreslås att nyskifte kan förrättas, om väg- och dräneringsförhållandena på området därigenom kan förbättras väsentligt.

Enligt landsbygdsnäringslagen (1295/90) och lagen om landsbygdsnäringsförvaltningen (1199/92) kan jord- och skogsbruksministeriet eller landsbygdsnäringsdistriktet inom de gränser som ministeriet bestämmer köpa lägenheter, lägenhetsdelar, rättigheter och andelar för syften som anges i landsbygdsnäringslagen. Enligt 43 § 2 mom. landsbygdsnäringslagen kan jord- och skogsbruksministeriet överföra egendom i sin besittning för att användas vid nyskifte så som förrättningsmännen föreslår i syfte att utvidga de lägenheters areal som har rätt till mark enligt landsbygdsnäringslagen och att förbättra skiftesläggningen inom skiftesområdet.

Om ett större sammanhängande område har anskaffats för ändamål som anges i landsbygdsnäringslagen och det är ändamålsenligt att ge området som tillskottsområden till flera fastigheter, betyder det ofta att de tillskottsområden som ges ligger i fristående skiften rätt långt från fastigheternas övriga ägor. Detta missförhållande kunde ofta avhjälpas genom

att behövliga ägoregleringar samtidigt företas. En ägoreglering skulle samtidigt förbättra skiftesläggningen för andra fastigheter. Därför föreslås att nyskifte skall kunna förrättas också när det främjar användningen av ett område som anskaffats för ändamål som anges i landsbygdsnäringslagen.

Enligt vad som anförts ovan skall den allmänna utgångspunkten vid förrättande av nyskifte vara att nyttan av skiftet är större än kostnaderna och olägenheterna. Även då detta krav uppfylls och dessutom en eller flera av de ovannämnda särskilda förutsättningarna föreligger, kan omständigheterna likväl i ett enskilt fall vara sådana att ett nyskifte skulle medföra oskälig olägenhet för fastighetsägarna inom området. I en dylik situation bör förrättningsmännen ha möjlighet att enligt prövning avstå från att verkställa förrättningen. Ett stadgande som avser detta ingår i 2 mom.

Fastän inga särskilda förutsättningar för förrättande av nyskifte skulle finnas, bör likväl fastighetsägarna inom området ges en möjlighet att omreglera sina ägor med hjälp av nyskifte, om ägarna är eniga om saken. Dock bör myndigheterna kunna vägra att verkställa en förrättning i det fall att nyttan av förrättningen understiger kostnaderna. Detta hindrar att oändamålsenliga nyskiften förrättas. I 3 mom. stadgas om detta.

68 §. Eftersom syftet med nyskifte uttryckligen är att främja användningen av de fastigheter som omfattas av lägenhetssystemet, föreslås i 1 mom. ett stadgande enligt vilket förrättning kan sökas bara av den som äger en lägenhet eller en del av en lägenhet.

Byggandet av en allmän väg eller en ledningslinje samt liknande projekt kan medföra betydande olägenhet för dem som använder fastigheterna. Om olägenheten kan undanröjas eller minskas genom nyskifte, är behovet av nyskifte så uppenbart att myndigheterna bör kunna anhängiggöra förrättningen utan att behöva vänta på ansökan av dem som äger lägenheterna. I dylika fall skall också den myndighet som genomför projektet få söka nyskifte. Situationen är densamma när nyskiftet kan främja tilldelandet av tillskottsområden eller annars förbättra förhållandena på orten genom att jordägoförhållandena blir redigare, vägförhållandena utvecklas, olika näringsgrenar stimuleras och trivseln förbättras. I 2 mom. föreslås därför ett stadgande, enligt vilket också lantmäteribrån i dylika fall har rätt att

besluta om utfärdande av förrättningsförrådande utan ansökan av den som äger lägenheten eller en del av lägenheten. Trots lantmäteribråns beslut skall förutsättningarna för verkställande av förrättningen prövas och beslut därom fattas vid själva förrättningen i den ordning som stadgas i lagen.

69 §. Storleken av det område som tas med i ett nyskifte skall bestämmas särskilt i varje enskilt fall. I vissa fall är det ändamålsenligt att låta nyskiftet omfatta alla lägenheter som hör till samma ekonomiby, även om ekonomibyn skulle bestå av flera registerbyar eller bara utgöra en del av en eller flera registerbyars områden. Ibland kan det vara ändamålsenligt att begränsa ett nyskifte till att omfatta endast några fastigheter. I fråga om ett område som består nästan bara av skogsbruksområden bör vid prövningen av vad som är ett ändamålsenligt nyskiftesområde främst skogsbrukssynpunkter beaktas, t.ex. i vilken riktning virket transporteras samt möjligheterna att bilda skogsblock som är tillräckligt stora och har lämplig form med tanke på skötseln av skogen och avverkningen. Det är viktigt att nyskiftesområdet utgör en sådan helhet inom vilken det är ändamålsenligt att förbättra fastighetsstommen och företa ägoregleringar samtidigt.

Eftersom syftet med nyskifte är att reglera främst sådana områden som är avsedda för primärproduktion, föreslås att detaljplaneområden i regel skall lämnas utanför nyskiftesområdet, med undantag av jord- eller skogsbruksområden som ingår i planen. Av samma orsak föreslås att också en sådan fastighetsområde som används helt för något annat ändamål än jord- eller skogsbruk skall lämnas utanför, om inte fastighetens ägare samtycker till att delta i nyskiftet.

Fastigheterna har ofta skiften som ligger avsidet från fastighetens övriga ägor och sålunda utanför den ekonomiby till vilken fastigheten i övrigt hör. Om behovet av nyskifte föranleds av ett särskilt projekt, t.ex. byggande av en landsväg, är det möjligt att bara en del av fastigheten hör till projektets influensområde. Då nyskifte förrättas för att förbättra förutsättningarna för skogsbruk är det dessutom ofta ändamålsenligt att inkludera bara fastigheternas skogsområden. Därför föreslås att också bara en del av en fastighet kan tas med i ett nyskifte.

70 och 71 §§. Vid en nyskiftesförrättning behandlas ett stort antal ärenden av varierande

slag. Därför är det ändamålsenligt att dela in förrättningen i olika skeden, så att inget arbete går förlorat. Därför föreslås i 71 § ett stadgande enligt vilket förrättningens första skede skall omfatta en utredning om förutsättningarna för och omfattningen av nyskiftet samt en utredning i stora drag om de principer som skall iakttas och de åtgärder som skall vidtas vid förrättningen. Detta första skede utmynnar i förrättningsmännens beslut om det anhängiggjorda nyskiftet skall förrättas eller inte. Om förrättningsmännen beslutar att förrättningen skall verkställas, skall de samtidigt också besluta om storleken av nyskiftesområdet. Avsikten är att genom förordning stadga närmare om utredning av förutsättningarna för nyskifte, bl.a. i fråga om finansieringen av ett nyskifte.

I paragrafen stadgas också om hörande av kommunen och sakägarna innan ett beslut som avses ovan fattas.

Enligt 232 § får ändring i ett avgörande som gäller förutsättningarna för och omfattningen av ett nyskifte sökas medan förrättningen pågår. Sedan förutsättningarna för förrättningen och omfattningen av nyskiftesområdet har avgjorts på ett sätt som vunnit laga kraft, bör sakägarna kunna lita på avgörandet. Från förrättningsmännens avgörande om förutsättningarna och om skiftesområdet kan dock flera år förflyta och förhållandena förändras väsentligt innan skiftesplanen görs upp. Därför föreslås i 71 § ett stadgande enligt vilket ett lagakraftvunnet beslut om verkställande av nyskifte och om nyskiftesområdet får ändras på grund av en märkbar förändring i förhållandena eller av någon annan väsentlig orsak.

72 och 73 §§. Paragraferna innehåller stadganden om byggande av vägar och vattenförsörjnings- och avloppsanläggningar samt om torrläggningsarbeten och byggande av bevattningsanläggningar i samband med nyskifte.

Det konstaterades ovan att en viktig uppgift vid nyskifte är att grundligt förbättra väg- och dräneringsnäten inom området utgående från en enhetlig plan. På basis av de förbättrade väg- och dräneringsnäten kan man göra upp en ny produktionsblockindelning och en skiftesplan som baserar sig på den.

Även vattenförsörjnings- och avloppsanläggningarna samt bevattningsanläggningarna är av sådan art att det ofta är ändamålsenligt att planera dem samtidigt för flera fastigheter. Då kan de planeras för sam användning. Därigenom och genom att de byggs samtidigt kan

betydande kostnadsinbesparingar vinnas. Därför föreslås att man vid nyskifte skall kunna bygga sådana vattenförsörjnings- och avloppsanläggningar som delägarfastigheterna behöver samt bevattningsanläggningar för sam användning.

Det kan vara ändamålsenligt och t.o.m. av stor vikt att dräneringsarbeten eller byggandet av bevattningsanläggningar utsträcks också till områden utanför nyskiftesområdet. I 73 § 2 och 3 mom. stadgas därför detaljerat om utsträckande av dessa åtgärder till att gälla områden utanför skiftesområdet.

74 §. Kostnaderna för bearbetning, sådd och skörd är till betydande grad beroende av produktionsblockets form, storlek och läge i förhållande till driftscenret. Därför föreslås att åker skall få röjas och beskogas vid nyskifte i syfte att förbättra åkerområdets produktionsblockindelning och åkrarnas placering. Eftersom åkerarealen är en viktig faktor inom gårdsbruket, skall dock möjligheterna till besökning begränsas så att ingen delägars åkerareal får minskas nämnvärt utan delägarrens samtycke.

75 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om förfarandet vid dikning som företas i samband med nyskifte.

Enligt vattenlagen kan samfällad dikning företas på grundval av en överenskommelse mellan markägarna eller på det sätt som bestäms vid en dikningsförrättning. Om dikningen gäller bara nyskiftesområdet eller byggande av ett dike som avses i 73 § 3 mom. i lagförslaget, har det så nära samband med nyskiftet att förrättningsmännen, med avvikelse från vad som stadgas i vattenlagen, bör få besluta om saken i sådana fall då för dikningen inte behövs tillstånd av vattendomstolen enligt 6 kap. 2 § vattenlagen. Om en samfällad dikning gäller också fastigheter utanför nyskiftet, föreslås att förrättningsmännen under de nämnda förutsättningarna skall få besluta om saken, förutsatt att fastigheternas ägare samtycker till samfällad dikning. Då är situationen jämförbar med en sådan överenskommelse mellan markägarna som avses i vattenlagen. I annat fall skall ärendet behandlas vid en dikningsförrättning enligt vattenlagen. I alla de ovan nämnda fallen skall det vara möjligt att vid behov särskilt bilda ett dikningsbolag i enlighet med vattenlagen.

76 §. Enligt den föreslagna 232 § får ändring i avgöranden som gäller projekt som avses i 72—74 §§ sökas medan förrättningen pågår. I

paragrafen har för tydlighetens skull tagits in ett stadgande om att dessa projekt kan börja genomföras först när förrättningsmännens beslut om saken vunnit laga kraft.

Med tanke på den praktiska skötseln av ärendena är det ändamålsenligt att dessa projekt slutförs medan förrättningen pågår. Ett stadgande om detta ingår i paragrafen.

77 §. Paragrafen innehåller stadganden om delningsgrunden samt om repartitionen och om avvikelse från denna.

Syftet med nyskifte är att utan ändring i ägoförhållandena omreglera ägorna mellan fastigheterna på ett sådant sätt att de fastigheter som omfattas av skiftet blir mer användbara än förut. För att skiftet skall vara rättvist bör varje delägare erhålla en ägomassa vars graderingsvärde motsvarar graderingsvärdet av de ägor som han överlätit vid skiftet, dvs. en ägomassa som motsvarar vad han innehaft före skiftet. I 1 mom. föreslås ett stadgande enligt vilket delningsgrunden vid nyskifte är hävd, vilket motsvarar gällande lag.

Liksom vid klyvning kan också vid nyskifte ett noggrant iakttagande av delningsgrunden leda till ett oändamålsenligt skiftesresultat, t.ex. så att delar av samma produktionsblock måste tilldelas olika fastigheter. Därför stadgas i 2 mom. om avvikelse från repartitionen. Eftersom utgångspunkten är att ägoförhållandena inte förändras, får avvikelse från repartitionen enligt delningsgrunden göras bara om det finns grundad anledning och så litet som möjligt. I momentet anges förutsättningarna för avvikelse från repartitionen samt maximigränser för avvikelserna. Enligt förslaget kan man avvika från repartitionen litet mera än enligt gällande lag.

För att utjämna skiftesresultatet i de fall då de ägor som omfattas av skiftet inte fördelas mellan delägarna i enlighet med delningsgrunden, ingår i 3 mom. ett grundläggande stadgande om betalning av ersättning.

78 §. Förrättningsmännen bör ha rätt stor prövningsrätt när nyskiftesplanen uppgörs, för att en så ändamålsenlig fastighetsindelning som möjligt skall kunna åstadkommas i varje enskilt fall. Av denna anledning föreslås i lagförslaget inga detaljerade stadganden om vad som skall beaktas när skiftesplanen uppgörs, utan lagen anger bara de gränser inom vilka planen kan uppgöras. Syftet med begränsningarna är att säkerställa att möjligheterna att använda en fastighet för dess tidigare ändamål eller för ett ändamål för vilket fastigheten är lämplig inte

försämras på grund av förrättningen. Dessutom är syftet med begränsningarna att ingen delägare på grund av förrättningen skall mista sådana ägor som används för något specialändamål eller som annars är värdefulla, och inte heller träd i avverkningsålder. Begränsningarna hindrar också att en delägare skulle lida skada på grund av osäkerhetsfaktorer som har samband med markvärdet. I 1 och 2 mom. stadgas om dessa begränsningar.

Ett område som i en fastställd general-, stads- eller byggnadsplan har anvisats för ett allmänt behov kommer i samband med genomförandet av planen, antingen genom frivillig överlåtelse eller genom inlösning, att förvärvas av det offentlighetsliga samfund för vars behov området har anvisats i planen. Därför är det ändamålsenligt att i samband med nyskifte försöka förlägga dylika områden till en fastighet som ägs av samfundet i fråga. Ett stadgande om detta ingår i 3 mom.

79 §. Vid nyskifte skall det strävas efter att alla områden som hör till skiftesområdet skall kunna användas ändamålsenligt sedan skiftet förrättats. Om någon delägare på nyskiftesområdet har bara ett område av ringa värde som inte med hjälp av nyskiftet kan bildas till en ändamålsenlig driftsenhet, föreslås att området kan inlösas mot full ersättning och tilldelas någon annan delägare.

80 §. På vissa områden, i synnerhet på samskjiftade områden, kan driftscentren vara så trångt belägna i förhållande till varandra att det inte finns rum för trafik med moderna lantbruksmaskiner och att inga nya produktionsbyggnader kan byggas på driftscentret. Då flera fastigheters driftscentra ligger nära varandra hindrar det ofta också att ägor nära ett driftscentrum tilldelas andra fastigheter, fastän de interna trafikförbindelserna på en fastighet skulle förutsätta detta.

På grund härav föreslås i paragrafen stadganden om att driftscentra kan flyttas samt om vad som fordras för en flyttning. Stadgandena motsvarar i sak vad som stadgas i gällande lag.

81 §. I praktiken kan man ibland bli tvungen att skifta ägorna på ett sådant sätt att den mark där en byggnad är belägen byter ägare. Då är förfarandet antingen att områdets nya ägare åläggs att lösa in byggnaden eller att byggnadens ägare åläggs att flytta byggnaden. Alternativt kan byggnaden säljas till någon som är villig att flytta den. Delägarna i nyskiftet har intresse av att kostnaderna för

förrättningen minimeras så långt möjligt. Därför föreslås att det av de nämnda alternativen skall väljas som förorsakar den minsta byggnadsförlusten eller som annars är ändamålsenligast.

En ägare som på grund av inlösning eller försäljning mister sin byggnad har rätt till full ersättning för sin förlust. Å andra sidan kan den person som åläggs att inlösa byggnaden inte förpliktas att betala en större löseskillning än vad byggnaden är värd som en del av hans driftsenhet. Om löseskillningen eller försäljningspriset för en byggnad understiger den ersättning som skall betalas till byggnadens ägare, utgör skillnaden en byggnadsförlust som beror på nyskifte. För att återställa överlåtarens förmögenhetsställning bör förlusten ersättas honom. Stadganden om detta föreslås i 2 mom.

I praktiken kan det förekomma situationer då det kan löna sig att flytta en byggnad till ägarens nya ägor. Då bör ägaren få ersättning för kostnaderna för flyttningen. I 3 mom. stadgas om hur flyttningsersättningen bestäms.

82 §. När ett driftscentrum flyttas, uppstår det också andra kostnader än kostnaderna för flyttning eller för uppförande av byggnader. Dessa kostnader bör ersättas den vars driftscentrum flyttas. I paragrafen ingår en förteckning över de sedvanliga åtgärder i fråga om vilka den som flyttar skall få ersättning för kostnader och förluster.

83 §. På samma sätt som i fråga om byggnader kan man också i fråga om vissa andra egendomsdelar som hör till en fastighet bestämma att egendom som kommit att ligga på någon annans mark skall lösas in, säljas eller flyttas. Dylika egendomsdelar är t.ex. konstruktioner, anordningar, ledningar och planteringar. Därför föreslås på analogt sätt som i fråga om byggnader att av de nämnda förfaringsätten det sätt skall väljas som förorsakar den minsta förmögenhetsförlusten. I övrigt iaktas när ersättningarna bestäms de principer som ingår i 81 och 82 §§.

84 §. Nyskiftesförrättningar pågår i flera år, och under tiden kan gamla byggnader bli uttjänta eller drabbas av eldsvåda. Av dessa och andra anledningar kan det bli nödvändigt att uppföra nya byggnader eller anordningar på skiftesområdet redan innan nyskiftesplanen vunnit laga kraft. Därför föreslås i paragrafen stadganden som gör byggande möjligt medan förrättningen pågår.

85 §. I 10 kap. stadgas om bildande av

samfällad skog. Det är lättare att bilda en samfällad skog i samband med nyskifte än vid en särskild förrättning, och samtidigt främjas möjligheterna att åstadkomma en fördelaktig skiftesläggning. Därför föreslås ett stadgande om att samfällad skog i samband med nyskifte får bildas åt sådana skiftesdelägare som enas om saken.

86 §. I 2 och 3 kap. jordlegolagen stadgas om tomtlega och annan lega av bostadsområde. I fråga om dylika arrendeförhållanden förutsätts att på arrendeområdet finns eller uppförs en bostadsbyggnad som ägs av arrendatorn. Även i fråga om annan jordlega enligt 5 kap. jordlegolagen finns på arrendeområdet ofta byggnader, konstruktioner eller anordningar som ägs av arrendatorn. För att arrendatorns ställning inte skall försväras onödigt, föreslås ett stadgande enligt vilket strävan i de nämnda fallen skall vara att arrendeområdet tilldelas arrendegivaren. Detta får dock inte avsevärt försvåra verkställandet av skifte.

I fråga om annan arrenderätt än sådan som avses i 2, 3 eller 5 kap. jordlegolagen finns det i allmänhet inte på arrendeområdet sådan egendom i arrendatorns ägo som skulle hindra att arrendeförhållandet efter skiftet gäller arrendegivarens nya ägor. Därför föreslås att arrendeförhållandet kan ändras på detta sätt, om det inte medför betydande olägenhet för arrendatorn.

Alltid är det inte möjligt att ordna arrendatorns ställning på det sätt som anges ovan. Med tanke på dylika fall stadgas i det föreslagna 2 mom. om ingående av ett nytt arrendeaftal samt om bestämmande av att det tidigare arrendeaftalet skall förbli gällande och vara bindande för områdets nya ägare eller att arrendeaftalet skall upphöra att gälla.

De principer som anges ovan för ordnande av arrendatorns ställning är lämpliga att iaktas också när ställningen ordnas för innehavaren av en annan särskild rättighet som gäller området. I 3 mom. stadgas därför att stadgandena om ordnande av arrendatorns ställning tillämpas även när ställningen ordnas för innehavare av en dylik rättighet. Ett undantag utgör dock innehavare av servitutsrätt, eftersom ett servitut, i egenskap av en del av fastighetens utsträckning, bör behandlas som en del av den fastighetsbildning som hör till nyskiftet.

I 4 mom. ingår ett stadgande om rätt för den nya ägaren av en fastighet att säga upp ett

hyresavtal enligt hyreslagen (653/87) när byggnaden byter ägare till följd av skifte. Övergången av äganderätten till den uthyrda byggnaden kan i detta fall jämföras med sådana fall av övergång av äganderätten som avses i 26 § 2 mom. hyreslagen och som sker på annat sätt än genom frivillig överlåtelse. Därför föreslås att den nya ägaren skall ha rätt att säga upp hyresavtalet inom 3 månader från den dag nyskiftesplanen vunnit laga kraft.

87 §. En arrendator eller en innehavare av en annan särskild rättighet åsamkas i allmänhet extra kostnader och annan olägenhet på grund av ordnandet av hans ställning, t.ex. när han blir tvungen att flytta till ett nytt arrendeområde eller när det bestäms att arrendeförhållandet skall upphöra i förtid. I 1 mom. stadgas om betalning av ersättning till ovan avsedda innehavare av rättigheter för sådan olägenhet och skada som beror på reglering eller upphävande av deras rättigheter.

De ersättningar som avses ovan är till sin natur kostnader som föranleds av förrättningen och som bör delas av sakägarna enligt den nytta de haft av åtgärden. Nyttan kan antingen vara gemensam för alla sakägare eller enskild för bara någon fastighetsägare. En byggnad eller anordning, som ägs av arrendatorn och kommer i fastighetsägarens ägo i samband med att arrendeområdet flyttas eller hyresförhållandet upphör, gagnar t.ex. den delägare som får byggnaden eller anordningen i sin ägo. För att betalningen av ersättningar till rättsinnehavarna skall delas upp rättvist mellan sakägarna, har i 2 mom. tagits in stadganden om hur betalningen av dessa ersättningar skall delas.

88 och 89 §§. I paragraferna stadgas om innehållet av nyskiftesplanen och om förfarandet när planen behandlas.

Nyskiftesplanen innehåller förrättningsmännens avgörande om hur nyskiftet i sin helhet bör förrättas. Sålunda skall nyskiftesplanen bl.a. ange vilka grundliga förbättrings- och iståndsättningsåtgärder som vidtas vid skiftet, hurudana fastigheter som bildas åt delägarna, var driftscentren skall vara belägna, vilka samfällda områden som bildas och hur de olika rättsinnehavarnas ställning ordnas. Dessutom skall nyskiftesplanen innehålla bestämmelser om tidpunkten för tillträde av ägorna och om andra frågor gällande tillträdet, eftersom denna tidpunkt är av vikt för de åtgärder som vidtas efter planen.

Det vore viktigt för sakägarna att känna till

också förrättningsmännens förslag om de ersättningar som skall betalas till följd av nyskiftet, för att sakägarna på grundval av skiftesplanen skall kunna bedöma om den föreslagna regleringen är rättvis för dem. Dock är det synnerligen arbetsamt att fastställa de ersättningar som skall betalas vid nyskifte. Sålunda skulle uppgörandet och framläggningen av skiftesplanen samt tillträdet av de nya ägorna fördröjas oskäligt, om man samtidigt skulle utarbeta ett förslag om ersättningarna. För att upphjälpa denna konfliktsituation föreslås att bara ett preliminärt förslag om ersättningarna skall utarbetas på grundval av nyskiftesplanen, om det inte oskäligt fördröjer framläggandet av nyskiftesplanen. Ett dylikt preliminärt förslag gör det möjligt för sakägarna att få tillräcklig klarhet om de ersättningar som skall betalas vid förrättningen.

Fastän det är möjligt för sakägarna att under de olika skedena av förrättningen för förrättningsmännen framföra sina uppfattningar om hur nyskiftet borde genomföras, kan sakägarna först på grundval av nyskiftesplanen framställa detaljerade anmärkningar mot det planerade skiftet. Därför har i 89 § tagits in stadganden om att skiftesplanen skall framläggas för sakägarna samt att dessa skall beredas tillfälle att ta del av planen och framställa anmärkningar mot den. För att sakägarnas anmärkningar skall bli beaktade i tillräcklig utsträckning i skiftesplanen, stadgas i 89 § 2 mom. att förrättningsmännen skall behandla sakägarnas anmärkningar innan nyskiftesplanen fastställs.

90 §. Paragrafen innehåller ett stadgande om att nyskifte skall verkställas i enlighet med den lagakraftvunna nyskiftesplanen. På grund av praktiska behov föreslås dock att smärre kompletteringar och justeringar av den fastställda planen skall kunna företas i verkställighetskedet.

91 §. Det andra skedet av en nyskiftesförrättning utmynnar i att nyskiftesplanen fastställs. Enligt den föreslagna 232 § får medan förrättningen pågår ändring sökas i ett avgörande som gäller fastställande av nyskiftesplanen. Om ingen sakägare anför besvär över nyskiftesplanen, vinner planen laga kraft vid utgången av besvärstiden. Annars vinner planen laga kraft när besvären har avgjorts slutligt.

När nyskiftesplanen har vunnit laga kraft, är utsträckningen slutligt fastställd för de fastigheter som bildats och fastigheterna kan registreras. Av praktiska skäl föreslås att fastighe-

terna i allmänhet skall införas i fastighetsregistret genast när nyskiftesplanen vunnit laga kraft. Dock kan det t.ex. i fråga om ett litet nyskifte vara ändamålsenligt att vänta med att införa fastigheterna i fastighetsregistret till dess förrättningen avslutats.

92 §. I praktiken är det inte möjligt att förrätta nyskifte på ett sådant sätt att varje delägare av olika egendomsdelar skulle få precis lika mycket som han överlätit vid skiftet. När ägor byts skiljer sig t.ex. det trädbestånd som en delägare överlåter från det trädbestånd som han får. På grund härav stadgas i paragrafen att ersättning skall betalas till en delägare för att han vid skiftet tilldelats mindre egendom än vad som hade tillkommit honom enligt delningsgrunden.

För att fördelarna och nackdelarna med förrättningen skall gälla alla delägare på ett rättvist sätt, stadgas dessutom i paragrafen att ersättningar skall betalas vid förrättningen för sådana förluster som drabbat delägarna till följd av olika åtgärder som vidtagits vid skiftet.

93 §. I paragrafen stadgas om hur betalningen av vissa ersättningar och kostnader vid förrättningen skall delas upp mellan sakägarna. Utgångspunkten är att sakägarnas ansvar bestäms i proportion till den nytta de vunnit. Det föreslås att betalningen av de ersättningar och kostnader som föranletts av åtgärder som är nödvändiga för verkställandet av förrättningen delas upp mellan sakägarna enligt den nytta dessa haft av åtgärden. Om nyttan inte kan värderas, skall betalningen delas enligt någon annan skälig grund.

94 §. Vid nyskifte företas ett stort antal beredningsåtgärder som fordrar medverkan av sakägarna. Om antalet sakägare är stort, kan det vara besvärligt att ordna möjligheter för dem att påverka beredningen av ärendena. För att ordna denna fråga föreslås att sakägarna genom ett majoritetsbeslut enligt huvudtalet skall kunna välja en eller flera representanter att delta i beredningen av de ärenden som skall behandlas vid förrättningen. I 2 mom. nämns de ärenden vid vilkas beredning det är särskilt viktigt att höra representanterna.

95 §. För beaktande av outbrutna områden i samband med nyskiften föreslås i paragrafen ett stadgande enligt vilket vad som stadgas om fastigheter även skall tillämpas på ett inom nyskiftesområdet beläget outbrutet område som erhållits innan beslut om förrättande av nyskifte fattades. Ett outbrutet område som

avses ovan skall i samband med nyskiftet bildas till fastighet, om förutsättningarna för styckning av det outbrutna området föreligger. På fastighetsbildningen skall vad som stadgas om styckning tillämpas.

10 kap. Bildande av samfäll skog

Med samfäll skog avses en registerenhet som skall användas till skogsbruk och hör till flera fastigheter som samfällt område. Syftet med ett samfällt område är i allmänhet att främja användningen av de fastigheter som har andel i det samfällda området. En samfäll skog avviker från andra samfällda områden i det hänseendet att den alltid utgör en självständig driftsenhet.

En samfäll skog bildas genom att olika fastigheters skogsägor sammanförs till en enda driftsenhet, så att ägorna bildar en tillräckligt stor helhet med tanke på modern skogsvård och virkesdrivning. Därigenom kan kostnaderna för skogsvård och virkesdrivning sänkas samt det ekonomiska resultat som skogen ger förbättras. På grund av den långa omloppstiden för trädbestånden kan ägaren av ett mindre skogsskifte i allmänhet få avverkningsinkomster från sin skogsbruksenhet bara en eller två gånger under sin levnad. En sammanslagning av skogsbruksenheter till samfäll skog ger varje delägare möjlighet att få skogsinkomster oftare. Bildandet av samfäll skog effektiviserar också användningen av skogsresurserna och förbättrar samtidigt tillgången på virke för skogsindustrin.

En samfäll skog avviker i fråga om syfte och ekonomisk betydelse till den grad från andra samfällda områden att särskilda stadganden om bildande av samfäll skog föreslås i lagen. Stadgandena gäller bara förutsättningarna för bildande av samfäll skog och förfarandet när den bildas. Däremot skall de materiella stadgandena om förvaltningen och användningen av en samfäll skog samt om skifte och försäljning av en samfäll skog fortfarande ingå i lagen om samfällda skogar.

96 §. Paragrafen anger de materiella förutsättningarna för bildande av samfäll skog.

Bildandet av en samfäll skog betyder för en ägare att han i fråga om de ägor som skall ingå i den samfällda skogen avstår från självständig bestämmanderätt och att denna rätt övergår till

delägarlaget. Därför föreslås som en förutsättning för bildande av samfällad skog att ägarna till fastigheterna enas om saken.

Eftersom syftet med att bilda samfällad skog är att sammanföra olika fastigheters skogsägor till en helhet som utgör en ändamålsenlig driftsenhet, bör huvudregeln vara att de skogsägor som tas med i en samfällad skog skall bilda en dylik helhet. För att detta inte skall leda till alltför snäva avgöranden beträffande de ägor som kan inkluderas i en samfällad skog, och sålunda medföra en oändamålsenlig fastighetsindelning, föreslås att också andra ägor skall kunna tas med i en samfällad skog. En förutsättning skall dock vara att det inte är viktigt att använda dessa ägor för något annat ändamål, t.ex. jordbruk.

97 §. När en samfällad skog bildas ändras äganderätten till de områden som skogen omfattar från privatägo till samägo. Bildandet bör ske så att ingen fastighetsägares förmögenhetsställning ändras.

På lång sikt är värdet av en andel i en samfällad skog beroende av vad som är varje delägars utdelning av den varaktiga avkastningen av den samfällda skogen. Därför föreslås i 1 mom. att varje delägars andel i en samfällad skog skall bestämmas på grundval av det graderingsvärde som de ägor som han överlåtitt har när de används varaktigt för skogsbruk. Detta graderingsvärde erhålls genom att ägorna graderas i enlighet med 197 § 2 mom.

Värdet av trädbestånden på de ägor som ingår i en samfällad skog kan variera mycket på grund av att trädbestånden befinner sig i olika utvecklingskedan. En delägare anses ha rätt att av den samfällda skogens trädbestånd få ett genomsnittligt trädbestånd enligt sin andel. Om värdet av det trädbestånd som ingår i delägens andel i den samfällda skogen avviker från värdet av det faktiska trädbeståndet på de ägor som han överlåtitt, förutsätts för att hans förmögenhetsställning skall bli oförändrad att skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar. Likaså skall skillnaden mellan ett specialvärde, t.ex. strandvärde, som de ägor som överläts eventuellt har och värdet av ägorna då de används för jord- och skogsbruk ersättas i pengar för att bibehålla förmögenhetsställningen.

98 §. Bildandet av en samfällad skog är inte beroende av andra förrättningar som avses i denna lag. Det vore oskäligt svårt för en

enskild fastighetsägare att ordna sådana förhandlingar vid vilka nyttan av en samfällad skog och betydelsen av att skogen bildas skulle kunna utredas samt en överenskommelse ingås enligt 96 §. Eftersom det också allmänt sett är till fördel att samfällda skogar bildas, föreslås att ansökan av en fastighetsägare som är beredd att överlåta mark för bildande av en samfällad skog skall vara tillräcklig för att göra förrättningen anhängig. Vid förrättningen utreds sedan om en överenskommelse kan nås om bildande av en samfällad skog. Om en överenskommelse uppnås, fortsätter förrättningen genom att åtgärder vidtas för bildande av en samfällad skog.

På ett område som är föremål för nyskifte är det ändamålsenligt att försöka bilda en samfällad skog, i synnerhet om det finns flera små skogsbruksenheter på området. Därför föreslås att bildandet av en samfällad skog skall kunna behandlas som en åtgärd som hör till nyskifte, varvid bildandet av skogen, om sakägarna kommer överens om detta, behandlas som en del av nyskiftesplanen.

99 §. Sedan en samfällad skog bildats kan det uppenbara sig en fastighetsägare som har ett område som är lämpligt att fogas till den samfällda skogen och som önskar bli delägare i skogen. För att detta skall vara möjligt stadgas i paragrafen om fogande av ägor till en samfällad skog mot att fastigheten får andel i skogen. På samma sätt som om andra frågor rörande den samfällda skogen skall delägarlaget för den samfällda skogens del besluta också om ett avtal som gäller antagande av en ny delägare i den samfällda skogen. Eftersom fogandet annars kan likställas med en åtgärd för bildande av samfällad skog, stadgas i paragrafen att stadgandena om bildande av samfällad skog tillämpas när ett område fogas till skogen.

100 §. Från en allmän synvinkel är det nyttigt att samfällda skogar bildas. Därför föreslås att förrättningskostnaderna vid en separat förrättning som avses i detta kapitel skall betalas av statens medel.

11 kap. Fastighetsbestämning

Vid en fastighetsförrättning bildas i allmänhet nya fastigheter eller ändras utsträckningen av en förefintlig fastighet. En följd av förrättningen är då att fastighetsindelningen ändras.

En förrättning som avser fastighetsbestämning avviker såtillvida från andra förrättningar att förrättningen inte medför någon förändring av den rådande fastighetsindelningen, utan syftet med förrättningen är att på grundval av handlingar och andra uppgifter om tidigare förrättningar utreda och avgöra den gällande fastighetsindelningen, om en tvist eller oklarhet har uppstått i denna fråga.

Genom fastighetsbestämning avgörs alla tvister och oklarheter som gäller utsträckningen av en fastighet eller annan registerenhet eller som annars gäller fastighetsindelningen. Däremot kan vid en fastighetsbestämning inte sådana avgöranden träffas som skulle innebära ändring av rättsförhållandena mellan ägarna av registerenheter. I regel skall det vid en fastighetsbestämning inte heller vara möjligt att träffa sådana avgöranden som skulle medföra ändring av avgöranden som träffats vid en tidigare förrättning och vunnit laga kraft. Ett undantag utgör dock en fastighetsbestämning förrättning som verkställs enligt 277 § i syfte att rätta ett fel. De föreslagna stadgandena motsvarar i sak ungefärligen vad som i gällande lag om skifte stadgas om rågång och om skifteskomplettering samt vad som i gällande lag om skifte inom planlägningsområde stadgas om tomtmätning och mätning av allmänt område i syfte att justera gränserna för eller området av en tomt eller ett allmänt område.

101 §. I 1 mom. 1—7 punkten uppräknas de vanligaste tvister och oklarheter som gäller utsträckningen av en registerenhet eller annars gäller fastighetsindelningen och som är av sådan art att de kan avgöras genom fastighetsbestämning. I 8 punkten kompletteras dessutom de föregående punkterna av ett stadgande enligt vilket alla slag av oklarheter rörande fastighetsindelningen avgörs genom fastighetsbestämning.

Enligt 2 mom. utreds och avgörs äganderätten till områden, som med stöd av den skifteslagstiftning som var i kraft före den 1 januari 1917 avskiljts eller bibehållits för ett allmänt behov, samt bildas området till fastighet genom fastighetsbildning. Stadgandet motsvarar vad som i 232 a § i gällande lag om skifte stadgas om skifteskomplettering.

102 §. I motiveringen till kapitlet konstaterades att man vid en fastighetsbestämning i regel inte kan träffa avgöranden som innebär ändring av sådana avgöranden som träffats vid en tidigare förrättning och vunnit laga kraft. I

samband med en fastighetsbestämning kan det komma fram fel som begåtts vid en tidigare förrättning och som är sådana som avses i 278 §, så att de förutsätter ändring av förrättningens slutresultat med anlitande av de extraordinära rättsmedel som ingår i rättegångsbalken. Med tanke på anhängiggörandet av ett ändringsförfarande i dylika situationer ingår i paragrafen ett procedurstadgande som anvisning för den myndighet som granskar förrättningen.

103 §. Paragrafen innehåller stadganden om vem som har rätt att få en fastighetsbestämning anhängig. För ägaren av en registerenhet kan det vara viktigt att få reda i någon oklarhet som gäller fastighetsbildningen, t.ex. utsträckningen av hans registerenhet eller någon annan oklarhet. Även för en person som t.ex. med stöd av arrenderätt har rätt att använda en registerenhet är det viktigt att känna till registerenhetens utsträckning. Därför föreslås att inte bara den som äger en registerenhet eller en outbruten del av en registerenhet utan också sådana andra personer vilkas rätt direkt berörs av en fastighetsbestämning skall ha rätt att söka förrättning. En sådan person kan vara t.ex. en delägare i ett samfällt område.

När planer uppgörs enligt byggnadslagen skall bl.a. jordbesittningsförhållandena beaktas. Likaså är det när planerna genomförs viktigt att känna till den exakta sträckningen av rån mellan olika fastigheter. Därför föreslås att också kommunen skall få söka en fastighetsbestämning som behövs för uppgörande eller genomförande av en plan.

Jordbyggnadsarbeten som gäller vägar, ledningar, torrläggning el.dyl. fordrar ofta sådana grävningståtgärder som medför risk för att råmärken flyttar på sig, går sönder eller t.o.m. försvinner. För att förebygga dylika skador föreslås att en rågång som avser uppförande, flyttning eller iståndsättning av ett råmärke skall få sökas också av den myndighet, det samfund eller någon annan person vars åtgärd gjort rågången nödvändig.

T.ex. förutsätter styckning att rån sträckning bestäms, om ett outbrutet område som skall avskiljas gränsar till en oklar rå. Likaså bör gränserna för en lägenhet som skall klyvas eller ett samfällt område som skall skiftas utredas innan det egentliga skiftet förrättas. Därför föreslås att rågång i dylika situationer skall företas utan ansökan i samband med den övriga förrättningen.

Fastighetsregisterföraren skall för sin del försöka se till att fastighetssystemet är klart och tillförlitligt. Av denna anledning föreslås att förordnande om fastighetsbestämning skall kunna utfärdas på framställning av fastighetsregisterföraren utan ansökan, om klarheten i fastighetssystemet förutsätter att förrättningen verkställs.

104 §. Paragrafen innehåller den materiella stadganden om bestämning av råns sträckning. I 1 mom. stadgas om sådana rår vilkas sträckning redan förut har bestämts genom rågång. En dylik rå skall bestämmas enligt sin tidigare sträckning. I praktiken förekommer det att avgöranden som vid olika förrättningar träffats om sträckningen av en och samma rå, strider mot varandra. Då finns det olika lagakraftvunna avgöranden om råns sträckning. Likväl bör det anses att det senaste lagakraftvunna beslutet om råns sträckning har upphävt de tidigare avgörandena. Därför föreslås i 1 mom. ett uttryckligt stadgande enligt vilket bestämningen av råns sträckning i dylika fall skall baseras på det senaste lagakraftvunna avgörandet om råns sträckning.

Mellan fastigheternas enskilda jordägor och de samfällda vattenområdena finns det ofta samfällda tillandningar. Tillandningarnas rår mot fastigheternas enskilda ägor har oftast inte bestämts på ett sätt som vunnit laga kraft. Detsamma gäller vissa rår som grundar sig på naturliga terrängfigurer. I 2 mom. stadgas om de grunder enligt vilka sträckningen skall bestämmas för en rå som inte tidigare uppgåtts på ett sätt som vunnit laga kraft.

Eftersom handlingarna och kartorna från äldre förrättningar kan vara bristfälliga, betyder det ofta att råns sträckning inte med säkerhet kan utredas, om gamla råmärken inte hittas i terrängen eller om råmärken inte alls uppförts. Likaså kan man inte alltid på ett tillförlitligt sätt ta reda på den rätta sträckningen av en ovan avsedd rå som inte tidigare uppgåtts. Med tanke på dylika fall föreslås att de närvarande ägarna till fastigheterna i fråga skall få avtala om råns sträckning. Avtalet får dock inte strida mot de uppgifter som erhållits om råns sträckning, eftersom råns sträckning då inte skulle vara den som lagen avser och avtalet härigenom kunde åsidosätta de personers intressen som har panträtt.

De ovan relaterade stadgandena om bestämmande av råns sträckning motsvarar i sak vad som stadgas i gällande lag. De stadganden i

gällande lag om skifte, som anger vilka bevis för råns sträckning som bör beaktas i första hand, föreslås dock inte ingå i den nya lagen, utan det har lämnats åt förrättningsmännen att pröva beviskraften av olika utredningar.

105 §. De materiella stadgandena om vattenomkretsån mellan byar ingår nu i gällande jordabalk och i lagen innefattande bestämmningar om råskillnad i vatten. Med beaktande av att jordabalken efter den pågående reformen inte längre kommer att innehålla något sådant stadgande om grunderna för bestämning av rån vilket nu finns i 12 kap. 4 § i gällande jordabalk, har i paragrafen tagits in ett hänvisningsstadgande, enligt vilket lagen innefattande bestämmningar om råskillnad i vatten skall tillämpas vid bestämmande av vattenomkretsån mellan vattenrättsliga byars vattenområden.

106 §. Sådan utjord som en by har inom ett vattenområde som hör till en annan by gör det besvärligt att reglera fisket. Situationen blir ofta betydligt bättre, om en fristående utjord genom byte sammanförs med byns andra vattenområden. Likaså kan en vattenomkretså som har bukter vara till besvär för fisket. Vid en vattenomkretsågång mellan byar skall därför enligt paragrafen utjordar bytas och rån rätas ut i de fall då det är ändamålsenligt.

107 §. I paragrafen stadgas om uträtande av en naturlig rå. Sträckningen av en naturlig rå är inte angiven genom råmärken eller koordinater, utan den följer terrängfigurer. Det kan t.ex. ha bestämts att rån skall följa vägens mittlinje eller en dikeskant. Då en tillandning har uppkommit i samband med byns samfällda vattenområde framför en fastighets enskilda jordägor, utgör också gränsen mellan fastigheten och tillandningen en ovan avsedd rå som inte angetts genom råmärken eller koordinater. Det är typiskt för en dylik rå att den har bukter. För att undanröja de olägenheter som detta medför, föreslås att man vid en rågång i samband med bestämmandet av råns sträckning rätar ut rån genom att smärre områden byts mellan grannfastigheter. Alltid är det dock inte möjligt att byta sådana områden på ett ändamålsenligt sätt. Om ett avloppsdike har rätats ut i samband med att det rensats, är det ändamålsenligt att rån anpassas till det nya avloppsdiket. Med tanke på dylika fall föreslås att ett mindre område mot ersättning kan överföras från en fastighet till en annan i samband med uträtning av en rå.

108 §. Av högsta vikt för tydligheten av en rå

är att rāmärkena bevaras. Av denna anledning stadgas i 1 mom. att ett rāmärke kan flyttas om det finns risk för att det skall bli förstört eller om rāmärket medför olāgenhet. I praktiken har det visat sig att sådana rāmärken som medför olāgenhet med tiden rör på sig eller försvinner. För att rāmärkena skall bevaras stadgas dessutom i 2 mom. om reparation av rāmärken som är i dåligt skick eller behäftade med brister.

På grund av förändrade terrāngförhållanden eller av andra orsaker kan det bli nödvändigt att uppföra ett nytt rāmärke vid en förefintlig rā för att i terrāngen utmārka rāns sträckning. I 3 mom. stadgas om detta.

Enligt 4 mom. skall även för reparation eller flyttning av ett rāmärke eller för uppförande av ett nytt rāmärke en sådan rāgång som avses i 101 § 1 mom. 1 punkten förrättas. I brådskande fall skall det vara möjligt att på motsvarande sätt som enligt 229 § 2 mom. i gällande lag om skifte vidta de tekniska åtgärdena för flyttning av ett rāmärke med stöd av de föreslagna 103 § 2 mom. samt 174 och 175 §§.

109 §. En fastighets utsträckning innefattar enligt 2 § förutom området bl.a. servitutsrättigheter, enskilda särskilda förmåner och andelar i samfällda särskilda förmåner. Även de områden som är föremål för en servitutsrätt eller en särskild förmån skall märkas ut i terrāngen på ett sådant sätt att deras läge kan fastslås. Om områdets läge är oklart eller föremål för en tvist, skall gränsen för området utredas och bestämmas. Därför föreslås att vad som i fråga om en registerenhet stadgas om rāns sträckning och rāmärken skall tillämpas även i fråga om de områden som avses ovan.

110 §. I paragrafen anges vem som bör anses vara ägare till ett sådant i 101 § 2 mom. avsett område som avskiljts eller bibehållits för ett allmänt behov eller ägare till en del av ett dylikt område. Stadgandena motsvarar vad som stadgas i gällande lag om skifte.

111 §. Områden som avskiljts för ett allmänt behov är till sin beskaffenhet fristående områden. Eftersom äganderätten till ett dylikt område avgörs genom fastighetsbestämning, är det ändamålsenligt att området bildas till lägenhet eller fogas till en sådan lägenhet som ägaren har från förut. Detta förutsätter att en åtgärd för bildande till lägenhet av ett fristående område i enlighet med 41 § vidtas i samband med fastighetsbestämningen.

Om utredandet av vem som äger ett område

i ett fall som avses i 101 § 2 mom. leder till ett sådant slutresultat att det inte är fråga om ett område som avskiljts eller bibehållits för ett allmänt behov utan ett område som är samfällt för skifteslaget, skall området inte bildas till lägenhet eller fogas till en lägenhet. Då behöver endast gränserna för det samfällda området bestämmas till den del som de är oklara och det skall utredas och avgöras vilka fastigheter som är delägare i det samfällda området.

112 §. Då frågan om äganderätten till ett område som avskiljts eller bibehållits för ett allmänt behov har avgjorts vid en förrättning eller på grundval av besvär vid domstol genom ett avgörande som har vunnit laga kraft och en lägenhet har bildats enligt 111 § eller området har fogats till en lägenhet, bygger äganderätten till lägenheten eller till det tillfogade området i sista hand på det lagakraftvunna avgörande som avses ovan. Därför föreslås att den beskrivning som utarbetats vid förrättningen skall räcka till som bevis på äganderätten när lagfart söks.

12 kap. Reglering av byggnadsmark

Enligt byggnadslagen skall en stadsplan uppgöras på ett sådant sätt att planområdet blir utnyttjat på ett ändamålsenligt sätt samt att ett enhetligt och gott byggnads sätt främjas. Därvid skall bl.a. terrāngförhållandena och andra lokala förhållanden beaktas. I planen skall behövliga områden reserveras för olika ändamål. Byggnadslagen förutsätter dessutom att de rådande jordbesittningsförhållandena om möjligt beaktas när en stadsplan uppgörs. De nämnda planläggningsprinciperna skall iakttagas också när en byggnadsplan uppgörs.

I fråga om uppgörandet av stads- och byggnadsplaner utgår byggnadslagen sålunda dels från att planen skall vara så ändamålsenlig som möjligt med avseende på markanvändningen, dels från att markägarna skall bli rättvist behandlade vid planläggningen. I konfliktsituationer skall dock planläggningsfrågor prioriteras. Detta medför att man vid planläggningen av ett område som har flera markägare kan bli tvungen att träffa sådana avgöranden gällande markanvändningen som inte till alla delar passar in i de rådande jordbesittningsförhållandena. Då måste man i samband med genomförandet av planen, med hjälp av olika fastighetsförrättningar, såsom ägobyten och

inlösningar, reglera jordbesittningsförhållandena på planområdet så, att de fristående driftsenheter som anges i planen bildas till fastigheter.

Av planläggningens natur följer också att man, i synnerhet för ett område som inte förut har någon stads- eller byggnadsplan, kan göra upp flera alternativa planförslag, som från planläggningssynpunkt kan vara jämbördiga. Olika alternativ kan dock leda till helt olika slutresultat för den enskilda markägaren. I flera fall är slutresultatet av planläggningen slumpartat ur markägarens synvinkel.

För att stads- och byggnadsplanerna skall kunna uppgöras utan de begränsningar som följer av jordbesittningsförhållandena, så att de är så ändamålsenliga som möjligt med tanke på den framtida markanvändningen, och för att det planlagda området utan dröjsmål skall kunna tas i bruk för det ändamål som planen anger, bör regleringen av jordbesittningsförhållandena kopplas till planläggningen. En sammankoppling av planläggningen och jordbesittningsförhållandena gör det även möjligt att behandla markägarna mer rättvist än nu vid planläggningen. Därför föreslås i kapitlet stadganden om reglering av byggnadsmark.

En utgångspunkt vid reglering av byggnadsmark skall vara att i fråga om ett område, som inte redan har en stads- eller byggnadsplan, företas områdesregleringar i samband med planläggningen så, att fastighetsindelningen så väl som möjligt stämmer överens med planen och så att i samband med regleringen fördelningen av byggnadsrätten i planen avvägs enligt jordbesittningen. Då blir det lättare än nu att genomföra planen och olika markägare blir lika behandlade vid planläggningen också i sådana fall då det av markanvändningsskäl är viktigt att betrakta de rådande jordbesittningsförhållandena som en sekundär faktor.

Enligt gällande lag kan genomförandet av stads- och byggnadsplaner främjas, förutom genom överföringar av områden och ägobyten som bygger på frivilliga överenskommelser, även genom tvångsbyte av ägor, genom inlösnings- av tomtdelar och delar av byggnadsplatser samt genom inlösnings- för ett allmänt behov. Enligt lagen om skifte inom planläggningsområde är det möjligt att inom ett stads- eller byggnadsplaneområde även företas nyskifte, men i praktiken har nyskifte visat sig vara oanvändbart som metod att främja genomförandet av stads- och byggnadsplaner. Nyskifte

har sökts sällan, och alla nyskiftesförrättningar som anhängiggjorts i detta syfte har antingen återkallats eller inställts på grund av avsaknad av förutsättningar. En förrättning som avser reglering av byggnadsmark skulle sålunda innebära en betydande ökning av de metoder genom vilka genomförandet av stads- och byggnadsplaner kan främjas, förutsatt att markägarna är villiga att anlita dessa metoder.

Aven inom strandplaneområden kan man tänka sig att det kunde finnas behov av att reglera byggnadsmark, för att terrängförhållandena och kravet på en ändamålsenlig markanvändning bättre än nu skulle kunna beaktas vid planläggningen och för att underlätta genomförandet av planen.

En strandplan skiljer sig dock på en väsentlig punkt från stads- och byggnadsplaner så till vida att den skall uppgöras av ägaren eller ägarna till det område som skall planläggas. En strandplan omfattar rätt sällan områden som ägs av flera. När ett planområde har flera ägare, har dessa redan då de kommer överens om uppgörandet av planen även enats om de planläggningsprinciper som skall tillämpas för att säkerställa en opartisk behandling av olika markägare. I praktiken har det inte förekommit sådana besvär över en strandplan som skulle ha gällt t.ex. en ojämn fördelning av byggnadsrätt mellan olika markägare. Sålunda kan det konstateras att det inom strandplaneområden inte finns behov av att reglera byggnadsmark för att fördelningen av byggnadsrätten skall bli avvägd enligt jordbesittningen.

I praktiken har det knappast alls förekommit svårigheter vid genomförandet av strandplaner. I allmänhet har sakägarna avtalat om alla frågor som gäller genomförandet av planen. Sådana strandplaneförrättningar som enligt byggnadslagen kan företas för reglering av genomförandet av en plan har sällan verkställts.

Med stöd av vad som anförts ovan kan man konstatera att det inte är ändamålsenligt att utsträcka regleringen av byggnadsmark till att gälla också strandplaneområden.

Enligt förslaget får reglering av byggnadsmark företas bara på sådana områden för vilka en stads- eller byggnadsplan har fastställts för första gången. Eftersom varje markägare i samband med den första planläggningen har fått den byggnadsrätt till sitt förfogande som med stöd av hans jordbesittning tillkommer

honom av planområdets byggnadsrätt, finns det inte när planen ändras något motsvarande behov att avväga fördelningen av byggnadsrätten och att företa en reglering i detta syfte. Sedan planen har genomförts första gången och byggnadskvarteren har bebyggt i enlighet med planen, består värdet av de bebyggda fastigheterna i huvudsak av byggnaderna. Om en reglering av byggnadsmark företogs på ett ändrat planområde, skulle de frågor som därvid skall avgöras till väsentliga delar avse användning av och ersättning för byggnader, och inte genomförandet av planen i fråga om fastighetsbildningen. Det är naturligare att avgöra dylika frågor gällande byggnader vid ett inlösningsförfarande, om inte sakägarna enas om frågorna. Med stöd av vad som anförts ovan har det ansetts att det inte är ändamålsenligt att utsträcka regleringen av byggnadsmark till att omfatta området för en ändrad stads- eller byggnadsplan.

113 §. Paragrafen anger de materiella förutsättningarna för reglering av byggnadsmark. Med hänvisning till vad som anförts i motiveringen till kapitlet skall en materiell förutsättning för reglering av byggnadsmark vara att regleringen främjar bildandet till fastigheter av sådana områden som i stads- eller byggnadsplanen avsatts för olika ändamål eller att fördelningen av byggnadsrätten därigenom avvägs enligt olika markägares innehav.

I de fall då man inte genast börjar genomföra en uppgjord stads- eller byggnadsplan, kunde följden vara att värdet av de fastigheter, som bildats genom reglering av byggnadsmark genast när planen fastställts, inte längre när planen genomförs motsvarar vad det uppskattades till i samband med regleringen. Ett dröjsmål med genomförandet av planen vore oskäligt också för de markägare som har varit tvungna att betala betydande ersättningar och kostnader på grund av regleringen. Därför föreslås att en reglering kan verkställas bara då den behövs på grund av att området väntas bli bebyggt omedelbart och om byggnads- eller stadsplanen samtidigt innehåller en bestämmelse om att en reglering av byggnadsmarken kan verkställas för att förverkliga planen.

114 §. Det ankommer på kommunen att göra upp stads- och byggnadsplaner. Även genomförandet av planen ankommer på kommunen, med undantag av sådana områden som anvisats för privat byggnadsverksamhet. Eftersom jordbesittningsförhållandena är av stor betydelse

för uppgörandet och genomförandet av en plan, föreslås att kommunen skall kunna anhängiggöra en reglering av byggnadsmark. Frågan om en rättvis fördelning av byggnadsrätten markägarna emellan hör dock till sådant som faller inom ramen för bevakningen av markägarnas intresse. Det föreslås därför att även markägaren skall ha rätt att ansöka om reglering av byggnadsmark.

Med tanke på markanvändningen är det viktigt att områdena så snart som möjligt sedan planen fastställts kan tas i bruk för det ändamål som planen anger. Markägarna bör sålunda vid tidpunkten för fastställande av planen veta om reglering av byggnadsmark verkställs, för att de skall kunna vidta de åtgärder som byggande förutsätter. Därför föreslås att ansökan om förrättning skall göras innan en uppgjord stads- eller byggnadsplan har vunnit laga kraft.

Å andra sidan bör planläggningen redan ha fortskridit rätt långt för att de som äger mark inom området skall kunna ta ställning till behovet av reglering och vid behov söka reglering. Utfärdandet av förrättningsförordnande och inledandet av regleringsåtgärderna förutsätter också att planläggningen nätt slutskedet. Den tidigaste tidpunkt vid vilken förrättningsförordnandet utfärdas bör vara när planförslaget har framlagts offentligt.

115 §. Varje plan utgör i regel en helhet, som på en gång avgör den framtida markanvändningen för ett bestämt område. Av denna anledning bör regleringsområdet, dvs. det område som regleringen avser, i regel vara hela det område för vilket planen uppgörs. I praktiken kan det dock förekomma situationer då omedelbar byggnadsverksamhet är att vänta bara på en del av planområdet. Av detta och liknande särskilda skäl föreslås att regleringsområdet även skall kunna vara en del av ett planområde.

Avsikten med reglering av byggnadsmark är att främja genomförandet av en plan och att utjämna en uppenbart disproportionerlig fördelning av byggnadsrätt mellan enskilda markägare. Eftersom det i fråga om kommunägda områden inte finns behov att reglera byggnadsmark för att främja genomförandet av planen och eftersom kommunen inte kan likställas med en enskild markägare vid en granskning av att byggnadsrätten är rättvist fördelad mellan olika markägare, föreslås att kommunens områden i regel skall kunna ingå i regleringsom-

rådet bara med kommunens samtycke. De enda undantagen föreslås vara obetydliga områden och sådana områden som det är nödvändigt att ta med för reglering av ett byggnadskvarter-område.

116 §. För att kunna konstatera att en reglering behövs och att det finns förutsättningar för att verkställa den, fordras i varje enskilt fall detaljerade utredningar bl.a. om jordinnehaven på området och om fördelningen av byggnadsrätten enligt planen. Därför stadgas i 1 mom. om förfarandet så, att vid det första skedet av förrättningen, innan beslut fattas om verkställande av regleringen, skall en särskild utredning företas om förutsättningarna för regleringen och om regleringsområdet.

117 §. Reglering av byggnadsmark skall förrättas på ett sådant sätt att det inte i onödan fördröjer ibruktagandet av sådana sådana områden som inte behöver omfattas av reglerings- eller inlösningsåtgärder. Dyliga områden är sådana fastigheter och överlåtna outbrutna områden som klart består av bara en tomt eller byggnadsplats som är anpassad till planen. För att man genast utan hinder av 177 § skall kunna vidta åtgärder på dessa områden, föreslås att det redan i beslutet om verkställande av förrättningen skall bestämmas att områdena lämnas utanför reglerings- och inlösningsåtgärderna. Trots detta hör områdena till regleringsområdet och deras ägare blir tvungna att delta i utjämnandet av byggnadsrätten på samma sätt som de övriga markägarna inom regleringsområdet.

118 §. Det hör till genomförandet av stads- och byggnadsplaner att kommunen med tiden förvärvar äganderätten till områden som i planen anvisats för allmänna behov. Därför är det i fråga om ett planområde, på vilket företas reglering av byggnadsmark, ändamålsenligt att i samband med regleringen först avskilja dessa områden åt kommunen. Huvudregeln är att områdena avskiljs genom mätning av allmänt område i samband med regleringen. Då blir fastighetsindelningen i fråga om de allmänna områdena genast sådan som planen anger. Eftersom dessa områden bör avskiljas även i det fall att mätning av allmänt område inte verkställs i samband med regleringen, är ett alternativ att de avskiljs åt kommunen genom styckning.

119 §. I paragrafen stadgas om delningsgrunden samt om repartitionen och om ersättning för avvikelser från denna.

Ett område, som väntas bli bebyggt inom den närmaste framtiden och för vilket man beslutat uppgöra en stads- eller byggnadsplan, har värdet av råmark, dvs. ett värde som motsvarar gängse pris t.ex. i det fall att kommunen genom köp förvärvar området för planläggning. Då har planläggningen inte ännu differentierat värdet av olika delar av området enligt vad de skall användas till efter planläggningen. Värdet av en bebyggd fastighet utvisar för sin del det pris som innan planen uppgjordes betalades för byggnadsplatser inom området vid frivilliga köp. Allmänt kan konstateras att värdet av varje markägares områden innan planen uppgörs utvisas av det pris som han skulle få vid försäljning av sitt område eller den ersättning som vid inlösnings av området skulle betalas till honom. Detta värde utvisar också varje markägares andel av totalvärdet av det område som skall regleras. Därför föreslås att delningsgrunden vid reglering av byggnadsmark skall vara det värde som en delägars områden på regleringsområdet hade innan planen uppgjordes.

Ett undantag från den nämnda normala delningsgrunden skall dock kommunens områden utgöra. Den planläggningsrätt som tillkommer kommunen föranleder att kommunen i själva verket redan innan planen uppgörs har den byggnadsrätt som anges i den fastställda planen. Därför föreslås att delningsgrunden i fråga om de områden som kommunen äger skall vara det värde som områdena har efter fastställandet av planen.

Sedan planen fastställts är värdet av varje område beroende av det ändamål som området skall användas till enligt planen. Därför föreslås att av andra områden än sådana som enligt 118 § skall avskiljas åt kommunen tilldelas varje delägare en sådan andel som motsvarar hans andel enligt den nämnda delningsgrunden av det totalvärde som regleringsområdet har efter fastställandet av planen, dock så att totalvärdet minskas med värdet av de områden som först avskiljs åt kommunen.

Om det område som skall delas inte fördelas mellan delägarna enligt delningsgrunden, skall skillnaden ersättas. Ett stadgande om detta ingår i 2 mom.

120 §. I paragrafen stadgas om de principer som skall beaktas vid planeringen av hur regleringsområdet skall delas mellan delägarna.

Slutresultatet av regleringen bör vara att varje delägare i sin ägo har sådana tomter och

byggnadsplatser, anpassade till planen, vilkas värde motsvarar den andel som tillkommer honom enligt delningsgrunden. Vid regleringen skall områden bytas mellan markägarna bara i den utsträckning som det är nödvändigt för att nå det nämnda slutresultatet. Det föreslås att i mom. skall innehålla ett grundläggande stadgande om hur områdena skall delas, nämligen att varje delägare i första hand skall tilldelas de områden som han äger från förut och att utgångspunkten när delningen planeras bör vara att underlätta uppgörandet av tomtindelning eller att bilda ändamålsenliga byggnadsplatser.

Inom ett stadsplaneområde skall tomterna bildas i enlighet med tomtindelningen. Om en fastighetsgräns som avviker från gränsen för den godkända tomtindelningen uppstår på området i samband med regleringen, måste extra åtgärder vidtas för bildande av registertomter. Därför stadgas i paragrafen att ett område inte utan särskilda skäl får delas så att en gräns som avviker från gränsen för en plantomt uppstår på området. Ett särskilt skäl kan vara t.ex. att avsikten är att efter regleringen ändra tomtindelningen och att en dylik ändring sannolikt kommer att förverkligas.

Fastän strävan är att varje delägare skall få den andel som tillkommer honom enligt delningsgrunden, skall de primära synpunkterna när delningen planeras gälla genomförandet av planen. Därvid kan man i behövlig utsträckning också avvika från delningsgrunden. Då en delägare får mer områden än vad som skulle tillkomma honom enligt delningsgrunden, betyder det att delägaren blir tvungen att lösa in den överstigande delen mot ersättning. För att ingen skall förpliktas att lösa in oskäligt mycket områden mot sin vilja, föreslås att en delägare utan eget samtycke skall kunna tilldelas högst 30 % mer områden än vad som skulle tillkomma honom enligt delningsgrunden. Dessa stadganden om avvikelse från repartitionen ingår i 2 mom.

121 §. En specialkategori när regleringen planeras är sådana delägare vilkas andel är så obetydlig att andelen enligt delningsgrunden inte räcker till en enda tomt eller byggnadsplats som är anpassad till planen. Om det finns flera dylika delägare vilkas andel räcker till mindre än en tomt eller byggnadsplats, måste man förfara så att en del delägare får en tomt eller byggnadsplats medan de andra lämnas utan, eller så att flera delägare får delar av samma

tomt. Eftersom det senare alternativet inte främjar strävandena att genomföra planen, föreslås att den som äger en dylik obetydlig andel skall ges en tomt eller byggnadsplats, om han så yrkar. Om flera yrkanden framställs och alla inte kan få en tomt eller byggnadsplats, föreslås att den inbördes företrädesrätten för dessa delägare bestäms efter andelarnas storleksordning.

122 §. Slutresultatet av en reglering bör vara att varje område som lämpar sig för en tomt eller byggnadsplats har bara en ägare. Eftersom det i praktiken kan förekomma fall då det nämnda slutresultatet inte kan nås genom åtgärder enligt 120 eller 121 §, stadgas i 1 mom. att olika delägare i dylika fall kan tilldelas sådana delar av ett område som lämpar sig för en tomt eller byggnadsplats att dessa delar tillsammans bildar en plantomt eller en byggnadsplats enligt planen. Eftersom detta bör undvikas, föreslås att en dylik delning skall vara möjlig endast om ingen av dem som äger en obetydlig andel och inte heller kommunen önskar lösa in hela området.

Stads- och byggnadsplaner omfattar också sådana områden som i planen anvisats för kommunens, en samkommuns eller statens behov, och som samfundet i fråga med stöd av 50 och 111 §§ byggnadslagen får inlösa utan särskilt tillstånd och som inte är sådana områden som avses i 118 § i detta lagförslag. Dylika är bl.a. tomter för allmänna byggnader samt faro- och specialområden som avskiljts för statens behov. Eftersom det även för dessa områdets del vore ändamålsenligt att sträva efter att i fastighetsbildningshänseende genomföra planen i samband med regleringen, har i 3 mom. tagits in ett stadgande enligt vilket det på yrkande av samfundet i fråga kan företas inlösnings i samband med regleringen.

123 §. I byggnadslagen ingår stadganden om skyldighet att gratis upplåta gatuområden och områden för byggnadsplanevägar åt kommunen. Dessa stadganden om beräkning av skyldigheten att upplåta områden gratis bör tillämpas oberoende av i vilken ordning områdena för de nämnda trafiklederna avskiljs åt kommunen. I 1 mom. ingår sålunda en hänvisning till byggnadslagens stadganden om bestämmande av det största området för gratis upplåtelse.

Enligt byggnadslagen bestäms skyldigheten att gratis upplåta mark inom planområden särskilt för varje markägare. Eftersom grunden för skyldigheten att gratis upplåta mark enligt

byggnadslagen är den nytta som planläggningen ger markägaren och då nyttan av planläggningen i samband med reglering av byggnadsmark tillfaller alla markägare inom regleringsområdet gemensamt, föreslås att då det område beräknas som skall upplåtas gratis, skall hela regleringsområdet, utom de områden som kommunen äger, likställas med ett område som hör till en enda markägare. Med iakttagande av detta beräknings sätt får kommunen i samband med reglering av byggnadsmark alltid gratis i sin ägo eller besittning de största gatuområden eller områden för byggnadsplanvägar som lagen tillåter.

Enligt byggnadslagen måste kommunen betala ersättning för sådana områden som inte behöver upplåtas gratis, när områdena övergår i kommunens ägo eller besittning. Om kommunen förvärvar områdena genom inlösningsbestäms ersättningen i enlighet med 31 § 2 mom. inlösningslagen. I 2 mom. har tagits in ett stadgande om grunden för bestämmande av ersättning. Stadgandet motsvarar det nämnda lagrummet i inlösningslagen. Ersättning skall i enlighet med detta bestämmas för alla områden som med stöd av 118 § avskiljts åt kommunen, till den del som områdena inte är sådana som skall upplåtas gratis. Ersättningen skall tillkomma delägarna gemensamt och fördelas mellan dem enligt delningsgrunden.

124 §. Enligt byggnadslagen skall vid inlösnings av en tomt del en byggnad som ligger på det inlösta området övergå i inlösarens ägo. När ett område som tillhör någon annan inlöses i enlighet med 62 § i syfte att bilda en byggnadsplats som är anpassad till byggnadsplanen, blir inlösaren tvungen att inlösa också byggnaderna på området. I 1 mom. föreslås på motsvarande sätt att områdets nya ägare skall åläggas att inlösa en byggnad som är belägen på ett område som byter ägare vid en reglering.

Ett område kan vara avsett att användas för ett sådant ändamål att en byggnad som uppförts före planläggningen inte lämpar sig för användning enligt planen. Den nya ägarens personliga omständigheter kan också vara sådana att en byggnad som han ålagts att inlösa inte lämpar sig för hans syften. Därför kan inlösningsersättningen inte bestämmas enligt det värde som byggnaden hade före planläggningen eller tidigare då det användes av ägaren, utan ersättningen måste bestämmas enligt det värde byggnaden har med beaktande av det ändamål för vilket området är avsett enligt

planen och de faktiska möjligheterna att använda byggnaden i den nya ägarens besittning. I allmänhet är det sistnämnda värdet i någon mån mindre än det förstnämnda värdet. Den skillnad som härigenom uppkommer utgör en byggnadsförlust till följd av regleringen och utgör sålunda en kostnad som beror på regleringen och som bör delas mellan delägarna på samma sätt som de övriga kostnader som beror på regleringen. Stadganden om detta har tagits in i 2 och 3 mom.

125 §. Paragrafen innehåller ett hänvisningsstadgande, enligt vilket 124 § i tillämpliga delar gäller även annan fast egendom på regleringsområdet än byggnader. I enlighet med detta kan den nya ägaren åläggas att inlösa fast egendom på ett område som byter ägare vid en reglering, om inte egendomen kan flyttas bort på lämpligt sätt.

126 §. Paragrafen innehåller ett hänvisningsstadgande, enligt vilket när ställningen för innehavare av arrenderätt eller någon annan särskild rättighet ordnas, vid reglering av byggnadsmark skall samma stadganden tillämpas som vid nyskifte.

127 och 128 §§. Paragraferna innehåller detaljerade stadganden om innehållet av regleringsplanen och om förfarandet när den behandlas.

Regleringsplanen innehåller ett förslag om hur regleringen i sin helhet bör verkställas. Sålunda skall regleringsplanen utvisa bl.a. de områden som skall avskiljas åt kommunen, de områden som kommunen, en samkommun eller staten skall inlösa, de områden som skall tilldelas delägare, de område som delägare skall inlösa samt utsträckningen av de fastigheter som skall bildas av de ovannämnda områdena. Dessutom skall regleringsplanen innehålla bestämmelser om inlösnings av byggnader, om ordnande av ställningen för innehavare av arrenderätt och andra särskilda rättigheter, om tidpunkten för tillträde av områden och om andra frågor som gäller tillträdet. I regleringsplanen skall också nämnas alla ersättningar som skall betalas på grund av regleringen.

Sakägarna kan först med stöd av regleringsplanen slutligen få klarhet i hur regleringen kommer att företas och hur deras ställning ordnas vid regleringen. Därför stadgas i 128 § att regleringsplanen skall förklaras för sakägarna och att dessa skall beredas tillfälle att ta del av planen samt att framställa anmärkningar och yrkanden som gäller planen. Reglerings-

planen får fastställas först när sakägarnas anmärkningar och yrkanden har behandlats.

129 §. I 1 mom. ingår detaljerade stadganden av teknisk natur om hur bildandet av fastigheter på regleringsområdet skall företas när regleringsplanen blivit fastställd.

Sedan en stadsplan har fastställts för ett område, kan på området företas mätning av tomter och allmänna områden oberoende av om reglering av byggnadsmark företas på området eller inte. Vid en reglering skall strävan vara att varje delägare får tomter som är anpassade till planen. Om tomtmätning har företagits medan regleringen pågår, finns det sedan regleringsplanen fastställt oftast förutsättningar för att införa tomterna i fastighetsregistret. Sålunda föreslås i syfte att främja ibrukttagandet av tomter och undvika onödigt arbete, att en uppmätt plantomt direkt skall kunna införas som tomt i fastighetsregistret, om det finns förutsättningar för detta i fråga om äganderätten och gravationerna. På motsvarande sätt införs ett uppmätt allmänt område i fastighetsregistret som allmänt område.

I 2 mom. har tagits in ett stadgande enligt vilket inlösning av en samfällad tillandning som avses i 60 eller 61 § eller av ett fristående samfällt område samt överföring av dessa till en fastighet som bildas vid regleringen kan företas i samband med regleringen, om det nämnda samfällda området ingår i regleringsområdet. Företas ingen inlösning eller överföring, förblir området samfällt.

Planläggningen förändrar dock ofta användningen av områden och deras användningssyften till den grad att det inte längre är ändamålsenligt att fortfara använda ett tidigare samfällt område som samfällt ens i det fall att det område som tillfaller delägarlaget lämnas som delägarnas samfällda område. Därför föreslås att ett område som tillfallit delägarna skall kunna styckas till lägenhet på begäran av delägarlaget. Delägarna i delägarlaget skall äga lägenheten i samma förhållande som de hade andelar i det samfällda området.

130 §. I paragrafen stadgas om fördelningen av de kostnader och ersättningar som beror på en reglering.

En reglering av byggnadsmark gagnar dels kommunen, dels dem som är delägare vid regleringen. Storleken av nyttan kan beräknas stå i proportion till storleken av de områden som å ena sidan kommunen och å andra sidan delägarna får. Till följd härav föreslås att

kostnaderna för en reglering skall delas upp mellan delägarna och kommunen i proportion till värdena av de områden som de erhållit vid regleringen.

Hur stor nytta en enskild delägare har av regleringen i jämförelse med den nytta en annan delägare har, måste bedömas särskilt vid varje reglering. Därför föreslås att i paragrafen tas in bara ett generellt stadgande, enligt vilket kostnaderna delas upp mellan delägarna enligt den nytta som de får av regleringen.

Det är rättvist att även de byggnadsförluster som beror på en förrättning och de ersättningar som skall betalas till innehavare av rättigheter delas upp mellan delägarna i samma förhållande som de har nytta av förrättningen, till den del som den åtgärd som förorsakat förlusten eller ersättningen inte gagnar någon enskild fastighetsägare. När förlusterna och ersättningarna beror på åtgärder som vidtagits på grund av andra regleringsdelägars än kommunens intressen, kan kommunen inte förpliktas att betala förlusterna eller ersättningarna. I 2 mom. har tagits in stadganden om fördelning av förluster och ersättningar på det sätt som anges ovan.

13 kap. Samfällda områden och särskilda förmåner

Enligt definitionen i 2 § i lagförslaget är ett samfällt område ett område som hör till två eller flera fastigheter enligt bestämda andelar. Med en särskild förmån avses med stöd av tidigare skifteslagstiftning en rätt, som givits en fastighet antingen enskilt eller gemensamt med en eller flera andra fastigheter, att för ett visst ekonomiskt specialändamål använda ett område som hör till en annan fastighet eller som är fastigheternas samfällda område. Beroende av om förmånen hör till fastigheten enskilt eller gemensamt med andra fastigheter, är förmånen en enskild särskild förmån eller en gemensam särskild förmån. En särskild förmån kan vara t.ex. rätt till vattenkraft, rätt till fiske eller rätt att ta sten i ett stenbrott. Andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt enskilda särskilda förmåner är delar av fastighetens utsträckning.

När en fastighet t.ex. skiftas genom klyvning eller när en andel i ett samfällt område överförs från en fastighet antingen separat eller tillsammans med ett outbrutet område, måste man vid

fastighetsförrättningen bestämma vilka ändringar som detta medför i fastighetsindelningen i fråga om samfällda områden och särskilda förmåner. I kapitlet föreslås därför stadganden om behandlingen av samfällda områden och särskilda förmåner vid olika förrättningar.

Det har varit möjligt att lämna områden som samfällda eller att avskilja områden till samfällda områden för olika gemensamma behov i enlighet med den skifteslagstiftning som gällde vid tiden i fråga. I vissa tidigare lagar var ändamålen inte tydligt angivna. I andra lagar åter var ändamålen klart utsatta.

Enligt 113 § i gällande lag om skifte kan ett samfällt område avskiljas utan sakägarnas samtycke bara för de ändamål som anges i lagen. Genom avtal mellan sakägarna kan däremot ett samfällt område avskiljas även för andra ändamål än dem som nämns i lagen, om fastigheterna behöver området. Likväl är det inte möjligt att avskilja ett samfällt område för väg eller för ledande av vatten. Enligt gällande lag kan en registertomt eller ett allmänt område inte ha andel i ett samfällt område.

Genom avskiljande av samfällda områden kan sådana behov som är gemensamma för flera fastigheter tillgodoses på ett ändamålsenligt sätt. Ett dylikt behov kan ofta vara av sådan art att det inte är ekonomiskt motiverat eller ens möjligt i praktiken att reservera ett område särskilt för varje fastighet. Sålunda är det t.ex. ofta ändamålsenligt att ordna områden för båthamn och bilparkering vid ett vattendrag genom att avskilja ett samfällt område för detta ändamål. Så är också fallet när ett område behövs som vattentäkt för flera fastigheter och för anläggande av en gemensam vattentäkt. I lagförslaget har man utgått från att samfällda områden kan avskiljas för olika gemensamma behov, om sakägarna enas om saken. Därvid anges inte i lagen de behov för vilka samfällda områden kan avskiljas, utan den enda förutsättningen skall vara att fastigheterna behöver området. Vid nyskifte och klyvning kan det vara nödvändigt att avskilja samfällda områden för att nå ett ändamålsenligt skiftesresultat, fastän sakägarna inte skulle nå enighet om avskiljandet. Därför föreslås att samfällda områden vid dylika förrättningar under vissa förutsättningar skall kunna avskiljas, fastän sakägarna inte skulle enas om saken.

De behov för vilka särskilda förmåner i tiden har inrättats för fastigheter kan numera tillgodoses mer ändamålsenligt på annat sätt. Sålun-

da finns det inte längre behov att stifta nya särskilda förmåner. I lagförslaget utgår man därför från att inga nya särskilda förmåner skall kunna stiftas vid fastighetsförrättningar. Däremot bör det vara möjligt vid förrättningarna att reglera förefintliga särskilda förmåner till den del som det behövs för användningen av fastigheterna eller för fastighetsindelningen.

De förrättningar, åtgärder och materiella stadganden som enligt lagförslaget gäller samfällda områden och särskilda förmåner motsvarar i huvuddrag de förrättningar, åtgärder och stadganden som ingår i gällande lag. Den mest betydande skillnaden i jämförelse med gällande stadganden är att även registertomter skall kunna ha andel i samfällda områden och i särskilda förmåner.

Särskilda stadganden om bildande av samfällad skog ingår i 10 kap. De materiella förutsättningarna för skifte av en samfällad skog anges däremot i lagen om samfällda skogar. Särskilda stadganden om överföring av en andel i en samfällad skog från en fastighet till en annan och om delning till följd av styckning och klyvning samt om inlösning av en andel ingår likaså i lagen om samfällda skogar och i lagen om inlösen av andelar i samfällad skog. Sålunda skall stadgandena i kapitlet inte i regel tillämpas på samfällad skog utan bara till den del som så särskilt stadgas.

Överföring och bildande till lägenhet av andelar i samfällda områden

131 §. I paragrafen stadgas om överföring till en fastighet och bildande till lägenhet av andelar i samfällda områden. Dessa åtgärder skall företas vid en fastighetsförrättning som i sakligt hänseende motsvarar vad som i gällande lag om skifte stadgas om överföring av en andel i ett samfällt område och om styckning till lägenhet av en andel.

Enligt gällande lag kan en andel i ett samfällt område överföras till en annan fastighet i den kommun inom vilken den överlåtande fastigheten eller det samfällda området ligger. Orsaken till denna begränsning har varit krav på klarhet vid upprätthållandet av fastighetsregistret. Eftersom klarheten i det nuvarande ADB-baserade fastighetsregistret inte längre kräver någon dylik begränsning, föreslås att en andel i ett samfällt område skall kunna överföras

även till en fastighet i en annan kommun, om det är ändamålsenligt att andelen överförs.

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

132 §. I enlighet med vad som anförts i motiveringen till kapitlet föreslås i paragrafen ett stadgande enligt vilket ett område som består av en eller flera fastigheters enskilda ägor, enligt avtal mellan sakägarna, får bildas till ett samfällt område, om fastigheterna behöver området. Det behov för vilket området bildas skall inte begränsas i lagen. Eftersom sådana vägar som är nödvändiga för fastigheternas gemensamma behov ordnas i enlighet med lagen om enskilda vägar, skall det inte vara möjligt att avskilja ett samfällt område för en väg. Avskiljandet av ett samfällt område för ett avloppsdike eller för annat ledande av vatten skulle på grund av områdets beskaffenhet göra det besvärligt att upprätthålla en klar fastighetsindelning. Då dessutom de gemensamma behov som avses ovan kan tillgodoses genom servitut och sådana servitutsrättigheter som avses i vattenlagen, föreslås att samfällda områden inte heller skall kunna bildas för ledande av vatten ens med stöd av avtal mellan sakägarna. Bildandet av samfällda skogar sker för sin del i enlighet med 10 kap., varför ett samfällt område inte heller kan avskiljas för en samfäll skog.

Inom stadsplane- och byggnadsplaneområden bestäms den framtida användningen av områdena i enlighet med planen. Sådana områdesbehov som är gemensamma för fastigheter och som kan komma i fråga på dessa planområden, har beaktats i stadgandena om servitut i 154 och 155 §§. Därför föreslås att samfällda områden inte skall kunna bildas inom stadsplane- och byggnadsplaneområden.

133 §. Enligt lagen om samfälligheter kan ett samfällt områdes delägarlag i sitt namn förvärva rättigheter och ingå förbindelser för fullgörande av sina uppgifter enligt nämnda lag. Sålunda kan ett delägarlag förvärva ett område som behövs t.ex. för utvidgande av en gemensam båthamn. För att det område som kommit i delägarlagets ägo skall kunna bringas i behörig ordning i fråga om fastighetsindelningen föreslås i paragrafen ett stadgande om att ett område som kommit i delägarlagets ägo skall fogas till delägarlagets samfällda område.

134 §. Ett samfällt område kan bildas med

stöd av ett särskilt avtal eller i samband med t.ex. överlåtelse av ett outbrutet område. Det kan bli aktuellt att bilda ett samfällt område också vid en skiftesförrättning samt vid en styckning då ett outbrutet område avskiljs åt ägaren från en fastighet som denne äger. I paragrafen stadgas sålunda att ett samfällt område kan bildas genom att avskilja det vid en särskild förrättning eller i samband med en annan förrättning.

Avskiljande vid en särskild förrättning kan som åtgärd likställas med styckning. Därför föreslås att vid en dylik förrättning skall stadgandena om styckning beaktas.

135 §. Utnyttjandet av vattenområden bygger vanligen på fiske. I undantagsfall kan ett vattenområde utnyttjas för något specialändamål, t.ex. för fiskodling i bassänger eller för virkesförvaring. Med tanke på regleringen av fisket och skötseln av fiskbeståndet är det inte ändamålsenligt att dela in ett vattenområde i små områden. Därför föreslås ett stadgande enligt vilket en fastighets enskilda vattenområde avskiljs till en samfäll äga för de fastigheter som bildas vid klyvning, om det inte finns särskilda skäl att dela vattenområdet. Detta gäller även vattenområden som helt ligger inom fastighetens område på det sätt som avses i 9 § 2 mom. lagen innefattande bestämmingar om råskillnad i vatten. Särskilda skäl till att ge ett vattenområde som enskild äga åt en fastighet som bildats vid klyvning kan vara t.ex. att vattenområdet är så litet att det saknar värde med tanke på fiske- eller rekreatiönsändamål.

136 §. Vid klyvning och nyskifte kan det för att nå ett ändamålsenligt slutresultat vara nödvändigt att avskilja samfällda områden, fastän sakägarna inte enas om saken. I 1 mom. uppräknas de ändamål för vilka ett samfällt område kan grundas utan avtal mellan sakägarna. Förteckningen motsvarar vad som ingår i 113 § 1 mom. i gällande lag om skifte. Beträffande klyvning är förteckningen uttömmande. Vid nyskifte kan det däremot förekomma situationer då det för att genomföra skiftet på ett ändamålsenligt sätt kan vara nödvändigt att avskilja ett område till samfällt område också för andra ändamål än dem som anges i förteckningen. Ett sådant samfällt område kan behövas t.ex. till en gemensam lek-, spel- eller annan motsvarande plats för fastigheterna. I 2 mom. stadgas om detta.

I flera fall är avskiljandet av ett samfällt område och stiftandet av ett servitut alternativa

förfaringssätt för att tillgodose ett behov som är gemensamt för flera fastigheter. Eftersom det vid förändrade förhållanden går betydligt smidigare att upphäva, flytta eller annars ändra ett servitut än att vidta motsvarande åtgärder i fråga om samfällda områden, föreslås att gemensamma behov i främsta rummet skall tillgodoses genom stiftande av servitut. I 3 mom. stadgas om detta.

Skifte av samfällt område

137 §. I paragrafen ingår stadganden om förutsättningarna för skifte av samfällda områden. Utgångspunkten är att en delägare i ett samfällt område har rätt att fordra att samägandet upplöses för att han skall kunna få sin andel avskiljd från det samfällda området genom skifte. Denna huvudregel har dock vissa undantag.

Först och främst får samfällda strömfall inte skiftas, eftersom det är möjligt att utnyttja ett strömfall ekonomiskt bara om strömfallet bibehålls oskiftat.

Stadgandena om förutsättningarna för skifte av en samfällad skog ingår i lagen om samfällda skogar, och ett dylikt ärende skall därför inte avgöras med stöd av denna lag.

I fråga om klyvning konstaterades ovan att skifte av vattenområden är oändamålsenligt med tanke på sedvanligt utnyttjande av vattenområden. Enligt 2 mom. skall en särskild förutsättning för skifte av ett samfällt vattenområde vara att det är nödvändigt att avskilja en andel för något specialändamål eller att det annars finns vägande skäl. De specialändamål som kan komma i fråga är, förutom den fiskodling i bassänger och virkesförvaring som nämnts ovan, användning som utsläppsområde för kondensvatten från kraftverk. Det kan finnas vägande skäl att avskilja en andel i ett vattenområde också när andelen är så stor att det område som avskiljs kan utnyttjas ändamålsenligt som en självständig enhet inom fisket.

Samfällda områden är bildade för fastigheternas gemensamma behov. Därför skall en allmän förutsättning för avskiljande av en andel vara att det kan ske utan att någon delägare åsamkas nämnvärd olägenhet. Stadgandet motsvarar vad som stadgas i gällande lag.

I 3 mom. stadgas om andra delägars skyldighet att lösa in en andel som en fastighet har i ett samfällt område, i ett fall då fastighetens andel inte kan avskiljas och den inte behövs för användningen av fastigheten. Motsvarande stadganden ingår i gällande lag.

138 §. Stadgandena i paragrafen motsvarar vad som i gällande lag stadgas om möjligheterna att ta med angränsande ägor när ett samfällt område skiftas. Avsikten med stadgandena är att göra det möjligt att i samband med ett skifte företa sådana små ägoregleringar som är nödvändiga för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning.

139 §. Av ett samfällt område hör till varje delägarfastighet en andel enligt en bestämd kvotdel. Vid skifte av ett samfällt område är denna andel delningsgrund. Hur denna andel bestäms för varje lägenhet beror på i vilket sammanhang det samfällda området bildats samt på de avtal som eventuellt ingåtts om andelen i det samfällda området.

Om det samfällda området uttryckligen har bildats vid en skiftesförrättning, har delägarfastigheterna andel i det samfällda området enligt delningsgrunden vid skiftet, såvida inte någon annan grund för bestämmande av andelen har nämnts vid skiftet. Om ett område har lämnats som eller blivit fastigheternas samfällda område utan att beslut om detta fattats vid förrättningen, har de fastigheter som bildats vid förrättningen erhållit andel i området i enlighet med den lag som gällde vid tiden för förrättningen. T.ex. har det under olika tiden på olika sätt bestämts hur lägenheter som bildats vid styckning eller klyvning fått andel i stamfastighetens andelar i samfällda områden.

Den andel som en fastighet fått vid en förrättning har senare kunnat ändras, t.ex. på grund av att andelen har överlåtits helt eller delvis. Andelarna i samfällda områden kan sålunda variera mycket från fall till fall.

I 1 mom. ingår ett uttryckligt stadgande om att delningsgrunden vid skifte av ett samfällt område skall vara delägarfastighetens andel i det samfällda området. För tydlighetens skull nämns i paragrafen dessutom att andelen bestäms på det sätt som anges ovan.

I 2 mom. stadgas för tydlighetens skull att delningsgrunden är hävd när ägor utanför ett samfällt område som skiftas tas med i skiftet. På detta sätt får en fastighet vederlagsägor som motsvarar hävden i fråga om de ägor som tagits med i skiftet.

Sakinnehållet i paragrafen motsvarar vad som stadgas i gällande lag om skifte.

140 §. I 1 mom. stadgas om delning av ett strömfall vid skifte av ett vattenområde. För att ett strömfall skall kunna utnyttjas ändamålsenligt för vattenkraft förutsätts att hela strömfallsområdet hör till samma driftsenhet. Därför är huvudregeln att ett samfällt strömfallsområde vid skifte av ett vattenområde skall bibehållas samfällt.

Om strömfallet däremot är sådant att det inte har betydelse med tanke på vattenkraft, utan värdet av strömfallsområdet bygger på fiske och rekreationsvärden, beror det på det vattenområde som skiftas och på delägarna om det är ändamålsenligt att dela strömfallet eller att lämna det samfällt. Ett strömfall av denna typ kan tas med i skiftet, om ingen därigenom vållas olägenhet.

I 2 mom. ingår ett stadgande, som motsvarar vad som stadgas i gällande lag, enligt vilket ett strömfallsområde, vars vattenkraft har frånskilts med stöd av sådana stadganden som gällde före ikraftträdandet av lagen om vattenrätten, skall utan vattenkraften ingå i skiftet.

Olika delar av ett vattenområde kan vara av mycket varierande värde för fisket. Om förutsättningar enligt 137 § finns för skifte av ett vattenområde, kan dock ett ändamålsenligt skifte förutsätta att en eller flera särskilda fiskeställen bildas till samfällda områden. Eftersom det i allmänhet är ändamålsenligt att utnyttja vattenområden som stora driftsenheter, föreslås att också andra vattenområden än särskilda fiskeställen, enligt avtal mellan de sakägare som är närvarande, kan lämnas som samfällda för delägarfastigheterna.

141 §. I 1 mom. stadgas om verkställande av skifte av ett samfällt jordområde i form av s.k. inlösningsskifte. Då skall det bestämmas att det område som skiftet gäller, utan att det graderas och utan att skiftesförslag uppgörs, skall inlösas av sådana fastigheter eller en sådan samfäll skog till vars ägor det samfällda området gränsar. Eftersom samfällda områden kan vara mycket olika till storleken och användningsmöjligheterna, föreslås att det även kan bestämmas att någon del av ett samfällt område skall inlösas av en delägarfastighet som inte gränsar till det samfällda området. Ett dylikt särskilt skäl kunde vara t.ex. att den andel som någon delägarfastighet har i det samfällda området är stor i jämförelse med de andra fastigheternas andelar. En förutsättning för

inlösningskifte skall vara att man inte kan åstadkomma en tillfredsställande skiftesläggning genom att verkställa ett sedvanligt skifte och ägobyten i samband därmed och genom att låta skiftet omfatta också ägor utanför det område som skall skiftas. I huvuddrag motsvarar stadgandena vad som stadgas i gällande lag.

I 2 mom. stadgas om kommunens skyldighet att vid skifte av ett samfällt område lösa in sådana ägor inom ett detaljplaneområde vilka kommunen med stöd av byggnadslagen kan lösa in utan särskilt inlösningsställstånd. Stadgandet motsvarar vad som stadgas i gällande lag.

I 3 mom. stadgas för tydlighetens skull att rätten för delägarna i ett samfällt område att få den ersättning, som betalas för ett område som inlösts med stöd av 1 eller 2 mom., bestäms i proportion till deras andelar.

142 §. Skifte av ett samfällt jordområde kan i enlighet med vad som anförts ovan förrättas antingen så att varje delägare får ett område enligt sin andel, eller i form av ett inlösningskifte enligt 141 §. Om det område som skall skiftas är stort till ytan, kan skiftet förrättas också så att bägge förfaringssätten tillämpas jämsides vid samma skiftesförrättning. Därvid tilldelas delägarna en del av området enligt skiftesgrunden, medan en del inlöses och fogas till de angränsande fastigheternas ägor. Dessutom kan det i enlighet med 137 § 3 mom. vid skiftet bestämmas att andelar skall inlösas, om det samfällda området inte delas helt. I synnerhet vid skifte av vidsträckt sammanhängande tillandningsområden kan det hända att alla de nämnda åtgärderna vidtas vid samma förrättning. Därför föreslås i paragrafen ett stadgande som motsvarar gällande stadgande, enligt vilket förrättningsmännen samtidigt som de beslutar om förutsättningarna för och omfattningen av ett skifte, även skall besluta på vilket sätt skiftet skall verkställas och om inlösningsandelar.

143 och 144 §§. Paragraferna innehåller detaljerade stadganden om innehållet av skiftesplanen och om förfarandet när den behandlas.

På motsvarande sätt som en nyskiftesplan innehåller ett förslag om hur nyskiftet skall verkställas, innehåller en skiftesplan för ett samfällt område ett förslag om hur skiftet av det samfällda området i sin helhet skall verkställas. Sålunda anger skiftesplanen bl.a. de ägor som skall tilldelas delägarna och hur

ägorna fogas till fastigheter eller bildas till fastigheter, de områden som skall förbli samfällda, de områden och andelar som skall inlösas, de servituter som skall stiftas samt hur ställningen skall ordnas för innehavare av arrenderätt och andra särskilda rättigheter samt de ersättningar som skall betalas på grund av skiftet.

Även vid skifte av ett samfällt område bör, innan slutligt beslut fattas om skiftesplanen, den skiftesplan som förrättningsmännen uppgjort redovisas för sakägarna, vilka även skall beredas tillfälle att framställa anmärkningar mot planen. Först sedan sakägarnas anmärkningar och yrkanden har behandlats, kan beslut fattas om den slutliga skiftesplanen.

Skifte av ett samfällt område skall enligt lagförslaget förrättas i flera skeden, så att skiftesplanen kan göras upp först när förrättningsmännens beslut om förutsättningarna för och omfattningen av förrättningen samt om sådana andra frågor som enligt 142 § skall avgöras i samband därmed har vunnit laga kraft. Övriga åtgärder som ansluter sig till verkställandet av förrättningen, från uppgörandet av skiftesplanen till avslutandet av förrättningen, skall utföras antingen utan avbrott under det andra skedet eller i två skeden så att besvär får anföras över skiftesplanen medan förrättningen pågår. I 232 § 1 mom. 11 punkten föreslås ett stadgande om anförande av besvär över skiftesplanen. Genom att förrättningen sker i flera skeden undviker man att en ofta arbetsdryg skiftesplan uppgörs i onödan i sådana fall då det vid domstolsbehandling till följd av besvär bestäms att skiftet på grund av avsaknaden av förutsättningar skall inställas eller då det beslut som förrättningsmännen fattat med stöd av 142 § ändras väsentligt. Likaså undviker man att efter skiftesplanen utföra sådana uppgifter vilkas grunder förändras till följd av att skiftesplanen ändrats.

Om besvär får anföras över skiftesplanen medan förrättningen pågår, vinner planen laga kraft såvida inte besvär anföras eller när besvären har avgjorts slutligt. På grundval av den lagakraftvunna skiftesplanen uppkommer en ny fastighetsindelning. För att påskynda ärendet föreslås i 2 mom. ett stadgande om att de anteckningar som föranleds av den nya fastighetsindelningen skall kunna göras i fastighetsregistret på grundval av den lagakraftvunna skiftesplanen redan innan förrättningen slutförts.

145 §. Paragrafen innehåller ett hänvisningsstadgande, enligt vilket vid skifte av ett samfällt område samma stadganden om ordnande av ställningen för innehavare av arrenderätt och andra särskilda rättigheter skall tillämpas som vid nyskifte.

146 §. Paragrafen innehåller ett stadgande av teknisk art om fastighetsindelningen, enligt vilket skifte verkställs genom att ett område som motsvarar den avskiljda andelen fogas till en delägarfastighet eller av särskilda skäl genom att området bildas till en särskild fastighet. Särskilda skäl kan vara att det område som tillfallit en delägare vid skiftet utgör en särskild driftsenhet på grund av sin storlek.

147 §. En andel som en fastighet har i ett samfällt område deltar i ansvaret för de inteckningar som belastar fastigheten. Enligt lagförslaget frångås principen om att dela fastighetens inteckningsansvar enligt kvotdelar mellan de fastigheter som bildats eller vilkas utsträckning ändrats vid skiftet. Å andra sidan har i lagförslaget omfattats principen om vidgat inteckningsansvar och principen om befrielse från inteckningsansvar. Detta betyder att inteckningar i den mottagande fastigheten skall gälla områden och andelar som överförs till denna fastighet samt att områden och andelar som överförs befrias från de tidigare inteckningar som belastat dem. I enlighet med principerna om vidgat inteckningsansvar och om befrielse från inteckningsansvar stadgas i paragrafen om reglering av panträtt när ett område eller en andel överförs från en fastighet till en annan.

I allmänhet är värdet av en andel i ett samfällt område så litet att det saknar betydelse för fastighetens pantansvar. Vid behov kan ställningen tryggas för en innehavare av panträtt genom ett depositionsförfarande enligt 205 § 2 mom.

Särskilda förmåner

148 och 149 §§. I enlighet med motiveringen till kapitlet finns det inte behov att stifta nya särskilda förmåner. De behov för vilka de särskilda förmånerna i tiden stiftades kan tillgodoses på annat sätt, t.ex. genom att det stiftas ett servitut eller bildas ett samfällt område. I paragraferna stadgas därför om reglering av förefintliga särskilda förmåner som gäller ett område som skiftas samt om upphä-

vande av särskilda förmåner. Motsvarande stadganden ingår i gällande lag om skifte.

Särskilda stadganden

150 §. Vid klyvning skall strävan vara att bilda lägenheterna så att deras utsträckning är så ändamålsenlig som möjligt i varje avseende. Sålunda skall lägenheterna ges andelar bara i sådana samfällda jordområden och särskilda förmåner som är ändamålsenliga för användningen av lägenheterna. I synnerhet bör man undvika att i onödan dela andelar i samfällda områden eller i samfällda särskilda förmåner, för att andelarna inte skall bli för små för att kunna utnyttjas ekonomiskt. I 1 mom. ingår om detta stadganden som motsvarar gällande lag.

I en överlåtelsehandling för ett outbrutet område skall avtalas om allt sådant som överlåtelsen omfattar. Detta gäller även särskilda förmåner och andelar i samfällda områden. En fastighet som bildas av ett outbrutet område får andelar i samfällda områden och i särskilda förmåner bara om man avtalat om detta vid överlåtelsen. I praktiken förekommer det ofta brister i överlåtelsehandlingarna i det avseendet att storleken av en överlätan andel inte nämns i överlåtelsehandlingen. Med tanke på dylika fall stadgas i 2 mom. att en andel delas mellan styckningsfastigheten och stomfastigheten i samma förhållande som markarealerna, om det inte av särskilda skäl är nödvändigt att tillämpa någon annan skälig grund. En fördelning av andelarna i samma förhållande som markarealerna motsvarar i allmänhet sakägarnas avsikt. Ett särskilt skäl till avvikelser från en dylik fördelning kan vara t.ex. att förhållandet mellan värdena av de fastigheter som bildats, på grund av olikheter i ägoslagen, avviker avsevärt från förhållandet mellan markarealerna. En s.k. sparmantalsandel skall dock alltid lämnas åt stomlägenheten, om inte sakägarna uttryckligen har avtalat om delning också av denna. En dylik sparmantalsandel uppkommer för fastigheten så att stomfastigheten vid styckning får moderfastighetens andelar i samfällda områden i sin helhet. Likaså kan en fastighet ha en sparmantalsandel av den anledningen att fastigheten vid klyvning har tilldelats mer andelar i samfällda områden än vad som skulle tillkomma den enligt skiftesrunden eller av den anledningen att till fastig-

heten fogats sådana andelar i samfällda områden som den förvärvat genom överlåtelse. De föreslagna stadgandena motsvarar i sak gällande stadganden.

151 §. En andel i en gemensam särskild förmån kan överlätas på samma sätt som en andel i ett samfällt område. Sakligt sett är överlåtelseerna helt jämförbara.

En enskild särskild förmån eller en andel i en särskild förmån är avsedd att vara en rätt som hör till en fastighet så att förmånen eller andelen inte i sig kan utgöra en fastighet. Därför förutsätts att en sådan enskild särskild förmån eller en sådan andel i en särskild förmån som överlätits skall överföras till en fastighet som mottagaren äger. En överföring av fastighetsindelningen kan genomföras på samma sätt som en överföring av en andel i ett samfällt område, och därför föreslås att vid överföringen skall tillämpas vad som stadgas om överföring av andelar i samfällda områden.

Enligt 45 § 3 mom. i lagförslaget kan ett allmänt område inte ha andel i samfällda områden eller i särskilda förmåner. Om en fastighets hela område bildas till allmänt område, betyder det att av den tidigare fastigheten återstår dess andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt dess enskilda särskilda förmåner. Likaså kan expropriation samt bildande till väg- eller biområden förrättas så att åtgärden omfattar fastighetens hela område men inte andra delar av fastighetens utsträckning. En fastighets alla ägor kan också bli fogade till en samfällad skog som bildas eller som finns från förut. Därför har i 2 mom. tagits in ett förtydligande stadgande om att en andel eller förmån, som blivit kvar av en fastighet när dess hela område bildats till allmänt område, expropriationsområde eller väg- eller biområde eller när det fogats till en samfällad skog, utgör den återstående fastigheten. Detta specialfall är också ett undantag från den ovan anförda huvudregeln att en enskild särskild förmån eller en andel i en särskild förmån inte i sig kan utgöra en fastighet.

152 §. Med tanke på klarheten i fastighets-systemet och fastighetsregistret är det nödvändigt att vid en fastighetsförrättning fastställa vilka andelar varje fastighet får i samfällda områden och i särskilda förmåner samt de enskilda särskilda förmåner som varje fastighet får och att ange storleken av varje fastighets

andelar. Därför har i paragrafen tagits in ett stadgande om utredande och fastställande av dessa frågor.

153 §. I motiveringen till kapitlet konstaterades att stadgandena i detta kapitel skall tillämpas på samfällda skogar bara om så stadgas särskilt. Ett stadgande om detta ingår i paragrafen. Dessutom innehåller paragrafen ett hänvisningsstadgande om tillämpning av 152 §. I enlighet med detta skall det vid en fastighetsförrättning konstateras hur andelarna i samfällad skog fördelas mellan de fastigheter som bildats, på samma sätt som i fråga om andelar i andra samfällda områden.

14 kap. Servitut

I kapitlet stadgas om servitut. Med servitut avses en nyttjanderätt som belastar en fastighet, och vars primära syfte är att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den berättigade fastigheten och som har stiftats eller skall stiftas med stöd av lagstiftningen om fastighetsbildning.

Stadgandena om servitut ingår nu i lagen om skifte och lagen om skifte inom planläggningsområde. Stadgandena i 6 kap. lagen om skifte inom planläggningsområde tillämpas inom städernas kvartersområden och allmänna områden, medan 17 och 30 kap. lagen om skifte samt 2 kap. lagen om skifte inom planläggningsområde tillämpas på övriga områden.

I 16 kap. lagen om skifte stadgas om de viktigaste slagen av servitut samt om stiftande av servitut i samband med skiftesförrättningar. I 30 kap. lagen om skifte stadgas om stiftande, upphävande och överflyttande av servitut vid en särskild servitutsförrättning. I 2 kap. lagen om skifte inom planläggningsområde stadgas åter om sådana servitut som, utöver dem som nämns i lagen om skifte, kan stiftas inom ett stadsplaneområde i en landskommun eller inom ett byggnadsplane- eller strandplaneområde. Sammanfattningsvis kan konstateras att stadgandena om servitut i gällande lag är splittrade. De överlappar också delvis varandra. Dessutom beaktar de nuvarande stadgandena inte i tillräcklig grad sådana krav på ändring av servituten som beror på förändrade förhållanden.

I lagförslaget har stadgandena om servitut sammanförts till ett enda kapitel. Stadgandena skall med vissa undantag vara lika till sakin-

nehållet oberoende av om den åtgärd som avser servituten företas vid en särskild fastighetsförrättning eller i samband med en annan förrättning.

Ovan konstaterades att städernas stadsplaneområden enligt gällande lag är föremål för andra stadganden än övriga kommuners stadsplaneområden. Detta gäller såväl servitutstyperna som de servitut som stiftas till förmån för kommunen. Skillnader mellan olika områden föreligger också i det hänseendet att möjligheten att stifta olika slag av servitut delvis beror på om det är fråga om ett detaljplanerat område eller ett icke-planlagt område.

De skillnader i stadgandena som beror på kommunformen och på områdesvisa skillnader strider mot de praktiska behoven. I förslaget har utgångspunkten därför varit att likadana servitut skall kunna stiftas på alla områden. Ett servitut skall även framdeles i regel stiftas för att främja användningen av den berättigade fastigheten. En servitutsrätt skall kunna stiftas också till förmån för kommunen. Den sistnämnda möjligheten utvidgas så att sådana servitut, som enligt gällande stadganden kan stiftas inom ett stadsplaneområde till förmån för staden, inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde skall kunna stiftas också till förmån för en annan kommun.

Ändringar i markanvändningen och byggandet av nya vägar medför ofta sådana förändringar i förhållandena att servituten måste ändras för att fastigheterna skall kunna användas ändamålsenligt. Likaså kan förändringar i det sätt på vilket ett servitut utnyttjas innebära en betydande ökning av den belastning som servituten medför och därigenom framkalla behov att för den belastade fastighetens del justera servitutsrätten. I lagförslaget har en utgångspunkt därför varit att man bättre än nu skall kunna beakta förändrade förhållanden och den belastning som ett servitut medför samt att servituten vid behov skall kunna ändras eller upphävas. För att sådana förändringar i förhållandena som kan emotes på förhand skall kunna beaktas, föreslås en ökning av möjligheterna att stifta tidsbestämda servitut.

Ofta förutsätter utnyttjandet av ett servitut att en väg, en brygga eller någon annan konstruktion byggs eller att servitutsområdet iståndsätts på annat sätt. Likaså fordrar servitutsområdet ofta underhållsåtgärder. Om flera

fastigheter har rätt till samma servitut, förutsätter åtgärderna samarbete från fastighetsägarnas sida. I gällande lag finns det inga stadganden för det fall att fastigheternas ägare inte skulle enas om åtgärderna. I lagförslaget stadgas om detta.

154 §. Paragrafen innehåller stadganden om de slag av servitut som enligt den föreslagna lagen kan stiftas. Förteckningen är avsedd att vara uttömmande. Sälunda skall den nuvarande principen om typtvång tillämpas på servitut även framdeles.

De föreslagna servitutstyperna motsvarar med vissa undantag de typer av servitut som nu kan stiftas med stöd av lagen om skifte eller lagen om skifte inom planlägningsområde. Rätten till uppdämning av vatten har i praktiken visat sig onödig, varför denna typ av servitut inte ingår i förteckningen. Rättigheter som avser uppdämning av vatten kan behandlas i den ordning som vattenlagen stadgar, vilket på grund av rättigheternas natur är lämpligare. En ny typ av servitut i lagförslaget är rätt till badplats. För utvecklande av avfallshanteringen föreslås som en ny typ av servitut rätt att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling.

Stadganden om ordnandet av vägförbindelse finns uttryckligen i lagen om enskilda vägar. Också enligt lagförslaget skall ordnandet av vägförbindelse ske i enlighet med lagen om enskilda vägar. Stadsplane- och byggnadsplaneområdena utgör undantag så att det inom dessa områden är möjligt att ordna vägförbindelse med hjälp av servitut. I 1 mom. 9 punkten stadgas om detta. Till övriga delar stadgas i 156 § om ordnande av vägförbindelse.

Ibland kan man redan när servitutet stiftas känna till en sådan förändring av förhållandena, t.ex. byggande av kommunalt avlopp eller en byggnadsplaneväg, som medför att servitutet behöver stiftas bara för en bestämd tid. I sådana fall är det onödigt att stifta ett ständigt servitut, eftersom detta bara senare skulle leda till att en förrättning måste hållas för att upphäva servitutet. I 2 mom. föreslås därför ett stadgande om att ett servitut kan stiftas även för en bestämd tid så att man vid förrättningen bestämmer en tidpunkt fram till vilken servitutet gäller, eller vid behov bestämmer en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör att gälla före utgången av den föreskrivna tiden. I praktiken blir ett servitut ofta överflödigt på grund av någon viss händelse

som man dock inte alltid får vetskap om och som inte anmäls till fastighetsregisterföraren. Enligt det föreslagna stadgandet skall ett servitut kunna strykas ur fastighetsregistret efter utgången av den föreskrivna tiden.

Det egentliga föremålet för ett byggnadservitut är en byggnad. Stadganden och bestämmelser om dessa servitut ingår i gällande byggnadslag och byggnadsförordning (266/59) samt i byggnadsordningarna. I 3 mom. ingår ett förtydligande hänvisningsstadgande, enligt vilket stadgandena i fastighetsbildningslagen inte tillämpas på byggnadservitut.

155 §. Enligt lagen om skifte inom planlägningsområde kan sådana servitut, som motsvarar de servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—4, 7 och 9 punkten samt det parkeringsplatserservitut som avses i 5 punkten, inom stadsplaneområdet i en stad stiftas även för staden. I enlighet med vad som anfördes i motiveringen till kapitlet föreslås ett stadgande enligt vilket de nämnda servituten oberoende av kommunformen kan stiftas för kommunen inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde.

156 §. I paragrafen stadgas om förutsättningarna för stiftande av servitut och om ordnandet av vägförbindelse.

Huvudregeln är att förutsättningarna för stiftande av ett servitut inte är beroende av om servitutet stiftas vid en särskild förrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning. En förutsättning för stiftande av servitut skall vara att den belastade och den berättigade fastighetens ägare eller kommunen och fastighetens ägare, om servitutet kan stiftas till förmån för kommunen, kommer överens om saken och att servitutet är nödvändigt för fastigheten eller kommunen och att det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten. Dessa förutsättningar är desamma som de nuvarande i sådana fall då servitutet stiftas vid en särskild servitutsförrättning. Om det nya servitutet skall gälla ett område som från förut är föremål för ett servitut, föreslås som en ytterligare förutsättning att stiftandet av servitutet inte får medföra betydande olägenhet för innehavaren av det tidigare servitutet. Därigenom tryggas ställningen för innehavaren av en förefintlig servitutsrätt.

Ovan konstaterades att en förutsättning för stiftande av servitut skall vara att sakägarna kommer överens om saken. Vissa fastighetsförrättningar innebär dock så genomgripande

förändringar i den rådande fastighetsindelningen eller i fastigheternas utsträckning att det för att förrättningen skall kunna verkställas på ett ändamålsenligt sätt kan bli nödvändigt att stifta servitut av en viss typ, fastän sakägarna inte skulle enas om saken. Dylika förrättningar är skiftesförrättningar, tvångsbyte av ägor, överföring av områden, nyskifte och reglering av byggnadsmark. Därför föreslås att vid de nämnda förrättningarna skall servitut kunna stiftas utan samtycke av sakägarna (*tvångsservitut*).

Stiftande som tvångsservitut av alla de servitut som är uppräknade i 154 § kan inte ens vid de nämnda förrättningarna anses vara skäligt för den belastade fastighetens ägare. Sålunda skall det för stiftande av sådana servitut som avses i 154 § 1 mom. 7 och 8 punkten, vilka servitut är mer betungande än andra servitut, alltid förutsättas avtal mellan sakägarna.

De behov, för vilka servituten i 154 § 1 mom. 1—3 och 9 punkten är avsedda att stiftas, tillgodoses inom stadsplane- och byggnadsplaneområden i allmänhet genom kommunaltekniska konstruktionen som byggs på kommunens försorg. Tillgången till hushållsvatten och avledandet av avloppsvatten har i allmänhet ordnats för fastigheterna genom att de kan ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Likaså finns det oftast vägförbindelse från en tomt eller byggnadsplats direkt till en gata eller byggnadsplaneväg.

Genomförandet av planen kan fördröjas i fråga om de kommunaltekniska arbetena. Då är det inte möjligt att ta i bruk tomter eller byggnadsplatser utan att hushållsvatten, avlopp eller vägförbindelser tillfälligt ordnas genom servitut. Terrängförhållandena kan vara sådana att det med skäliga kostnader är möjligt att torrlägga en tomt eller byggnadsplats bara genom att leda vattnet över en annan fastighet. För att åstadkomma en ändamålsenlig tomtindelning eller byggnadsplatsindelning kan det vara viktigt att få rätt att förlägga en avloppsledning till en grannfastighets område eller att få rätt till färdsel genom grannfastigheten. Därför föreslås att de servitut som anges i 154 § 1 mom. 1—3 och 9 punkten skall få stiftas inom sådana stadsplane- och byggnadsplaneområden som här avses utan samtycke av den belastade registerenhetens ägare. Stadganden med motsvarande sakinnehåll ingår i fråga

om städernas stadsplaneområden i 85—88 §§ lagen om skifte inom planläggningsområde.

I det föreslagna 3 mom. stadgas uttryckligen att vid en fastighetsförrättning skall vägförbindelse ordnas för varje fastighet och skifte.

157 §. I gällande lag finns det inga andra stadganden om vad som skall beaktas när ett servitut stiftas än att servitutet skall vara nödvändigt och inte får medföra olägenhet samt att planläggningsfrågor skall beaktas.

I fråga om stadsplane- och byggnadsplaneområden anger planen användningsändamål för olika områden. När ett servitut stiftas skall sålunda beaktas att det sätt på vilket ett område med stöd av servitutet utnyttjas inte strider mot användningsändamålet enligt planen.

När ett servitut stiftas skall olika faktorer beaktas, såsom servitutets behövlighet samt de skador och olägenheter, de ersättningar och de iståndsättningskostnader som servitutet föranleder. Strävan vid stiftandet skall vara att syftet med servitutet, då dessa olika faktorer beaktas, nås på ett så förmånligt sätt som möjligt.

Iståndsättningen av servitutet och byggandet av anläggningar i samband med detta samt utnyttjandet av servitutet kan föranleda märkbara förändringar i omgivningen. T.ex. genom placeringen av servitutet är det möjligt att påverka omfattningen av de olägenheter som servitutet orsakar omgivningen. När ett servitut stiftas bör man se till att servitutet inte orsakar omgivningen sådana olägenheter som kan undvikas.

När utnyttjandet av ett servitut sker på en registerenhet som ägs av någon annan, skall när servitutet stiftas särskilt beaktas att servitutet och dess utnyttjande inte medför större skada eller olägenheter för någon än nödvändigt. Stadganden om de nämnda frågorna föreslås ingå i 1 mom.

Gällande lag saknar uttryckliga stadganden om hur annan lagstiftning skall beaktas när servitut stiftas och utnyttjas. För att förtydliga saken föreslås i 2 mom. stadganden om detta. Nyttan av ett servitut grundar sig på att det belastade området används för ett bestämt ändamål. Om denna användning är förbjuden enligt en annan lag, uppstår ett servitut som inte kan utnyttjas. Av denna anledning föreslås att servitut i dylika fall inte skall få stiftas. Ofta fordrar användningen av ett område ett särskilt lagstadgat tillstånd, som beviljas av någon annan än en lantmäterimyndighet. Som exem-

pel kan nämnas de tillstånd som avses i 9 och 10 kap. vattenlagen. Det är lämpligt att tillståndsärenden avgörs vid ett förfarande som anges i stadgandena i fråga. Därför föreslås att stiftandet av servitut inte ersätter sådana tillstånd som eventuellt behövs enligt annan lagstiftning. Sålunda kommer inte en sådan verksamhet som bygger på ett lagakraftvunnet beslut om servitut inte att vara tillåten, om verksamheten strider mot någon annan lag. För tydlighetens skull föreslås dock ett stadgande enligt vilket en såsom servitut stiftad rätt att ta hushållsvatten från en annans brunn inte fordrar sådant samtycke av ägaren som avses i 9 kap. 4 § 3 mom. vattenlagen.

158 §. Det föreslagna 1 mom. innehåller ett stadgande av teknisk art, enligt vilket ett servitut som stiftas skall individualiseras tillräckligt noga vid förrättningen i fråga om såväl området som villkoren och begränsningarna för dess utnyttjande.

I motiveringen till kapitlet konstaterades att gällande lag saknar stadganden om byggande eller annan iståndsättning eller underhåll av servitutsområde och anläggningar och konstruktioner som hänför sig till området. Iståndsättningen och underhållet av servitutsområdet fordrar i många fall samarbete mellan dem som är berättigade till servitutet. I 2 mom. föreslås därför stadganden om ordnandet av iståndsättningen och underhållet av servitutsområdet samt hur kostnaderna för dessa åtgärder skall fördelas.

Enligt 155 § i lagförslaget kan ett servitut stiftas också för kommunen. Därvid är kommunen i egenskap av innehavare av servitutsrätt och nyttjare av servitutsområdet helt jämförbar med ägaren till en servitutsberättigad fastighet. Av denna orsak föreslås att i fråga om kommunen skall samma stadganden om skyldigheten att iståndsätta och underhålla servitutsområdet tillämpas som i fråga om ägaren till en fastighet. I 3 mom. stadgas om detta.

159 §. Klarheten i fastighetssystemet förutsätter att, vid sådana förrättningar då området för en registerenhet ändras, även förefintliga servitut utreds och behövliga föreskrifter om dem utfärdas. Nuvarande praxis, enligt vilken varje fastighet, som bildas av den fastighet som skiftas eller styckas, i allmänhet får rätt till ett servitut som hört till den fastighet som förrättningen avser, har lett till uppkomsten av onödiga servitutsrättigheter och i vissa fall till

en oskälig ökning av den belastning som servitutet innebär. För avhjälpande av detta missförhållande föreslås i paragrafen ett stadgande, enligt vilket man vid sådana fastighetsförrättningar då nya fastigheter bildas eller ägor byts, alltid skall bestämma den fastighet till förmån för vilken ett gammalt servitut skall gälla. Utgångspunkten är då att servitutet skall lämnas gällande till förmån för bara en fastighet som bildas.

Ett gammalt servitut kan vara behövligt för flera av de fastigheter som bildas vid förrättningen. Å andra sidan kan en ökning av dem som utnyttjar servitutet så märkbart öka belastningen av servitutet att den belastade registerenheten åsamkas betydande olägenhet. Under dessa omständigheter bör man, då det är fråga om att lämna ett gammalt servitut gällande till förmån för flera fastigheter som bildats vid förrättningen, i själva verket pröva om ett servitut kan stiftas till förmån för andra än en enda fastighet. Om förutsättningar för stiftande av servitut föreligger, finns det inget hinder för att lämna det gamla servitutet gällande till förmån för flera fastigheter, eftersom ett helt nytt servitut av samma typ kunde stiftas för dessa fastigheter.

För att fastighetssystemet skall vara klart och redigt föreslås dessutom att ett servitut som är onödigt och avser det område som är föremål för förrättningen skall upphävas vid förrättningen.

160 §. Stadgandena i paragrafen gäller flyttning av ett servitut inom den belastade fastighetens område samt andra ändringar av servitutsrätt.

Förändrade förhållanden, såsom genomförandet av nya byggnadsprojekt på den belastade registerenhetens område, kan föranleda behov att flytta eller annars ändra ett servitut. Om sakägarna enas om flyttningen eller ändringen och åtgärden inte försvårar genomförandet av stadsplanen eller byggnadsplanen, är ett sådant förfarande möjligt.

En flyttning eller ändring av ett servitut kan behövas, fastän sakägarna inte enas om saken. Därför bör dylika åtgärder under vissa förutsättningar kunna vidtas även utan överenskomst. Det föreslås att en förutsättning för ändring av ett servitut skall vara att åtgärden gör det möjligt att undanröja eller minska en olägenhet som servitutet medför och att åtgärden inte medför betydande olägenhet för den berättigade fastigheten.

En servitutsbaserad rätt att använda någon annans område kan i vissa fall flyttas även i annan ordning än så som stadgas i denna lag. T.ex. kan flyttning av ett dike till en annan plats ske i den ordning som vattenlagen stadgar.

161 §. Enligt gällande lag kan ett servitut upphävas, om det på grund av förändrade förhållanden har blivit onödigt eller om nyttan av servitutet inte står i rätt proportion till den belastning som det medför. Dessa förutsättningar är sådana att det inte alltid är möjligt att upphäva servitutet ens när belastningen har blivit så stor att ett nytt motsvarande servitut inte längre skulle kunna stiftas. Slutresultatet är oskäligt för den belastade fastighetens ägare i synnerhet i de fall då den verksamhet som möjliggörs genom servitutet skulle kunna skötas på annat sätt.

Likväl bör det inte vara möjligt att upphäva ett servitut som är nödvändigt för den berättigade fastigheten, eftersom detta skulle medföra en oskälig olägenhet för användningen av fastigheten. Därvid skall man i första hand försöka minska den olägenhet som servitutet medför genom åtgärder enligt 160 §. I andra hand kan olägenheten undanröjas genom att servitutet upphävs och ett motsvarande servitut i stället stiftas på en annan registerenhets område. I 1 mom. föreslås stadganden om de frågor som avses ovan.

I praktiken kan det uppkomma en situation då ingen av de åtgärder som avses i 1 mom. kan vidtas och det sålunda inte är möjligt att minska en oskälig olägenhet som servitutet medför. En dylik situation kan råda t.ex. i fråga om ett servitut som enligt 154 § 1 mom. 9 punkten behövs för vägförbindelse. Eftersom man då storleken av en ersättning för skada och olägenhet ursprungligen bestämdes inte har kunnat beakta sådana ökning av belastningen som beror på ändrat utnyttjande av servitutet, har den som lider av olägenheten inte heller kunnat få ersättning för den ökade olägenheten. Emedan den betalda ersättningen inte i detta fall motsvarar den olägenhet som servitutet medför, bör för jämkning av saken extra ersättning kunna bestämmas i dylika fall. Av denna orsak föreslås i 2 mom. ett stadgande enligt vilket den belastade fastighetens ägare skall få ersättning för den ökade olägenhet som beror på ändrat utnyttjande av servitutet, om olägenheten är oskälig och inte kan undanröjas genom reglering av servitutsrätten. Ersätt-

ningen skall betalas av den som utnyttjar servitutet på ett sådant sätt att olägenheten ökat.

162 §. I paragrafen stadgas om ersättningar som skall betalas på grund av stiftande av servitut. Enligt gällande lag skall, oberoende av typen av förrättning, en skada eller olägenhet som beror på ett servitut som stiftats mellan lägenheter som deltar i förrättningen ersättas i form av mark- eller vattenområden eller i pengar. I praktiken har det visat sig svårgenomförbart att ersätta skador och olägenheter genom att ge mark- eller vattenområden. Det är inte längre ändamålsenligt att försöka tillämpa ett dylikt ersättningssätt. Därför föreslås att sådana förluster som beror på stiftande av servitut skall ersättas enbart i pengar.

Ersättning skall dock inte betalas för förluster som beror på stiftandet av servitut i de fall då ett servitut som behövs för ordnande av vägförbindelse stiftas på stomfastighetens område till förmån för en styckningslägenhet, om det inte finns särskilda skäl till att betala ersättning. Särskilda skäl till ersättning kan vara t.ex. att man blir tvungen att ordna vägförbindelsen på ett sätt som väsentligt avviker från vad som avtalades vid överlåtelsen av det outbrutna området och att detta medför en betydande ökning av belastningen på stomfastigheten. Eftersom detta bör anses vara gängse praxis, föreslås i paragrafen ett stadgande som i sak motsvarar gällande stadgande. Detta är ett undantagsstadgande om ersättningar. I övrigt tillämpas lagen om enskilda vägar på ersättningar som beror på stiftande av vägservitut.

Enligt vad som stadgas i det föreslagna 159 § 2 mom. är en ökning av dem som är berättigade att utnyttja ett förefintligt servitut under vissa förutsättningar möjlig genom att flera fastigheter ges rätt till servitutet. Detta kan leda till att den belastning som servitutet medför ökar. I paragrafen stadgas därför om betalning av extra ersättning för ökad belastning.

163 §. I 156 § 3 mom. föreslås att en rätt som behövs för vägförbindelse skall ordnas i enlighet med lagen om enskilda vägar. Då ordnandet av vägförbindelse sker vid en skiftesförrättning, kan antingen alla delägare eller bara en del av dem ha nytta av vägen. Om vägen gagnar alla delägare, kan man i detta specialfall beträffande ersättningarna förfara så att inga penningersättningar betalas för överlåtelsen av

vägområdet. I stället betraktas som varje delägares andel en mot delningsgrunden svarande del av graderingsvärdet för de ägor som behövs för vägrätten. I synnerhet vid stora skiftesförrättningar är detta förfarande praktiskt. Ett stadgande om detta föreslås ingå i paragrafen.

164 §. I paragrafen stadgas om ersättningar som skall betalas på grund av att ett servitut upphävs, flyttas eller annars ändras. Om åtgärden förorsakar förluster för innehavaren av servitutsrätten, skall den som har nytta av åtgärden ersätta denne för förlusterna. När ersättningen bestäms skall både de förluster och den nytta som åtgärden medför beaktas. Därvid blir den faktiska skadan ersatt till fullt belopp.

165 §. I 1 mom. ingår ett stadgande om förfarandet, enligt vilket en åtgärd som gäller ett servitut som avses i detta kapitel kan behandlas vid en särskild servitutsförrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning.

Enligt det föreslagna 156 § 3 mom. skall ett ärende som gäller ordnande av vägförbindelse behandlas i den ordning som lagen om enskilda vägar stadgar. Det är ändamålsenligt som huvudregel att även upphävande, flyttning och annan ändring av en rätt enligt lagen om enskilda vägar skall behandlas i den ordning som avses ovan. Två undantag föreslås från huvudregeln. I fråga om ett tomtindelningsområde inom ett stadsplaneområde skall upphävande, flyttning och annan ändring av en rätt enligt lagen om enskilda vägar kunna behandlas vid en servitutsförrättning. Åtgärden skall då kunna verkställas av fastighetsingenjören. Det andra undantaget är att om ett ärende, som gäller en rätt enligt lagen om enskilda vägar, tas upp vid en sådan servitutsförrättning vid vilken behandlas ett ärende som gäller ett servitut enligt 154 § 1 mom., kan i samband därmed även det förstnämnda ärendet behandlas. I detta avseende motsvarar stadgandet gällande lag.

166 §. I paragrafen stadgas om vem som har rätt att få en servitutsförrättning anhängig. Huvudregeln är att ägaren till en registerenhet som förrättningen avser skall ha denna rätt. Eftersom kommunen kan inneha en servitutsrätt, föreslås att inte bara ägaren till en registerenhet utan även kommunen skall kunna söka förrättning i fråga om ett servitut som skall stiftas eller har stiftats till förmån för kommunen.

167 §. I paragrafen stadgas om hur förrättningskostnaderna vid en servitutsförrättning skall fördelas mellan sakägarna. Fördelningsgrunden skall vara den nytta som varje sakägare har av förrättningen, eller någon annan skälighetsgrund i det fall att förrättningen gagnar också andra än sökanden. I övriga fall skall sökanden betala förrättningskostnaderna.

15 kap. Förrättningsförfarande

Kapitlet innehåller de stadganden om förrättningsförfarandet som är gemensamma för alla förrättningar. Syftet med stadgandena om förrättningsförfarandet är att styra verkställandet av förrättningar så att ett på förhand bestämt förfarande iakttas. Detta skapar rättsäkerhet för sakägarna. I fråga om upprätthållandet av fastighetssystemet hindrar iakttagandet av ett reglerat förfarande uppkomsten av fel och främjar enhetligheten i fastighetssystemet.

I lagförslaget har utgångspunkten varit att ett så enhetligt förfarande som möjligt skall iakttas vid fastighetsförrättningar oberoende av slaget av förrättning. Sålunda är stadgandena i kapitlet med smärre undantag gemensamma för alla förrättningar. De gäller bl.a. information, förrättningssammanträdet, avgörandet av ärenden vid förrättningsammanträdet samt återkallande, förfallande och inställande av en förrättning, de terrängarbeten som skall utföras vid en förrättning och avslutande åtgärder. Vidare innehåller kapitlet stadganden om registrering av en förrättning. Även stadgandena om gradering och annan värdering samt om fastställande av ersättningar är gemensamma för förrättningarna, i den mån som åtgärderna behövs med beaktande av förrättningens natur. Stadgandena om information motsvarar i huvuddrag gällande lag då det gäller normal information.

I fråga om förrättningsförfarandet har man i lagförslaget omfattat den principen att ärenden som tas upp vid en förrättning skall behandlas och avgöras vid ett förrättningsammanträde. Från sakägarnas synpunkt ger sammanträdesförfarandet dem en möjlighet att framföra sina ärenden muntligt och att direkt följa de ärenden som behandlas vid förrättningen. Ett förrättningsförfarande utan sammanträden skulle inte medföra nämnvärda kostnadsinsparingar, och dessutom vore ett sådant förfarande

märkbart besvärligare för sakägarna och skulle därigenom strida mot serviceprincipen.

Sakägarna föreslås bli betjänade även såtillvida att förrättningarna skall verkställas enligt principen om full service. Detta betyder att en sakägare sedan han lämnat förrättningsansökan inte behöver vidta några åtgärder eller på något annat sätt medverka till förrättningens fortskridande, om han inte själv så önskar, och att förrättningsingenjören sköter alla uppgifter och anskaffningar som hör till verkställandet av förrättningen.

I fråga om graderingen och annan värdering föreslås att alla nuvarande ledande värderingsprinciper skall följas. Sålunda kan graderingen grunda sig förutom på den varaktiga avkastningen av en äga även på dess saluvärde eller avkastningsvärde. Grunden för bestämmande av ersättningar föreslås vara saluvärdet eller avkastningsvärdet av den egendom som skall värderas eller de kostnader som nedlagts på egendomen. I dessa avseenden harmonierar stadgandena med vad som i inlösningslagen stadgas om bestämmande av ersättning.

Information

168—170 §. I paragraferna stadgas om hur inledandet av en förrättning skall tillkännages.

Syftet med tillkännagivandet är att alla sakägare och andra som kan föra talan skall bli underrättade om de sammanträden som hålls för förrättningen.

Av olika sätt för informering är det effektivaste sättet att lämna informationen personligen. Därför föreslås i lagförslaget att informationen i första hand skall skötas genom kallelsebrev som sänds till alla sakägare. Kallelsebrev skall även sändas till kommunen i fråga om förrättningar som verkställs inom ett område som används för tätbebyggelse, inom ett generalplane-, stadsplane-, byggnadsplane- eller strandplaneområde, eller inom ett område där byggnadsförbud råder för uppgörande av stads- eller byggnadsplan eller för vilket strandplan behöver uppgöras enligt 123 a § byggnadslagen. Enligt den föreslagna 17 § skall kommunen ha rätt att föra talan vid fastighetsförrättningar inom de nämnda områdena.

I fråga om samägda fastigheter och områden samt samfällda områden är informeringsbehovet till väsentlig del beroende av förrättningens natur. Om förrättningen gäller klyvning eller

delning av fastigheten eller området, är det viktigt att varje delägare blir underrättad om förrättningen och sålunda kan bevaka sina intressen. Därför skall tillkännagivande om de nämnda förrättningarna sändas särskilt till varje samägare och delägare. Vid övriga förrättningar kan det anses vara tillräckligt att kallelsebrev tillställs någon av samägarna eller, i fråga om ett samfällt område, i enlighet med lagen om samfälligheter till delägarlaget. Det ankommer sedan på den som fått tillkännagivandet att ordna intressebevakningen för fastigheten eller området i fråga.

Fastän man numera rätt noggrant kan få reda på vem som äger fastigheter och områden samt dessa personers adresser, är detta dock inte alltid möjligt särskilt vid mycket omfattande förrättningar. Dessutom är det i fråga om vissa förrättningar, t.ex. sådana fastighetsbestämningar som avses i 101 § 2 mom., inte möjligt att redan i det skede då förrättningen skall tillkännages ha vetskap om alla de personer vilkas rätt förrättningen kan inverka på. Eftersom förrättningen bör kunna verkställas också i dylika fall och avsikten är att alla delägare skall bli underrättade om förrättningen, föreslås att förrättningen i dessa fall skall anses ha blivit tillkännagiven på behörigt sätt om, utöver de brev som sänts till kända sakägare, inledandet av förrättningen tillkännages i en tidning med allmän spridning på orten.

I praktiken uppstår det situationer då man medan förrättningen pågår upptäcker att någon sakägare inte informerats om förrättningen på det sätt som anges ovan. Av denna anledning föreslås i lagen ett stadgande om att man då skall hålla ett fortsatt förrättningsammansräde, som tillkännages för sakägarna på samma sätt som inledandet av förrättningen. Därigenom ordnas möjlighet för alla sakägare att bevaka sina intressen.

Eftersom syftet med stadgandena om information är att se till att sakägarna blir underrättade om en förrättning och att de bereds tillfälle att bevaka sina intressen, behövs enligt stadgandena information inte lämnas, om alla sakägare samtycker till att förrättningen kan verkställas också annars. Likaså är det onödigt att hålla ett fortsatt sammanträde för att avhjälpa en brist i informationen, om vederbörande sakägare är närvarande vid förrättningen och inte fordrar att behandlingen uppskjuts eller om han skriftligen meddelar att han inte

anser att ett fortsatt sammanträde behövs. Genom att i dylika fall avvika från den normala informationen kan kostnader inbesparas och verkställandet av förrättningen påskyndas utan att någon sakägares fördel blir lidande. Därför ingår i 170 § stadganden som möjliggör ett dylikt förfarande. I de fall då enligt 168 § 3 mom. kommunen skall bli underordnad om en förrättning, skall i fråga om komplettering av informationen och om hållande av ett fortsatt sammanträde de stadganden som gäller sakägare tillämpas också på kommunen.

171 §. Verkställandet av en förrättning fordrar ofta att flera förrättingssammanträden hålls. Vid sådana förrättningar som har indelats i två eller flera skeden är det nödvändigt att hålla flera sammanträden. Eftersom inledandet av förrättningen redan har tillkännagetts för sakägarna, föreslås att ett fortsatt sammanträde i allmänhet skall tillkännas vid det föregående sammanträdet. Är detta likvärt inte möjligt, skall sammanträdet tillkännas på samma sätt som inledandet av förrättningen. Eftersom det är dyrt och ofta också arbetsdrygt att iakttäta det informeringssätt som tillämpas för det första sammanträdet, föreslås att de sakägare som är närvarande vid sammanträdet skall kunna komma överens om något annat sätt för tillkännagivande av det fortsatta sammanträdet.

Sammanträden och annat förrättningsförfarande

172 §. Såsom i motiveringen till kapitlet anförts, har man i lagförslaget utgått från att de ärenden som tas upp vid en förrättning skall behandlas och avgöras vid ett förrättnings-sammanträde. I överensstämmelse med detta stadgas i paragrafen om hållande av förrättnings-sammanträden.

173 §. I paragrafen har för tydlighetens skull tagits in ett stadgande om att en förrättning skall anses ha börjat när dess första sammanträde inletts.

Huvudregeln är att de uppgifter som hör till förrättningen får utföras först sedan förrättningen påbörjats. Av praktiska skäl är det, t.ex. vid tomtmätning och styckning, ändamålsenligt att redan innan förrättningen påbörjats kunna utföra tekniska uppgifter, såsom de mätningar som behövs för uppgörande av kartor. Genom att på förhand utföra tekniska uppgifter är det

möjligt att mer effektivt utnyttja den biträdande personal som vid en förrättning utför arbeten i terrängen. Därigenom är det även ofta möjligt att vid ett och samma sammanträde också slutföra förrättningen. I paragrafen stadgas därför om att tekniska uppgifter kan utföras på förhand.

174 §. I paragrafen stadgas om iakttagande av officialprincipen vid fastighetsförrättningar. Detta betyder att förrättningsmännen vid en förrättning på tjänstens vägnar skall ta upp alla sådana ärenden vilkas behandling hör till verkställandet av förrättningen.

175 §. I paragrafen stadgas om avgörandet av ärenden vid en förrättning.

Ett avgörande som träffas vid en förrättning kan basera sig på förrättningsmännens beslut eller på en överenskommelse mellan sakägarna.

De ärenden som skall avgöras av förrättningsmännen gäller förrättningens sakinnehåll eller de tekniska uppgifter som skall utföras vid förrättningen. Avgöranden som gäller de sistnämnda frågorna inverkar inte på sakägarnas rättsliga ställning utan endast på att förrättningen blir verkställd på ett sätt som är tekniskt riktigt och så att onödiga kostnader undviks. Ansvaret för detta tillkommer förrättningsingenjören, som skall sörja för att de uppgifter som hör till förrättningen utförs på behörigt sätt. Han har med stöd av sin utbildning tillräckliga kunskaper för att avgöra tekniska frågor. Därför föreslås att sådana ärenden som skall avgöras av förrättningsmännen och gäller tekniska uppgifter skall förrättningsingenjören avgöra ensam.

Förrättningsmännen kan i fråga om beslutsfattandet likställas med en kollegial domstol. Därför föreslås att ett ärende om vilket förrättningsmännen inte är enhälliga skall avgöras genom omröstning. På denna omröstning tillämpas vad som stadgas om kollegial domstol.

I lagförslaget har man utgått från att beslutanderätten tillkommer förrättningsmännen, om inte i fråga om något ärende uttryckligen stadgas att sakägarna får avtala om saken. Beroende på ärendet kan avtalsparterna vara antingen samtliga sakägare vid förrättningen, bara de sakägare som avgörandet gäller eller bara de sakägare som är närvarande vid förrättnings-sammanträdet. Förslaget utgår från att ett avtal i allmänhet fordrar medverkan av alla de sakägare som avgörandet gäller. Om det för ett avtal om något ärende fordras att alla

sakägare skall vara enhälliga eller om de sakägare som är närvarande vid förrättnings-sammanträdet har rätt att avtala om något på ett sätt som binder de frånvarande, har ett uttryckligt stadgande om detta tagits in i lagrummet i fråga. Om sakägarna inte når enighet, avgörs ärendet genom beslut av förrättningsmännen.

176 §. I paragrafen stadgas om formen för ett avtal. I allmänhet uppkommer avtal mellan sakägarna som resultat av förhandlingar som förs vid ett förrättnings-sammanträde under ledning av förrättningsingenjören. I fråga om dylika avtal är det mest ändamålsenligt att uppkomsten av ett avtal och dess innehåll fastställs genom att det antecknas i protokollet. Då behöver ingen särskild handling sättas upp.

För att t.ex. kunna reservera betänketid eller för att även sådana sakägare som inte är närvarande vid förrättnings-sammanträdet skall kunna vara parter i ett avtal som förhandlas fram, har i 1 mom. tagits in stadganden om hur sakägarna kan ingå avtal även utom förrättnings-sammanträdet.

Sakägarna har getts möjlighet att avtala bl.a. om sättet för tillkännagivande av ett fortsatt sammanträde (171 §). Eftersom dylika avtal om förrättningsförfarandet ansluter sig till ett felfritt verkställande av förrättningen och till ledandet av förrättningsförfarandet, stadgas i 2 mom. att ett avtal som gäller förrättningsförfarandet alltid skall ingås vid förrättningen och antecknas i protokollet.

177 §. För att hindra ekonomiska förluster och underlätta verkställandet av förrättningar föreslås i paragrafen stadganden om att en sakägare medan förrättningen pågår är skyldig att sköta även sådana områden i sin ägo som kan byta ägare till följd av förrättningen.

För att t.ex. ersättningar som skall betalas för egendom som byter ägare skall kunna bestämmas och för att ett rättvist skiftesresultat skall nås är det också nödvändigt att begränsa ägarens rätt att råda över sitt område medan förrättningen pågår. Dessa begränsningar bör i varje enskilt fall vara sådana att de inte hindrar ett normalt utnyttjande av området mer än vad som är nödvändigt för att kunna verkställa förrättningen. Därför föreslås i 1 och 3 mom. stadganden om att förrättningsmännen särskilt vid varje förrättning skall uppställa begränsningar för användningen av de områden som förrättningen omfattar. Begränsningarna skall kunna gälla försäljning och borttransport av

olika egendomsdelar, såsom virke och marksubstanser, samt uppförande eller sanering av byggnader, och andra liknande åtgärder som ändrar egendomens värde eller användningsändamål.

I överensstämmelse med vad som ovan sagts om strävandena att begränsa områdets förvaltning bara till de delar som det är nödvändigt för att verkställa förrättningen, ingår i 2 mom. ett uttryckligt stadgande om att alla samägare till en fastighet som skall klyvas får avtala om försäljning och borttransport av virke och marksubstanser medan förrättningen pågår.

De begränsningar som förrättningsmännen uppställt i enlighet med paragrafen och de avgöranden som förrättningsmännen träffat om eventuella tillståndsansökningar bör på grund av sakens natur kunna iaktas oberoende av eventuellt ändringssökande. Ett stadgande om detta ingår i 3 mom.

178 §. På grund av förändrade förhållanden eller av liknande orsaker kan den som sökt förrättningen vilja återta sin ansökan. Om inledandet av förrättningen inte ännu har tillkännagetts, kan förrättningsförordnandet utan vidare återkallas, eftersom återkallandet inte kan kränka någons fördel. Detsamma gäller en förrättning vars inledande redan har tillkännagetts, om alla sakägare kan underrättas om återtagandet före det första sammanträdet.

När förrättningen har inletts har den oftast föranlett kostnader och förlorad arbetstid även för andra sakägare än den som sökt förrättning. Av denna anledning är det ändamålsenligt att fortsätta förrättningen fastän sökanden vill avstå från sin ansökan, om någon annan sakägare som har rätt att söka förrättning fordrar att den verkställs. Om däremot ingen sakägare fordrar att förrättningen skall fortsätta, förfaller den. I 2 mom. stadgas om detta. Dessutom ingår i momentet stadganden om förfarandet när ett ärende behandlas som gäller frågan om förrättningen skall förfalla.

179 §. Verkställandet av en förrättning förutsätter att de lagstadgade förutsättningarna finns. Saknas dessa förutsättningar, skall en påbörjad förrättning inställas, om den inte förfaller i enlighet med 178 § 2 mom. Ett stadgande om dylikt inställande av förrättningen ingår i 1 mom.

Ofta hör t.ex. till en skiftesförrättning fristående uppgifter eller åtgärder, såsom kartläggning eller utredande av delägarna, vilka redan

har påbörjats innan det har avgjorts om det finns förutsättningar för verkställande av förrättningen. För att kostnaderna för dylika icke-slutförda uppgifter eller åtgärder inte skall visa sig bortkastade, är det ändamålsenligt att uppgiften eller åtgärden på begäran av en sakägare slutförs fastän förrättningen i övrigt inte skulle verkställas.

Verkställandet av en förrättning kan ibland förutsätta ett undantagslov av en myndighet, upphävande av byggnadsförbud, rättande av ett fel vid en överlåtelse eller någon annan omständighet genom vilken en brist avhjälpas i de materiella förutsättningarna för verkställande av förrättningen. I dylika fall är det ofta ändamålsenligt att förrättningen inte inställs på grund av bristen i förutsättningarna för verkställandet, utan att förrättningen avbryts tills bristen avhjälpas. Stadganden om avbrytande av förrättningen finns i 2 mom.

180 §. I enlighet med vad som anfördes i motiveringen till kapitlet ingår i 1 mom. ett stadgande enligt vilket förrättningsingenjören har till uppgift att skaffa handräckningsmanskaper, arbetsredskap och utrustning för förrättningen.

Av praktiska orsaker kan förrättningsingenjören avtala med en sakägare om att denne skall hjälpa förrättningsingenjören, t.ex. genom att skaffa handräckningsmanskaper eller råmärken. Eftersom det inte hör till sakägarnas skyldigheter att sköta de nämnda uppgifterna, föreslås att en sakägare skall få ersättning för de uppgifter som han utför. I 2 mom. stadgas om dessa frågor.

181 §. Vid nyskifte, reglering av byggnadsmark, skifte av vidsträckta samfällda områden och andra liknande förrättningar finns det mycket ärenden och uppgifter som måste skötas, bl.a. i samband med arbetena i terrängen. Det vore oändamålsenligt att förrättningsingenjören själv eller de biträdande tjänstemännen vid förrättningarna skulle utföra sådana praktiska åtgärder som inte fordrar särskilda lantmäterikunskaper. Därför föreslås att för dessa uppgifter skall en eller flera sysslomän kunna utses för förrättningen. Det är förrättningsmännen som skall konstatera om sysslomän behövs.

En syssloman skall för förrättningsingenjören räkning sköta de uppgifter som anges i 180 § 1 mom., bringa förrättningsmännens meddelanden till sakägarnas kännedom, uppbära ersättningar och betala dem vidare samt

utföra liknande uppgifter som förrättningsingenjören anförtror honom. Till den som utsetts till syssloman betalas arvode för utförande av uppgifterna.

182 §. För att en förrättning skall kunna verkställas är det ofta nödvändigt för förrättningsmännen och deras biträden att röra sig på förrättningsområdet och i byggnaderna på området. Likaså måste man på området öppna kartläggninglinjer och placera ut olika märken. Ibland kan dylika åtgärder behövas också utanför det område som är föremål för förrättningen.

Även en sakägare kan för bevakningen av sina intressen ha behov att röra sig på ett område som ägs av en annan sakägare eller att stifta bekantskap med en annan sakägares byggnad. Eftersom det utan ett uttryckligt bemyndigande i en författning kunde strida mot strafflagens stadganden om hemfrid och egendomsskydd att röra sig och vidta åtgärder på en annans område, föreslås att i paragrafen tas in stadganden om rätten att röra sig och vidta åtgärder på förrättningsområdet och i dess omgivning samt begränsningar i fråga om denna rätt.

De åtgärder som avses ovan kan föranleda skada eller olägenhet. I 2 mom. stadgas sålunda om ersättning på grund därav. All skada och olägenhet som drabbar en utomstående skall ersättas. Däremot förpliktas en sakägare att i någon mån tolerera sådan skada eller olägenhet som beror på förrättningen. Därför föreslås att till en sakägare skall ersättning betalas bara för betydande olägenhet eller skada.

183 §. Det område som förrättningen gäller kan med stöd av ett arrende- eller annat avtal vara föremål för nyttjanderätt. Området kan också vara föremål för avverkningsrätt. För att man inte i onödan skall göra intrång i en sådan rättsinnehavares ställning, stadgas i paragrafen om beaktande av privaträttsliga avtal när förrättningen verkställs.

Det är viktigt att förrättningens slutresultat är ändamålsenligt och att inte beaktandet av sådana avtal som nämns ovan kränker någon annan sakägares rätt. På grund härav föreslås ett stadgande enligt vilket man vid förrättningen först i andra hand skall ta hänsyn till tryggheten av ställningen för innehavaren av en avtalsbaserad rätt.

184 §. I paragrafen stadgas om hur å ena sidan domstolens och å andra sidan förrätt-

ningsmännens sakliga behörighet skall regleras i sådana situationer då det område som förrättningen gäller är föremål för en tvist som kan bli anhängig vid domstol och kan inverka på förrättningens slutresultat. Tvisten kan gälla t.ex. giltigheten av en överlåtelse av ett outbrutet område eller storleken av en andel av en fastighet som skall klyvas.

Enligt gällande lag avgör domstolen en tvist av ovannämnt slag, om den har anhängiggjorts vid domstolen innan förrättningen inleddes. Om tvisten uppstår sedan förrättningen inlett, avgörs den vid förrättningen. En dylik kompetensfördelning har visat sig vara ändamålsenlig, och därför ingår i paragrafen ett stadgande som i sak motsvarar gällande stadgande.

För att slutresultatet av en tvist som är anhängig vid domstol skall bli beaktat när förrättningen verkställs, stadgas i paragrafen för tydlighetens skull att förrättningen inte får avslutas innan tvisten har avgjorts.

185 §. I paragrafen stadgas om bestämmande av utsträckningen av en registerenhet och om utmärkning i terrängen. Syftet med dessa åtgärder är att man senare skall kunna konstatera vilken fastighetsindelningen är till följd av en förrättning.

Vid användning av modern precisionsmätning som bygger på ett enhetligt koordinatsystem kan gränspunkternas läge bestämmas exakt med hjälp av koordinater. Om det senare uppstår ovisshet om gränsen, kan gränspunkternas läge med hjälp av koordinaterna bestämmas på nytt i terrängen. I samband med kommunaltekniska byggnadsarbeten inom områdena för detaljplaner kan ofta råmärken som byggts i terrängen röra på sig eller försvinna helt. Då fyller de byggda råmärkena inte sin uppgift. Därför föreslås att det inte skall vara nödvändigt att bygga råmärken inom områdena för stadsplaner och byggnadsplaner, om inte ägaren eller innehavaren av registerenheten så yrkar. Av särskilda skäl kan man låta bli att märka ut rån i terrängen också annanstans än inom de nämnda planernas områden. En dylik situation kan råda t.ex. inom ett sådant strandplaneområde där det finns tätbebyggelse i form av kvarter och mätningen företas enligt enhetskoordinatsystemet.

Det är dessutom i allmänhet onödigt att märka ut en tydlig naturlig rå i terrängen. Sträckningen av rån för ett vattenområde, i synnerhet på en vid fjärd eller mot ett allmänt vatten, är det också ofta svårt att ange med

hjälp av råmärken. Sålunda räcker ofta en anteckning på förrättningskartan för att utvisa en rå i vatten, särskilt i de fall då koordinater dessutom kan bestämmas för gränspunkterna.

De nämnda principerna för råmarkering skall tillämpas både i fråga om en ny rå och när en gammal rå märks ut på nytt. Samma principer skall i regel tillämpas också när gränserna för ett servitutsområde bestäms och märks ut. Ett servitut kan dock vara av sådan art att området inte behöver märkas ut i terrängen. T.ex. en vattentäkt som är föremål för rätt att ta hushållsvatten behöver inte markeras i terrängen.

186 §. Om äganderätten eller en nyttjanderätt till ett område ändras till följd av en förrättning, blir områdets tidigare ägare eller den tidigare innehavaren av nyttjanderätten tvungen att flytta undan sådan egendom som inte bytt ägare till följd av förrättningen samt att överlåta området i den nya ägarens besittning eller tillåta att området används med stöd av servitutsrätt eller sluta använda området på grund av att servitutet upphävts. För att kunna tillträda området och få egendom flyttad kan områdets nya ägare eller en ny innehavare av nyttjanderätt begära behövlig handräckning, om ägaren till den egendom som skall flyttas inte sörjer för att egendomen flyttas inom utsatt tid eller om han inte överlåter området i den nya ägarens besittning. I 1 mom. har därför tagits in stadganden om bestämmande av en tidpunkt för tillträdet samt om meddelande av bestämmelser om bärgning av skörd och om borttransport av egendom.

Vid nyskifte och reglering av byggnadsmark bestäms i nyskiftesplanen eller regleringsplanen om tillträdet av ägorna, i fråga om andra slag av förrättningar kan sakägarna däremot komma överens om tillträdet av ägorna och om borttransport av egendom. Som en begränsning föreslås dock att egendom inte skall få flyttas bort innan den har utretts för den värdering som skall företas vid förrättningen.

187 §. Paragrafen innehåller stadganden av teknisk art om att de ärenden som tas upp vid förrättningen skall antecknas i protokollet eller i någon annan handling samt att dessa handlingar skall undertecknas.

188 §. Paragrafen innehåller ett stadgande om uppgörande av en förrättningskarta. I allmänhet är fastighetsförrättningar sådana att det är nödvändigt att uppgöra en karta över det område som är föremål för förrättningen.

Som exempel på undantag, då det är onödigt att uppgöra en karta, kan nämnas överföring av en andel i ett samfällt område från en fastighet till en annan eller bestämmande av hur stor andel en fastighet har i ett samfällt område.

189 §. Det är viktigt för en sakägare att genast få veta vilka avgöranden och avtal som träffats vid förrättningen. Det hör till ledandet av en förrättning att avgöranden och avtal presenteras för sakägarna i den takt som förrättningen fortskrider. För att förenhetliga förrättningsförfarandet och säkerställa att sakägarna får information föreslås ett uttryckligt stadgande om detta i paragrafen.

190 §. I 1 mom. stadgas om avslutande av en förrättning, om förrättningsingenjörens skyldighet att upplysa sakägarna om rätten att söka ändring och att ge råd om det förfarande som därvid iakttas.

I 2 mom. föreslås ett uttryckligt stadgande om förrättningsingenjörens skyldighet att genast när förrättningen har avslutats ge besvär-anvisning till en sakägare som så yrkar.

191 §. Enligt stadgandet i 189 § om framläggande av avgöranden och avtal får en sakägare genast vetskap om de avgöranden och avtal som träffats vid förrättningen. Med stöd därav kan han bedöma om förrättningens slutresultat är riktigt och om han för att kunna bevaka sina intressen bör anföra besvär över förrättningen.

Ett krav på att protokollet och alla andra förrättningshandlingar skall vara färdiga att framläggas för sakägarna vid det avslutande sammanträdet skulle i flera fall leda till att ett extra sammanträde måste hållas och skulle göra det betydligt svårare att utnyttja ny teknologi vid beredningen av förrättningshandlingarna. Med tanke på eventuell ändringssökande bör sakägarna likväl få tillgång till protokollet och andra förrättningshandlingar i god tid innan besvärstiden löper ut. Därför föreslås att protokollet och de övriga förrättningshandlingarna skall finnas tillgängliga för sakägarna inom 14 dagar från den dag förrättningen avslutades, om en sakägare så yrkar vid sammanträdet. Om besvär över ett avgörande som förrättningsmännen träffat får anföras särskilt medan förrättningen pågår, skall protokollet samt sådana andra handlingar som gäller det överklagbara avgörandet finnas tillgängliga för sakägarna inom motsvarande tid från den dag beslutet gavs.

På detta sätt lämnas en skälig tid för sakägarna att studera protokollet och andra uppgifter om förrättningen så att han t.ex. kan anföra besvär. Det föreslagna förfarandet gör det möjligt att utnyttja ny teknologi på ett ändamålsenligt sätt vid förrättningarna.

Registrering av förrättningar

192 §. I paragrafen stadgas om registrering av förrättningar.

Syftet med att verkställa fastighetsförrättning är dels att avgöra sakägarnas inbördes rättsförhållanden, dels att upprätthålla ett tillförlitligt fastighetssystem. För granskning av riktigheten av avgöranden som gäller sakägarnas inbördes rättsförhållanden ingår i lagen ett system för sökande av ändring. Därigenom blir de juridiska aspekterna av förrättningen tillräckligt undersökta.

Upprätthållandet av ett klart och tillförlitligt fastighetssystem förutsätter att resultatet av en förrättning uppfyller de krav som ställs på ett tillförlitligt fastighetssystem. Innan en förrättning införs i fastighetsregistret bör man därför undersöka att de uppgifter, som på grundval av avgörandena vid förrättningen skall antecknas i registret, uppfyller de ovan nämnda kraven. Därvid skall man närmast granska att förrättningen har verkställts på rätt fastighet och att de ändringar som görs i registret sålunda gäller rätt registerenheter.

Med tanke på rättsverkningarna är det viktigt att på ett entydligt sätt bestämma den tidpunkt vid vilken en ändring, som fastighetsförrättningen föranleder i fastighetsindelningen, genomförs. När anteckningar om förrättningen görs i fastighetsregistret, uppfyller de nya fastigheter som därvid bildats till alla delar kriterierna på fastigheter enligt 2 §. Därför föreslås att det skall anses att fastighetsindelningen ändras vid den tidpunkt då anteckning görs i fastighetsregistret, om inte annat uttryckligen stadgas särskilt. I 42 och 45 §§ ingår stadganden enligt vilka tomter och allmänna områden bildas till fastigheter samt fastighetsindelningen ändras först när de införs i fastighetsregistret på det sätt som stadgas i 18 kap.

193 §. Enligt 54 § 3 mom., 91 § och 144 § 2 mom. kan fastigheter som bildats vid klyvning, nyskifte eller skifte av samfällt område och andra ändringar som därvid företagits i fastig-

hetsindelningen registreras sedan skiftesplanen vunnit laga kraft. I anslutning till detta innehåller paragrafen ett hänvisningsstadgande om att frågor som inverkar på fastighetsystemets tillförlitlighet skall undersökas innan anteckningar görs i fastighetsregistret, på samma sätt som i fråga om en avslutad förrättning och att förrättningen vid behov skall återförvisas för rättelse.

194 §. Enligt det föreslagna 232 § 2 mom. är det med anledning av rågång eller ägobyte, som företagits i samband med vissa förrättningar, möjligt att enligt förrättningsingenjörens prövning ge besväransvisning särskilt medan förrättningen pågår. Då kan rågången eller ägobytet vinna laga kraft innan förrättningen avslutats. För att uppgifter om en rågång eller ett ägobyte som verkställt skall bli införda i fastighetsregistret utan dröjsmål, föreslås att dessa förrättningar skall kunna införas i fastighetsregistret genast när de vunnit laga kraft.

Gradering och annan värdering

195 §. T.ex. vid klyvning, skifte av samfällt område, ägobyte och nyskifte förutsätter verkställandet av förrättningen att värdena av olika ägor jämförs sinsemellan för bestämmande av deras relativa kvalitet. Denna jämförelse kan företas genom att på förhand välja en enhetlig skala inom ramen för vilken värdet av varje äga bestäms i förhållande till andra ägor. Det värde som då ges en äga kallas gradtal och den åtgärd genom vilken ett gradtal bestäms för varje äga kallas gradering. Grundläggande stadganden om hur graderingen företas ingår i paragrafen.

196 §. Graderingen är till sin natur en värdering av ägorna även i de fall då gradtalet inte t.ex. utvisar ägornas värde i pengar.

Vid en jämförelse mellan de ägor som skall användas för jordbruk bör den rätta jämförelsegrunden t.ex. i fråga om klyvning vara den varaktiga avkastningsförmågan för varje äga. Om däremot ägor som skall användas för en byggnadsplats jämförs sinsemellan t.ex. för ägobyte, är den rätta jämförelsegrunden saluvärdet av olika ägor. Det beror på typen av förrättning samt på användningssyftet och möjligheterna att använda ägorna vilken värderingsgrund som i varje enskilt fall bör betraktas som den rätta graderingsgrunden. I 1 mom. stadgas sålunda att graderingsgrunden

beroende på fallet kan vara någon av de allmänna värderingsgrunder som nu tillämpas, dvs. saluvärdet, avkastningsvärdet eller den varaktiga avkastningsförmågan.

I synnerhet vid omfattande förrättningar som gäller ägor som används för olika ändamål kan det vara ändamålsenligt att tillämpa olika graderingsgrunder, t.ex. så att områden som fortsättningsvis skall användas för odling graderas enligt avkastningsförmågan medan sådana som används för byggande och s.k. råmarksområden graderas enligt saluvärdet. De ägor som graderats enligt olika graderingsgrunder måste inordnas i samma graderingsskala bl.a. när ett skiftesförslag uppgörs vid förrättningen. Ägor som graderats enligt olika skalor blir jämförbara sinsemellan med hjälp av de faktiska saluvärdena eller avkastningsvärdena för ägorna i varje kategori. I 2 mom. stadgas om detta.

197 §. I syfte att förtydliga graderingspraxis har i paragrafen tagits in detaljerade stadganden om graderingsgrunden för ägor avsedda för olika ändamål.

Stadgandena i 1 och 3 mom. om att ägor som skall användas för jordbruk eller fiske graderas enligt den varaktiga avkastningsförmågan bygger på rådande graderingspraxis.

Vid graderingen av jordägor utgår man i allmänhet från den bara marken. På grund av den långa växttiden för trädbestånden skulle en gradering av skogsägor utgående från den bara skogsmarkens avkastningsförmåga inte ge ett riktigt relativt värde för skogsmarken i jämförelse med andra slag av ägor. Avkastningsförmågan för skogsägor bygger på det trädbestånd som i fråga om varje skogstyp kan odlas på en viss ort. Därför har man i graderingspraxis omfattat ett förfarande där gradtalet för skogsägor bestäms utgående från den sammanlagda varaktiga avkastningsförmågan för marken och trädbeståndet. Därvid inkluderas i det relativa värde, som gradtalet utvisar för en äga, det genomsnittliga produktionsförråd som ägan bör ha för att få en virkesavkastning som är utmärkande för skogstypen i fråga. Ett stadgande om inkludering av produktionsförrådet i gradtalet ingår i paragrafen som 2 mom.

198 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om graderingen av ägor som används för annat ändamål än jord- eller skogsbruk eller fiske.

Det gängse värdet av ägor som används för annat än för de nämnda basnäringarna be-

stäms inte på basis av ägans varaktiga produktionsförmåga utan på basis av det specialändamål för vilket ägan används eller kan användas. Gradtalen för ägor med dylikt specialvärde kan bestämmas genom att sinsemellan jämföra saluvärdena eller avkastningsvärdena för de ägor som skall graderas. I 1 mom. stadgas sålunda att gradtalet skall bestämmas på basis av de nämnda värdena i fråga om ägor med specialvärde.

Om specialvärdet av en äga är stort i jämförelse med det gängse värdet av ägor som används för jord- eller skogsbruk eller fiske, blir skillnaderna i ägornas graderingsvärden betydande. Ett användande av dylika graderingsvärden, som bygger på specialvärden, vid ett skifte eller ägobyte skulle leda till en i fråga om ytan synnerligen ojämn fördelning av ägorna mellan olika delägare eller till stora skillnader i fråga om ytan av de områden som byts, om det område som förrättningen gäller inte överlag har specialvärde. Från sakägarnas synpunkt är en allmän förutsättning för ett gott slutresultat av ett skifte eller ägobyte att det område som var och en får till ytan ungefärligen motsvarar hans andel av totalytan av det område som skall delas eller att de ägor som byts har ungefär lika stor yta.

För att ett dylikt skiftesresultat eller ägobyte skall kunna åstadkommas föreslås att då ett skifte eller ägobyte omfattar få ägor med specialvärde och detta specialvärde är stort, skall de ägor som har specialvärde inte graderas utgående från deras gängse värde enligt saluvärdet eller avkastningsvärdet, utan utgående från deras användningsändamål enligt 197 §. Skillnaden mellan ägans specialvärde och det värde som används vid graderingen blir vid en gradering på det sätt som anges ovan obeaktad vid ett skifte eller ägobyte och skall ersättas i pengar till den som överlätit den äga som har specialvärde. Om sakägarna likväl önskar undvika att betala ersättning i pengar, skall de beredas tillfälle att avtala att alla ägor graderas enligt deras gängse värde. I 2 mom. stadgas om gradering utan beaktande av specialvärden och om ersättning i pengar.

Ersättningar

199 §. Paragrafen innehåller ett grundläggande stadgande om att förrättningsförfarandet även omfattar uppgörande av slutlig likvid över

de ersättningar som sakägarna skall betala sinsemellan.

200 §. Ovan har i samband med olika förrättningar nämnts att ersättning skall betalas för egendom som inlöses vid en förrättning. Likaså skall vid en förrättning betalas ersättning för egendom som byter ägare och vars värde inte har beaktats t.ex. i skiftesplanen eller vid ett byte, samt för sådan gemensam egendom som vid skiftet inte fördelas enligt andelarna. I 1 mom. stadgas att dylik egendom som ersätts skall värderas enligt saluvärdet, avkastningsvärdet eller omkostnadsvärdet. Om inte annat följer av 81 eller 124 §, skall ersättningen i främsta rummet baseras på saluvärdet av den egendom som överlåtaren mister. Om saluvärdet inte motsvarar den fulla förlusten, skall avkastningsvärdet eller omkostnadsvärdet användas som värderingsgrund för ersättningen. De föreslagna värderingsgrunderna är desamma som skall användas vid en värdering enligt inlösningslagen.

Enligt 2 mom. skall vid värdering av de ersättningar som skall betalas för olägenhet och skada på grund av en förrättning alla förluster av ekonomisk art beaktas. Därigenom beaktas inte personliga affektionsvärden när skadeersättningar bestäms.

På grund av försämringar av penningvärdet och ekonomiska konjunkturväxlingar kan prisnivån variera medan förrättningen pågår. Därför stadgas i 3 mom. att löseskillningar och ersättningar skall bestämmas enligt prisnivån vid tiden för beslutet. Värderingen skall bygga på det skick som egendomen har vid tiden för tillträdet.

201 §. I 1 mom. stadgas att i fråga om bestämmandet av ersättningar skall vid fastighetsförrättningar officialprincipen i regel iaktas. Enligt denna princip skall ersättningsfrågor prövas och avgöras, fastän yrkande om ersättning inte skulle ha framställts. Sålunda blir en sakägare, vars område inlöses, inte utan ersättning, fastän han inte skulle vara närvarande vid förrättningen. Likaså skall förrättningsingenjören ta upp till behandling ett ersättningsärende som gäller en sakägare som är närvarande vid förrättningen men som inte yrkar ersättning för sina förluster.

Fastän förrättningsmännen på tjänstens vägnar skall ta ersättningsfrågor till prövning och avgörande, skall vid fastighetsförrättningarna likväl i fråga om ersättningsbeloppet och annat som gäller ersättningar den allmänna principen

om avtalsfrihet iakttas. Därför föreslås att rätten för närvarande sakägare att avtala om ersättningar skall begränsas bara till den del som avtalet skulle kränka en tredje persons rätt, t.ex. den rätt som tillkommer en frånvarande sakägare eller en innehavare av panträtt. Stadganden om detta föreslås i 2 mom.

202 §. Om en enda sakägare har nytta av en åtgärd som vidtagits vid en förrättning, är det klart att denna sakägare är skyldig att betala en ersättning som beror på åtgärden. Huvudregeln är sålunda att ersättningen för egendom som inlösts skall betalas helt av den sakägare som fått egendomen.

Vid en förrättning vidtas också ofta åtgärder som flera sakägare har nytta av. T.ex. kan servitutsrätt till något område stiftas till förmån för flera fastigheter, och då gagnar åtgärden flera sakägare. Det föreslås att betalningen av ersättning därvid i regel skall fördelas mellan nyttohavarna i proportion till deras nytta av åtgärden. Eftersom det inte alltid är möjligt att entydigt fastslå vilken nytta varje sakägare har av en åtgärd, föreslås att ersättningen skall kunna delas även enligt någon annan skälig grund.

203 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om betalningen av ersättningar, om den ränta som skall räknas på ersättningar och om återbäring av överbetalda ersättningar.

I fråga om betalningen av ersättningar har den som betalar och den som tar emot ersättningen motsatta intressen. Från betalarens synpunkt är det fördelaktigt om ersättningen förfaller till betalning så sent som möjligt. För mottagaren är däremot en tidig betalningstidpunkt fördelaktigt.

Den ersättningsberättigade blir ofta tvungen att skaffa motsvarande egendom i stället för den egendom som han överlätit. T.ex. måste den som gått miste om sin bostad eller produktionsbyggnad skaffa en ny bostad eller produktionsbyggnad. Han bör därvid kunna använda den ersättningssumma som bestäms vid förrättningen till att betala det som skaffas i stället. Om förfallodagen för ersättningen skulle kopplas till den dag förrättningen vinner laga kraft, kunde de besvär som anförs över förrättningen leda till flera års anstånd med betalningen av ersättningar. Detta vore oskäligt för mottagaren. Därför föreslås att en ersättning i regel skall betalas inom tre månader från den dag förrättningen avslutats. I fråga om stora ersättningsbelopp bör det vara möjligt för

förrättningsmännen att jämka betalningstiden så att den blir skälig för både betalaren och mottagaren. I 1 mom. stadgas därför att förrättningsmännen av särskilda skäl kan förlänga betalningstiden till maximalt tre år.

Vid nyskifte anges tiden för tillträde av ägor i nyskiftesplanen. I regel sker tillträdet långt innan förrättningen avslutas. De avslutande åtgärderna vid nyskifte kan ta flera år i anspråk. Därför föreslås att förrättningsmännen vid nyskifte skall kunna bestämma att betalningstiden börjar löpa vid en tidpunkt innan förrättningen avslutats, om det är skäligt för delägarna.

Den normala betalningstiden är enligt vad som ovan anförts tre månader. Det föreslås att ränta inte skall behöva betalas på en ersättning som betalas inom denna tid. Om betalningstiden är längre än tre månader, skall på ersättningen betalas en årlig ränta om 6 %, som räknas från den dag då tre månader har förflutit sedan början av betalningstiden. Till storleken motsvarar räntan den ränta som stadgas i gällande inlösningslag samt i gällande lag om allmänna vägar. Den ränta som avses ovan skall gälla ersättningar som betalas inom betalningstiden. Om betalningen fördröjs, skall på räntan till dessa delar tillämpas vad som i räntelagen (633/82) stadgas om dröjsmålsränta. I 3 mom. ingår en hänvisning om detta.

En domstol kan till följd av besvär sänka den ersättning som bestämts vid förrättningen. För dylika fall ingår i 4 mom. ett stadgande enligt vilket en överbetald ersättning skall återbäras och ränta betalas på denna.

204 §. De ersättningar som bestämts vid en förrättning kan uppgå till betydande belopp. För att ägaren till en fastighet för vilken det bestämts att ersättning skall betalas inte skall kunna äventyra den ersättningsberättigades ställning genom att överlåta eller pantsätta fastigheten, föreslås att fastigheten skall utgöra pant för en obetald ersättning och för räntan på denna i enlighet med vad som stadgas i 20 kap. i den nya jordabalken. Förrättningsingenjören skall enligt förslaget underrätta inskrivningsmyndigheten om en panträtt som avses ovan.

Den ersättningsberättigades ställning skall alltjämt tryggas genom att förrättningsmännen, även sedan de nya ägorna tillträtts, kan ställa upp begränsningar för försäljningen och användningen av virke från den fastighet som ansvarar för ersättningen.

205 §. Den ersättning som tillfaller en fastighet utgör ersättning för den sänkning av fastighetens värde som beror på förrättningen. Därför föreslås ett stadgande om att ersättningen skall höra till fastigheten.

Stadgandet i 1 mom. tryggar märkbart ställningen för en innehavare av panträtt i de fall då en fordran, för vilken fastigheten utgör pant, förfaller innan ersättningen betalas. Dessutom bör även ställningen tryggas för en sådan innehavare av en panträtt i fastigheten vars fordran förfaller först sedan den ersättning som bestämts vid förrättningen har förfallit till betalning.

Skulle i dylika situationer rätten för fastighetens ägare att lyfta ersättningen inte begränsas i sådana fall, då fastighetens värde sjunker avsevärt till följd av förrättningen och värdet av den återstående fastigheten inte längre räcker till för att ansvara för in-teckningarna i fastigheten, kunde innehavaren av panträtten till följd av förrättningen gå miste om sin fordran. På grund härav föreslås att ersättningen i dessa fall skall deponeras i länsstyrelsen och att innehavaren av panträtten skall ha samma rätt till den deponerade ersättningen som till fastigheten. Länsstyrelsen skall fördela de deponerade medlen på samma sätt som när en fastighet har sålts på exekutiv auktion enligt utsökningslagen, om inte innehavaren av panträtten ger sitt samtycke till att fastighetens ägare lyfter ersättningen.

206 §. I paragrafen stadgas om betalning av ersättning till delägarlaget för ett samfällt område.

Ett delägarlag som konstituerat sig på det sätt som stadgas i lagen om samfälligheter har de organ som behövs för dess verksamhet, och en ersättning som avses det samfällda området kan betalas till delägarlaget. Delägarlaget skall då sörja för att ersättningen delas ut till delägarna eller används på ett sätt som gagnar delägarna.

Ett delägarlag som inte konstituerat sig har däremot inga organ som skulle sörja för att ersättningen lyfts och för åtgärder i samband med detta. Därför föreslås att en ersättning som tillkommer ett icke-konstituerat delägarlag i regel skall fördelas mellan delägarna vid förrättningen.

I synnerhet i samband med stiftandet av servitut och inlösningar av små samfällda områden kan de ersättningar som gäller det samfällda området vara så obetydliga att kost-

naderna för att reda ut vem som är delägare skulle bli oproportionerligt stora i förhållande till den ersättning som skall delas. Då är det ändamålsenligt att man vid förrättningen inte tar reda på delägarna, utan att ersättningssumman deponeras i länsstyrelsen i väntan på att delägarna senare utreds eller delägarlaget konstituerar sig eller på att ett sammanträde enligt lagen om samfälligheter hålls, vid vilket beslut fattas om att lyfta och använda den ersättning som tillhör delägarlaget.

För att en enskild delägare, vars andel av ersättningssumman kan vara betydande, vid en ovan nämnd situation inte skall vara skyldig att vänta på att delägarlaget eventuellt konstituerar sig eller på att delägarlaget håller ett sammanträde, föreslås att varje delägare i ett delägarlag som inte konstituerat sig skall kunna lyfta sin andel av den ersättningssumma som deponerats hos länsstyrelsen mot uppvisande av en tillförlitlig utredning om sin andel.

16 kap. Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna vid en fastighetsförrättning består dels av diverse utgifter som uppkommer under förrättningen, dels av en avgift som uppbärs till staten eller kommunen för en förrättning som deras myndigheter verkställt. Kapitlet innehåller detaljerade stadganden om förrättningsutgifterna och om betalningen av dessa samt om fördelningen av förrättningskostnaderna mellan sakägarna till de delar som inte annat stadgas om saken i denna lag. Vidare stadgas i kapitlet att förrättningskostnaderna i vissa fall skall betalas av statens eller kommunens medel. Däremot ingår inte i kapitlet detaljerade stadganden om den fastighetsförrättningsavgift som skall uppbäras till staten eller kommunen, utan avsikten är att liksom nu stadga om detta i en särskild lag.

I den allmänna motiveringen och i motiveringen till 15 kap. konstaterades att sakägarna skall betjänas så att förrättningarna verkställs enligt principen om full service. Detta innebär att förrättningsmännen skall sköta alla anskaffningar som hör till en förrättning. Förrättningen verkställs utan att sakägaren efter inlämnandet av ansökan på något sätt behöver delta i verkställandet. Därför föreslås att alla utgifter som uppkommer under förrättningen i regel skall betalas i förskott av statens eller

kommunens medel i den takt som de uppkommer. Sedan förrättningen avslutats skall utgifterna indrivnas hos sakägarna till staten eller kommunen. Detta är förfarandet redan nu i fråga tomtmätning. Enligt förslaget utvidgas förfarandet till att gälla alla fastighetsförrättningar. I övrigt motsvarar stadgandena i kapitlet till väsentliga delar vad som stadgas i gällande lag.

207 §. I 1 mom. ingår ett definitionsartat stadgande om att förrättningskostnaderna består av förrättningsutgifter och en fastighetsförrättningsavgift.

Med förrättningsutgifter avses de utgifter som hör till verkställandet av förrättningen och uppkommer medan förrättningen pågår. Dyliga utgifter är t.ex. lönerna till det handräckningsmanskap som anlitas vid arbeten i terrängen och därmed jämförbara utgifter, kostnaderna för anskaffning och transport av råmärken samt ersättningar som med stöd av 182 § 2 mom. betalas för skador som uppkommit i samband med arbeten i terrängen. Vidare omfattar förrättningsutgifterna de arvoden och ersättningar som betalats till gode män, sysslomän och sakkunniga. En förteckning med exempel på de vanligaste förrättningsutgifterna ingår i 2 mom.

I motiveringen till kapitlet konstaterades att avsikten är att stifta en särskild lag om fastighetsförrättningsavgift. Stadganden om motsvarande avgift finns nu i lagen om lantmäteriaavgift. Ett hänvisningsstadgande om detta ingår i 3 mom.

208 §. I enlighet med vad som anförts ovan skall förrättningsutgifterna, med det undantag som stadgas i 180 §, betalas i förskott av statens eller kommunens medel och sedan förrättningen avslutats återkrävas till staten eller kommunen. För att allt som sakägaren skall betala på grund av förrättningen skall kunna uppbäras på en gång, bör förrättningsutgifterna uppbäras i samband med fastighetsförrättningsavgiften. Paragrafen innehåller stadganden om dessa frågor.

209 §. I paragrafen stadgas om fördelningen av förrättningskostnaderna mellan sakägarna.

Huvudregeln är att den nytta som varje sakägare har av förrättningen skall betraktas som en rättvis grund för fördelningen av förrättningskostnaderna, oberoende av vilken sakägare som har gjort förrättningen anhängig. För de fall då det finns orsak att avvika från

denna regel har i lagen tagits in ett specialstadgande i det lagrum som gäller saken.

I fråga om vissa förrättningar har sakägarna redan i ett avtal som utgör grund för förrättningen, t.ex. ett avtal om stiftande av ett servitut eller om ett ägobyte, kunnat avtala också om betalningen av förrättningskostnaderna. Eftersom det inte är motiverat att begränsa sakägarnas avtalsfrihet i denna fråga, föreslås att sakägarna skall kunna avtala om fördelningen av förrättningskostnaderna.

Mätning av allmänt område bör anses ske i främsta rummet för att utföra sådana uppgifter som ankommer på kommunen. Därför föreslås i 2 mom. ett stadgande om att kommunen betalar förrättningskostnaderna vid mätning av allmänt område.

210 §. Paragrafen innehåller stadganden om sådana specialfall då ett förrättningsförordnande återkallas eller en förrättning förfaller eller inställs.

Då förrättningsförordnandet återkallas eller förrättningen förfaller sker detta till följd av en viljeyttring från sökandens sida. Av denna orsak föreslås att den som sökt förrättningen skall betala förrättningskostnaderna i dyliga fall.

Då förrättningen på grund av avsaknad av förutsättningar inställs, har i allmänhet ingen delägare nytta av att förrättningen inletts. Under dessa omständigheter är det främst sökanden som bör bära ansvar för betalningen av förrättningskostnaderna vid en förrättning som inställts.

Ibland har man vid en förrättning innan den inställts företagis sådana utredningsuppgifter, t.ex. sammanställande av en delägarförteckning för ett samfällt område, som gagnar flera sakägare. Av dyliga särskilda skäl bör det kunna bestämmas att även andra sakägare än sökanden skall delta i förrättningskostnaderna. Ett specialstadgande om detta ingår i 2 mom.

211 §. I praktiken förekommer det fall då en förrättning har sökts utan den ringaste anledning, kanske i syfte att vålla förtret. Sålunda har det hänt att rågång sökts flera gånger med en kort tids mellanrum i fråga om en rå som är markerad med tydliga råmärken. För att vid dyliga förrättningar inte andra sakägare än sökanden skall bli tvungna att betala förrättningskostnaderna, föreslås att förrättningskostnaderna vid en förrättning som sökts utan anledning skall betalas helt av sökanden. Vidare föreslås att sökanden vid en förrättning

som sökts utan anledning även helt skall ersätta sådana oundvikliga kostnader som uppkommit för andra sakägare, eller delvis om detta anses skäligt. En sådan situation råder t.ex. då en förrättning sökts helt i syfte att vålla förtret.

I synnerhet vid stridiga förrättningar kan en sakägare orsaka klart obefogade kostnader, t.ex. genom att hindra att en behövlig syn förrättas i en byggnad som han äger, varvid verkställandet av förrättningen måste uppskjutas och polisen anlitas för handräckning. För att de övriga sakägarna inte skall behöva ansvara för dylika extra kostnader, föreslås att klart obefogade förrättningskostnader som orsakats uppsåtligen skall betalas enbart av den sakägare som orsakat dem och att denne dessutom skall ersätta sådana extra kostnader för intressebevakning som han uppsåtligen orsakat andra sakägare. Dylika extra kostnader kan vara t.ex. arvode till ett biträde i samband med en syn som nämns ovan.

212 §. I motiveringen till 68 § konstaterades att det i situationer som avses i den nämnda paragrafens 2 mom. är till allmän fördel att nyskifte anhängiggörs utan att någon sakägare sökt nyskifte. Beslut om anhängiggörande av ett dylikt nyskifte fattas av lantmäteribrån. Eftersom det i ett sådant fall är ändamålsenligt från allmän synpunkt att verkställa förrättningen och då den kan verkställas fastän ingen sakägare har gjort ansökan, föreslås att förrättningskostnaderna vid ett nyskifte av detta slag skall betalas slutligt av statens medel.

I 2 mom. föreslås ett stadgande, enligt vilket förrättningskostnaderna, i enlighet med vad som stadgas närmare genom förordning, betalas av statens eller kommunens medel för en förrättning genom vars verkställande en brist i fastighetsregistret eller i fastighetsindelningen kan avhjälpas eller ett fel i fastighetssystemet kan rättas eller tillförlitligheten och klarheten i fastighetssystemet annars kan främjas. I dessa fall är det fråga om en förrättning som främjar upprätthållandet av fastighetssystemet, vilket ankommer på en myndighet. En dylik förrättning kan anhängiggöras antingen på ansökan av en sakägare eller, i enlighet med vad som föreslås i 283 §, på framställning eller förordnande av fastighetsregisterföraren. Vem som betalar förrättningskostnaderna beror på om förrättningen verkställs av statens eller kommunens myndighet.

I 103 § 2 mom. stadgas om rätt för kom-

munen att söka en fastighetsbestämning som behövs för uppgörande eller genomförande av en plan, samt om rätt för en myndighet, sammanslutning eller annan person, som vidtagit en åtgärd som gör en rågång nödvändig, att söka rågång. Det föreslås att förrättningskostnaderna vid dylika förrättningar skall betalas av den som har gett upphov till förrättningen.

213 §. I enlighet med vad som anförts ovan betalas förrättningskostnaderna vid förrättningar som avses i 212 §, i fråga om såväl förrättningsutgifterna som fastighetsförrättningsavgiften, av statens eller kommunens medel antingen helt eller delvis.

I flera lagar finns det numera stadganden om att lantmäteravgiften betalas av statens eller kommunens medel vid vissa förrättningar eller att ingen avgift uppbärs till staten eller kommunen. Den fastighetsförrättningsavgift som avses i 207 § 3 mom. skall ersätta den nuvarande lantmäteravgiften. Enligt samma grunder som fastighetsförrättningsavgiften bör staten eller kommunen vid förrättningar av detta slag betala också förrättningsutgifterna. Stadganden om detta ingår i paragrafen.

17 kap. Sammanslagning av fastigheter

Kapitlet innehåller stadganden om sammanslagning av fastigheter. Vid sammanslagning av fastigheter bildas en ny fastighet av två eller flera förefintliga fastigheter.

Syftet med att sammanslå fastigheter är att göra det möjligt för ägaren att sammanföra de fastigheter som hör till samma driftsenhet så att de blir en enda registerenhet. Därigenom blir det lättare att sköta olika ärenden som gäller fastigheterna, såsom inteckningar, tillståndsärenden och andra ärenden i samband med idkandet av jordbruk, och beskattningsärenden. Ett behov att sammanslå fastigheter kan uppstå t.ex. när hela fastigheter förvärvas för att användas som tillskottsområden till en förefintlig driftsenhet eller när ett outbrutet område som förvärvats till tillskottsområde inte i samband med styckning har kunnat överföras till en fastighet som köparen äger från förut, på grund av olikheter i inteckningarna.

Stadganden om sammanslagning av fastigheter finns nu i gällande lag om sammanslagning av jordlägenheter. Med stöd av den kan bara

lägenheter sammanslås. Dessutom är det med stöd av lagen om skifte möjligt att sammanslå en lägenhet som hör till staten med statens skogsmark, att sinsemellan sammanslå expropriationsenheter som hör till samma ägare samt att sammanslå en lägenhet med en expropriationsenhet. Vidare kan med stöd av lagen om skifte inom planläggningsområde sådana allmänna områden som används för samma ändamål sammanslås. Däremot är det inte möjligt att sammanslå fastigheter av annan typ. Lantmäteribrån beslutar om sammanslagning på ansökan av ägaren. I fråga om allmänna områden fattar dock byggnadsnämnden beslutet.

Avsikten är att stadgandena i detta kapitel skall ersätta de ovan nämnda stadgandena om sammanslagning. Möjligheten till sammanslagning skall gälla alla slags fastigheter. Sammanslagning av fastigheter skall kunna sökas av fastigheternas ägare, och sammanslagningen skall ske genom ett förvaltningsbeslut utan fastighetsförrättning. Förfarandet skall vara likadant som nu. Beslutet skall fattas av fastighetsregisterföraren. Sålunda kommer beslutet om sammanslagning i fråga om en tomt eller ett allmänt område att fattas av fastighetsregisterföraren och i fråga om andra fastigheter av lantmäteribrån.

I fastighetsrättsligt hänseende kan sammanslagning av fastigheter jämföras med samstyckning. Sålunda skall i fråga om den fastighet som bildas genom sammanslagningen t.ex. för inteckningarnas del samma utvidgningsprincip tillämpas som i fråga om den fastighet som bildas vid samstyckning. Dessutom skall regleringar av inteckningarnas företrädesrätt företas vid sammanslagningen. Ur juridisk synvinkel skall förutsättningarna för sammanslagning vara huvudsakligen desamma som för samstyckning.

214 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter.

En fastighet är i enlighet med 2 § en självständig enhet för jordägarerätt. Den är också en enhet för lagfart, pantsättning och verkstälighet. Härav följer att de fastigheter som sammanslås bör vara enhetliga i fråga om ägoförhållandena.

Klarheten i fastighetssystemet förutsätter att de fastigheter som sammanslås ligger i samma kommun och är av samma slag samt att sammanslagningen inte leder till en oändamåls-

enlig skiftesläggning. Därför kan t.ex. inte fastigheter som ligger långt från varandra sammanslås. I 215 § ingår undantag från kravet på att de fastigheter som sammanslås skall vara av samma slag.

I motiveringen till kapitlet konstaterades att avsikten med en sammanslagning är att bilda en enda fastighet av en ägares fastigheter som hör till samma driftsenhet. Därför vore det inte ändamålsenligt att t.ex. sammanslå en tomt inom ett stadsplaneområde eller ett sådant allmänt område som består av parkområde med en gårdsbruksenhet utanför planen. En förutsättning för sammanslagning skall således vara att fastigheterna hör till eller är avsedda att höra till samma driftsenhet.

Om en fastighet vore föremål för verkstälighet när den sammanslås med en annan fastighet, skulle klarheten i fastighetssystemet och dess tillförlitlighet bli lidande. Därför förutsätts att en fastighet som skall sammanslås varken har utmätts eller hör till ett konkursbo och inte är föremål för säkerhetsåtgärder.

Stadganden om de förutsättningar som anges ovan för sammanslagning ingår i 1 mom. 1—7 punkten.

I enlighet med vad som anförts i motiveringen till kapitlet föreslås att i fråga om den fastighet som bildats genom sammanslagningen skall principen om utvidgat inteckningsansvar tillämpas samt regleringar av inteckningarnas företrädesrätt företas. Således har i 1 mom. 8 punkten och i 2 mom. tagits in detaljerade stadganden om förutsättningarna för sammanslagning i de fall då de fastigheter som sammanslås är föremål för inteckningar.

Av att en sammanslagning verkställs med stöd av 2 mom. 1 punkten följer att inteckningarna får samma företrädesordning utan samtycke av inteckningshavarna. Ett stadgande om detta ingår i 217 § 2 mom. Därför har i 3 mom. tagits in ett stadgande om att innehavarna av panträtt skall beredas tillfälle att framföra sin åsikt innan saken avgörs.

215 §. Paragrafen innehåller stadganden om undantag från kravet i 214 § 1 mom. 4 punkten att de fastigheter som sammanslås skall vara av samma slag.

En tomt är enheten för byggande inom ett stadsplaneområde. I praktiken förekommer det situationer då tomtindelningen ändras så att en ny tomt bildas av en förefintlig tomt och av en annan fastighet, t.ex. en lägenhet. För att man då inte skall behöva företa en tomtmätning

vars enda syfte vore sammanslagningen av fastigheterna, föreslås att i dylika fall en annan fastighet skall kunna sammanslås med en tomt.

Kommunen blir ofta tvungen att så småningom förvärva de områden som i planen angetts som allmänt område, t.ex. för en park. Det kan vara fråga om att förvärva hela fastigheter. Då är det ändamålsenligt att en fastighet som förvärvats kan sammanslås med ett allmänt område som utgör en del av det allmänna området enligt planen.

Ägaren av en expropriationsenhet kan förvärva ett tillskottsområde till den fastighet som han äger. Det är ändamålsenligt att tillskottsområdet inte bibehålls som en separat fastighet, utan att det sammanslås med den förefintliga expropriationsenheten. Likaså är det ändamålsenligt att ett område som staten förvärvat och som är avsett att höra till samma driftsenhet som sådan skogsmark som staten äger från förut, sammanslås med skogsmarken. I 2 mom. stadgas därför att med ett allmänt område, en expropriationsenhet eller statens skogsmark kan en fastighet av annan typ sammanslås. Eftersom de nämnda fastigheterna enligt lagstiftningen om inteckningar inte kan vara föremål för inteckningar, skall utöver de övriga förutsättningarna för sammanslagning en ytterligare förutsättning vara att den fastighet som sammanslås inte är belastad med inteckningar. På grund av fastigheternas beskaffenhet föreslås att den fastighet som sammanslås inte skall få ha andel i samfällid skog samt i fråga om sammanslagning med ett allmänt område inte heller andel i något annat samfällid område eller rätt till en särskild förmån.

216 §. I 1 mom. stadgas att fastighetsregisterföraren fattar beslut om sammanslagning.

Vanligen blir en sammanslagning anhängig genom att den som äger fastigheterna söker sammanslagning. Med tanke på klarheten i fastighetsystemet kan det förekomma fall då fastighetsregisterföraren anser att en sammanslagning vore ändamålsenlig och sålunda kunde ta initiativ till en sammanslagning. Därför föreslås i 2 mom. ett stadgande, enligt vilket en sammanslagning kan ske utan ansökan, om fastigheternas ägare ger sitt samtycke till sammanslagningen.

217 §. Med tanke på rättsverkningarna är det viktigt att på ett entydigt sätt bestämma en tidpunkt vid vilken en sammanslagning anses ha skett slutgiltigt.

På motsvarande sätt som i samband med

fastighetsförrättningar uppfyller även en ny fastighet som bildas vid en sammanslagning till alla delar kriterierna på en fastighet enligt 2 §, när anteckning om sammanslagningen görs i fastighetsregistret. En anteckning i registret förutsätter för sin del att beslutet om sammanslagning vunnit laga kraft. Därför föreslås att det skall anses att fastighetsindelningen blir ändrad vid den tidpunkt då den fastighet som bildats genom sammanslagningen införs i fastighetsregistret. I 1 mom. stadgas om detta.

Av stadgandena i 214 § framgår att en sammanslagning inverkar på inteckningar. Därför är det viktigt att ett beslut om sammanslagning anmäls till inskrivningsmyndigheten för införande i lagfarts- och inteckningsregistret. I 2 mom. stadgas om detta.

218 §. I samband med 214 § behandlades förutsättningarna för sammanslagning i de fall då de fastigheter som skall sammanslås är belastade med inteckningar. Förutsättningarna har uppställts så att utvidgningsprincipen kan förverkligas i fråga om inteckningarna. Enligt denna princip skall de inteckningar, som belastar de fastigheter som sammanslås, efter sammanslagningen belasta den fastighet som bildats genom sammanslagningen.

Om de fastigheter som skall sammanslås är belastade med olika inteckningar, finns det ingen grund för bestämmande av inteckningarnas inbördes företrädesordning. För att sammanslagningen inte skall bringa oreda i inteckningarnas företrädesordning, kan man antingen förfara så att innehavarna av panträtt avtalar om företrädesordningen, eller så att alla inteckningar, som belastar de fastigheter som skall sammanslås, efter sammanslagningen belastar den nya fastigheten enligt samma företrädesordning. I 1 mom. ingår ett stadgande om utvidgande av inteckningarna till att gälla hela den nya fastigheten samt om reglering av inteckningarnas företrädesrätt vid en sammanslagning.

En sammanslagning av fastigheter innebär en sådan förändring i fastighetsindelningen som inte får inverka på de arrenderätter och andra särskilda rättigheter som hänför sig till fastigheternas områden. I 2 mom. stadgas om detta.

Servitutsrätter skiljer sig från andra nyttjanderätter som belastar en fastighet, genom att en servitutsrätt kan höra enbart till en fastighet. Den nyttjanderätt som ett servitut medför grundar sig sålunda på äganderätt till en fastighet. I ett fall då en berättigad och en

belastad fastighet som hör till samma ägare sammanslås, finns det ingen orsak att bibehålla servitutet. I 3 mom. stadgas därför att inbördes servitut mellan fastigheter som sammanslås skall upphöra att gälla.

18 kap. Införande av en tomt eller ett allmänt område som fastighet i fastighetsregistret

I motiveringen till 6 kap. konstaterades att bildandet av registertomter och allmänna områden liksom nu skall ske i två skeden, varvid det första skedet utgörs av en mättningsförrättning och det andra skedet av införande i fastighetsregistret. I det nämnda 6 kap. ingår stadganden om tomtmätning och mätning av allmänt område. Detta kapitel innehåller däremot stadganden om införande av tomter och allmänna områden i fastighetsregistret.

I allmänhet skall införandet i fastighetsregistret ske på grundval av mättningsförrättningen först när förutsättningarna för registrering föreligger. Förfarandet motsvarar det nuvarande.

Med stöd av 8 a kap. i gällande lag om skifte inom planläggningsområde kan nu bara en lägenhet eller det återstående området av en registertomt, om lägenheten eller området motsvarar området för en tomt enligt den gällande tomtindelningen, införas som tomt i fastighetsregistret utan tomtmätning. Enligt förslaget utvidgas detta registreringsförfarande så att även en annan fastighet än en lägenhet eller det återstående området av en registertomt kan införas som tomt i fastighetsregistret utan tomtmätning. Motsvarande förfarande skall gälla även allmänna områden. I detta avseende innebär de föreslagna stadgandena en utvidgning av det registreringsförfarande som ingår i 8 a kap. lagen om skifte inom planläggningsområde.

Enligt lagförslaget skall kommunens fastighetsregisterförare till alla delar avgöra om det finns förutsättningar för att införa en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret. Sålunda slopas det system i gällande lag enligt vilket samtycke av fastighetsdomaren i vissa fall behövs för bildande av tomter och allmänna områden. Fastighetsdomarna kommer därigenom inte längre att behandla ärenden som gäller fastighetsbildning eller registrering av fastigheter.

Om en tomt består av flera fastigheters

områden, skall i samband med införandet av tomten i fastighetsregistret principen om vidgat in-teckningsansvar och principen om befrielse från in-teckningsansvar tillämpas samt regleringar av in-teckningarnas företrädesordning företas. I detta avseende motsvarar de föreslagna stadgandena i huvudsak gällande stadganden.

Registrering på grundval av mätning

219 §. I paragrafen har tagits in ett stadgande enligt vilket ett ärende som gäller införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret avgörs av fastighetsregisterföraren. Denne skall därvid utreda om det finns förutsättningar för registrering.

För att ett beslut om införande i fastighetsregistret genast skall vinna laga kraft, föreslås att ändring i ett beslut som fattats av fastighetsregisterföraren får sökas bara om registrering förvägrats eller om den gjorts mot tomtägarens vilja eller om befrielse från en in-teckning beviljats utan samtycke av innehavaren av panträkten.

220 §. Paragrafen innehåller grundläggande stadganden om registrering av tomter och allmänna områden.

Genom tomtmätning och mätning av allmänt område bestäms utsträckningen av enheter som skall införas i registret. Därför förutsätts för registrering att mättningsförrättningen vunnit laga kraft. Om tomtmätning har sökts av tomtägaren eller mätning av allmänt område har sökts av kommunen, och sökanden vid mättningsförrättningen visar att det finns förutsättningar för registrering, kan införandet i registret utan särskild begäran ske genast när mättningsförrättningen vunnit laga kraft.

Tomtmätning kan enligt 43 § sökas inte bara av ägaren utan också av innehavaren av en plantomt eller ett område som hör till en plantomt. Mätning av allmänt område kan förutom av kommunen sökas även av ägaren till ett område som hör till ett område som utsatts som allmänt område. Dessutom kan fastighetsregisterföraren utan ansökan bestämma att tomtmätning eller mätning av allmänt område skall företas. Eftersom rättsverkningarna av en anteckning i fastighetsregistret är betydande och registreringen t.ex. förutsätter bevis på äganderätten till tomten eller det allmänna området, föreslås att en tomt eller ett allmänt område, på grundval av en mätning

som företagits på ansökan av någon annan än tomtens ägare eller kommunen, skall registreras bara på begäran av ägaren. En särskild begäran av ägaren behövs också i de fall då tomten eller det allmänna området inte genast efter mätningförrättningen kan införas i registret på grund av att förutsättningar för registrering saknas. Då måste ägaren i samband med sin begäran bevisa att förutsättningarna finns.

Av särskilda skäl skall fastighetsregisterföreläggaren dock kunna besluta att en tomt eller ett allmänt område skall införas i registret utan begäran av ägaren. Ägaren till tomten skall dock höras innan beslutet fattas, och registreringen får inte göras om ägaren förbjuder detta. Ett förbud kan behövas t.ex. på grund av utvidgandet av inteckningar.

221 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om de sakliga förutsättningarna för införande av en tomt i fastighetsregistret.

De områden som hör till en tomt som skall införas i fastighetsregistret bör uppfylla kravet på enhetlig äganderätt och enhetliga gravationer. Stadganden om enhetlig äganderätt ingår i 1 mom. 1 och 2 punkten.

Införandet i fastighetsregistret sker på ägarens begäran. Därav följer att ägarens föröganderätt inte får vara underkastad begränsningar. Av denna orsak har i 1 mom. 3 punkten tagits in ett stadgande, enligt vilket en tomt inte får införas i fastighetsregistret, om tomtens område helt eller delvis är utmätt eller hör till ett konkursbo eller är föremål för en säkerhetsåtgärd.

I 1 mom. 4 punkten samt i 2 och 3 mom. har man tagit in stadganden som förverkligar kravet på enhetliga gravationer utgående från principen om vidgat inteckningsansvar.

222 §. Om en tomt som skall införas i registret består av ett outbrutet område som överlåtits eller som förbehållits säljaren, motsvarar tomtmätningen och den därpå följande registreringen juridiskt sett styckning av ett outbrutet område. Därför bör en förutsättning i de fall som här avses vara att ägaren till den fastighet eller det outbrutna område som tomten bildas av har lagfart på fastigheten eller det outbrutna området.

223 §. I 1 mom. föreslås att en inskrivning av en särskild rättighet som gäller ett samfällt område skall likställas med en inteckning. En särskild rättighet som gäller en annan del av en fastighet än det område som hör till den tomt som skall registreras, har ingen belastande

verkan i fråga om tomtens område. Därför behöver inte heller en inteckning som fastställts som säkerhet för beståndet av en dylik rätt beaktas när det undersöks om gravationerna är enhetliga i ett fall som avses i 221 §.

Enligt ett stadgande i 224 § 2 mom. befrias en tomt, med avseende på ett samfällt område, från ansvar för de inteckningar som belastar delägarfastigheterna och fastställts till säkerhet för en fordran, om en del av det samfälliga området har tillfallit tomten. Därför behöver inte heller de nämnda inteckningarna beaktas vid prövningen av om det finns förutsättningar för registrering av tomten. Stadganden om detta ingår i 2 mom.

224 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om när en tomt som skall registreras blir fri eller skall befrias från ansvar för inteckningar i de fastigheter vilkas områden ingår i tomten. Syftet med befrielsen från inteckningar är att främja möjligheterna att införa tomten i fastighetsregistret.

I 1 mom. har utgångspunkten varit att en tomt kan befrias från ansvar för de inteckningar som avses ovan, förutom med stöd av samtycke av innehavaren av panträkten, även när stomfastighetens värde klart överstiger beloppet av pantfordringarna. Ett dylikt befriande, som bygger på prövning av att ingen lider skada, ingår också i motsvarande stadganden i gällande lag om skifte inom planläggningsområde.

I 2 mom. ingår ett stadgande enligt vilket en tomt, med avseende på ett samfällt område som ingår i tomten, befrias från ansvar för inteckningar som fastställts i delägarfastigheterna till säkerhet för en fordran.

I 3 mom. stadgas om den tidpunkt vid vilken en tomt i sådana fall som avses i 1 och 2 mom. anses vara fri från inteckningar. Dessutom har i 4 mom. tagits in ett stadgande om utvidgning av inteckningar i fråga om en tomt.

225 §. I paragrafen föreslås ett stadgande om att inskrivningsmyndigheten skall underrättas om avslutande av tomtmätning eller mätning av allmänt område i sådana fall som avses i 220 § 1 mom. i lagförslaget samt om fastighetsregisterföreläggarens beslut i sådana fall som avses i 2 mom. i den nämnda paragrafen.

226 §. I paragrafen stadgas om hur stomfastigheten bestäms i samband med registreringen av en tomt.

227 §. I paragrafen stadgas om införande av ett allmänt område i fastighetsregistret.

Enligt 2 § 4 punkten karakteriseras ett allmänt område bl.a. av att det ägs av kommunen. Därför skall en förutsättning för att införa ett allmänt område i fastighetsregistret vara att området ägs av kommunen eller att kommunen förvärvar det genom avskiljande enligt 47 § 2 mom. byggnadslagen.

Ett allmänt område är av sådan art att det inte kan vara föremål för in-teckningar. Sålunda skall ett allmänt område kunna införas i fastighetsregistret, om dess område inte är föremål för in-teckningar eller om området befrielse från in-teckningarna i samband med registreringen.

I fråga om befrielse från in-teckningar skall samma stadganden tillämpas som i fråga om tomter. I detta syfte ingår i 2 mom. hänvisningar till stadgandena i fråga. Dessutom kan befrielse från in-teckningar i fråga om gatuområden ske med stöd av 73 § byggnadslagen.

228 §. Tomter och allmänna områden uppfyller, när de införts i fastighetsregistret, till alla delar de kriterier på en fastighet som anges i 2 §. I paragrafen stadgas därför att en tomt eller ett allmänt område anses ha bildats till fastighet och att rättsverkningarna av detta anses inträda när registreringen har skett.

Registrering utan mätning

229 och 230 §§. Paragraferna innehåller stadganden om införande av en fastighets område som tomt eller allmänt område i fastighetsregistret utan mätning.

Syftet med tomtmätning och mätning av allmänt område är att bestämma utsträckningen av området och de fastigheter som tomten eller det allmänna området består av. Om en tomtindelning har godkänts så att en plantomts område motsvarar området av en förefintlig fastighet, behövs inte tomtmätning för att bestämma utsträckningen, utan fastigheten kan utan mätning införas som tomt i fastighetsregistret. I 229 § 1 mom. stadgas om detta. Stadgandet motsvarar i sak 124 a § lagen om skifte inom planläggningsområde. Registreringen skall likväl kunna gälla inte endast en lägenhet och ett område som hör till en tomt utan även en annan fastighet.

Även en fastighet vars område helt hör till ett bestämt allmänt område enligt stadsplanen, kan utan att mätning förrättas införas som allmänt område i registret, eftersom det inte

heller i detta fall är nödvändigt att bestämma utsträckningen genom mätning. Ytterligare förutsätts att fastigheten ägs av kommunen och är fri från in-teckningar samt att den inte har andel i samfällda områden eller rätt till särskilda förmåner. Förutsättningarna för registrering är desamma som i de fall som avses i 227 §.

Fastighetsingenjören har på tjänstens vägnar möjlighet att reda ut om en fastighet utan mätning kan införas som tomt eller allmänt område i fastighetsregistret. Därför föreslås att framställning om registrering skall göras av fastighetsingenjören på eget initiativ eller på ansökan av den som äger fastigheten eller området. Om sakägaren inte har sökt registrering, skall fastighetsingenjören likväl höra honom innan beslutet fattas. I enlighet med 219 § skall kommunens fastighetsregisterförare besluta om införande i fastighetsregistret.

Införandet av en fastighet som tomt eller allmänt område i fastighetsregistret betyder i själva verket bara att fastigheten blir av annan typ. Därför föranleder åtgärden inga ändringar i servitut eller andra rättigheter som belastar området. Ett stadgande om detta ingår i 230 § 2 mom.

19 kap. Ändringssökande

Kapitlet innehåller stadganden om sökande av ändring i avgöranden som träffats vid en förrättning eller i jorddomstolens beslut.

Som en garanti för att förrättningsmännens avgöranden skall vara riktiga finns ett system för sökande av ändring. En allmän princip är att varje sakägare skall ha möjlighet att åtminstone en gång söka ändring i ett avgörande som träffats vid förrättningen. Numera har också kommunen rätt att söka ändring i de fall då kommunens yrkande bygger på lagen om skifte inom planläggningsområde. Grunden för detta är kommunens uppgift att vara den myndighet som sköter planläggningen och styr bildandet av tätbebyggelse.

Enligt gällande lagar om skifte och om skifte inom planläggningsområde kan ändring i ett avgörande som träffats vid en förrättning sökas hos jorddomstolen. Jorddomstolen behandlar sålunda som första domstol tvister som beror på dylika förrättningar. Ovanför jorddomstolen finns ännu högsta domstolen som andra besvärinstans.

I lagförslaget har man utgått från att den

första besvärinstansen för avgöranden som träffats vid fastighetsförrättningar alltjämt skall vara jorddomstolen och att högsta domstolen skall vara andra besvärinstans ovanför jorddomstolen.

Enligt 39 kap. lagen om skifte kan ett avgörande som förrättningsmännen träffat komma till prövning vid jorddomstolen antingen så att förrättningsmännens beslut underställs jorddomstolens prövning eller så att en sakägare anför besvär över förrättningsmännens beslut eller åtgärd.

Förrättningsmännens beslut skall enligt gällande lag underställas jorddomstolens prövning, om beslutet gäller sådana frågor som är särskilt uppräknade i lagen och en sakägare inte har godkänt förrättningsmännens avgörande. Förrättningsingenjören sköter underställandet.

För att förrättningsmännens avgörande skall bli underställt jorddomstolens prövning fordras inte att sakägaren specificerar sitt missnöje med avgörandet, utan det räcker att han inte godkänner det. En sakägare som är missnöjd med verkställandet av en anhängiggjord förrättning kan t.ex. i syfte att fördröja förrättningen låta bli att godkänna förrättningsmännens beslut utan att framställa klara yrkanden om ändring av ett avgörande. Underställningsförfarandet tenderar sålunda att öka antalet ärenden som i onödan behandlas vid jorddomstolen och att fördröja verkställandet av förrättningar.

Underställningsförfarandet i lagen om skifte är numera ett exceptionellt förfarande för att föra en sak till domstol. I lagförslaget har man utgått från att det nuvarande underställningsförfarandet frångås. Enligt förslaget skall ett avgörande som förrättningsmännen träffat kunna bli föremål för behandling vid jorddomstolen bara på grund av besvär som en sakägare anført.

Förrättningsmännens avgörande kan enligt gällande lag bli föremål för behandling vid jorddomstolen på grund av besvär antingen medan förrättningen pågår eller sedan den avslutats. Genom besvär kan ändring sökas i ett ärende som inte behöver underställas jorddomstolen eller i fråga om vilket det inte är förbjudet att söka ändring. Medan förrättningen pågår kan ändring sökas bara i vissa avgöranden som är särskilt uppräknade i lagen.

Det nuvarande förfarandet, enligt vilket ändring i avgöranden, som gäller vissa ärenden av grundläggande betydelse för den fortsatta be-

handlingen, kan sökas redan medan förrättningen pågår, är ändamålsenligt. Dylika ärenden är bl.a. jävsanmärkningar och frågor som gäller sakägare. När det tillåts att ändring söks medan förrättningen pågår blir det i samband med omfattande förrättningar möjligt att i betydande grad minska sådant onödigt arbete som utförs vid förrättningen. Sålunda är det i fråga om en skiftesförrättning eller regleringsförrättning som omfattar ett vidsträckt område nödvändigt att man genom ett lagakraftvunnet beslut kan avgöra om det finns förutsättningar för förrättningen, innan arbetsdryga kartläggningssuppgifter och andra dylika åtgärder företas vid förrättningen och att skiftesplanen eller regleringsplanen kan fastställas före den slutliga behandlingen av ersättningarna.

I fråga om vissa slag av förrättningar kan det med tanke på verkställandet av förrättningen i vissa fall vara ändamålsenligt att sakägarna får söka ändring i förrättningsmännens avgöranden medan förrättningen pågår, medan det i andra fall kan vara ändamålsenligt att slutföra förrättningen utan att ändringssökande tillåts medan förrättningen pågår. Av denna orsak har man i lagförslaget utgått från att förrättningsingenjören i fråga om vissa avgöranden som träffats vid förrättningen skall kunna tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Syftet med detta förfarande är att undvika att sådant arbete utförs som skulle vara bortkastat om domstolen ändrar ett avgörande som förrättningsmännen träffat därefter. I detta avseende är de föreslagna stadgandena flexibla än gällande stadganden.

Fullföljdsförfarandet bibehålls likadant som det nuvarande. Det föreslås att i kapitlet tas in stadganden som motsvarar vad som i 25 kap. rättegångsbalken stadgas om fullföljande av besvär och om besvärshandlingarna. I detta avseende kommer sökandet av ändring i förrättningsmännens avgörande att motsvara fullföljd av talan från allmän underrätt till hovrätt.

231 §. Enligt vad som anfördes i motiveringen till kapitlet skall jorddomstolen vara första besvärinstans i fråga om avgörandena vid en förrättning. En sakägare skall genom besvär kunna söka ändring i avgöranden som inte är sådana att det uttryckligen är förbjudet att söka ändring. Kommunen skall ha rätt att söka ändring på basis av sakägarskap bl.a. i fråga om ett servitut som stiftas till förmån för kommunen. Dessutom skall kommunen ha rätt att söka ändring i ett avgörande som träffats

vid en förrättning på ett område som avses i 168 § 3 mom., om avgörandet träffats vid styckning eller klyvning och gäller en omständighet som avses i 32—36 eller 53 § och har samband med planläggning, tätbebyggelse eller de krav som ställs på en byggnadsplats. I paragrafen stadgas om dessa frågor.

232 §. I paragrafen stadgas om sökande av ändring medan förrättningen pågår i ett avgörande som träffats vid förrättningen.

I enlighet med vad som anförts i motivering- en till kapitlet har de fall då ändring söks indelats i två grupper, så att 1 mom. anger de avgöranden i vilka ändring alltid får sökas direkt med stöd av lagen och 2 mom. de avgöranden i vilka ändring kan sökas bara om förrättningsingenjören finner det ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår.

Det är nödvändigt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår i de fall då det på grund av förrättningens omfattning är ändamålsenligt att dela upp förrättningen i flera skeden så, att åtgärder som hör till det följande skedet vidtas först när de avgöranden som träffats under det föregående skedet har vunnit laga kraft. Det är fråga om bl.a. avgöranden i frågor som gäller förutsättningarna för och omfattningen av nyskifte, reglering av byggnadsmark eller skifte av ett samfällt område, frågor som gäller genomförandet av projekt i samband med nyskifte samt frågor som gäller en nyskiftesplan eller skiftesplan.

Besvär bör tillåtas medan förrättningen pågår även i de fall då avgörandet, redan medan förrättningen pågår, på ett betydande sätt inverkar på någon sakägares ställning eller annars på verkställandet av förrättningen. Dyliga avgöranden kan gälla bl.a. rätten att vara sakägare vid förrättningen, avslag på en jävsanmärkning rörande förrättningsmännen, begränsning av användningen av områden under förrättningen, avbrytande av förrättningen och en sakägares skyldighet att betala ersättning till en annan sakägare medan förrättningen pågår.

Vid förrättningar som gäller skifte eller reglering av områden är det viktigt att det område som är föremål för förrättningen är klart och ostridigt i fråga om gränserna. Om man vid en dylik förrättning företar en rågång eller ett ägobyte som har väsentlig betydelse för utsträckningen av det område som skall delas eller regleras eller om ett yrkande som gäller vidtagande av en dylik åtgärd avslås, kan det

vara ändamålsenligt att ge en möjlighet att anföra besvär över åtgärden innan skiftet eller regleringen verkställs. För att förrättningen likväl inte skall bli fördröjd i onödan, föreslås att det skall lämnas till förrättningsingenjörens prövning om ändringssökande tillåts medan förrättningen pågår. Varje fall skall prövas särskilt.

I 3 mom. ingår stadganden som avser att säkerställa att åtgärder som skulle hindra eller försvåra genomförandet av sådana ändringar som eventuellt skall företas på grund av besvär som har anförts medan en förrättning pågår inte vidtas vid förrättningen förrän besvären har behandlats.

I 4 mom. föreslås ett stadgande enligt vilket ändring i alla övriga fall utom de som nämns i denna paragraf skall sökas i den avslutade förrättningen.

233 §. Paragrafen innehåller stadganden om besvärсанvisning.

Ärenden som gäller fastighetsförrättningar är i allmänhet främmande för medborgarna. Därför är det nödvändigt att ge sakägarna en skriftlig besvärсанvisning som innehåller anvisningar om hur ändring söks och om besvärshandlingarna. Avsikten är att en sakägare själv i normala fall skall kunna sköta anförandet av besvär när han finner det nödvändigt för att bevaka sina rättigheter.

234 och 235 §§. I paragraferna stadgas om fullföljande av besvär.

I lagen har också tagits in stadganden om ett bestämmande av en ny tid inom vilken besvär kan anföras i de fall då en sakägare på grund av laga förfall eller av någon annan godtagbar orsak inte kan söka ändring inom utsatt tid. Till övriga delar motsvarar stadgandena gällande lag.

236 och 237 §§. Paragraferna innehåller detaljerade stadganden om innehållet av och bilagorna till en fullföljdsskrift. Stadgandena motsvarar de reviderade stadganden som trädde i kraft vid ingången av december 1993.

238—241 §§. I dessa paragrafer stadgas om sökande av ändring i jorddomstolens dom eller beslut i ett ärende som avses i denna lag. Enligt 238 § 1 mom. söks ändring genom besvär hos högsta domstolen, om högsta domstolen med stöd av 30 kap. 3 § rättegångsbalken beviljar besvärstillstånd. Stadgandena motsvarar i

största delen sådana stadganden som har trätt i kraft vid ingången av december 1993.

20 kap. Jorddomstolarna

Kapitlet innehåller stadganden om jorddomstolarnas kompetens, deras medlemmar och andra tjänstemän samt om domstolarnas förvaltning. Stadgandena motsvarar sådana stadganden som trädde i kraft vid ingången av december 1993 och som nu ingår i 37 kap. lagen om skifte.

En jorddomstol är en specialdomstol som enligt gällande lag som första rättsmedelsinstans behandlar tvister och besvär som bl.a. gäller förrättningar enligt lagen om skifte, lagen om skifte inom planläggningsområde, lagen om allmänna vägar, lagen om enskilda vägar, inlösningslagen och lagen om inlösen av andelar i samfällad skog.

Vid en jorddomstol är en jordrättsdomare ordförande och de övriga medlemmarna är en jordrättsingenjör och två nämndemän vid jorddomstolen, vilka utses av kommunen. En jorddomstol kan ha flera divisioner. Jorddomstolarna är nu fyra till antalet. Alla utom en har två eller flera divisioner.

I enlighet med vad som anförts i samband med 231 § skall ändring i ett avgörande som träffats vid en fastighetsförrättning sökas genom besvär hos jorddomstolen. I fråga om fastighetsförrättningar blir jorddomstolarnas kompetens sålunda oförändrad. I propositionen har man utgått från att de ärenden som jorddomstolarna enligt annan lagstiftning skall avgöra förblir oförändrade. Därigenom kommer jorddomstolarna att ha samma kompetens som nu.

242 §. För närvarande stadgas i flera lagar om de besvärsärenden som jorddomstolarna skall avgöra. Det är ändamålsenligt att inte i denna lag uppräknas de besvärsärenden som enligt andra lagar skall avgöras av en jorddomstol. Ett stadgande om detta ingår i 1 mom.

I 2 mom. har tagits in behövliga stadganden om hur frågor om jorddomstolarnas regionala kompetens skall avgöras. Stadgandet motsvarar en reform som trädde i kraft i december 1993.

Hur många jorddomstolar som behövs och om en jorddomstol behöver vara indelad i divisioner beror på antalet ärenden som kommer till jorddomstolarna för behandling och

om landet är indelat i ändamålsenliga verksamhetsområden. Därför föreslås att det skall stadgas genom förordning om antalet jorddomstolar, om deras verksamhetsområden och förläggningssorter, om jordrättsdomaren som är chef för ämbetsverket samt om jorddomstolarnas divisioner.

243—245 §§. Enligt gällande lag har varje jorddomstol i regel fyra medlemmar. Ordföranden är en jordrättsdomare som har avlagt juris kandidatexamen, och de övriga medlemmarna är en jordrättsingenjör som har avlagt diplomingenjörsexamen samt två nämndemän som lekmanaledamöter. Enligt gällande lag kan jorddomstolen dessutom ha en annan jordrättsingenjör, om det bör anses motiverat på grund av sakens vidd eller av någon annan särskild orsak.

Nämndemännen vid en jorddomstol skall representera den lokala sakkunskapen så som fallet är också nu. De skall inte vara tjänstemän vid jorddomstolen utan förtroendevalda.

Jorddomstolen skall normalt avgöra ärendena i fulltalig sammansättning. Enligt förslaget skall dock i 243 § 2 mom. intas stadganden om de ärenden som jorddomstolen är domför att avgöra också bestående av endast jordrättsdomaren. I stort sett motsvarar det föreslagna stadgandet de regler som trädde i kraft i december 1993.

Utöver de nämnda medlemmarna skall en jorddomstol som tjänstemän kunna ha jordrättssekreterare och andra tjänstemän. Av en jordrättssekreterare fordras juris kandidatexamen och han skall ha till uppgift att bereda de ärenden som skall behandlas vid ett sammanträde samt att utföra andra uppgifter som hör till jorddomstolens verksamhet.

246 §. I paragrafen stadgas om utnämmandet av tjänstemän vid jorddomstolarna. Jordrättsdomarna och jordrättsingenjörerna samt jordrättssekreterarna skall utnämnas i samma ordning som tingsdomare.

247 och 248 §§. De föreslagna lagrummen motsvarar vad som stadgas i gällande lag om skifte.

249 §. Enligt gällande stadganden ankommer det på justitieministeriet att fastställa arbetsordningen. I enlighet med den utveckling som har skett i fråga om de övriga domstolarna föreslås det att jorddomstolen själv skall fastställa sin arbetsordning.

250 §. Paragrafen anger vid vilken domstol åtal som på grund av tjänstefel väckts mot

jorddomstolens medlemmar eller tjänstemän skall behandlas. En jordrättsdomare, jordrättsingenjör och jordrättssekreterare har sådana uppgifter att domstolen bör vara en hovrätt. Tjänstefelsätal mot andra tjänstemän skall behandlas vid en behörig underrätt.

251 §. Nämndemännen vid en jorddomstol är lekmanaledamöter. De är förtroendevalda, som företräder den lokala sakkunskapen. Kommunfullmäktige utser nämndemännen för en tid som motsvarar kommunfullmäktiges mandatperiod, och på dem skall även eljest tillämpas vad som stadgas om gode män. Jorddomstolens ordförande skall liksom nu till medlemmar av jorddomstolen kalla två av de nämndemän som kommunfullmäktige utsett.

252 §. Enligt 1 mom. skall en medlem av en jorddomstol innan han börjar utöva sin syssla avlägga domared eller avge motsvarande försäkran, om han inte har gjort det förut. Enligt 2 mom. skall på en medlem av en jorddomstol tillämpas vad som stadgas om domarjäv.

253 §. De stadganden som i 1 mom. föreslås om att kostnaderna för jorddomstolens sammanträden skall betalas av statens medel motsvarar sådana stadganden i jordabalken som reviderats år 1993. Detsamma gäller i fråga om 2 mom.

Dessutom föreslås i 3 mom. ett stadgande enligt vilket till en nämndeman vid jorddomstol betalas arvode, dagtraktamente och ersättning enligt de grunder som justitieministeriet bestämmer.

21 kap. Behandlingen av mål och ärenden vid jorddomstolarna

Kapitlet innehåller stadganden om jorddomstolarnas sammanträden, om utredandet och avgörandet av besvärärenden samt om det övriga förfarandet vid en jorddomstol.

I den mån något annat inte följer av jorddomstolarnas specialkaraktär tillämpas på jorddomstolarna och på rättegång vid dem i tillämpliga delar de stadganden som gäller allmänna domstolar. Det förfarande som föreslås motsvarar förfarandet enligt gällande lag.

254—270 §§. I dessa paragrafer stadgas om behandlingen av ärenden vid jorddomstolen på ett sätt som motsvarar de stadganden i gällande lag som reviderades vid ingången av december 1993.

22 kap. Rättande av fel i en avslutad förrättning och extraordinärt ändringssökande

På grund av mänskliga faktorer kan fel begås när förrättningar verkställs. Med tanke på rättandet av ett fel är det av betydelse om felet upptäcks medan förrättningen pågår eller först när den avslutats. Om felet upptäcks medan förrättningen pågår, kan det rättas genom att ärendet behandlas på nytt vid förrättningen. Någon möjlighet till ny behandling finns inte längre när förrättningen har avslutats, om inte så uttryckligen stadgas.

Ett uppenbart fel i en avslutad förrättning bör kunna rättas på ett så smidigt sätt som möjligt, dock så att rättsskyddet inte äventyras för någon sakägare. Utgående från rättelsemöjligheten kan tiden efter avslutandet av förrättningen indelas i två perioder beroende på om förrättningen inte ännu införts i fastighetsregistret eller om den redan införts. I det förra fallet kan rättandet av ett fel som upptäckts i förrättningen inverka bara på en sådan persons rätt som var sakägare vid förrättningen. Om förrättningen däremot är införd i fastighetsregistret, har förrättningens alla rättsverkningar uppkommit slutgiltigt och kan rättandet av felet inverka också på en utomståendes rätt. I det sistnämnda fallet betyder rättandet av felet oftast också att den lagakraftvunna fastighetsindelningen förändras. Med stöd av vad som anförts ovan föreslås att i fråga om rättandet av ett fel som upptäckts i en avslutad förrättning skall olika förfaranden iaktas beroende på om förrättningen redan införts i fastighetsregistret eller inte.

Om förrättningen inte ännu har införts i fastighetsregistret, föreslås att man vid rättandet av felet skall iaktta motsvarande förfarande som vid rättandet av ett felaktigt beslut vid ett förfarande enligt lagen om förvaltningsförfarande. Stadganden om detta ingår i 271—273 §§. Rättandet av fel med iakttagande av det föreslagna förfarandet är smidigt och lätt för sakägarna. Gällande lag innehåller inte något dylikt rättelseförfarande, och förslaget betyder därför en förändring jämfört med nuläget.

Om förrättningen däremot har införts i fastighetsregistret, bör typen av fel och dess verkningar beaktas på samma sätt som nu när man överväger vilket rättelseförfarande som skall iaktas. Därför föreslås att ett mättnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel i en förrätt-

ning som införts i registret skall rättas vid ett förrättningsförfarande eller genom lantmäteribrans eller byggnadsnämndens beslut på samma sätt som nu sker med stöd av 286 § lagen om skifte. I övriga fall tillämpas vad som i 31 kap. rättegångsbalken stadgas om förfarandet vid extraordinärt ändringssökande i tvistemål.

I fastighetsregisterlagen stadgas om rättande av fel i fastighetsregisteruppgifterna.

271 §. I paragrafen stadgas att ett klart felaktigt beslut, som fattats vid en förrättning som inte införts i fastighetsregistret, kan undanröjas och ärendet avgöras på nytt med iakttagande av förfarandet för rättande av sakfel. Stadgandet motsvarar vad som i 26 § lagen om förvaltningsförfarande stadgas om rättande av sakfel.

272 §. I 1 mom. ingår motsvarande stadgande som i 27 § lagen om förvaltningsförfarande, enligt vilket ett mättnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel som upptäckts i en förrättning som inte införts i registret rättas på det sätt som stadgas om rättande av skrivfel.

Enligt lagen om förvaltningsförfarande får ett skrivfel inte rättas, om rättandet leder till ett oskäligt slutresultat för någon sakägare. Klarheten i fastighetssystemet fordrar att fel i förrättningar rättas. Ett skrivfel i en förrättning kan vara sådant att en rättelse enbart av detta fel skulle leda till ett oskäligt slutresultat för någon sakägare. Sålunda kan t.ex. ett betydande räknefel i fråga om graderingsvärdet för en lägenhet som bildats medföra att lägenheten är märkbart för stor eller för liten till utsträckningen. Det är möjligt att rätta ett dylikt fel på ett rättvist sätt bara så, att samtidigt som skrivfelet i förrättningen rättas, även sådana ändringar företas i förrättningen som behövs på grund av rättandet av felet. I 2 mom. föreslås därför ett stadgande, enligt vilket en sådan rättelse av ett skrivfel, som skulle leda till ett oskäligt slutresultat för någon sakägare, är tillåten bara om man i förrättningen samtidigt företar sådana andra ändringar som behövs på grund av rättandet av felet.

273 §. Enligt lagen om förvaltningsförfarande beslutar den myndighet som fattat ett felaktigt beslut även om rättande av felet. På motsvarande sätt föreslås att förrättningsingenjören skall besluta om att ta upp till behandling ett ärende som gäller rättande av en fastighetsförrättning.

Förrättningsingenjören skall då ett fel upptäckts pröva om det är fråga om ett sådant

uppenbart sak- eller skrivfel som kan rättas vid ett rättelseförfarande. Om förrättningsingenjören inte finner det möjligt att tillämpa ett rättelseförfarande, kan ett extraordinärt fullföljdsförfarande tillämpas. På grund av naturen av förrättningsingenjören avgörande föreslås att ändring inte skall få sökas i beslutet genom besvär.

274 §. Om ett skrivfel är sådant att dess rättande inte fördrar ändring av själva förrättningen, bör förrättningsingenjören rätta felet utan särskilt förfarande. En sakägare vars rätt berörs av rättelsen bör dock beredas tillfälle att bli hörd. Detta behövs för att han skall ha möjlighet att framföra sin uppfattning huruvida felet är sådant som avses i 272 § 1 mom. Stadganden om detta ingår i paragrafen.

275 §. Om rättandet av ett fel kräver ändringar i förrättningen, förutsätter företaget av ändringarna en förrättningsbehandling i den ordning som särskilt stadgas om förrättningen i fråga. I 1 mom. föreslås därför ett stadgande om att förrättningen, för rättande av ett sakfel eller ett sådant skrivfel som avses i 272 § 2 mom., behandlas på nytt vid ett förrättnings-sammanträde.

Eftersom rättandet av ett dylikt fel alltid föranleder ändringar i den avslutade förrättningen, föreslås att en ny behandling skall förutsätta samtycke av de sakägare vilkas rätt berörs av saken eller att jorddomstolen på framställning av förrättningsingenjören förordnar om ny behandling. I fråga om sakägarnas samtycke motsvarar det föreslagna stadgandet vad som stadgas i 26 § 2 mom. lagen om förvaltningsförfarande. En förrättning skall dock kunnas behandlas på nytt utan samtycke av sakägarna även i ett sådant fall då felet utgör hinder för registrering av förrättningen. Då fordrar allmän fördel att felet rättas för att registersystemet skall vara klart och redigt.

276 §. Ett ärende som gäller rättande av fel som avses ovan kan bli aktuellt även i fråga om en förrättning över vilken besvär redan anförts hos jorddomstolen. Det är ändamålsenligt att jorddomstolen inte behandlar besvären så länge som rättelseförfarandet är anhängigt. För att jorddomstolen vid den egna behandlingen skall kunna beakta ett förfarande som inletts för rättande av ett fel, stadgas att jorddomstolen skall underrättas om saken.

277 §. Paragrafen innehåller stadganden om rättande av ett mättnings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel som upptäckts i en registrerad

förrättning. Om felet inte är obetydligt och det inverkar på en sakägares rätt, föreslås att rättandet av felet skall behandlas vid en fastighetsbestämningförrättning. Ett fel som är obetydligt och inte inverkar på någon sakägares rätt skall dock rättas av lantmäteribrån eller av kommunens fastighetsregisterförare. Det föreslagna förfarandet motsvarar i sak det nuvarande rättelseförfarande som ingår i 286 § lagen om skifte. En begränsning i jämförelse med gällande lag är dock att rättelsen inte skall få medföra oskälig olägenhet för någon sakägare.

278 §. I 1 mom. hänvisas till att man vid rättandet av ett fel som upptäckts i en förrättning som vunnit laga kraft skall tillämpa vad som i 31 kap. rättegångsbalken stadgas om extraordinärt ändringssökande, om felet är sådant att det inte kan rättas med stöd av 277 §. Stadgandet motsvarar 31 kap. 16 § rättegångsbalken.

I 2 mom. har tagits in ett stadgande som motsvarar 349 § lagen om skifte, och som gäller rätt för lantmäteriverkets centralförvaltning att i vissa fall göra framställning hos högsta domstolen eller högsta förvaltningsdomstolen om återbrytande av en förrättning eller av ett lagakraftvunnet beslut.

279 §. Om ett sådant fel begåtts vid en förrättning att rättandet av felet förutsätter ändring av förrättningen, bör man i första hand försöka rätta felet genom att företa behövliga ändringar i förrättningen. På grund av att en fastighet bebyggt eller skog avverkat eller av andra dylika orsaker kan en rättelse av felet genom ändring av förrättningen dock medföra oskälig olägenhet. Likaså kan kostnaderna för ändring av förrättningen bli oskäligt stora i förhållande till nyttan. Med tanke på dessa fall skall det enligt paragrafen vara möjligt att, i stället för att ändra förrättningen, ålägga den sakägare som haft nytta av felet att betala ersättning för den ekonomiska nytta han vunnit till den som lidit skada. Ett motsvarande stadgande ingår i gällande lag.

280 §. I paragrafen stadgas för tydlighetens skull att vid behandlingen av ett ärende som gäller rättande av ett fel skall som sakägare betraktas bara de av förrättningens sakägare vilkas rätt berörs av rättandet av felet.

23 kap. Särskilda stadganden

Kapitlet innehåller kompletterande stadganden.

281 §. I paragrafen föreslås för tydlighetens skull ett stadgande enligt vilket ett ärende som enligt 101 § avgörs vid en fastighetsförrättning inte får tas upp till behandling i en allmän underrätt.

282 §. I paragrafen hänvisas till vattenlagen med tanke på sådana fall då samfällid dikning företas vid en fastighetsförrättning.

283 §. Tillförlitligheten i fastighetssystemet kräver att en förrättning, som avses i 212 § 2 mom. och 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, kan anhängiggöras även på myndighetens initiativ. I paragrafen föreslås stadganden om detta.

284 §. Paragrafen innehåller ett förtydligande stadgande om när en förrättning vinner laga kraft.

285 §. I 1 mom. ingår ett kompletterande stadgande om ändringssökande. Enligt stadgandet skall, när ändring söks i lantmäteribråns beslut, vad som stadgas i lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden (154/50) tillämpas, om inte annat stadgas.

I 2 mom. stadgas om sökande av ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om införande i fastighetsregistret av en tomt eller ett allmänt område. Ändring skall sökas genom besvär hos jorrdomstolen.

Enligt 3 mom. skall lantmäteriverkets centralförvaltning alltid vara besvärmyndighet i ett ärende som gäller vägran att utfärda förrättningsförordnande. Nu söks ändring hos lantmäteriverkets centralförvaltning bara då lantmäteribrån fattat beslutet om förvägrande av förrättningsförordnande.

286 §. Gällande lag innehåller inga stadganden om anlitan av ombud vid förrättningar som avses i lagen om skifte eller lagen om skifte inom planläggningsområde. Av denna orsak bör behövliga stadganden om ombud tas in i lagen. Enligt paragrafen skall, om en sakägare anlitar ombud i ett ärende som avses i denna lag, på ombudet tillämpas vad som i 15 kap. rättegångsbalken stadgas om rättegångsombud.

287 §. En sakägare kan försvåra verkställandet av en förrättning, bl.a. genom att hindra att förrättningsmännen får tillträde till sakägarens fastighet eller till byggnader på fastigheten. I dylika situationer fordras handräckning av en

annan myndighet för att förrättningen skall kunna verkställas. Likaså kan olika utredningar i anslutning till förrättningen förutsätta handräckning av en annan myndighet. I 1 mom. stadgas därför att förrättningsingenjören har rätt till handräckning av en behörig myndighet.

Vid en förrättning kan man ibland bli tvungen att avgöra tvister t.ex. om giltigheten av ett förvärv, varvid det kan vara nödvändigt att höra vittnen för att utreda frågan. Även i frågor som gäller skador och ersättningar kan man behöva höra vittnen och sakkunniga. När ett vittne eller en sakkunnig hörs på ed bör det dock förutsättas att hörandet sker vid en domstol. Därför föreslås i 2 mom. ett stadgande enligt vilket vittnen och sakkunniga kan höras på ed vid en allmän underrätt för utredande av en fråga som skall behandlas vid en förrättning.

288 §. I paragrafen stadgas om indrivning i utsokningsväg av ersättningar som förfallit till betalning samt om rätt för en sakägare att få handräckning om han hindras att tillträda ett område eller en annan förmån som på laga-kraftvunnet sätt tillfallit honom vid en förrättning eller att bärga skörd eller att ta något annat som tillhör honom med stöd av ett beslut som har fattats vid förrättningen. Stadgandena motsvarar i största delen gällande lag.

289 §. I vissa fall kan en fastighet i samband med en förrättning befrias från ansvar för pantfordringar utan samtycke av innehavaren av panträtten eller kan en förrättning verkställas utan samtycke av innehavaren av panträtten, emedan fastigheten anses räcka till för att ansvara för de inteckningar som belastar den.

I dylika fall kan det inträffa att förrättningsmännen begår ett värderings- eller annat fel som medför skada för innehavaren av panträtt. Eftersom skadan i detta fall beror på myndighetens avgörande, även om felet inte begåtts av vållande, föreslås att den skada som förorsakats innehavaren av panträtt skall ersättas av statens medel eller, om kommunens tjänsteman fattat beslutet, av kommunens medel.

290 §. I fråga om verkställandet av en förrättning är panträtter som införts i lagfarts- och inteckningsregistret, inteckningsansökningar, panträtter för obetald köpeskilling och anteckningar som i åtkomstregistret gjorts om överlåtelse eller förbehållande av ett outbrutet område, jämförbara med inteckningar. Därför

stadgas i paragrafen att i fråga om de nämnda rättigheterna och anteckningarna skall vad som stadgas om inteckningar tillämpas.

291 §. I synnerhet för förfarandets del har man undvikit att ta in detaljerade stadganden i lagen. På grund härav behövs en förordning med närmare stadganden om lagens verkställighet. I 1 mom. föreslås ett bemyndigande att utfärda förordning.

En enhetlig dokumentpraxis förutsätter formulär för de handlingar som skall uppsättas vid förrättningar och när olika uppgifter utförs. Dessutom behövs bestämmelser om de rämärken som skall användas, för att rämärkningarna skall vara enhetliga och rämärkena tillräckligt hållbara och synliga. I 2 mom. stadgas därför att lantmäteriverkets centralförvaltning har till uppgift att utfärda behövliga formulär för handlingar samt bestämmelser om rämärken och de anteckningar som skall göras på kartan.

24 kap. Ikraftträdelse- och övergångsstadganden

Kapitlet innehåller ikraftträdelse- och övergångsstadganden för lagen.

Avsikten är att lagen skall ersätta gällande lagar om skifte, om skifte inom planläggningsområde och om sammanslagning av jordlägenheter. Därför föreslås att de nämnda lagarna upphävs. Dessutom föreslås att lagen om vissa ägoregleringar (54/75) upphävs såsom överflödiga, eftersom den föreslagna lagen innehåller sådana stadganden om verkställande av ägoreglering som motsvarar den nämnda lagen.

Storskifte har ännu inte verkställts på vissa mindre områden. Eftersom det inte är ändamålsenligt att i denna lag ta in stadganden om storskifte, föreslås att tidigare stadganden skall tillämpas på storskifte.

1.3. Lagen om enskilda vägar

Enligt lagen om enskilda vägar kan vägrätter och vissa andra rättigheter som behövs för ordnande av vägförbindelse grundas. Dessutom kan man med stöd av lagen om enskilda vägar grunda vissa rättigheter som främjar användningen eller byggandet av en väg. Dessa rättigheter är till sin natur servitutsrättigheter i likhet med de servitut kan stiftas enligt den fastig-

hetsbildningslag som föreslås i denna proposition.

För att göra stadgandena om servitutsrättigheter redigare och råda bot på överlappande stadganden har man i propositionen utgått från att ordnandet av vägförbindelse skall ske enligt lagen om enskilda vägar oberoende av om saken behandlas vid en särskild förrättning eller i samband med en förrättning enligt fastighetsbildningslagen.

De materiella stadgandena om förutsättningarna för att grunda, ändra eller upphäva en servitutsrätt samt om de ersättningar som skall betalas på grund av de nämnda åtgärderna varierar nu i olika lagar, t.o.m. när åtgärderna avser att tillgodose samma behov. Avsikten är därför att ändra lagen om enskilda vägar så att stadgandena om grundande, ändring och upphävande av servitutsrättigheter samt stadgandena om ersättningar, med vissa undantag som beror på servitutsrättigheternas natur, i fråga om sakinnehållet skall stämma överens med motsvarande stadganden i förslaget till fastighetsbildningslag.

Liksom i den föreslagna fastighetsbildningslagen utgår man även i detta lagförslag från att förändrade förhållanden och den belastning som en servitutsrätt medför i högre grad än förut skall beaktas i förutsättningarna för att ändra eller upphäva en servitutsrätt.

Dessutom föreslås att vissa stadganden som gäller förrättningsförfarandet skall ses över så att de stämmer överens med motsvarande stadganden i fastighetsbildningslagen.

3 §. Den ändring som föreslås i paragrafen är av teknisk art och beror på att den föreslagna fastighetsbildningslagen skall ersätta gällande lag om skifte inom planläggningsområde.

9 §. Gällande lag innehåller inga stadganden om sådana situationer då byggandet av nya vägar har medfört sådana förändringar i förhållandena att vägförbindelsen för en vägdelägare kunde förbättras eller den olägenhet som vållas av trafiken till grannfastigheterna kunde minskas väsentligt genom att ordna vägrätten på nytt sätt. För att göra detta möjligt föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 2 mom., enligt vilket det är möjligt att vid en vägförrättning ge en fastighet vägrätt till en annan förefintlig väg och samtidigt upphäva den tidigare vägrätten. Beslut om saken fattas vid en vägförrättning.

9 a §. Den olägenhet som utnyttjandet av en vägrätt vållar den belastade fastigheten eller

andra vägdelägare kan bli oskälig på grund av förändringar i det sätt på vilket vägen används. Till exempel kan belastningen av en väg, som ursprungligen varit avsedd att tillgodose bara sedvanliga gårdsbruksbehov, ha ökat oskäligt mycket, om en vägdelägare har börjat idka yrkesmässig försäljning av grus eller torv och ingen annan vägförbindelse har ordnats för denna trafik. I dylika situationer bör det vara möjligt att ordna vägdelägarrens vägförbindelse på nytt, så att all oskälig olägenhet kan undanröjas. Eftersom det enligt gällande lag inte finns möjlighet till detta, föreslås i 1 mom. ett stadgande om att vägdelägarrens vägrätt i dylika fall kan upphävas. En förutsättning skall dock vara att vägdelägarren ges vägrätt till en annan förefintlig väg eller för byggande av en ny väg. På beviljandet av vägrätt tillämpas de förutsättningar som ingår i 8 och 9 §§.

I praktiken kan det uppstå en situation då det, t.ex. på grund av terrängförhållandena, inte är möjligt att ordna en ersättande vägförbindelse för att undanröja en oskälig olägenhet. Inte heller kan en vägrätt upphävas, om den är nödvändig som förbindelse till en fastighet. Eftersom det då storleken av ersättningen för skada och olägenhet ursprungligen bestämdes i samband med beviljandet av vägrätten inte var möjligt att beakta någon eventuell ökning av belastningen, har ingen ersättning för detta betalats till den som lidit skada. Enligt gällande stadganden kan extra ersättning inte senare bestämmas särskilt. I de fall då den betalda ersättningen inte motsvarar sådan olägenhet som vägen senare medfört, bör saken kunna behandlas på nytt. Därför föreslås att i lagen tas in ett stadgande enligt vilket en vägdelägare skall betala ersättning för sådan ökad olägenhet som beror på ändringar i det sätt på vilket han använder vägen. De föreslagna ändringarna stämmer i detta avseende överens med förslaget till fastighetsbildningslag.

9 b §. I flera fall måste en vägförbindelse ordnas för en lägenhet, fastän det är känt att saken inom en nära framtid kommer att ordnas på ett annat sätt, t.ex. genom en allmän väg eller en byggnadsplaneväg. För att i dylika situationer en ständig vägrätt inte i onödan skall grundas, föreslås att till lagen fogas ett stadgande enligt vilket en vägrätt även kan grundas för viss tid. Det föreslås att giltigheten av en vägrätt som grundats för viss tid skall kopplas antingen till en viss tidpunkt eller till en viss händelse. Ett motsvarande stadgande

ingår i den föreslagna fastighetsbildningslagen i fråga om tidsbestämda servitut.

10 §. Ovan har föreslagits att i 9 § 2 mom. och 9 a § tas in stadganden om ordnande av vägförbindelse för en vägdelägare genom utnyttjande av en förefintlig väg samt om ordnande av vägen på nytt sätt för att undanröja en oskäligen olägenhet och om ersättning för ökad olägenhet. Motsvarande situationer kan uppstå även i fråga om en rätt som beviljats en trafikidkare eller en annan näringsidkare att använda en förefintlig väg. Därför föreslås att till paragrafen fogas motsvarande stadganden om reglering av rätten att använda väg som beviljats en näringsidkare samt om ersättning för ökad olägenhet.

28 §. Enligt 2 mom. kan en vägdelägare yrka befrielse från vägdelägarskap och från väghållningsskyldighet, om fastigheten har fått en annan förbindelseled eller om vägen på grund av att förhållandena annars väsentligt förändrats inte längre behövs för fastigheten.

En vägrätt som är obehövlig bör kunna upphävas. På motsvarande sätt bör en näringsidkares rätt att nyttja en väg kunna upphävas, om rätten blivit obehövlig. Det föreslås att uttryckliga stadganden om detta skall ingå i 2 mom.

33 §. Enligt 1 mom. betalas ersättning för upplåtelse av mark samt för skada och men som annars tillskyndas ägaren av en fastighet till följd av en åtgärd som vidtas med stöd av lagen om enskilda vägar.

Eftersom stadgandet gäller bara ersättning till ägaren av en fastighet, erhåller en näringsidkare inte ersättning för sådan skada eller olägenhet som eventuellt kan uppkomma till följd av att hans rätt ändras på det sätt som anges i 10 § 2 mom. För att även en annan innehavare av en rätt än en fastighetsägare eller motsvarande skall bli ersatt för sådan skada eller olägenhet eller sådana kostnader som vållats honom, föreslås ett tillägg om detta i 1 mom.

33 a §. Enligt 201 § 2 mom. i den föreslagna fastighetsbildningslagen kan de sakägare som berörs av en likvidersättning avtala om ersättningen. Stadgandet gäller också ersättningar vid en servitutsförrättning. De ersättningar som beror på åtgärder enligt lagen om enskilda vägar och de som beror på åtgärder vid en servitutsförrättning är likadana till sin natur. Sålunda bör sakägarna ges en möjlighet att avtala också om de ersättningar som bygger på

lagen om enskilda vägar. En förutsättning för att en överenskommelse skall uppstå är att alla som berörs av ersättningen är eniga om överenskommelsen. Vid en vägförrättning eller vid vägnämndens förrättning bör dock prövas att en överenskommelse som ingåtts inte är oskäligen för någon sakägare. Stadganden om detta föreslås ingå i 1 mom.

Sådana åtgärder som avses i 9 § 2 mom. och 10 § 2 mom. anhängiggörs ofta av de personer i vilkas intresse det ligger att åtgärderna vidtas. Av denna anledning föreslås i 2 mom. ett stadgande, enligt vilket de ersättningar som beror på de nämnda åtgärderna skall betalas av dem som krävt att åtgärderna vidtas. Det förekommer dock fall då en åtgärd som anhängiggjorts av en sakägare också är till uppenbar nytta för en annan sakägare. Eftersom betalningen av ersättning i ett dylikt fall inte bör bestämmas enbart på grundval av vem som sökt förrättningen, föreslås ett stadgande enligt vilket inte bara den som sökt förrättningen utan också någon annan sakägare som har uppenbar nytta av åtgärden kan förpliktas att delta i betalningen av ersättningar enligt den nytta han har av åtgärden.

Eftersom åtgärder som avses i 9 a § 1 mom. och 10 § 3 mom. beror på en vägdelägare som använder vägen på ett sätt som medför oskäligen olägenhet, föreslås ett stadgande enligt vilket de ersättningar som beror på dessa åtgärder skall betalas av den som använder vägen på ett sådant sätt att åtgärden blivit nödvändig. Endast av särskilda skäl skall det vara möjligt att förplikta någon annan sakägare att delta i de nämnda ersättningarna. Dylika skäl kan vara t.ex. en väsentlig förbättring av vägförbindelsen och en märkbar sänkning av väghållningskostnaderna på grund av detta.

37 §. Paragrafen innehåller stadganden om betalning av ersättningar och om ränta. Enligt förslaget ändras dessa stadganden så att de stämmer överens med 203 § i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

38 §. I 1 mom. 3 punkten företas en ändring av teknisk natur, som beror på 9 § 2 mom., 9 a § 1 mom. och 10 § 2 och 3 mom.

Enligt 2 mom. kan vid en vägförrättning som anhängiggjorts på grundval av någon punkt i 1 mom., avgöras även andra sådana ärenden gällande vägen i fråga som avses i det nämnda momentet. Den möjlighet som stadgandet erbjuder att utvidga en vägförrättning är alltför snäv. Det vore ändamålsenligt att vid en och

samma förrättning kunna behandla alla sådana ärenden gällande vägen i fråga vilka skall avgöras vid en vägförrättning. I momentet föreslås ändringar som syftar till detta.

38 a §. De ändringar som föreslås i paragrafen beror på den föreslagna fastighetsbildningslagen.

Det föreslås att 1 mom. 1 punkten ändras så att man vid en vägförrättning utan särskilt förordnande kan vidta alla sådana fastighetsbestämningsåtgärder som behövs för vägförrättningen.

Enligt 1 mom. 2 och 3 punkten är det vid en vägförrättning även möjligt att företa ägobyte samt att överföra ett område och förena det med en fastighet. Materiella stadganden om detta ingår i 2 och 3 mom. För att förenhetliga stadgandena om de nämnda åtgärderna med de stadganden som ingår i förslaget till fastighetsbildningslag föreslås att i 2 mom. tas in hänvisningar till ifrågavarande stadganden i fastighetsbildningslagen. Då kan 3 mom. upphävas som obehövligt.

38 d §. Paragrafen innehåller stadganden om tidigare byvägar som med stöd av lagen om enskilda vägar har blivit enskilda vägar och som har införts som expropriationsenheter i fastighetsregistret. Dessa vägars områden utgör separata enheter för äganderätt.

I praktiken har det förekommit ovisshet om förfarandet när dessa vägar indras eller flyttas. Därför föreslås en sådan ändring av paragrafen att en dylik väg kan indras eller flyttas på samma sätt som en annan väg enligt lagen om enskilda vägar och att det vägområde, som faller ur bruk på grund av att vägen indras eller flyttas, förenas med en angränsande fastighet. Då området förenas med en fastighet tillämpas vad som i fastighetsbildningslagen stadgas om saken. Paragrafen har ändrats i enlighet med vad som anförts ovan.

40 §. I 1 mom. föreslås ett stadgande om den förrättningsingenjör som verkställer vägförrättningen. Enligt förslaget kan förrättningsingenjören vid en vägförrättning vara diplomingenjör enligt 5 § 1 mom. eller som ingenjör eller tekniker enligt 5 § 2 mom. fastighetsbildningslagen. Enligt förslaget skall en förrättningsingenjör verkställa förrättningen med biträde av två gode män eller två medlemmar av vägnämnden. Det skall emellertid vara möjligt att verkställa förrättningen också utan gode män eller medlemmar av vägnämnden, såvida sak-

ägarna har kommit överens om frågor som gäller väghållning eller indragning av väg.

42 §. I paragrafen föreslås en ändring av teknisk art, eftersom lagen om skifte ersätts med den föreslagna fastighetsbildningslagen.

43 §. I paragrafen stadgas om hur en vägförrättning skall tillkännages för sakägarna. En vägförrättning motsvarar en fastighetsförrättning som avses i den föreslagna fastighetsbildningslagen. För att förenhetliga förfarandet föreslås att när en vägförrättning tillkännages skall man tillämpa vad som i den föreslagna fastighetsbildningslagen stadgas om tillkännagivandet av en förrättning.

44 §. Enligt paragrafen skall vissa myndigheter underrättas om en vägförrättning. Enligt 3 mom. skall meddelandet om möjligt lämnas minst fjorton dagar före förrättnings sammant-rädet.

Eftersom den föreslagna ändringen i 43 § medför att tiden för underrättande av sakägarna minskar från 14 till tio dagar, föreslås att motsvarande förkortning skall företas även i fråga om tiden för underrättande av myndigheterna, så att alla meddelanden kan skötas samtidigt. I 3 mom. har gjorts en ändring som avser detta.

48 §. Paragrafen innehåller en förteckning över de ärenden som enligt stadgandena i lagen skall avgöras vid en vägförrättning.

Genom de tillägg som föreslås till 9 och 10 §§ samt genom den föreslagna nya 9 a § blir det möjligt att vid en vägförrättning reglera olika rättigheter så att en tidigare rätt upphävs samtidigt som en ny rätt i stället grundas. Om det i samband med en vägförrättning blir fråga om att upphäva en vägrätt och på grund av detta bevilja befrielse från väghållningsskyldighet beträffande en sådan förefintlig väg som också annars är föremål för behandling vid förrättningen, vore det ändamålsenligt att kunna avgöra denna fråga vid vägförrättningen. Ett stadgande om detta föreslås bli fogat till 1 mom. 1 punkten.

51 §. I paragrafen har företagits ändringar av teknisk art på grund av att hänvisningar till skifteslagstiftningen har ersatts med hänvisningar till den föreslagna fastighetsbildningslagen.

51 a §. Paragrafen innehåller stadganden om registret över enskilda vägar.

Erfarenheterna av förandet av registret över enskilda vägar och av hur registret utnyttjas visar att förfrågningarna om registeruppgifter

till övervägande del gäller vägarnas sträckning och deras beteckningar. Vissa av de uppgifter som nu antecknas i registret kan inte upprätthållas tillförlitligt, eftersom vägnämnderna och väglagen dels kan försumma sin anmälningsplikt, dels kan lämna bristfälliga eller felaktiga uppgifter. Det är inte ändamålsenligt att upprätthålla sådana registeruppgifter som utnyttjas i ringa utsträckning och som dessutom kan vara felaktiga.

Med stöd av vad som anförts ovan föreslås att paragrafen ändras så att färre uppgifter än nu skall antecknas i registret över enskilda vägar. Sådana uppgifter som inte är tillförlitliga utesluts ur registret. Efter ändringen kommer bara uppgifterna om väglagets representant att vara beroende av anmälan från väglaget. Även de uppgifter som antecknas i fastighetsregistret utelämnas ur registret över enskilda vägar. De föreslagna ändringarna innebär att tillförlitligheten hos registret över enskilda vägar ökar och att registrering av onödiga uppgifter slopas.

Enligt gällande 2 mom. ankommer det på lantmäteriverkets centralförvaltning att utöva tillsyn över registret över enskilda vägar och att meddela anvisningar om hur det skall föras. Det föreslås att omnämmandet av tillsyn stryks såsom onödigt.

Dessutom föreslås att de stadganden som nu ingår i 3 mom. slopas, eftersom stadganden om de statliga myndigheternas inbördes anmälningsplikt kan utfärdas genom förordning. Avsikten är att stadgandena i gällande 3 mom. till nödvändiga delar och i reviderad lydelse skall tas in i förordningen om enskilda vägar.

I paragrafen föreslås en ändring av teknisk art på grund av den organisationsreform som tidigare genomförts i lantmäteriverket och som lett till att lantmäterikontoren har ersatts med lantmäteribyråer.

52 och 64 §§. I paragraferna stadgas om vilka ärenden som skall beslutas av vägnämnden eller väglaget.

Upphävandet av en vägrätt eller av en rätt att använda en väg och beviljandet av befrielse från väghållningsskyldighet på grund av detta kan tas upp som separata ärenden. I överensstämmelse med vad som stadgas om grundande av vägrätt väg och rätt att använda en förefintlig väg, bör även upphävandet av dessa rättigheter och befriandet från väghållningsskyldighet på grund av detta höras till de ärenden om vilka beslut fattas av väglaget eller,

såvida vägdelägarna inte utgör ett väglag, av vägnämnden. Det föreslås att stadganden om detta fogas till 52 § 1 mom. och 64 § 2 mom.

I 52 § 4 mom. stadgas om de frågor som vägnämnden skall anmäla till lantmäteribyrån för den registerföring över enskilda vägar som nämns i 51 a §. På grund av de ändringar som föreslagits i 51 a § föreslås att i 52 § 4 mom. företas justeringar av teknisk art. Dessutom föreslås att momentet ändras så att vägnämnden åläggs skyldighet att sända en karta över vägen i fråga till lantmäteribyrån i de fall då vägnämndens meddelande gäller ett beslut i ett ärende som avses i den nya 7 punkten i 52 § 1 mom. Det är viktigt för lantmäteribyrån att få kartan, eftersom byrån upprätthåller ett kartverk över de vägar som införts i registret över enskilda vägar.

Dessutom föreslås att i 52 § 1 mom. 1 och 4 punkten och i 64 § 2 mom. 1 och 2 punkten företas tekniska justeringar på grund av att 9, 10 och 28 §§ ändras samt att 64 § 2 mom. 6 punkten justeras tekniskt på grund av den föreslagna fastighetsbildningslagen.

56 §. Det föreslås att 2 mom. upphävs på grund av att det har föreslagits att de stadganden i gällande 51 a § 3 mom. till vilka hänvisas i momentet skall slopas.

67 §. I paragrafen föreslås ändringar som beror på att 51 a § 1 mom. ändras.

84 §. Enligt 1 mom. kan en väg indras, om vägen på grund av förändrade förhållanden har blivit obehövlig eller om den belastning som vägen medför har blivit oskäligt stor i jämförelse med nyttan av vägen.

I dessa stadganden har inte beaktats sådana förändringar i förhållandena som lett till att den olägenhet som vägen medför har blivit betydande för en fastighet eller till att vägens betydelse, t.ex. på grund av att en ny allmän väg byggts, har minskat till den grad att vägen inte längre har betydelse som vägförbindelse till fastigheten. Förutsättningarna för att grunda en vägrätt och för att indra en väg bör anpassas så att en sådan förefintlig väg, för vilken på grund av förändrade förhållanden ingen vägrätt längre skulle kunna grundas med stöd av 8 § 1 mom., kan indras. I stadgandena om förutsättningarna för indragning av en väg föreslås en utvidgning i detta syfte. En ytterligare förutsättning för indragning skall vara att vägen inte är nödvändig för någon vägdelägare. För tydlighetens skull har i stadgandet lämnats ett stadgande om att en väg som är

onödig kan indras. De föreslagna stadgandena motsvarar till sakinnehållet vad som i den föreslagna fastighetsbildningslagen stadgas om upphävande av servitut.

Enligt det nuvarande stadgandet är det inte möjligt att indra en del av en väg. I praktiken uppstår det situationer då någon del av en väg blir onödig eller medför sådan olägenhet att vägdelen inte längre skulle kunna fås till vägområde med stöd av 8 § 1 mom. T.ex. kan ibruktagandet av en ny allmän väg leda till att en enskild väg blir onödig till någon del. Därför föreslås att också ett ärende som gäller indragning av en vägdela skall kunna tas upp till avgörande vid en vägförrättning.

Det föreslås att till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. enligt vilket det också på förrättningsmännens initiativ skall vara möjligt att indra en väg som ersätts av en annan väg utan att någon av sakägarna har understött saken. Också i detta fall skall beträffande förutsättningarna för indragning av väg i övrigt gälla vad som stadgas om indragning av väg i lagen om enskilda vägar.

85 §. Enligt 85 § skall stadgandena om indragning av vägar tillämpas i fråga om upphävande av en rätt enligt 12 § att ta väghållningsämnen eller en rätt enligt 13 § att lagra virke vid vägen eller att använda ett område för bilplats, båtplats eller båtbygga samt i fråga om återkallande av en företrädesrätt enligt 14 § 1 mom. som gäller användande av ett område för bilplats, båtplats eller båtbygga. Enligt 86 § iaktas stadgandena i 84 § om indragning av en väg eller om upphävande av en ovannämnd nyttjanderätt i tillämpliga delar även när det är fråga om en annan än en bestående nyttjanderätt till en väg eller ett område.

Av samma orsak som en väg eller en vägdela kan indras bör det även vara möjligt att upphäva en rättighet som avses i 12 eller 13 §, en företrädesrätt som avses i 14 § 1 mom. samt en i denna lag avsedd annan än bestående nyttjanderätt till en väg eller ett område. Därför föreslås att förutsättningarna för upphävande av dessa rättigheter skall ändras så att en rättighet kan upphävas eller en företrädesrätt återkallas, om förhållandena är så förändrade att det inte längre finns förutsättningar för att grunda rättigheten eller bevilja företrädesrätten. En rättighet eller företrädesrätt som är nödvändig för en vägdelägare får likväl inte upphävas. Därigenom motsvarar förutsättning-

arna för upphävande av dylika rättigheter de förutsättningar som gäller indragning av en väg och upphävande av servitut som avses i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

86 §. Eftersom ett stadgande om den fråga som paragrafen reglerar har tagits in i 85 §, föreslås att paragrafen upphävs.

99 a §. Det föreslås att i paragrafen tas in en hänvisning till 206 § i den föreslagna fastighetsbildningslagen. Sistnämnda lagrum gäller betalning av ersättning till delägarlaget för ett samfällt område. Det är ändamålsenligt att samma förfarande som iaktas i samband med fastighetsförrättningar skall tillämpas också när ersättningar till ett delägarlag betalas i enlighet med denna lag.

104 och 104 a §§. I dessa paragrafer har företagits ändringar av teknisk natur som beror på att det i stället för till gällande lag om skifte hänvisas till stadganden i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

107 a §. Det föreslås att till paragrafen fogas ett stadgande om samfällda områden. Enligt förslaget kan rättigheter som avses i lagen om enskilda vägar införas till att gälla också samfällda områden. Det föreslås vidare att på samfällt område tillämpas vad som stadgas om fastigheter i lagens 38 a och 38 d §§.

1.4. Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter

I lagen föreslås ändringar av närmast teknisk natur på grund av det förslag till fastighetsbildningslag som ingår i propositionen.

14, 16, 17, 51, 81, 83, 89 och 91 §§. I paragraferna föreslås ändringar av teknisk natur på grund av att den föreslagna fastighetsbildningslagen skall ersätta gällande lag om skifte.

23 och 49 a §. Det föreslås att stadgandena om andelstal och mantal stryks i dessa paragrafer, eftersom lägenheterna inte längre skall ha andelstal eller mantal enligt förslaget till fastighetsbildningslag. Dessutom innehåller 49 a § stadganden av teknisk art om hur inlösenheter bildas, eftersom den föreslagna fastighetsbildningslagen skall ersätta både lagen om skifte och lagen om skifte inom planlägningsområde.

1.5. Lagen om kommunens fastighetsingenjör

Det har sedan gammalt ankommit på kom-

munens myndigheter att sköta bildandet av fastigheter enligt stadsplanen och att föra fastighetsregister. Enligt lagen om skifte inom planläggningsområde verkställer fastighetsingenjören tomtmätningar, mätningar av allmänt område samt sådana servitutsförrättningar som avses i 6 kap. i den nämnda lagen. Enligt 15 § förordningen om skifte inom planläggningsområde kan fastighetsingenjören ges rätt att verkställa också andra lantmäteriförrättningar. Vidare kan fastighetsingenjören enligt fastighetsregisterlagen föra fastighetsregistret i fråga om tomter och allmänna områden.

Stadgandena om behörighetsvillkor för fastighetsingenjören och om hur han utses samt om förordnande av en ställföreträdare för honom ingår nu i lagen om skifte inom planläggningsområde. Enligt vad som ovan konstaterats stadgas om fastighetsingenjörens uppgifter och rättigheter i olika lagar samt delvis i förordningar. Stadgandena är splittrade och i vissa avseenden bristfälliga. Det föreslås därför att det skall stiftas en särskild lag om kommunens fastighetsingenjör. Lagen skall innehålla stadganden om hur fastighetsingenjören utses samt om behörighetsvillkor, hans uppgifter och om förordnande av ställföreträdare för honom.

1 §. I den föreslagna fastighetsbildningslagens 5 § 3 och 4 mom. stadgas om fastighetsingenjörens uppgifter. Fastighetsingenjören skall ha till uppgift att bilda fastigheter enligt stadsplanen och att utföra vissa andra fastighetsförrättningar inom stadsplaneområden. Dessutom skall fastighetsingenjören ha till uppgift att föra fastighetsregistret i fråga om de fastigheter som avses ovan. Av denna anledning föreslås i 1 mom. ett stadgande om att det i en kommun som omfattar ett stadsplaneområde skall finnas en fastighetsingenjör. Dessutom har i momentet tagits in ett stadgande som motsvarar gällande lag, enligt vilket även andra kommuner kan ha en fastighetsingenjör.

Paragrafens 2 mom. motsvarar de nuvarande stadgandena om att fastighetsingenjören kan utföra sina uppgifter som bisyssla och att flera kommuner kan ha en gemensam fastighetsingenjör.

Stadgandet i 3 mom. motsvarar till innehållet det stadgande i 2 a § 2 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde som trädde i kraft vid ingången av 1994.

2 §. Fastighetsingenjören skall såsom nu utses av kommunen. Av den som utses till

fastighetsingenjör bör fordras förtrogenhet med verkställandet av fastighetsförrättningar. Tillräcklig förtrogenhet förutsätter att personen i fråga har avlagt en examen som innefattar ett tillräckligt antal vitsord i ämnen som ger kunskaper för fastighetsingenjörens uppgifter. Därför föreslås att behörighetsvillkoret för en fastighetsingenjör skall vara en för tjänsten lämplig diplomingenjörsexamen som avlagts inom utbildningsprogrammet för lantmäteri.

3 §. Förutom att verkställa fastighetsförrättningar och föra fastighetsregistret ankommer det på fastighetsingenjören att sköta även vissa uppgifter som anges i byggnadslagstiftningen. Det är ändamålsenligt att man i denna lag inte detaljerat uppräknar fastighetsingenjörens uppgifter utan att man endast hänvisar till de författningar och föreskrifter som anger fastighetsingenjörens uppgifter. I paragrafen har tagits in hänvisningsstadganden om detta.

4 §. I paragrafen stadgas om skötseln av fastighetsingenjörens uppgifter när han är jävlig eller är förhindrad att sköta sina uppgifter. Av praktiska skäl föreslås att en annan kommuns fastighetsingenjör då skall kunna anförtros uppgifterna.

5 §. Stadganden om de ersättningar som skall betalas till kommunen för de uppgifter och åtgärder som fastighetsingenjören har utfört ingår i den föreslagna lagen om fastighetsförrättningsavgift samt i vissa andra lagar och i taxor som fastställts med stöd av dem. I paragrafen har tagits in ett hänvisningsstadgande, enligt vilket det stadgas särskilt om de ersättningar som uppbärs för fastighetsingenjörens åtgärder.

6 §. Enligt gällande stadganden skall lantmäteriverkets centralförvaltning utöva den högsta tillsynen över de förrättningar som en fastighetsingenjör verkställer och över fastighetsregisterföringen. Lantmäteriverkets centralförvaltning utfärdar också närmare bestämmelser om förfarandet vid de nämnda förrättningarna samt fastställer formulär för fastighetsregistret och för de andra förteckningar som skall föras i kommunerna med stöd av lagstiftningen om skifte inom planläggningsområde.

För att bevara förfarandet enhetligt är det alltså nödvändigt att styra de kommunala fastighetsingenjörernas verksamhet så att de uppgifter som anges i denna lag blir skötta och att i detta syfte meddela behövliga anvisningar av teknisk natur som gäller fastighetsbildningen. Därför föreslås att lantmäteriverkets

centralförvaltning alltjämt skall vara den myndighet som styr verksamheten och meddelar anvisningar.

7 §. Paragrafen innehåller ikraftträdelse- och övergångsstadganden.

Enligt ett övergångsstadgande skall de nuvarande fastighetsingenjörerna fortsätta att utföra fastighetsingenjörens uppgifter i egenskap av fastighetsingenjörer som avses i denna lag, utan särskilda åtgärder.

I paragrafen har även tagits in ett övergångsstadgande, enligt vilket en kommun, inom vars stadsplaneområde med stöd av 293 § fastighetsbildningslagen bildandet av fastigheter sker på annat sätt än genom tomtmätning eller mätning av allmänt område, inte är skyldig att utse en fastighetsingenjör.

1.6. Lagen om fastighetsförrättningsavgift

Angående de avgifter som uppbärs för lantmaterieförrättningar och lantmäteriuppdrag stadgas nu i lagen om lantmäteriaavgift. Enligt sagda lag uppbärs avgiften till staten, om förrättningen eller uppdraget har verkställts av statens myndighet, och till kommunen, om förrättningen eller uppdraget verkställts av fastighetsingenjören. Enligt lagen uppbärs lantmäteriaavgift även för förrättningar som avses i lagen om allmänna vägar, lagen om enskilda vägar, inlösningslagen eller någon annan lag och som är jämförbara med lantmaterieförrättningar samt för sådana uppdrag som är jämförbara med en lantmaterieförrättning och som lantmaterimyndigheten skall utföra på begäran.

Stadganden om tomtmätningar, servitutsförrättningar och vissa andra åtgärder som fastighetsingenjören utför enligt lagen om skifte inom planläggningsområde ingår i 137 a § i sagda lag. Enligt stadgandena uppbärs avgiften till kommunen enligt en taxa som kommunfullmäktige godkänt.

I den föreslagna lagen ingår stadganden om den avgift som skall uppbäras för fastighetsförrättningar och för andra åtgärder enligt fastighetsbildningslagen. Lagen ersätter därigenom de ovan nämnda stadgandena.

Enligt den föreslagna lagen skall fastighetsförrättningsavgiften på samma sätt som nu uppbäras antingen till staten eller till kommunen, beroende på vilken myndighet som utfört förrättningen eller åtgärden.

Lagen innehåller enhetliga stadganden om de

grunder som skall beaktas när fastighetsförrättningsavgiften bestäms. Dessa grunder motsvarar i huvuddrag de nuvarande grunderna för bestämmande av lantmäteriaavgiften.

Lagen skall innehålla stadganden bara om grunderna för bestämmande av avgiften. Där emot skall storleken av den enskilda avgiften eller dess beräkningsgrunder bestämmas genom ett beslut av jord- och skogsbruksministeriet eller genom en taxa som kommunfullmäktige godkänt. I beslutet eller taxan kan avgiften bestämmas särskilt för varje slag av förrättning utgående från de genomsnittliga kostnaderna eller så att beräkningsgrunder bestäms för den avgift som skall uppbäras för en förrättning. Bägge grunder för bestämmande av avgiften är också nu i bruk.

Kommunfullmäktige skall besluta om taxan i fråga om sådana förrättningar till vilka fastighetsregisterföraren utfärdar förordnande samt i fråga om åtgärder som avses i 229 § fastighetsbildningslagen. Kompetensförhållandena mellan statens och kommunens myndigheter bibehålls sålunda i huvuddrag oförändrade när avgiften bestäms.

De föreslagna grunderna för sänkning av fastighetsförrättningsavgiften samt för att låta bli att uppbära avgift motsvarar i största delen grunderna i lagen om lantmäteriaavgift. Sålunda skall en grund för sänkning av avgiften vara att den avgiftsskyldige har vidtagit sådana åtgärder som ankommer på staten. Som grund för att låta bli att påföra avgift föreslås felaktigt förfarande från myndighetens sida, statens behov av att förrättningen verkställs eller att ett allmänt intresse fordrar att förrättningen verkställs. Dessutom kunde man låta bli att uppbära en del av eller hela avgiften i enskilda fall, då uppbördens av avgiften i sin helhet skulle vara oskälig för sakägaren.

1 §. Paragrafen innehåller stadganden om lagens tillämpningsområde. För alla fastighetsförrättningar och andra åtgärder som avses i fastighetsbildningslagen skall enligt denna lag uppbäras fastighetsförrättningsavgift.

2 §. I paragrafen stadgas att avgiften uppbärs till staten eller kommunen beroende på vilken myndighet som har verkställt fastighetsförrättningen eller en annan åtgärd.

3 §. Paragrafen innehåller stadganden om vad som skall beaktas som grunder för bestämmande av fastighetsförrättningsavgiften. Dyliga grunder är de kostnader som beror på avlöningen åt de personer som deltagit i verkstäl-

landet av förrättningen (arbetstidsersättning) samt sådana övriga kostnader som åsamkats lantmäteribrån eller kommunen (ersättning för allmänna kostnader). I 1 mom. 1 punkten stadgas om hur arbetstidsersättningen bestäms. Avsikten är att avlöningskostnaderna skall ingå till fullt belopp i fastighetsförrättningsavgiften. Däremot skall ersättningen för allmänna kostnader enligt 1 mom. 2 punkten bestämmas som en andel av de indirekta kostnader som verkställandet av förrättningen medfört för lantmäteribrån eller kommunen, på det sätt som bestäms i en förordning eller i den fastighetsförrättningstaxa som kommunfullmäktige godkänt. Vid prövning av den andel som skall ingå i avgiften skall grunden vara att ersättningarna för allmänna kostnader i medeltal skall täcka alla andra kostnader som förrättningar och uppgifter åsamkar lantmäteriverket än lönekostnaderna. Av särskilda skäl får t.ex. en avgift för andra uppgifter enligt fastighetsbildningslagen än fastighetsförrättningar fastställas till ett mindre belopp än vad som avses ovan. Detta skulle komma i fråga bl.a. då avgift fastställs för de åtgärder som man försöker främja med en avgiftspolitik för allmänt intresse.

Enligt gällande lag om lantmäteravgift kan avgiften för styckning och klyvning uppbäras som en arealersättning på basis av de genomsnittliga kostnaderna. Även avgiften enligt en tomtmätningstaxa som avses i 137 a § lagen om skifte inom planläggningsområde bygger i flera städer på de genomsnittliga kostnaderna för förrättningar.

I fråga om förrättningslag som är rätt lika till förfarandet och till arbetsinsatsen per den enhet som utgör grund för debiteringen, kan det anses vara skäligt och rättvist för sakägarna att avgiften bestäms på basis av de genomsnittliga kostnaderna, eftersom sådana skillnader i arbetsinsatsen som beror på tillfälliga faktorer därvid inte inverkar på avgiftens storlek. Angående detta stadgas i 2 mom.

4 §. I motiveringen till lagen nämndes att kompetensfördelningen mellan kommunens och statens myndigheter skall förbli oförändrad då man beslutar om storleken av eller beräkningsgrunden för avgiften för en förrättning eller åtgärd. I paragrafen stadgas om denna kompetensfördelning.

5 §. Verkställandet av fastighetsförrättningar enligt fastighetsbildningslagen bygger på principen om full service. Det innebär att inga

arbetsprestationer av den som sökt förrättningen förutsätts när förrättningen verkställs. Av praktiska skäl utför i synnerhet kommunerna ofta i förväg i samband med en förrättning sådana uppgifter som ankommer på statens myndigheter. Även enskilda medborgare kan i förväg utföra t.ex. sådana arbeten i terrängen som behövs för förrättningen. I dessa fall vore det oskäligt att uppbära fastighetsförrättningsavgiften till fullt belopp. Enligt förslaget stadgas därför i paragrafen att förrättningsersättningen sänks i motsvarande mån som den avgiftsskyldige utfört uppgifter, om en sakägare har skött uppgifter som ankommer på lantmäteribrån.

6 §. I 1 mom. stadgas om hur fastighetsförrättningsavgiften bestäms för en förrättning som måste behandlas på nytt med stöd av ett domstolsbeslut på grund av felaktigt förfarande från förrättningsmännens sida, eller som inställs när den behandlas på nytt eller genom ett domstolsbeslut. I dylika fall vore det oskäligt om avgiften alltid skulle bestämmas till fullt belopp. Därför föreslås med tanke på dylika situationer att fastighetsförrättningsavgiften i enstaka fall skall kunna bestämmas till ett lägre belopp än vad den vore enligt avgiftsgrunderna eller att man helt kan låta bli att påföra avgift.

I 2 mom. stadgas att fastighetsförrättningsavgiften för en fastighet inom Enare, Enontekiö eller Utsjoki kommun för kartläggningskostnadernas del kan sänkas. Detta beror på att storskiftena inom dessa kommuner för inbesparande av arbete förrättades utan att lägenheterna kartlades och att det för dessa områden inte ännu finns någon generalkarta som skulle duga som grund för en förrättningskarta. Avsikten är att stadga närmare om avgiftssänkningen genom förordning.

7 §. Paragrafen innehåller detaljerade stadganden om när man kan låta bli att påföra fastighetsförrättningsavgift i andra fall än sådana som avses i 6 §.

Förutom med stöd av ett domstolsbeslut kan man bli tvungen att korrigera en förrättning även på grund av fel som avses i 271 och 272 §§ fastighetsbildningslagen. Eftersom i dylika fall rättandet av felet beror på ett fel som begåtts vid förrättningen, föreslås att ingen fastighetsförrättningsavgift skall påföras för de åtgärder som beror på rättelsen. I 1 mom. stadgas om detta.

I 2 mom. uppräknas de specialfall då ingen fastighetsförrättningsavgift bestäms för en för-

rättning eller för en del av en förrättning. I dessa fall fordrar statens eller kommunens behov eller ett allmänt intresse att en förrättning eller vissa åtgärder företas, varför kostnaderna för förrättningen lämnas på statens eller kommunens ansvar. Motsvarande specialstadganden ingår i gällande lag om lantmäteriavgift.

I 3 mom. ingår av ändamålsenlighetsskäl ett stadgande, enligt vilket ingen fastighetsförrättningsavgift bestäms, om kostnaderna för att bestämma avgiften skulle överstiga den avgift som inflyter.

8 §. För att trygga statens och kommunens fordringar har i paragrafen tagits in stadganden om att en fastighet, för vilken fastighetsförrättningsavgift har fastställts, utgör pant för avgiften jämte ränta på det sätt som 20 kap. jordabalken stadgar.

9 §. Paragrafen innehåller motsvarande stadganden som i gällande lag om att förrättningsingenjören fastställer fastighetsförrättningsavgiften.

10 §. I paragrafen stadgas om tidpunkten för uppbörd av avgiften, om delbetalning för en halvfärdig förrättning samt om förskott och säkerhet. Stadgandena motsvarar vad som stadgas i gällande lag om lantmäteriavgift.

11 §. I likhet med vad som stadgas om flera andra offentligrättsliga avgifter, föreslås även i fråga om fastighetsförrättningsavgiften ett stadgande, enligt vilket av särskilt vägande skäl en fysisk person eller ett dödsbo kan beviljas anstånd med betalningen av avgiften. Dylika skäl kan vara t.ex. tillfällig betalningsoförmåga på grund av arbetslöshet eller sjukdom. Avsikten är att genom förordning stadga närmare om beviljandet av anstånd. Lantmäteribyrån skall besluta om beviljandet av anstånd i fråga om en avgift till staten och kommunens fastighetsregisterförare i fråga om en avgift till kommunen. Eftersom beslutet bygger på skälighetsprövning, föreslås att ändring i beslutet inte skall få sökas genom besvär.

12 §. I fråga om mycket omfattande förrättningar kan fastighetsförrättningsavgiften uppgå till betydande belopp. Därför föreslås att det skall vara möjligt att genom förordning stadga om uppbörd av avgiften i flera poster, så att betalningen av avgiften inte blir oskäligt betungande. Eftersom kommunfullmäktiges fastighetsförrättningstaxa bara kan gälla avgifter för mindre förrättningar, finns det inte behov av att periodisera uppbörden av dessa avgifter.

Av denna anledning föreslås att möjligheten att uppbära avgiften i flera poster inte skall gälla avgifter som bestäms enligt fastighetsförrättningstaxan.

Dröjsmålsräntan för fastighetsförrättningsavgiften föreslås vara 16 %, vilket motsvarar den dröjsmålsränta som allmänt är i bruk. I enlighet med gällande stadgande föreslås att lagen skall innehålla ett bemyndigande att genom förordning stadga om uppbörd av indrivningskostnader eller om en fast dröjsmålsavgift som uppbärs i stället för dröjsmålsränta och indrivningskostnader.

13 §. Fastighetsförrättningsavgiften är till sin natur en offentligrättslig avgift. Därför föreslås att på avgiften skall tillämpas vad som stadgas i lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg (367/61). Dessutom föreslås i paragrafen ett förtydligande stadgande om hos vilken myndighet grundbesvär över fastighetsförrättningsavgiften kan anföras.

14 §. Den föreslagna lagen innehåller grundläggande stadganden om bestämmandet och uppbörden av fastighetsförrättningsavgiften. Till följd härav är det nödvändigt att genom förordning utfärda närmare bestämmelser om verkställigheten av lagen. I andra paragrafer i den föreslagna lagen ingår dessutom bestämmelser om de frågor som kan regleras närmare genom förordning. I paragrafen har sålunda tagits in ett stadgande om bemyndigande att utfärda förordning.

15—17 §§. Paragraferna innehåller sedvanliga ikraftträdelse- och övergångsstadganden.

1.7. Fastighetsregisterlagen

I lagen föreslås ändringar av närmast teknisk natur, som beror på att en fastighetsbildningslag enligt propositionen skall ersätta gällande lag om skifte och lag om skifte inom planläggningsområde.

2 §. I gällande paragraf anges de fastigheter och andra enheter som skall införas i fastighetsregistret genom hänvisningar till 284 § lagen om skifte och 115 § lagen om skifte inom planläggningsområde, i vilka lagrum olika typer av fastigheter och andra registerenheter är uppräknade.

Eftersom de nämnda lagarna föreslås bli upphävda och då det är ändamålsenligt att de fastigheter och andra registerenheter som skall införas i fastighetsregistret uppräknas i denna

lag och inte i den föreslagna fastighetsbildningslagen, föreslås att i paragrafen tas in en förteckning över de fastigheter och andra registerenheter som skall införas i registret.

De enheter som nämns i förteckningen motsvarar nuvarande registerenheter.

5 §. I paragrafen föreslås en ändring av teknisk natur som innebär att en hänvisning till lagen om skifte inom planläggningsområde stryks, eftersom denna lag föreslås bli upphävd. I övrigt motsvarar stadgandet den ändring (244/94) i lagen som trädde i kraft den 1 juni 1994.

6 §. Enligt förslaget ändras paragrafen så att där i fråga om registreringen av registerenheter hänvisas till vad som särskilt stadgas om detta i annan lag eller förordning.

1.8. Landsbygdsnäringslagen

I de paragrafer som berörs av saken föreslås sådana ändringar av teknisk natur genom vilka hänvisningarna till stadganden i lagen om skifte, som upphävs enligt propositionen, ersätts med hänvisningar till motsvarande stadganden i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

Syftet med den ändring som föreslås i 43 § är dessutom att de fastighetsförrättningar som hänför sig till verkställigheten av landsbygdsnäringslagen alltid skall utföras av de myndigheter som anges i den föreslagna fastighetsbildningslagen. Sålunda kommer landsbygdsnäringsdistriktens tjänstemän inte längre sedan den föreslagna lagändringen trätt i kraft att kunna verkställa dessa fastighetsförrättningar.

1.9. Gruvlagen

I lagen föreslås ändringar som närmast är tekniska och som behövs för förenhetligande av lagstiftningen om fastighetsbildning och för att ersätta hänvisningarna till gällande lag om skifte med hänvisningar till den föreslagna fastighetsbildningslagen.

27 §. Enligt gällande lag utfärdas förordnande om en utmålsförrättning av handels- och industriministeriet. Det föreslås att paragrafen ändras så att förordnande om verkställande av en utmålsförrättning skall utfärdas av lantmä-

terbyrån med stöd av ett beslut som handels- och industriministeriet fattat att lägga ett utmål.

28 §. Det föreslås att hänvisningen i paragrafen till gode män vid en skiftesförrättning ersätts med en hänvisning till vad som i fastighetsbildningslagen stadgas om gode män.

29 och 35 §§. På grund av de föreslagna ändringarna föreslås det att lagens 29 och 35 §§ skall upphävas.

30 §. Stadgandena om kungörande av en utmålsförrättning föreslås bli ersatta med en hänvisning till vad som i den föreslagna fastighetsbildningslagen stadgas om tillkännagivande av en förrättning.

38 §. Omnämmandet i 3 mom. om att anteckningar skall göras i jordregistret eller tomtboken har ändrats så att det gäller fastighetsregistret.

66 §. Hänvisningen till skifteslagen i 2 mom. ersätts med en hänvisning till den föreslagna fastighetsbildningslagen.

1.10. Lagen om fiske

I de paragrafer som berörs av saken föreslås ändringar av teknisk natur, genom vilka hänvisningarna till stadganden i lagen om skifte, vilken föreslås bli upphävd, ersätts med hänvisningar till motsvarande stadganden i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

1.11. Lagen om fornminnen

5 §. I 1 mom. föreslås ändringar av teknisk natur i syfte att ersätta hänvisningarna till lantmäteriförrättningar enligt lagen om skifte med hänvisningar till fastighetsförrättningar enligt den föreslagna fastighetsbildningslagen.

1.12. Lagen om stöd för nyskiften

I 4 och 6 §§ föreslås ändringar av teknisk natur, genom vilka hänvisningarna till lantmäteravgift enligt lagen om lantmäteravgift, som föreslås bli upphävd, ersätts med hänvisningar

till fastighetsförrättningsavgift enligt den föreslagna lagen om fastighetsförrättningsavgift.

1.13. Lagen om statens deltagande i kostnader- na för vissa jord- och vattenbyggnadsar- beten

Det föreslås att hänvisningen i 4 § 4 mom. till 97 § lagen om skifte, som föreslås bli upphävd, ersätts med en hänvisning till 73 § i den föreslagna fastighetsbildningslagen. Den sistnämnda paragrafen innehåller stadganden om torrläggningsarbeten och byggande av bevattningsanläggningar vid nyskifte.

1.14. Lagen om samfälligheter

I 8 och 10 §§ föreslås ändringar av teknisk natur genom vilka hänvisningarna till en lantmäteriförrättning enligt lagen om skifte ersätts med hänvisningar till en fastighetsförrättning enligt den föreslagna fastighetsbildningslagen.

1.15. Lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt

I de paragrafer i lagen som berörs av saken föreslås sådana ändringar av teknisk natur genom vilka hänvisningarna till stadganden i lagen om skifte, som föreslås bli upphävd, ersätts med hänvisningar till motsvarande paragrafer i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

Dessutom föreslås att 6, 8 och 19 §§ upphävs, eftersom dessa paragrafer blivit överflödiga på grund av stadganden om motsvarande frågor i den föreslagna fastighetsbildningslagen. Vidare föreslås att i lagen företas ändringar i syfte att förenhetliga sakstadgandena om de åtgärder som avses i 2 § 1 mom. med stadgandena om motsvarande åtgärd i den föreslagna fastighetsbildningslagen.

1.16. Lagen om vissa regleringar av vattenägor

I de paragrafer i lagen som berörs av saken föreslås ändringar av teknisk natur genom vilka hänvisningarna till stadganden i lagen om skifte, vilken föreslås bli upphävd, ersätts med

hänvisningar till motsvarande stadganden i fastighetsbildningslagen.

Dessutom föreslås att 14 § upphävs, eftersom den blivit överflödigt på grund av att enligt den föreslagna fastighetsbildningslagen mantal inte längre skall bestämmas för lägenheter. Vidare föreslås i 25 § 1 mom. sådana ändringar i stadgandena om besvär som anförs medan förrättningen pågår, att möjligheten att söka ändring blir likadan som enligt den föreslagna fastighetsbildningslagen.

2. Närmare stadganden och bestämmelser

Enligt 291 § 1 mom. i den föreslagna fastighetsbildningslagen skall närmare stadganden om verkställigheten av lagen utfärdas genom förordning. I lagförslaget har man därför utgått från att frågor av teknisk art som gäller verkställandet av fastighetsförrättningar skall regleras på förordningsnivå. Enligt 2 mom. i den nämnda paragrafen meddelar lantmäteriverkets centralförvaltning föreskrifter om de rämärken som skall användas och de anteckningar som skall göras på kartan. Avsikten är att i föreskrifterna bestämma bl.a. om rämärkenas mått och tekniska egenskaper.

I den föreslagna lagen om fastighetsförrättningsavgift ingår bemyndiganden att utfärda förordningar, och de frågor som skall regleras genom förordningar har behandlats i motiveringen till paragraferna i fråga. Taxan för den fastighetsförrättningsavgift som enligt 4 § i det nämnda lagförslaget skall uppbäras till kommunen bestäms av kommunfullmäktige, medan storleken av eller beräkningsgrunderna för den fastighetsförrättningsavgift som skall uppbäras till staten bestäms av jord- och skogsbruksministeriet med stöd av de grunder som lagen anger.

3. Ikraftträdande

Lagförslagen innebär i flera avseenden betydande förändringar i fastighetsbildningsverksamheten. Därför fordras utbildning av personalen och andra förberedande åtgärder för övergången till en verksamhet enligt de nya lagarna. Med tanke på de förberedande åtgärderna bör tillräcklig tid lämnas mellan antagandet av lagarna och ikraftträdandet. Därför

föreslås att lagarna skall träda i kraft tidigast ett år efter att de har antagits.

4. Lagstiftningsordning

Lagen om skifte är huvudsakligen stiftad i vanlig lagstiftningsordning i fråga om både den ursprungliga lydelsen och ändringarna. Detta gäller bl.a. nyskifte, tvångsbyte av ägor, stiftande av servitut och överföring av ett område från en lägenhet till en annan genom inlösnings, samt användning av penningvederlag när avvikelser görs från repartitionen, när ett fristående område fogas till en lägenhet i samband med ett ägobyte eller när likvid uppgörs för sådan egendom som vid skifte blir utanför skiftesförslaget.

I fråga om tillandningar stiftades dock lagen om överlåtelse av tillandning i samband med lantmäteriförrättning (53/75) i den ordning som gäller stiftande av grundlag. Enligt denna fullmaktslag kan genom lag stadgas att lägenhetens samfällda och en lägenhet enskilt tillskiftad samt en fristående tillandning genom en lantmäteriförrättning skall överföras till en lägenhet, en samfällad skog eller en fristående tillandning mot full ersättning i pengar.

Vidare stiftades år 1986 en lag om ändring av lagen om skifte (652/86) i den ordning som gäller stiftande av grundlag, eftersom lagändringen införde skyldighet för fastighetsägare att på grund av ett privat behov lösa in en andel i ett samfällt område, och i fråga om ett fristående samfällt område gavs fastighetsägare och delägarlaget i en samfällad skog samma inlösningsrätt som i fråga om en tillandning.

Lagen om skifte inom planlägningsområde har behandlats i vanlig lagstiftningsordning såväl i sin ursprungliga lydelse som i fråga om senare ändringar. Detta gäller både lagens tidigare stadganden om inlösnings av en tomt del inom stadsplaneområdet i en landskommun

och stadgandena om inlösnings av en del av en byggnadsplats inom området för en byggnadsplan eller strandplan.

Vid en jämförelse av stadgandena i den föreslagna fastighetsbildningslagen med de motsvarande stadganden i lagen om skifte och lagen om skifte inom planlägningsområde som gäller inlösnings av områden och av andelar i samfällda områden, verkställande av ägoregleringar och användning av penningvederlag vid avvikelser från repartitionen, kan man konstatera att det intrång som med stöd av de föreslagna stadgandena skulle ske i det grundlagsskydd som 6 § regeringsformen stadgar för egendom vore likartat som med stöd av gällande stadganden. Således skulle 60, 61, 129 och 137 §§ i den föreslagna fastighetsbildningslagen, vilka lagrum gäller inlösnings av en fastighets enskilda tillandning, en fristående tillandning eller en samfällad tillandning eller ett annat samfällt område eller en andel i ett samfällt område samt den inlösningskyldighet som åläggs enskilda personer, strida mot 6 § regeringsformen på motsvarande sätt som stadgandena i gällande lag om skifte. Enligt 79 § i sagda lagförslag kan vid nyskifte en delägares område inlösas mot full ersättning och tilldelas andra delägare, fastän inget allmänt behov kräver detta. Även denna paragraf strider mot 6 § regeringsformen. Av dessa orsaker föreslås att lagen om inlösen vid fastighetsförrättningar stiftas i den ordning som gäller för stiftande av grundlag. Det föreslås att lagen om överlåtelse av tillandning i samband med lantmäteriförrättning upphävs genom sistnämnda lag.

De övriga lagar och lagändringar som föreslås i propositionen innehåller inte sådana stadganden som skulle strida mot 6 § regeringsformen.

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

1.

Lag om inlösen vid fastighetsförrättningar

I enlighet med riksdagens beslut, tillkommet på det sätt som 67 § riksdagsordningen föreskriver, stadgas:

1 §

Genom lag kan stadgas att mot full ersättning vid en fastighetsförrättning

1) en fastighets enskilda tillandning, en fristående tillandning samt en samfällad tillandning och sådant annat samfällt område som inte är samfällad skog, samfällt vattenområde eller samfällt strömfall, kan inlösas för att fogas till en fastighet, till en samfällad skog, till ett samfällt område eller till ett sådant outbrutet område som bildas till fastighet i samband med ägobyte eller i samband med en förrättning som avser överföring av ett område,

2) ett område av ringa värde på ett nyskiftesområde kan inlösas för att fogas till fastigheter som bildas åt skiftesdelägarna, samt

3) delägarna i ett samfällt jordområde kan förpliktas att inlösa delägarfastighetens andel.

2 §

Denna lag träder i kraft den 19 .

Genom denna lag upphävs lagen den 31 januari 1975 om överlåtelse av tillandning i samband med lantmåteriförrättning (53/75).

2.

Fastighetsbildningslag

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 jordäganderätt 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 sagda 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 i enlighet med tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret.

4) *allmänt område* en fastighet i kommunens ägo som bildats av ett område som i stadsplanen avsatts till gatuområde, torg eller öppen plats, rekreationsområde, trafikområde, faroområde, specialområde eller vattenområde, eller av en del av ett sådant område, och som införts som allmänt område i fastighetsregistret;

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

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 avskiljts 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 §

De åtgärder som avses i 1 §, med undantag av registrering och sammanslagning av fastigheter, vidtas vid en fastighetsförrättning.

4 §

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

5 §

Förrättningsingenjören kan vara en i tjänsteförhållande vid lantmåteriverket anställd diplomingenjör som har avlagt en för uppgifter lämplig examen inom utbildningsprogrammet för lantmåteri eller ingenjör eller tekniker som avlagt examen vid en teknisk läroantals eller en temporär yrkeshögskolas studieriktning för lantmåteriteknik.

En sådan ingenjör eller tekniker som nämns i 1 mom. kan vara förrättningsingenjör vid styckning, frivilligt ägobyte, bildande till lägenhet av ett fristående område, överföring och bildande till lägenhet av ett fristående område överföring och bildande till lägenhet av en

andel i ett samfällt område, bildande av samfällt område, vägförrättning enligt lagen om enskilda vägar, servitutsförrättning samt rågång. Om det i samband med styckning, bildande till lägenhet av ett fristående område eller frivilligt ägobyte är nödvändigt att företa någon annan åtgärd än sådan som avser fastighetsbestämning eller servitut, skall förrättningsingenjören vara diplomingenjör.

En i lagen om kommunens fastighetsingenjör (/) avsedd fastighetsingenjör är förrättningsingenjör vid tomtmätning, mätning av allmänt område, fastighetsbestämning som gäller en tomt eller ett allmänt område, ägobyte och servitutsförrättning, samt servitutsförrättning som gäller ett servitut som på ett stadsplaneområde skall stiftas eller har stiftats till förmån för kommunen. En i 1 mom. avsedd, hos kommunen i tjänsteförhållande anställd ingenjör eller tekniker som kommunen förordnat att verkställa fastighetsförrättningar kan också vara förrättningsingenjör vid tomtmätning, mätning av allmänt område, rågång som gäller en tomt eller ett allmänt område samt frivilliga ägobyten och avtalsbaserade servitutsförrättningar.

Utöver de förrättningar som nämns i 3 mom. kan en fastighetsingenjör med kommunens samtycke vara förrättningsingenjör vid styckning, frivilligt ägobyte, fastighetsbestämning och servitutsförrättning inom den kommunens område där han är i tjänst. På motsvarande sätt kan en ingenjör eller tekniker som avses i 3 mom. vara förrättningsingenjör vid styckning, frivilligt ägobyte, servitutsförrättning och rågång.

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.

Grunderna för bestämning av arvode, resekostnadsersättning och dagtraktamente till god man fastställs av lantmåteriverkets centralförvaltning.

I övrigt gäller om gode män vad kommunalagen stadgar om kommunens förtroendevalda, om inte något annat stadgas nedan.

7 §

Gode män utför sina uppdrag under tjänstemannaansvar.

Den som är god man skall, innan han börjar utöva sysslan, inför tingsrätten eller jorddomstolen 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 finner 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 §

En fastighetsförrättning söks skriftligen hos lantmäteribrån i det lantmäteridistrikt inom vilket det område som förrättningen avser eller den största delen av området är beläget. En förrättning som nämns i 5 § 3 mom. söks dock hos den som för kommunens fastighetsregister. Nedan stadgas särskilt om hur en förrättning blir anhängig utan ansökan.

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

15 §

Är ansökan gjord i enlighet med denna lag och de stadganden och bestämmelser som har utfärdats med stöd av den, skall lantmäteribrån 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 upp-

gifter 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 innehavare av panträtt, då en styckningsfastighet eller ett område med stöd av 28 eller 134 § befrias från inteckningar utan samtycke av innehavaren av panträtt, samt andra personer vilkas rätt direkt berörs av förrättningen.

Kommunen har rätt att föra talan på sitt område vid förrättningar som avses i 168 § 3 mom.

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 outbruttet 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 outbruttet 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 §

På en fastighet som inte är en tomt eller ett allmänt område och på ett samfällt område kan ett område med bestämda gränser (*outbruttet område*) bildas till en särskild lägenhet eller överföras till en förefintlig fastighet genom styckning. Inom området för en upphävd stadsplan kan från en tomt eller från ett allmänt område ett outbruttet område avskiljas till lägenhet genom styckning.

Den fastighet som bildas genom styckning kan omfatta outbrutna områden också från flera fastigheter eller från ett samfällt område (*samstyckning*). Av särskilda skäl kan genom styckning bildas också en annan fastighet än en lägenhet.

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 outbruttet 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. 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.

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.

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 inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på fånget 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 som i 1 och 2 mom. stadgas om rätt att avstycka ett outbrutet område från en fastighet gäller i tillämpliga delar ett outbrutet område 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 företrä 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.

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.

24 §

Samstyckning får förrättas,

1) om moderfastigheterna är belägna i samma kommun,

2) om de outbrutna områdena tillhör samma ägare, en eller flera, så att varje delägare har lika stor andel i varje outbrutet område,

3) om de outbrutna områdena ägs med lika rättigheter och ägarna samtycker till samstyckning,

4) om det inte föranleder oklarheter i fastighetssystemet att de outbrutna områdena bildas till en enda fastighet,

5) om 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

6) om 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.

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 av bara sådana inteckningar som avses i 1 mom.

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 §

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 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.

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 §

Vid samstyckning skall de inteckningar som belastar ett outbrutet område eller den mottagande fastigheten och från vilka styckningsfas-

tigheten inte har befriats utvidgas till att gälla den fastighet som bildas.

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.

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.

31 §

Rån till ett outbrutet område som skall avstyckas gås upp i enlighet med överlåtelsehandlingen eller en annan åtkomsthandling och sådan annan utredning som är tillgänglig eller, om det outbrutna området avskiljs åt moderfastighetens ägare, i enlighet med 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 på det sätt som stadgas i 2 kap. 1 § jordabalken (/). I stället för ett köpvittne kan dock förrättningsingenjören vara vittne. Avsaknad av lagfart på fånet av tillskottsområdet eller andelen utgör inget hinder för styckning, om den utredning över fånet 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 tvängsbyte av ägor.

32 §

Inom ett stadsplaneområde får styckning inte utan kommunens samtycke förrättas så att det inom området uppkommer en ny rå som

avviker från den rå som var avsedd att bildas enligt stadsplanen eller tomtindelningen.

33 §

Inom ett byggnadsplaneområde eller strandplaneområde får styckning inte förrättas på ett sätt som försvårar förverkligandet av planen.

34 §

Inom ett område som i en fastställd generalplan har anvisats som rekreations- eller skyddsområde får inte en fastighet som är avsedd som byggnadsplats bildas genom styckning, om det avsevärt försvårar användningen av området för det ändamål som anges i planen.

Inom ett område som inte hör till en stads-, byggnads- eller strandplan eller som inte i en fastställd generalplan har anvisats för rekreations- eller skyddsändamål får en fastighet som är avsedd till byggnadsplats bildas genom styckning, om den fastighet som bildas uppfyller de krav som byggnadslagen (370/58) samt de stadganden och bestämmelser som utfärdats med stöd av den ställer i fråga om en byggnadsplats.

Inom tätortsområden får ett outbrutet område som är avsett till byggnadsplats bildas till en särskild fastighet genom styckning endast om ett lov som avses i 5 § 2 mom. byggnadslagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om kommunen ger sitt samtycke till styckningen. Kommunens samtycke skall ges, om inte planläggningen eller någon annan reglering av bosättningen försvårar avsevärt genom att det outbrutna området bebyggs.

Utan hinder av vad som stadgas ovan i denna paragraf och om inte något annat följer av förändrade förhållanden eller av andra särskilda skäl, får ett outbrutet område som är avsett till byggnadsplats avstyckas till fastighet, om ett byggnadslov för en annan än en tillfällig byggnad när förrättningen inleds är i kraft för det område som skall styckas eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om en byggnad redan har uppförts med stöd av ett dylikt lov.

35 §

På ett område på vilket byggnadsförbud råder för uppgörande av stads- eller byggnadsplan får ett outbrutet område som är

avsett till byggnadsplats avstyckas till en särskild fastighet endast om ett byggnadslov för en annan än en tillfällig byggnad eller ett lov enligt 132 § byggnadslagen att bygga trots byggnadsförbud är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om kommunen ger sitt samtycke till att fastigheten bildas. Kommunen skall ge sitt samtycke, om inte planläggningen eller någon annan reglering av bosättningen försvårar avsevärt genom att det outbrutna området bebyggs.

På ett område med byggnadsförbud enligt 1 mom. får ett outbrutet område genom styckning överföras till en förefintlig fastighet samt ett outbrutet område som är avsett till något annat än byggnadsplats avstyckas till en särskild fastighet, om styckningen inte avsevärt försvårar planläggningen.

36 §

På ett område för vilket det enligt 123 a § byggnadslagen är nödvändigt att uppgöra en strandplan får ett outbrutet område som är avsett till byggnadsplats inte avstyckas förrän strandplanen har fastställts. Uppstår det vid styckningen ovisshet om en strandplan skall uppgöras för området eller anser förrättningsingenjören det vara nödvändigt att en strandplan uppgörs, skall förrättningsingenjören hänskjuta ärendet till miljöministeriet eller länsstyrelsen för avgörande i den ordning som 123 b § 3 mom. byggnadslagen stadgar. Ett outbrutet område som är avsett till byggnadsplats får dock avstyckas,

1) om det är uppenbart att bebyggandet av det outbrutna området inte försvårar uppgörandet av strandplanen,

2) om kommunen av grundad anledning har gett sitt samtycke till styckningen,

3) om för ett outbrutet område som skall bildas till en särskild fastighet eller, i fråga om överföring av ett outbrutet område till en förefintlig fastighet, för den fastighet som skall bildas av det outbrutna området och den mottagande fastigheten, ett undantagslov som avses i 5 § 2 mom. byggnadslagen eller ett byggnadslov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om en byggnad redan har uppförts med stöd av ett sådant lov,

4) om med stöd av 132 § byggnadslagen

undantag har beviljats från vad som stadgas i 123 a § 1 mom. i samma lag eller

5) om den fastighet som skall bildas används som byggnadsplats för en byggnad som avses i 123 b § 2 mom. byggnadslagen.

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 överlåtare.

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 överlåtit till någon annan utan att den har avskiljts 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 på det sätt som stadgas i 38 § eller den som besitter tillandningen såsom ägare.

40 §

Utöver vad som stadgas i 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 §

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.

6 kap.

Tomtmätning och mätning av allmänt område

42 §

Inom ett stadsplaneområde avskiljs genom en tomtmätning förrättning en tomt som utsatts i tomtindelningen (*plantomt*). Den avskiljda tomten bildas till fastighet genom att den införs i fastighetsregistret.

43 §

Tomtmätning får sökas av ägaren till eller en delägare i en plantomt eller ett område som hör till en plantomt eller av dess innehavare.

Om ett outbrutet område som har överlåtit från en fastighet eller från ett samfällt område motsvarar området för en tomt enligt tomtindelningen, blir tomtmätning anhängig när in-skrivningsmyndighetens meddelande om lagfart

på fångtet av det outbrutna området har inkommit till fastighetsingenjören.

Fastighetsregisterföraren kan vid behov även utan ansökan bestämma att tomtmätning skall förrättas.

44 §

En tomt erhåller andel i samfällda områden och i särskilda förmåner på motsvarande sätt som i 150 § 2 mom. stadgas om styckningsfastighet.

45 §

Ett område som i en stadsplan har avsatts till allmänt område, eller en del av ett dylikt område, avskiljs eller överförs till ett förefintligt allmänt område genom mätning av allmänt område. Sagda område bildas till fastighet eller överförs till en förefintlig fastighet genom att det införs i fastighetsregistret.

Avskiljande av gatuområde enligt 47 § 1 mom. byggnadslagen sker genom mätning av allmänt område.

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

46 §

Mätning av allmänt område förrättas på ansökan av kommunen eller ägaren till eller en delägare i ett område som avses i 45 § 1 mom.

Fastighetsregisterföraren kan vid behov även utan ansökan bestämma att mätning av allmänt område skall förrättas.

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.

Ägs flera lägenheter av samma personer, kan lägenheterna klyvas så att det av varje delägarers andelar av lägenheterna bildas en lägenhet (*samklyvning*). På den helhet som bildas av de lägenheter som skall klyvas tillämpas då vad som nedan stadgas om en lägenhet som skall klyvas.

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 §

En förutsättning för samklyvning är att en delägarers 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.

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 delägarrens innehav enligt hävd, om alla delägarer 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 på det sätt 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 på det sätt som anges i detta moment för att ett ändamålsenligt klyvningsresultat skall kunna uppnås.

51 §

Enas alla delägare om saken och är det nödvändigt för att bilda ändamålsenliga fastigheter, kan vid klyvning avvikelse göras från den ägomassa eller det totalvärde av egendomen som enligt delningsgrunden skulle tillfalla en lägenhet som bildas. Avvikelse från delningsgrunden kan göras även utan delägarnas samtycke, om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter skall kunna bildas och det inte medför betydande olägenhet för någon

delägare och ägomassan för någon lägenhet som bildas eller totalvärdet av den egendom som tillfaller lägenheten inte med mer än 20 procent överstiger eller med mer än 10 procent understiger vad som enligt delningsgrunden skulle tillkomma lägenheten.

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 ägora 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 i enlighet med 50 § 1 mom., 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.

Ägora skall delas så att de ersättningar som avses i 51 § 2 mom. inte blir oskäligt stora.

53 §

Vad som stadgas i 32—34 §§ gäller i tillämpliga delar vid klyvning.

Vid klyvning på ett område som avses i 35—36 §§ skall fastigheterna i mån av möjlighet bildas så att därvid beaktas den plan som skall uppgöras och annan reglering av bosättningen.

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 ägora, om samfällda områden och lägenheternas andelar i dessa, om särskilda

förmåner samt om servitut och vägrätter. Därvid anføres 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 stadsplaneområde är att det främjar uppgörandet av tomtindelning eller bildandet av registertomter eller förverkligandet av områdesreserveringar enligt planen. En förutsättning för ägobyte inom ett byggnadsplaneområde eller strandplaneområde är att det främjar bildandet av ändamålsenliga byggnadsplatser eller förverkligandet av områdesreserveringar enligt planen.

58 §

Ägobyte kan företas, om ägarna till fastigheterna avtalar om saken.

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 plantomt eller av en byggnadsplats som anpassats till en byggnads- eller strandplan, endast om de områden som byts sinsemellan skall användas för samma ändamål enligt planen.

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

59 §

Graderingsvärderna för de områden som byts skall ungefärligen motsvara varandra. Om de områden som byts är av ringa värde, får ägobyte företas fastän graderingsvärderna inte motsvarar varandra. Detsamma gäller även ägobyte som företas på det sätt 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 samfällad 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 sam-

fälld tillandning på yrkande av delägarlaget, lösa in tillandningsområdet eller en del av det.

Vad som i 1 mom. stadgas om samfällad 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 samfällad skog, samfällad 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.

62 §

I syfte att bilda en byggnadsplats som är anpassad till en byggnadsplan eller strandplan har ägaren till en fastighet rätt att lösa in ett område som hör till en annan registerenhet.

Om flera önskar lösa in en del av ett område som är avsett till byggnadsplats och hör till någon annan, har den företrädare vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna av byggnadsplatsen lika värda, skall den som först yrkat inlösning ha rätt att lösa in området.

63 §

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

64 §

Om skiftesläggningen kan rättas eller en byggnadsplats som är anpassad till planen 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 stadgas i 59 § 2 mom. inte föreligger. En ytterligare förutsättning för inlösning är att inlösningen inte skadar klarheten i fastighets-systemet eller försvårar bildandet av fastigheter som är anpassade till en stads-, byggnads- eller strandplan, eller att inlösningen 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 som i 56—65 §§ stadgas 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

3) främja användningen av ett område som förvärvats för syften som anges i landsbygdsnäringslagen (1295/90).

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.

68 §

Nyskifte får sökas av en lägenhets ägare eller delägare.

Om det genom nyskifte är möjligt att undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som byggandet av en allmän väg, en järnväg, en kraftledningslinje eller ett flygfält eller genomförandet av något annat dylikt projekt medför för dem som använder fastigheterna, får nyskifte sökas också av den som genomför projektet. För nyskifte som avses ovan samt för nyskifte som kan främja överlåtandet av mark som tillskottsområden eller annars avsevärt förbättra förhållandena på orten, kan lantmäteriberån utfärda förrättningsförordnande utan ansökan.

69 §

Ett nyskiftesområde skall bilda en ändamålsenlig helhet. Ett stadsplaneområde eller ett annat än ett jord- eller skogsbruksområde enligt en byggnads- eller strandplan får inte utan särskilda skäl tas med i nyskifte.

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 ut-

sträckas 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 §

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

Vid nyskifte kan de vattenförsörjnings- och avloppsanläggningar byggas som delägarfastigheterna behöver. Vatten- och miljödistriktet uppgör eller låter uppgöra en plan för bygandet 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 delägars åkerareal får dock minskas nämnvärt utan delägens samtycke.

75 §

Om en dikning gäller bara ett nyskiftesområde eller anläggande av ett dike som avses i 73 § 3 mom., beslutar förrättningsmännen om dikningen, såvida inte för dikningen behövs sådant tillstånd av vattendomstolen som avses

i 6 kap. 2 § vattenlagen. Detsamma gäller avslutande av dikning även i de fall då ägare till fastigheter utanför nyskiftesområdet samtycker till samfällid dikning. I övriga fall fattas beslut om saken i enlighet med vad som i vattenlagen stadgas om samfällid 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 §

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*).

En delägare kan dock tilldelas högst 10 procent mindre eller högst 20 procent mer ägor än vad som tillkommer honom enligt delningsgrunden, om det är viktigt för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning och det inte medför betydande olägenhet för någon delägare. En delägare som samtycker till detta kan tilldelas ägor som med mer än 20 procent överstiger hans andel.

Är den ägomassa som tillfallit en delägare mindre än den ägomassa som tillkommer honom enligt delningsgrunden, betalas ersättning för skillnaden. Ersättningen betalas av de delägare som har erhållit mer ägor än vad som tillkommer dem 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 ägens 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 ägens samtycke bytas, om det inte är nödvändigt för att åstadkomma en ändamålsenlig skiftesläggning. Utan ägens 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 fastställd general-, stads- eller byggnadsplan har avsatts 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 avsatts.

79 §

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.

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 flyttningserättning som motsvarar värdet av byggnaden på dess ursprungliga plats och i ägarens besitt-

ning, 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 som i 81 § stadgas i fråga om byggnaden, ersättning för de kostnader och förluster som orsakas honom på grund av

1) behövlig iståndsättning av driftscentrums 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

7) andra åtgärder som är jämförbara med de ovan nämnda.

83 §

Vad som i 81 § stadgas 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 i enlighet med 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 vederlagsågor 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 vad som stadgas i 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 på det sätt 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 §

Vid nyskifte uppgörs en nyskiftesplan som anger

1) de vägar som skall anläggas och torrläggningsarbeten 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) samfällad skog som skall bildas,

5) tiden för tillträde av ägor och andra bestämmelser om tillträdet,

6) bestämmelser om ordnande av ställningen för innehavare av arrenderätt eller andra särskilda rättigheter samt

7) planer angående andra åtgärder som skall vidtas vid nyskiftet.

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 §

Nyskifte skall förrättas i enlighet med nyskiftesplanen. Likväl får väg-, torrläggnings-, vattenförsörjnings-, bevattnings- och avloppsnäten kompletteras i någon mån samt andra smärre justeringar av planen företas.

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 §, 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 förrättningsammansråd 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.

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 på det sätt 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.

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.

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.

100 §

De förrättningskostnader som föranleds av

en förrättning enligt detta kapitel betalas av statens medel.

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 rāmärken (*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 lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskiljts 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 lantmäteriverkets centralförvaltning sedan förrättningen har vunnit laga kraft.

103 §

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

En fastighetsbestämning som behövs för uppgörande eller genomförande av en plan förrättas på ansökan av kommunen. En rågång vars syfte är uppförande, flyttning eller reparation av ett rāmärke förrättas även på ansökan av en sådan myndighet, sammanslutning eller annan person vars åtgärd har gjort rågången nödvändig. Rågång förrättas utan ansökan i samband med en annan förrättning, om rågång behövs för att förrättningen skall kunna verkställas.

Om klarheten i fastighetssystemet förutsätter fastighetsbestämning, kan förordnande om fastighetsbestämning utfärdas på framställning av fastighetsregisterföraren utan ansökan.

104 §

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

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

Om rāns sträckning i ett fall som avses i 1 eller 2 mom. inte kan bestämmas helt tillförlitligt och de närvarande ägarna till fastigheter på bågge sidor om rān avtalar om en sträckning som inte strider mot de uppgifter som erhållits om rāns sträckning, bestäms rāns 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 bestämningar om rāskilnad i vat-

ten och skifte af vattenområde stadgas om sträckningen av en dylik rå.

106 §

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

107 §

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

108 §

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

År ett rāmärke i dåligt skick eller annars bristfälligt och rāns rätta sträckning inte är oklar eller föremål för tvist, får rāmärket repareras utan bestämning av rāns sträckning.

Utän ändring av rāns sträckning får ett nytt rāmärke uppföras, om det behövs för att märka ut rān i terrängen.

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

109 §

Vad som i detta kapitel stadgas om rāns sträckning och rāmärken för en registerenhet gäller i tillämpliga delar även sträckningen av en rå och rāmärken som utvisar ett servitut-sområde 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 avskiljts 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

området ägare. Om ingen besitter området såsom ägare och området inte har avskiljts 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 vad som stadgas i 41 §. År 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 §

Reglering av byggnadsmark får företas, om det därigenom blir möjligt att främja bildandet till fastigheter av områden som i en stads- eller byggnadsplan har avsatts för olika ändamål eller att utjämna en uppenbart ojämn fördelning av byggnadsrätten 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 stads- eller byggnadsplanen innehåller en bestämmelse om att reglering av byggnadsmark kan företas för att förverkliga planen.

114 §

Reglering av byggnadsmark får sökas av kommunen eller av den som äger mark inom det område som skall planläggas. Ansökan skall göras innan den stads- eller byggnadsplan som uppgjorts för området har vunnit laga kraft.

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 byggnadsplats som är anpassad till stads- eller byggnadsplanen, får fastighetens eller det outbrutna områdets ägor inte regleras eller inlösas utan särskilda skäl.

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

118 §

Om reglering av byggnadsmark företas på ett stadsplaneområde, avskiljs först åt kommunen de i 36 § 1 mom. 2—8 punkten byggnadslagen nämnda områden som i planen har avsatts för kommunens behov, till den del områdena inte redan är i kommunens ägo. Detsamma gäller på ett byggnadsplaneområde sådana trafikleder och andra allmänna områden som avses i 96 § 1 mom. byggnadslagen.

119 §

Vid reglering av byggnadsmark är delnings-

grunden det värde som de områden, som varje delägare äger på regleringsområdet, hade innan planen uppgjordes. I fråga om områden som kommunen äger är delningsgrunden dock det värde som områdena har sedan planen fastställts.

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 uppgöra tomtindelning eller att bilda ändamålsenliga byggnadsplatser. Har tomtindelning godkänts för ett område, får området inte utan särskilda skäl delas så att gränsen för ett område som tilldelas en delägare avviker från plantomtens rå.

En delägare kan tilldelas områden på ett sätt som avviker från delningsgrunden till den del det är nödvändigt för att dela områdena i enlighet med 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 §

Kan regleringsområdet inte genom åtgärder enligt 120 § 2 mom. och 121 § delas på det sätt som avses i 120 § 1 mom., får delar av ett område som är lämpligt som byggnadsplats eller tomt 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 område som avses i 50 eller 111 §§ byggnadslagen och som i planen avsatts för dess behov, förutsatt att området inte skall avskiljas till kommunen i enlighet med 118 §.

123 §

Storleken av det gatuområde eller område för en byggnadsplaneväg som kommunen enligt byggnadslagen har rätt att få utan ersättning bestäms med iakttagande av vad nämnda lag stadgar 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.

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 sagda 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 i enlighet med 130 § 2 mom.

125 §

Vad som stadgas i 124 § 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 inlösnings 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 annan sakägare erhållit bildas till en eller flera fastigheter. Om tomtmätning eller mätning av allmänt område har företagits på området, införs de uppmätta tomterna och de allmänna områdena som tomter eller allmänna områden i fastig-

hetsregistret, om förutsättningarna för att registrera dem föreligger. Annars bildas fastigheternas områden till lägenheter.

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.

Avskiljande åt kommunen av områden som avses i 118 § verkställs inom ett stadsplaneområde genom mätning av allmänt område i samband med regleringen. Har mätning av allmänt område inte förrättats eller är det fråga om ett byggnadsplaneområde, avskiljs områdena åt kommunen genom att de i enlighet med 1 mom. bildas till lägenheter.

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 sagda förlust eller ersättning.

13 kap.

Samfällda områden och särskilda förmåner

Överföring och bildande till lägenhet av andelar i samfällda områden

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 förrättning på vilken tillämpas vad som stadgas om styckning.

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 är belägen i en annan kommun än den mottagande fastigheten, om det är ändamålsenligt att andelen överförs.

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

På ett område för vilket det finns en gällande stads- eller byggnadsplan får samfällda områden inte bildas.

133 §

Ett område som delägarlaget för ett samfällt område har fått i sin ägo genom överlåtelse, fogas till delägarlagets samfällda område.

134 §

Ett område avskiljs till samfällt område eller fogas till ett förefintligt samfällt område vid en förrättning på vilken tillämpas vad som stadgas om styckning eller i samband med en annan fastighetsförrättning.

En förutsättning för att ett område skall kunna fogas till ett samfällt område är att den fastighet från vilken området tas är fri från inteckningar eller att det område som skall fogas till det samfällda området befrias från ansvar för inteckningarna i sagda 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.

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 §

En delägare i ett annat samfällt område än ett strömfall eller en sådan samfällad skog som avses i lagen om samfällda skogar har rätt att få sin andel avskiljd genom skifte, om andelen kan avskiljas utan att någon delägare åsamkas nämnvärd olägenhet.

För skifte av ett samfällt vattenområde förutsätts dessutom att andelen behöver avskiljas för ett särskilt ändamål eller att det annars finns välgående skäl att dela området.

Om en andel i ett samfällt jordområde inte kan avskiljas och den 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 annorlunda. De delägare som har löst in andelen skall till den delägare som yrkat inlösning betala ersättning för dennes förlust.

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 avskiljts 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 hävden 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 annat sätt än genom skifte lagligen avskiljts, 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 samfällad 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 stads-, byggnads- eller strandplan och kommunen med stöd av byggnadslagen vore berättigad att lösa in det utan särskilt tillstånd.

När ett samfällt område med stöd av 1 mom. fogas till en fastighet eller till en samfällad 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 delägarernas 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 inlösas 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. inlösas och delas mellan fastigheterna,

6) de servitut som skall stiftas,

7) hur ställningen ordnas för de rättssinnehavare 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. inlösas 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 fortfarande att gälla. Förmånen kan likväl upphävas med iakttagande av 149 § eller, om det finns särskilda skäl, tas med i skiftet ifall 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 iaktas som vid förrättningen, om sakägarna inte avtalar annorlunda.

En styckningsfastighet eller en mottagande fastighet 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 annorlunda, bestäms styckningsfastighetens eller den mottagande fastighetens andel enligt förhållandet mellan styckningsfastighetens eller det överförda outbrutna områdets markareal och stomfastighetens markareal eller av särskilda skäl enligt någon annan skälig grund. Har moderfastigheten en större andel i ett samfällt område eller i en gemensam särskild förmån än vad som tillkommer den på grundval av dess markareal (*sparandel*), får styckningsfastigheten eller den mottagande fastigheten likväl ingen del av denna överskjutande andel, om inte sakägarna uttryckligen har avtalat om detta.

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 samfälld 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.

153 §

Stadgandena i detta kapitel gäller samfällid skog och andelar i samfällid skog endast om så stadgas särskilt. I fråga om andelar i samfällid 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 och leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning och tillhörande anordningar och konstruktioner,

2) att avleda vatten för torrläggning av mark,

3) att förlägga och använda en avloppsledning och tillhörande anordningar och konstruktioner,

4) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas-, värme- eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,

5) att använda ett område som behövs för bil- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke, lastplats eller fiske,

6) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,

7) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningskyddet,

8) att förlägga och använda en värmecentral eller en plats för avfallsinsamling som är gemensam för fastigheterna, samt

9) rätt till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett byggnadsplane- eller stadsplaneområde, dock inte på ett gatuområde, på ett område för en trafikled eller på ett område för en byggnadsplaneväg.

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 tidsbestämde servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som för-

anleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Angående byggnadsservitut stadgas särskilt.

155 §

Ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—4, 7 eller 9 punkten samt ett i 5 punkten i sagda moment avsett servitut som gäller ett område som behövs för att användas som bilplats kan inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde stiftas också till förmån för kommunen.

156 §

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—6 eller 9 punkten utan samtycke av sakägarna stiftas på det område som förrättningen omfattar.

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.

Vid en fastighetsförrättning skall 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 tidsbestämde vägrätt enligt lagen om enskilda vägar (358/62) eller någon annan rätt som behövs för vägförbindelsen med iakttagande av vad som stadgas i sagda lag.

157 §

Stiftandet av servitut får inte försvåra genomförandet av en stads- eller byggnadsplan. 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 punkten förutsätter inte sådant samtycke av ägaren som avses i 9 kap. 4 § 3 mom. vattenlagen.

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 att en väg anläggs 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. Vad som i detta moment stadgas 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 stadgas om underhåll av dike.

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

159 §

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 servitut.

Ett onödigt servitut som gäller ett område som omfattas av en förrättning skall upphävas vid förrättningen.

160 §

Om sakägarna avtalar om åtgärden och den inte försvårar genomförandet av stads- eller byggnadsplanen, kan ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning flyttas till ett annat ställe på den belastade registerenhetens område eller kan nya bestämmelser som begränsar utnyttjandet av servitutet utfärdas eller tidigare bestämmelser om utnyttjandet ändras. En dylik åtgärd kan vidtas även utan avtal mellan sakägarna, om den olägenhet som servitutet på grund av förändrade förhållanden orsakar kan undanröjas eller minskas och åtgärden inte medför betydande olägenhet för den berättigade fastigheten.

161 §

Ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning kan upphävas, om förhållandena är så förändrade att servitutet med beaktande av stadgandena 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 oskälig 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.

Om en oskälig 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 §

Ägaren och innehavaren av en belastad registerenhet har rätt att av den till vars förmån ett servitut stiftas få ersättning för förluster som beror på stiftandet av servitutet. 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 bestämelse som avses i 159 § 2 mom., är den belastade registerenhetens ägare berättigad att av de innehavare av servitutsrätt som avses i sagda moment få ersättning för den ökade olägenhet som beror på detta.

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 delägars 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 ersättningsstagaren har nytta av åtgärden. Om det finns flera ersättningskyldiga, deltar de i betalningen av ersättning enligt den nytta som de har av åtgärden.

165 §

Stiftande, flyttning eller upphävande av ett servitut eller en rätt på det sätt som avses i detta kapitel och andra ärenden som gäller ett servitut eller en rätt behandlas vid en servitutsförrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning.

Vid en servitutsförrättning som verkställs på ett tomtindelingsområde inom ett stadsplaneområde får ett ärende, som avses i 156 § 3 mom. och 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 ärende, som avses i 156 § 3 mom. och 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.

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 skäligen grund.

Vad som i 1 mom. stadgas om betalning av förrättningskostnaderna för en servitutsförrättning iaktas 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 visst område som ägs av flera gemensamt och det vid förrättningen inte är fråga om klyvning av en fastighet, räcker det att kallelsebrevet tillställs en av ägarna. Om förrättningen gäller ett samfällt område och det vid förrättningen inte är fråga om skifte av området eller om en fastighetsbestämning enligt 101 § 1 mom. 2, 4 eller 5 punkten eller en motsvarande åtgärd, tillställs kallelsebrevet delägarlaget med iakttagande av 26 § lagen om samfälligheter. 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 tillställs en av innehavarna av rätten.

I fråga om en förrättning som verkställs på ett område som används för tätbebyggelse, på ett generalplane-, stadsplane-, byggnadsplane- eller strandplaneområde eller på ett område på vilket byggnadsförbud råder för uppgörande av en stads- eller byggnadsplan eller för vilket

enligt 123 a § byggnadslagen det är nödvändigt att uppgöra en strandplan, sänds kallelsebrev till kommunen även i det fall att kommunen inte är sakägare vid förrättningen.

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 en eller två tidningar med allmän spridning på orten. Likaså skall kallelsen publiceras i en tidning i sådana fall då det råder ovisshet om vem som är sakägare vid förrättningen.

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 överlätit 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 på det sätt som stadgas i 168 och 169 §§, utgör en sakägars frånvaro inte hinder för att verkställa förrättningen.

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

Om det framgår under förrättningen att någon sakägare inte har underrättats om inledandet, skall det hållas ett fortsatt förrättnings-sammanträde 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 ovan i detta moment stadgats om sakägare gäller även kommunen när det är fråga om en förrättning som avses i 168 § 3 mom.

171 §

Ett fortsatt förrättnings-sammanträde tillkännages vid förrättnings-sammanträdet 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 skall behandlas vid en förrättning avgörs genom förrättningsmännens beslut. Ärenden som gäller utförandet av tekniska uppgifter avgörs dock av förrättningsingenjören ensam.

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 som i rättegångsbalken stadgas om omröstning vid en kollegial domstol.

176 §

Ett avtal som ingås vid ett förrättnings-sammanträde och gäller ett ärende som skall avgöras vid förrättningen antecknas i protokollet. Om sakägarna medan förrättningen pågår annars än vid ett förrättnings-sammanträde 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 förrättnings-sammanträde som hålls sedan avtalet ingicks uppger att han godkänner avtalet.

Ett avtal mellan sakägarna om förrättnings-

förfarandet ingås vid ett förrättningsammans-
träde och antecknas i protokollet.

177 §

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 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 dylika åtgärder som inverkar på egendomens värde eller användningssyfte vidtas endast med iakttagande av de begränsningar som förrättningsmännen uppställt eller med särskilt tillstånd av förrättningsmännen. Begränsningarna skall uppställas så att de inte onödigt försvårar vidtagandet av sådana åtgärder som är av ringa betydelse för verkställandet av förrättningen. Tillstånd till en åtgärd skall ges, om inte åtgärden avsevärt försvårar verkställandet av förrättningen eller äventyrar dess syfte.

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

Vid förrättningar som berörs av stadgandena i 1 mom. skall förrättningsingenjören redogöra för de nämnda stadgandena och de begränsningar som följer av dem. Förrättningsmännen skall meddela behövliga bestämmelser om de begränsningar som skall iaktas för att en åtgärd skall få vidtas utan särskilt tillstånd. De begränsningar som förrättningsmännen har uppställt och deras avgörande i fråga om ett tillstånd skall iaktas oberoende av ändringssökande.

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 förrättningsammans-

träde. 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.

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 det handräckningsmanskap som behövs när förrättningen verkställs samt utrustning och arbetsredskap som behövs för utmärkning av rår och för andra arbeten i terrängen.

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 i enlighet med 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 uppbörderna 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 kartläggninglinjer och placera ut märken på området. Därvid skall de undvika att förorsaka skada eller olägenhet. Träd och planteringar på en gårdspan, 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 utmärkt i terrängen på ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde 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 klar naturlig rå behöver inte heller märkas ut i terrängen. Om en rå i vatten inte kan utmärkas på lämpligt sätt med rämärken, anges den enbart på kartan.

Vad som i 1 mom. sägs 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 som i 1 och 2 mom. stadgas 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 bärgning 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 §

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 om hur ändring skall sökas. Upplysning om rätten att söka ändring och om förfarandet vid ändringssökande skall lämnas också när det vid förrättningen ges ett avgörande i vilket ändring får sökas medan förrättningen pågår.

En sakägare som så yrkar skall ges besvärsvanvisning genast när förrättningen har avslutats eller när ett avgörande som avses i 1 mom. har träffats.

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 vad som stadgas i 192 § 2 och 3 mom.

194 §

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

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 på det sätt 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 ägens saluvärde, avkastningsvärde eller varaktiga avkastningsförmåga. När gradtalet bestäms beaktas ägens användningssyfte och möjligheterna att utnyttja ägan, dess beskaffenhet och läge samt andra faktorer som inverkar på ägens 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.

Om graderingen av en äga bygger 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 annorlunda. När gradtalet för en äga har bestämts utan beaktande av ägans 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 (*saluvärde-metod*). 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 rörande 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 dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/82).

Om ersättningen sänks sedan den har betalats, skall det överbetalda beloppet jämte den ränta som har betalats på detta återbäras till betalaren

samt skall på det kapital som återbärs betalas sex procent i årlig ränta, som räknas från den dag då ersättningen betalades.

204 §

En fastighet, för vilken det har bestämts att ersättning skall betalas, utgör från den dag då betalningstiden för ersättningen börjar pant för den obetalda ersättningen och för räntan på denna på det sätt 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 §

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 skall 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, skall det bestämmas att den ersättning jämte ränta som tillkommer ägaren skall deponeras i länsstyrelsen. 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, skall länsstyrelsen fördela medlen på det sätt som i utsökningslagen stadgas om fördelning av köpeskillingen för fast egendom.

206 §

Om delägarlaget för ett samfällt område har konstituerat sig på det sätt som stadgas i lagen om samfälligheter, skall en ersättning som avser det samfällda området betalas till delägarlaget.

Om delägarlaget inte har konstituerat sig, skall en ersättning till delägarna fördelas mellan delägarna vid förrättningen eller om ersättningen är obetydlig i jämförelse med kostnad-

erna för utredning av delägarförhållandena för det samfällda området, skall ersättningen deponeras i länsstyrelsen. Om den deponerade ersättningen inte lyfts inom 14 dagar, skall länsstyrelsen sätta in ersättningsbeloppet på ett konto som för ändamålet öppnas i en bank.

Den deponerade ersättningen skall betalas till delägarlaget sedan delägarlaget har konstituerat sig eller vid sitt sammanträde beslutat att ersättningen skall lyftas och användas samt valt ett ombud som skall sköta uppgiften. Så länge som ersättningen inte har betalats till delägarlaget, skall länsstyrelsen till en delägare i ett delägarlag som inte har konstituerat sig betala den del av ersättningsbeloppet som tillkommer denne, om delägaren företer en tillförlitlig utredning om storleken av sin andel.

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 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 §

Förrättningsmännen 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 stadgandena om uppbörd av fastighetsförrättningsavgift.

209 §

Betalningen av förrättningskostnaderna för-

delas mellan sakägarna enligt den nytta de har av förrättningen, om inte något annat stadgas i denna lag eller sakägarna avtalar om en annan fördelning.

Vid mätning 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 nyskifte betalas slutligt av statens medel, om förrättningsförordnandet har utfärdats utan ansökan.

Förrättningskostnaderna för en 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 skall, i enlighet med vad som stadgas närmare genom förordning, delvis eller helt betalas av statens medel till de delar som förrättningen har påkallats av allmän fördel. Förrättningsmännen beslutar om detta. Om en förrättning som avses ovan gäller en tomt eller ett allmänt område, kan kommunens fastighetsregisterförare besluta att förrättningskostnaderna skall betalas av kommunens medel. I fråga om en förrättning som avses i 283 § betalas dock förrättningskostnaderna helt av statens eller kommunens medel.

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, skall sådana förrättningsutgifter som betalts av statens eller kommunens medel i samma förhållande lämnas ouppburna hos sakägarna.

17 kap.

Sammanslagning av fastigheter

214 §

Fastigheter får sammanslås, om

- 1) fastigheterna tillhör samma ägare eller flera ägare så att varje delägars andel av varje fastighet är lika stor,
- 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
- 8) fastigheterna inte är belastade av inteckningar, eller bara en fastighet är belastad av samma inteckningar så att varje inteckning med sämre företrädesrätt belastar bara en sådan fastighet, som också är belastad av alla inteckningar som har bättre företrädesrätt och att den inbördes företrädesordningen för inteckningarna är likadan för varje fastighet, eller så att bara en fastighet är belastad av andra inteckningar utöver de gemensamma

inteckningar som avses ovan och dessa andra inteckningar har sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

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

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.

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 som stadgas i 214 § 1 mom. 4 punkten hindrar inte att en annan fastighet sammanslås med en tomt.

En fastighet av annat slag kan sammanslås med ett allmänt område, en expropriationsenhet eller statens skogsmark, 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.

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.

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 skall sammanslås belastar efter sammanslagningen den fastighet som har bildats genom sammanslagningen. I de fall som avses i 214 § 2 mom. 1 punkten har alla inteckningar som belastar den fastighet som bildats genom sammanslagningen samma företrädesrätt och i de fall som avses i 2 punkten belastas fastigheten av inteckningarna enligt den avtalade företrädesordningen.

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.

Införande av en tomt och ett allmänt område som fastighet i fastighetsregistret

Registrering på grundval av mätning

219 §

Kommunens fastighetsregisterförare beslutar om införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret. I fastighetsregisterförarens beslut får ändring sökas endast om registrering har förvägrats eller om registrering har gjorts mot tomtägarens vilja eller om befielse från en inteckning beviljats utan samtycke av innehavaren av panträtten.

220 §

En tomt eller ett allmänt område införs i fastighetsregistret sedan tomtmätningen eller mätningen av det allmänna området har vunnit laga kraft, om ägaren till tomten, då det gäller tomtmätning, eller kommunen, då det gäller mätning av ett allmänt område, visar att de förutsättningar för registrering som stadgas i detta kapitel föreligger.

Har tomtmätning sökts av någon annan än tomtens ägare eller har mätning av ett allmänt område sökts av någon annan än kommunen, eller kan en tomt eller ett allmänt område inte införas i fastighetsregistret i enlighet med 1 mom., införs tomten eller det allmänna området i fastighetsregistret på begäran av ägaren.

Fastighetsregisterföraren kan besluta om registrering utan begäran av ägaren, om särskilda skäl föreligger. Då skall tomtägaren höras innan beslutet fattas. En tomt får inte införas i registret, om tomtägaren förbjuder detta.

221 §

En tomt kan införas i fastighetsregistret, om

1) tomtens område tillhör samma ägare eller flera ägare så att varje delägares andel av varje område som hör till tomten är lika stor,

2) de områden som hör till tomten ägs med lika rättigheter,

3) tomtens område eller en del av området inte har utmätts eller inte hör till ett konkursbo och inte är föremål för säkerhetsåtgärder, eller

4) tomtens område består av en enda fastighets område eller av ett samfällt område, eller om den utöver en enda fastighets område fått tillskott bara av ett samfällt område.

Om tomtens område består av flera fastigheters områden, förutsätts för införande av tomten i fastighetsregistret, utöver förutsättningarna i 1 mom. 1—3 punkten, att dessa fastigheter inte belastas av inteckningar eller att fastigheterna belastas endast av gemensamma inteckningar till samma belopp och med samma företrädesrätt eller att bara en fastighet utöver av dessa inteckningar belastas av inteckningar som har sämre företrädesrätt än de gemensamma inteckningarna.

En tomt kan införas i fastighetsregistret också i de fall där den befrias från ansvar för inteckningarna i de fastigheter till vilka de områden som tomten består av, har hört antingen helt eller så att bara sådana inteckningar som avses i 2 mom. belastar tomten. Detsamma gäller i de fall där innehavarna av de panträtt och särskilda rättigheter som gäller olika delar av tomten har avtalat om den företrädesordning enligt vilken inteckningar och andra inskrivna rättigheter skall belasta tomten.

222 §

Den eller de ägare som avses i 221 § 1 mom. 1 punkten skall ha lagfart på den fastighet eller det outbrutna område som tomten bildas av. Detsamma gäller om tomten omfattar områden från två eller flera fastigheter eller outbrutna områden eller samfällda områden. Lagfart behövs inte till den del området har förvärvats genom inlösnings.

223 §

Om en inskrivning av en särskild rättighet gäller ett samfällt område, likställs den med en inteckning.

Som registreringar enligt 221 § beaktas inte

- 1) en inteckning som fastställts som säkerhet för beståndet av en arrenderätt eller en annan särskild rättighet, om rättigheten inte gäller tomtens område, samt

- 2) i fråga om ett samfällt område som ingår i tomten, de inteckningar som belastar lägenheter som är delägare i det samfällda området.

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 panträkten ger sitt samtycke till detta. En tomt kan befrias från ansvar för en inteckning utan samtycke av innehavaren av panträkten, om stomfastighetens värde klart överstiger beloppet av pantfordringarna. Beslut om befrielse fattas av fastighetsregisterföraren i samband med att tomten införs i fastighetsregistret.

Har en tomt fått tillskott av ett samfällt område, befrias tomten för det samfällda områdets del från ansvar för inteckningar som belastar delägarfastigheterna.

En tomt befrias från ansvar för en inteckning, när anteckning om befrielsen har gjorts i lagfarts- och inteckningsregistret.

De inteckningar som tomten inte befrias från i enlighet med 1 eller 2 mom. belastar hela tomten sedan den införts i fastighetsregistret.

225 §

Förrättningsingenjören skall i de fall som avses i 220 § 1 mom. utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om att förrättningen har avslutats. Fastighetsregisterföraren skall utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om ett beslut enligt 2 mom. i den nämnda paragrafen.

226 §

I samband med registreringen av en tomt skall i fastighetsregistret antecknas vilken fastighet som är stomfastighet och av vilket outbrutet område tomten har bildats. Som stomfastighet antecknas den återstående delen av den fastighet av vilken tomten bildas. Om fastighetens hela område bildas till tomter, antecknas som stomfastighet den tomt som har bildats åt den person som enligt lagfarts- och

inteckningsregistret är fastighetens ägare. Om flera tomter har bildats åt fastighetens ägare, antecknas som stomfastighet den tomt som han uppger som stomfastighet.

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.

227 §

En förutsättning för införande av ett allmänt område i fastighetsregistret är att kommunens äganderätt till området har utretts på det sätt som stadgas i 222 § eller att området kommer i kommunens ägo med stöd av 47 § 1 mom. eller 117 § byggnadslagen, och att de fastigheter av vilka det allmänna området består är fria från inteckningar eller att området befrias från dem med stöd av 2 mom. eller 73 § byggnadslagen.

Vad som i 223 § och 224 § 1—3 mom. stadgas om tomter gäller också allmänna områden.

228 §

Av en tomt eller ett allmänt område anses en fastighet ha bildats och de rättsverkningar som följer av detta ha uppkommit, när tomten eller det allmänna området har införts i fastighetsregistret.

Registrering utan mätning

229 §

Om en fastighets område är detsamma som området för en tomt enligt en tomtindelning som har trätt i kraft efter den 1 januari 1932, kan fastigheten införas som tomt i fastighetsregistret utan att tomtmätning företas.

En fastighets område som är allmänt område enligt en stadsplan kan införas som allmänt område i fastighetsregistret utan att mätning av allmänt område företas, om fastigheten är i kommunens ägo och fri från inteckningar och den inte har andel i samfällda områden eller rätt till särskilda förmåner.

230 §

Fastighetsingenjören gör framställning om införande i fastighetsregistret enligt 229 § hos den som för registret, antingen på eget initiativ eller på ansökan av den som äger fastigheten eller området. Innan framställningen görs, skall

fastighetsingenjören utreda förutsättningarna för registrering och höra sakägarna, om inte en sakägare har gjort ansökan.

En registrering som avses i 1 mom. föranleder ingen ändring av gällande servitut eller andra rättigheter som belastar området.

19 kap.

Ändringssökande

231 §

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

Utöver vad som stadgas i 1 mom. får kommunen genom besvär hos jorddomstolen söka ändring i ett avgörande som gäller en fråga enligt 32, 33, 34, 35, 36 eller 53 § och som träffats vid en förrättning på ett område som avses i 168 § 3 mom.

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.,
- 11) skiftesplanen för ett samfällt område, då skiftet till någon del verkställs på det sätt som avses i 137 § 1 mom.,
- 12) betalning av ersättning i ett fall som avses i 203 § 2 mom. eller
- 13) ett beslut om huruvida klyvning skall förrättas i 50 § 1 eller 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 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.

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.

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 §

I samband med en förrättning samt ett sådant avgörande över vilket enligt 232 § besvär får anföras särskilt ges en skriftlig besvärсанvisning.

I besvärсанvisningen 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 besvärсанvisningen felaktig och har felet inte kunnat tydligt upptäckas, anses besvären vara anförda på rätt sätt om sakägaren har iakttagit antingen besvärсанvisningen eller vad som stadgas 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 likväldigt 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 skall tillställas lantmäteribyrån och till vilken skall fogas en utredning om grunderna för ansökan. Härvid skall i tillämpliga delar iaktas vad som stadgas om besvärsskriften.

236 §

I besvärsskriften skall anges

- 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) den bevisning som sökanden ämnar lägga fram samt vilka omständigheter han vill styrka samt
- 6) yrkande på ersättning för rättegångskostnaderna.

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 dessutom anges jorddomstolens namn, ändringssökandens namn, yrke och hemort, telefonnummer för ändrings-sökanden eller hans lagliga företrädare eller ombud samt för vittnen eller andra som skall höras samt den postadress under vilken meddelanden i saken får sändas.

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 jorddomstolens 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.

Jorddomstolens 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 §

Besvärsskriften, som skall innehålla tillståndsansökan och ändringsansökan, skall tillsammans med jorddomstolens dom eller beslut inlämnas till lantmäteribyrån 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.

Besvärsskriften kan även sändas med posten eller genom bud med iakttagande i tillämpliga delar av lagen om insändande av vissa handlingar till domstolar (248/65).

Behöver högsta domstolen jorddomstolens protokoll, skall den av jorddomstolen begära akten i saken till påseende.

240 §

Visar en sakägare, som ämnar söka ändring i jorddomstolens dom eller beslut, under tiden för ändringsökande 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 §

Lantmäteribyrån skall sända de fullföljshandlingar som lämnats in till lantmäteribyrån till högsta domstolen sedan den tid som stadgats för sökande av ändring har utgått. Samtidigt skall förrättningshandlingarna tillställas högsta domstolen till påseende. Om en ändringsansökan uppenbart har gjorts för sent sänds fullföljshandlingarna till högsta domstolen utan att förrättningshandlingarna skickas med.

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 ändringsökande i tillämpliga delar de stadganden i 30 kap. rättegångsbalken som gäller fullföljd i ärenden som hovrätten handlagt i andra instans.

20 kap.

Jorddomstolarna

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.

Angående jorddomstolarnas antal, verksamhetsområden och förläggningssorter, den jordrättsdomare som är chef för ämbetsverket samt angående indelning av jorddomstolarna i divisioner stadgas genom förordning.

243 §

I jorddomstolen är en jordrättsdomare ordförande och dess ledamöter är en jordrättsingenjör samt två nämndemän som kommunen utser. Vid jorddomstolen kan dessutom finnas ytterligare en jordrättsingenjör, om det med beaktande av ärendets omfattning eller av något annat särskilt skäl skall anses motiverat.

Jorddomstolen är domför också med jordrättsdomaren ensam

1) när det är fråga om sådana förberedande åtgärder som avses i 232 § 3 mom., 235, 254, 255, 256, 257 eller 258 §, 265 § 2 mom. eller 266 § 2 mom. eller därmed jämförliga åtgärder eller ett ärende som avses i 240 § eller 275 § 2 mom., samt

2) när jorddomstolen behandlar besvär över förrättningsmännens beslut varmed en jävsanmärkning mot en förrättningsman har förkastats eller besvär över ett beslut om sammanslagning av fastigheter.

244 §

Vid en jorddomstol kan finnas jordrättsdomar- och jordrättsingenjörstjänster.

På grund av antalet eller arten av de mål och ärenden som skall behandlas eller av någon annan särskild orsak kan till jorddomstolen för viss tid utnämnas extraordinarie jordrättsdomare och jordrättsingenjörer.

Extraordinarie jordrättsdomare och jordrättsingenjörer har rätt till avlöning på samma grunder som ordinarie jordrättsdomare och jordrättsingenjörer. Om en extraordinarie jordrättsdomare eller jordrättsingenjör redan innehar en statstjänst, befrias han från att sköta den under den tid för vilken han har blivit utnämnd till jorddomstolen.

245 §

Behörighetsvillkor för tjänster vid jorddomstolarna är

1) för jordrättsdomare juris kandidatexamen samt god erfarenhet av domarvärv och förtroendet med fastighetslagstiftning, samt

2) för jordrättsingenjörer diplomingenjörs-examen som avlagts inom utbildningsprogrammet för lantmäteri vid en teknisk högskola samt god erfarenhet av verkställandet av fastighetsförrättningar och god förtroendet med värdering av fastigheter.

Angående behörighetsvillkoren för andra tjänster vid jorddomstolarna än de som nämns i 1 mom. stadgas genom förordning.

Samma behörighet som stadgas i 1 mom. fordras även av extraordinarie jordrättsdomare och extraordinarie jordrättsingenjörer.

246 §

Jordrättsdomare och jordrättsingenjörer utnämns i den ordning som regeringsformen stadgar i fråga om lagman i tingsrätt. Detsamma gäller utnämning av extraordinarie jordrättsdomare och extraordinarie jordrättsingenjörer.

För upprättande av tjänsteförslag skall hovrätten inhämta yttrande av lantmäteriverkets centralförvaltning om sökandena till en jordrättsingenjörstjänst.

Övrig personal anställs av jorddomstolen.

247 §

Jordrättsdomare och jordrättsingenjörer har den rätt att kvarstå i tjänsten som i regeringsformen stadgas för domare.

Samma rätt att kvarstå i tjänsten har ex-

traordinarie jordrättsdomare och extraordinarie jordrättsingenjörer under den tid för vilken de utnämnts.

248 §

Tjänstledighet beviljas en jordrättsdomare och förordnande att sköta en jordrättsdomartjänst under tjänstledighet samt vid förfall och då tjänsten är vakant meddelas för högst ett år av hovrätten och för längre tid av högsta domstolen.

Tjänstledighet beviljas en jordrättsingenjör samt förordnande att sköta en jordrättsingenjörstjänst under tjänstledighet samt vid förfall och då tjänsten är vakant meddelas för högst sex månader av jordrättsdomaren och för högst ett år av hovrätten samt för längre tid av högsta domstolen.

249 §

Jorddomstolen fastställer själv sin arbetsordning. Arbetsordningen skall sändas till hovrätten och justitieministeriet för kännedom.

250 §

Jordrättsdomare, jordrättsingenjörer och nämndemän vid jorddomstolen åtalas för tjänstefel vid hovrätten och jorddomstolens andra tjänstemän vid en behörig underrätt.

251 §

Kommunfullmäktige skall utse minst fyra personer till kommunens nämndemän vid jorddomstolen för en tid som motsvarar kommunfullmäktiges mandatperiod. Nämndemännens mandatperiod fortgår även därefter till dess att nya nämndemän har utsetts. Nämndemännen skall vara förtrogna med fastighetsfrågor och känna till de lokala förhållandena. I övrigt gäller om nämndemän vid jorddomstol vad som ovan i denna lag stadgas om gode män.

Jorddomstolens ordförande kallar till medlemmar av jorddomstolen nämndemän från den eller de kommuner där det område som den överklagade förrättningen gäller är beläget.

Om en nämndeman vid jorddomstolen utblir från jorddomstolens sammanträde som han har kallats till eller om han befins jävig och ingen annan medlem utan dröjsmål kan fås till sammanträdet, har jordrättsdomaren rätt att i hans ställe anlita en annan ojävig person som är valbar till nämndeman.

252 §

Har en medlem av jorddomstolen inte tidi-

gare avlagt domared eller avgett motsvarande försäkran, skall han göra detta inför jorddomstolen innan han börjar sköta sitt uppdrag.

Angående jäv för medlemmar av jorddomstolen gäller vad som stadgas om jäv för domare.

253 §

Kostnaderna för jorddomstolens sammanträden betalas av statens medel.

Om avgifter som skall uppbäras vid jorddomstolen och om ersättning för särskilda kostnader stadgas särskilt.

Till nämndemännen vid en jorddomstol betalas av statens medel arvode, dagtraktamente och ersättning i enlighet med de grunder som justitieministeriet bestämmer.

21 kap.

Behandlingen av mål och ärenden vid jorddomstolarna

254 §

Är en ändringsansökan bristfällig, skall jorddomstolen 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 §

Jorddomstolen 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 jorddomstolen,
- 4) ändringsansökan har inlämnats för sent, eller
- 5) någon annan rättegångsförutsättning saknas.

Ett sådant beslut av jorddomstolen som avses i 1 mom. tecknas på handlingarna, som returneras till ändringssökanden. Beslutet skall delges lantmäteribyran, fastighetsingenjören el-

ler vägnämnden och i besvärssärenden, om förrättningen inte har slutförts, även förrättningsingenjören, som vid förrättningssammantrådet skall föredra det för de övriga sakägarna, vilka då skall anses ha fått del av avgörandet.

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 §

Om ändringsansökan inte med stöd av 255 § avvisats utan prövning, skall jorddomstolen uppmana en sådan sakägare i förrättningen vars rätt ändringsansökan gäller att inge bemötande med anledning av ändringsansökan, om bemötandet kan anses främja huvudförhandlingen, samt samtidigt vid behov bestämna 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 260 § 2 mom. stadgar om kallelsebreven.

I bemötandet skall sakägaren

- 1) uppge i vilken sak bemötandet avges,
- 2) anmäla om han medger eller bestrider ändringsyrkandet,
- 3) lägga fram sin uppfattning om grunderna för ändringssökandens yrkanden samt de omständigheter vilka han önskar stöda sig på,
- 4) ange de bevis han ämnar lägga fram samt vad han ämnar styrka med dem, samt
- 5) framställa ett yrkande om ersättning för sina rättegångskostnader.

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 235 §, 236 § 2 mom., samt 237 och 254 §§ stadgar om sökande av ändring och besvärsskrift.

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

257 §

Om jorddomstolen finner att behandlingen av saken kräver det, kan den uppmana sakägarna att inom utsatt tid tillställa 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 oskäligen kostnader eller oskäligt men.

Om saken kan avgöras på grundvalen av det skriftliga rättegångsmaterialet, behöver ingen huvudförhandling hållas.

260 §

Jorddomstolens sammanträde skall tillkännages ändringssökanden samt sådana andra sakägare i förrättningen vilkas rätt berörs av besvärerna eller som har begärt att bli underrättade, om deras adresser är kända, genom brev som postas minst 14 dagar före sammanträdet. På samma sätt skall sammanträdet meddelas lantmäteribrånen och jordreträttsingenjören. Om det med hänsyn till sakägarnas antal eller den sak som behandlas inte är ändamålsenligt att sända meddelanden om sammanträdet per brev till en sådan annan sakägare som inte har begärt att bli underrättad, skall sammanträdet tillkännages minst 14 dagar före sammanträdet genom kungörelse i en eller två tidningar som har spridning på orten.

Om besvärerna gäller en fastighet eller ett outbrutet område som tillhör flera gemensamt och det inte är fråga om skifte av fastigheten, räcker det att en av ägarna underrättas om sammanträdet genom kallelsebrev. Om besvärerna gäller ett samfällt område och det inte är fråga om skifte av området eller om skifteskomplettering, underrättas delägarlaget om sammanträdet genom kallelsebrev med iakttagande av 26 § lagen om samfälligheter.

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.

261 §

Om ändringssökanden uteblir från jorddomstolens sammanträde, lämnas ändringsansökan därefter. Andra sakägares utevaro utgör inget hinder för att saken avgörs.

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 huvudförhandlingen i besvärärenden skall

- 1) jordreträttsdomaren eller jordreträttsingenjören i korthet redogöra för vad saken gäller,
- 2) ändringssökanden uppge till vilka delar ändring söks i förrättningen och vilka ändringar som yrkas däri,
- 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 huvudförhandlingen i fråga om klagan skall saken behandlas med iakttagande i tillämpliga delar av vad 3 mom. stadgar.

263 §

Huvudförhandlingen får inte uppskjutas, om inte viktiga skäl kräver det. Om huvudförhandlingen uppskjuts, skall tiden och platsen för den fortsatta behandlingen meddelas i uppskovsbeslutet eller särskilt senare.

Om det är nödvändigt att uppskjuta huvudförhandlingen, skall behandlingen fortsätta där den avbröts när föregående behandling avslutades. Om en ny medlem deltar i behandlingen, skall emellertid ny huvudförhandling hållas. Bevisning behöver dock i dessa fall inte upptas på nytt, om det inte anses nödvändigt för att saken skall kunna utredas. Bevisning behöver inte heller upptas på nytt när det med hänsyn till sakens art och den bevisning som skall upptas föranleder oskäligen kostnader eller väsentlig olägenhet.

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 förrättsingenjören att höras i saken.

265 §

Finner jorrdomstolen att den förrättning som tvisten angår skall avbrytas eller att en avbruten förrättning oberoende av tvistens handläggning får fortgå, skall jorrdomstolen underrätta förrättsingenjören om detta. Om jordrättsdomaren, sedan besvär inkommit, finner giltiga skäl till avbrytande av förrättningen, skall han se till att saken så snart som möjligt blir handlagt av jorrdomstolen.

En föreskrift om avbrytande eller fullföljande av en förrättning träder omedelbart i kraft och skall iaktas till dess annorlunda förordnas.

266 §

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

Jorrdomstolen kan även bestämma att syn förrättas utom huvudförhandlingen av en eller flera av jorrdomstolens medlemmar.

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 iaktas vad 23 kap. rättegångsbalken stadgar om omröstning i tvistemål.

268 §

Jorrdomstolens avgörande i huvudsaken i besvärärenden är dom och övriga avgöranden är beslut.

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 med stöd av skriftligt rättegångsmaterial. 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. Det skall refereras för sakägarna vid huvudförhandlingen för att kunna beaktas då saken avgörs, eller om saken avgörs utan huvudförhandling, skall detta delges sakägarna.

Jorrdomstolens avgörande skall avkunnas genast efter beslutsöverläggningen och det skall finnas tillgängligt för parterna på jorrdomstolens kansli inom 30 dagar från avkunnandet. Om överläggningen mellan jorrdomstolens medlemmar eller avfattandet av domen i en omfattande eller svår sak kräver det, får avgörandet meddelas i jorrdomstolens kansli inom 14 dagar från den dag då huvudförhandlingen avslutades. Kan avgörandet av särskilda skäl inte meddelas inom denna tid, skall det meddelas så snart som möjligt.

269 §

Jorrdomstolen får sända de uppmaningar och kallelser som nämns i detta kapitel med posten under den adress som sakägaren senast har uppgivit, om inte något annat följer av stadgandena i detta kapitel.

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 iaktas gällande stadganden om allmänna domstolar.

22 kap.

Rättande av fel i en avslutad förrättning och extraordinärt ändringssökande

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*).

272 §

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret framgår att ett mättnings-, 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 i enlighet med 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 förrättningsssammanträde 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 rättelsebeslutet 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 som inte är obetydligt och som påverkar en sakägares rätt, kan felet rättas vid en fastighetsbestämningsförrättning, om rättelsen inte orsakar någon sakägare oskälig olägenhet. Förrättningsförordnande kan utfärdas även utan ansökan. Fel kan rättas på det sätt 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 sakägares 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 påkallat med hänsyn till klarheten eller tillförlitligheten i fastighetssystemet eller något annat allmänt intresse. Innan framställningen görs skall de sakägare vilkas rätt berörs av rättelsen beredas tillfälle att bli hörda.

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 endast de vilkas rätt saken gäller sakägare.

23 kap.

Särskilda stadganden

281 §

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

282 §

Om samfällad dikning företas vid en fastighetsförrättning, tillämpas på bildandet av ett dikningsbolag i samband med förrättningen vad som i vattenlagen stadgas om bildande av dikningsbolag vid en dikningsförrättning.

283 §

Förordnande om verkställande av en förrättning som avses i 212 § 2 mom. kan utan ansökan utfärdas av lantmäteribrån på framställning av fastighetsregisterföraren. Om förrättningen gäller en tomt eller ett allmänt område, kan kommunens fastighetsregisterförare utan ansökan utfärda förrättningsförordnande för en förrättning som avses ovan.

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 lantmäteribråns beslut som avses i denna lag skall lagen om ändringsökande i förvaltningsärenden (154/50) iakttagas, om inte något annat stadgas.

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

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

286 §

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

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.

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 som i 3 kap. 2 § utsökningslagen stadgas om verkställighet av en lagakraftvunnen dom.

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.

289 §

Om en fastighet med stöd av denna lag har befriats från ansvar för en pantfordran utan samtycke av 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.

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 som i denna lag stadgas om inteckning- ar tillämpas även på andra panträtter som har antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret.

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 enligt denna lag utfärdas lantmäteriverkets centralförvaltning behövligen formulär för handlingarna samt bestämmelser om de råmärken som skall användas och de anteckningar som skall göras på kartan.

24 kap.

Ikraftträdelse- och övergångsstadganden

292 §

Denna lag träder i kraft den 199 .
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 §

Med avvikelse från vad som i denna lag stadgas om bildande av fastigheter inom stadsplaneområden, tillämpas stadgandena om bildande av en tomt eller ett allmänt område likväl inte när fastigheter bildas inom ett sådant stadsplaneområde som avses i ikraftträdelsestadgandet i lagen den 8 mars 1991 om ändring av lagen om skifte inom planläggningsområde (502/91) och i fråga om vilket område kommunfullmäktige inte före ikraftträdandet av denna lag har fattat ett beslut som avses i det nämnda ikraftträdelsestadgandet. Inom ett dylikt stadsplaneområde tillämpas inte heller vad som i 5 § 3 mom. stadgas om förrättningsingenjören. Kommunfullmäktige kan likväl besluta att vad som i denna lag stadgas om bildande av en tomt eller ett allmänt område skall tillämpas även inom stadsplaneområden som avses ovan, varvid även vad som i 5 § 3 mom. stadgas om förrättningsingenjören skall tillämpas.

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 jorddomstolen eller över jorddomstolens beslut vid högsta domstolen, bestäms rätten att söka ändring och fullföljdsförfarandet enligt den lag som iakttogs 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.

3.

Lag

om ändring av lagen om enskilda vägar

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 15 juni 1962 om enskilda vägar (358/62) 38 a § 3 mom., 56 § 2 mom. och 86 §,

av dessa lagrum 38 a § 3 mom. och 56 § 2 mom. sådana de lyder i lag av den 4 juli 1975 (521/75), *ändras* 3 § 2 mom., 28 § 2 mom., 33 § 1 mom., 37 §, 38 § 1 mom. 3 punkten och 2 mom., 38 a § 1 mom. 1 punkten och 2 mom., 38 d §, 40 § 1 mom., 42 och 43 §§, 44 § 3 mom., 48 § 1 mom. 1 punkten, 51 och 51 a §§, 52 § 1 mom. 1 och 4 punkten och 4 mom., 64 § 2 mom. 1, 2 och 6 punkten, 67 § 7 punkten, rubriken för 11 kap., 84 § 1 mom. samt 85, 99 a, 104, 104 a och 107 a §§,

av dessa lagrum 3 § 2 mom., 38 a § 1 mom. 1 punkten och 2 mom., 38 d §, 64 § 2 mom. 6 punkten, 84 § 1 mom. och 85 § sådana de lyder i nämnda lag av den 4 juli 1975, 38 § 1 mom. 3 punkten och 2 mom. sådana de lyder i lag av den 24 juni 1982 (498/82), 40 § 1 mom., samt 42, 43, 99 a och 107 a §§ sådana de lyder i lag av den 30 mars 1994 (243/94), 51 § sådan den lyder ändrad genom sistnämnda lag och nämnda lag av den 4 juli 1975, 51 a § sådan den lyder delvis ändrad genom sistnämnda lag och lag av den 14 oktober 1977 (728/77), 52 § 4 mom. och 67 § 7 punkten sådana de lyder i sistnämnda lag samt 104 och 104 a §§ sådana de lyder i lag av den 26 november 1993 (1019/93), samt

fogas till 9 § ett nytt 2 mom., varvid nuvarande 2 mom. blir 3 mom., till lagen nya 9 a och 9 b §§, till 10 § nya 2—4 mom., till lagen en ny 33 a § och till 52 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat genom nämnda lag av den 4 juli 1975 en ny 1 a punkt, till 84 § ett nytt 2 mom., varvid nuvarande 2 och 3 punkter blir 3 och 4 punkter, som följer:

3 §

Denna lag skall även tillämpas på stadsplane-, byggnadsplane- och strandplaneområden, likväl inte i fråga om servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten fastighetsbildningslagen (/). Tillämpningen av lagen upphör, då en väg eller vägdel eller en sådan trafikled, till vilken trafiken på den är avsedd att överföras, såsom gata eller byggnadsplaneväg upplåts till allmänt bruk, på det sätt som om detta särskilt stadgas eller bestäms. I ett beslut genom vilket en gata eller planväg godkänns för sitt ändamål skall bestämmas de vägar eller vägdelar beträffande vilka denna lags tillämpning på motsvarande sätt upphör.

9 §

Om trafiken till en fastighet på grund av

ändrade förhållanden kan ordnas mer ändamålsenligt genom en annan förefintlig väg, kan fastigheten under de förutsättningar som anges i 1 mom. beviljas vägrätt till denna väg och kan en vägrätt som tidigare beviljats fastigheten samtidigt upphävas. Beslut om dessa frågor fattas vid en vägförrättning.

9 a §

Har det sätt på vilket en vägdelägare använder en väg förändrats så att det medför oskäligen olägenhet för en fastighet genom vars område vägen löper eller för en annan vägdelägare, kan den vägrätt som hör till vägdelägarens fastighet upphävas, om i stället för denna vägrätt samtidigt beviljas en vägrätt som avses i 8 § 1 mom. eller 9 § 1 mom.

Om en oskäligen olägenhet inte kan undanröjas genom reglering enligt 1 mom. och vägrätten är nödvändig för att den delägare som vållar

olägenheten skall kunna använda sin fastighet ändamålsenligt, skall delägaren betala ersättning för den ökade olägenhet som beror på förändringen av det sätt på vilket vägen används.

De ärenden som nämns i 1 och 2 mom. avgörs vid en vägförrättning.

9 b §

Om det på grund av en förutsebar förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att en vägrätt som avses i 8 eller 9 § grundas som bestående, kan vägrätten grundas för viss tid. I detta fall skall bestämmas om en tidpunkt eller händelse fram till vilken vägrätten gäller.

10 §

Har förhållandena förändrats så att användningen av en väg som bygger på en rätt som avses i 1 mom. skulle kunna ordnas mer ändamålsenligt genom en annan förefintlig väg, kan innehavaren av rätten under de förutsättningar som anges i sagda moment beviljas rätt att använda denna väg och hans tidigare rätt kan samtidigt upphävas.

Har användningen av en väg som bygger på en rätt som avses i 1 mom. förändrats så att det medför oskäligen olägenhet för en fastighet genom vars område vägen löper, eller för en vägdelägare, kan rätten upphävas, om i stället för denna rätt samtidigt beviljas motsvarande rätt till en annan förefintlig väg. Om en oskäligen olägenhet inte kan undanröjas på detta sätt och det alltså är nödvändigt att vägen används för idkande av trafik eller annan näring, skall näringsidkaren betala ersättning för den ökade olägenhet som beror på förändringen i det sätt på vilket vägen används.

De ärenden som nämns i 2 och 3 mom. avgörs vid en vägförrättning.

28 §

Om en väg inte längre behövs för en fastighet på grund av att en annan förbindelseled har erhållits till fastigheten eller förhållandena annars har förändrats väsentligt, kan en vägdelägare yrka att den vägrätt som hör till hans fastighet upphävs och att han befrias från väghållningsskyldighet. Frågan om upphävande

av vägrätten och befrielse från väghållningsskyldigheten avgörs vid en vägförrättning eller genom beslut av vägnämnden eller, om vägdelägarna utgör ett väglag, genom beslut av väglaget, i enlighet med vad som stadgas nedan. Vad som ovan i detta moment stadgas om upphävande av vägrätt och om befrielse från väghållningsskyldighet gäller i tillämpliga delar också upphävande av en rätt som avses i 10 § 1 mom.

33 §

För upplåtelse av mark samt för skada, men eller kostnader som tillskyndas ägaren av en fastighet, en vägdelägare eller innehavaren av en rätt som avses i 10 § till följd av en åtgärd med stöd av denna lag, betalas ersättning.

33 a §

Om alla sakägare som berörs av en ersättning avtalar om de grunder som skall iaktas när den bestäms eller om dess belopp, hur och när den skall betalas, skall avtalet iaktas, om det inte är oskäligt för någon sakägare.

Ersättningar som beror på åtgärder enligt 9 § 2 mom. eller 10 § 2 mom. betalas av den som har fordrat att åtgärden vidtas. Om en åtgärd är till uppenbar nytta även för någon annan sakägare, kan denne förpliktas att delta i ersättningarna enligt den nytta han har av åtgärden.

Ersättningar som beror på beviljandet av en ny rätt enligt 9 a § 1 mom. eller 10 § 3 mom. betalas av den som använder vägen på ett sådant sätt att åtgärden blivit nödvändig. Av särskilda skäl kan även någon annan sakägare åläggas att delta i betalningen av en ersättning.

37 §

Ersättning i ett för allt skall, om inte något annat har beslutats när den fastställdes, betalas inom tre månader från den dag då förrättningen avslutades.

Om betalningstiden för en ersättning har bestämts till längre än tre månader från den dag då förrättningen avslutades, skall på ersättningen betalas sex procents årlig ränta, som räknas från den dag då tre månader har förflutit från avslutandet av förrättningen. Om ersättningen inte betalas inom utsatt tid, skall på den obetalda ersättningen betalas dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/82).

Om beloppet av en ersättning sänks sedan ersättningen har betalats, skall det överbetalda beloppet jämte den ränta som har betalats på detta belopp återbäras till betalaren samt skall på det kapital som återbärs betalas sex percents årlig ränta, som räknas från den dag då ersättningen betalades.

38 §

Vid vägförrättning skall bland annat:

3) beslutas om ärenden som avses i 9 § 2 mom., 9 a §, 10 § 2 och 3 mom. samt 12 och 13 §§;

Har en vägförrättning anhängiggjorts med stöd av någon punkt i 1 mom., kan vid förrättningen avgöras även andra sådana ärenden gällande vägen i fråga som skall avgöras vid en vägförrättning.

38 a §

Förrättningsmännen kunna vid vägförrättning utan särskilt förordnande verkställa:

1) fastighetsbestämning, när åtgärden behövs för bestämning av vägområdet eller för vidtagande av någon annan åtgärd som avses i denna lag;

Ägobyte får företas och ett område får överföras till eller förenas med en fastighet, om sökanden eller ägaren till området så yrkar. En förutsättning är att åtgärden inte medför nämnvärd olägenhet för någon. I övrigt gäller om de nämnda åtgärderna i tillämpliga delar vad som stadgas i 59, 65 och 66 §§ fastighetsbildningslagen.

38 d §

Om en tidigare byväg, som med stöd av 105 § 1 mom. är en enskild väg, har införts i fastighetsregistret såsom expropriationsenhet, kan vägen eller en del av den under de förutsättningar som stadgas i 84 § 1 mom. indras och vägområdet kan mot ersättning förenas med den fastighet till vilken det provas bäst kunna hänföras.

En väg som avses i 1 mom. kan flyttas till ett annat ställe. På flyttningen tillämpas vad som stadgas i 38 b §. Det vägområde som på grund

av flyttningen inte längre kommer att vara i bruk förenas med den fastighet till vars område vägen flyttas.

I fråga om förenande av ett vägområde med en fastighet gäller vad som om detta stadgas i 41 § fastighetsbildningslagen.

40 §

Vid en vägförrättning kan en diplomingenjör som avses i 5 § 1 mom. eller en ingenjör eller tekniker som avses i 5 § 2 mom. fastighetsbildningslagen, vara förrättningsingenjör. En vägförrättning verkställs av en förrättningsingenjör med biträde av två gode män eller två vägnämndsmedlemmar. Har sakägarna kommit överens om de frågor som hänför sig till väghållningen eller nedläggningen av en väg, kan förrättningen verkställas utan gode män eller vägnämndsmedlemmar.

42 §

Förrättningsmännen kan, då de finner det nödvändigt, kalla sakkunniga att biträda vid behandlingen av vissa frågor vid förrättningen. Härvid skall iakttas vad fastighetsbildningslagen stadgar om sakkunniga och deras arvoden.

43 §

På tillkännagivandet av en vägförrättning tillämpas 168—171 §§ fastighetsbildningslagen.

44 §

Ett meddelande som avses i denna paragraf skall, om möjligt, lämnas minst 10 dagar innan det ärende som nämns i meddelandet behandlas vid förrättningen.

48 §

Vid vägförrättning skall efter sakens natur och med beaktande av stadgandena i 49 § avgöras:

1) om en väg för en fastighet får byggas över en annan fastighets område och om vägrätt till en förefintlig väg skall grundas eller upphävas;

51 §

Om inte något annat följer av denna lag, gäller i fråga om förfarandet vid en vägförrättning samt i fråga om kostnaderna för förrättningen och indrivningen av dem i tillämpliga

delar vad som i fråga om fastighetsförrättningar stadgas om dessa frågor.

Angående sökande av ändring i ett beslut eller en åtgärd i samband med en vägförrättning gäller vad som stadgas om besvär över en fastighetsförrättning. Innan förrättningen är avslutad får en sakägare dock söka ändring endast i ett beslut som gäller förkastande av en jävsanmärkning.

51 a §

Lantmäteribrån för register över de enskilda vägar i fråga om vilka väglag har bildats för skötseln av vägärenden (*register över enskilda vägar*). I registret införs följande uppgifter:

1) väglagets namn och den kommun inom vilken vägen löper,

2) sysslomannens eller bestyrelseordförandens namn och adress,

3) en rättighet som avses i 12 eller 13 § och den fastighet som belastas av rättigheten samt uppgift om huruvida rättigheten tillkommer vägdelägarna gemensamt eller någon av dem,

4) en vägs eller vägdels anslutning till eller avskiljande från väglagets väg samt sammanslagning av två eller flera väglag eller delning eller upplösning av väglaget, samt

5) indragning av väglagets väg eller av en del av vägen.

Det ankommer på lantmäteriverkets centralförvaltning att meddela anvisningar om det register som nämns i 1 mom.

Lantmäteribrån skall på begäran ge utdrag ur det register som avses i 1 mom.

52 §

Beträffande förefintlig väg skall kommuns vägnämnd, därest överenskommelse mellan sakägarna i ärende, över vilket de äga förfoga, icke kunnat träffas eller ärendet enligt 48 § icke skall avgöras vid vägförrättning, besluta angående följande frågor:

1) beviljande av en rätt som avses i 9 § 1 mom. eller 10 § 1 mom. i denna lag samt vidtagande av åtgärder som förutsätts i 17 § 2 mom;

1 a) upphävande av rättigheter som avses i 28 § 2 mom. och befrielse från väghållningsskyldighet på grund av detta;

4) fastställande av vägenheter enligt 23 §, om vägnämnden har beviljat rätt till vägen med stöd av 9 § 1 mom. eller 10 § 1 mom. eller om vägenheterna eller de proportionstal som mot-

svarar dem inte annars redan är fastställda eller genom beslut av väglaget har bestämts enligt 64 §;

Vägnämnden skall lämna lantmäteribrån de uppgifter som avses i 51 a § 1 mom. 1, 2 och 4 punkten, när vägnämnden i saken har fattat ett beslut som vunnit laga kraft. Har ett beslut som vid väglagets stämma fattats i en fråga som avses i 67 § 7 punkten hänskjutits till vägnämnden för avgörande, skall vägnämnden underrätta lantmäteribrån om sitt beslut i saken sedan det har vunnit laga kraft. Vägnämnden skall när den underrättar lantmäteribrån om ett beslut som avses i 1 mom. 7 punkten bifoga en karta som utvisar den väg som beslutet gäller.

64 §

Vid väglagets stämma skall särskilt fattas beslut om:

1) beviljande av vägrätt i enlighet med 9 § 1 mom. eller rätt för en näringsidkare att nyttja en väg i enlighet med 10 § 1 mom. samt upphävande av rättigheter som avses i 28 § 2 mom. och befrielse från väghållningsskyldighet på grund av detta;

2) fastställande och ändring av vägenheter och transportavgifter i enlighet med 26 §, 28 § 1 mom. samt 29 och 30 §§;

6) förvärvande av vägrätt och sådana rättigheter som avses i 12 och 13 §§ samt även eljest sökande av vägförrättning, begäran om förordnande som avses i 103 a § 1 mom. och sökande av rågång som avses i 103 § 2 mom. fastighetsbildningslagen, när detta behövs för väghållningen, samt betalning av kostnaderna för alla ovan nämnda åtgärder och, när det finns skäl till detta, utfärdande av anvisningar om väghållningen till sysslomannen eller bestyrelsen;

67 §

Sysslomannen eller bestyrelsen åligger:

7) att lämna lantmäteribrån uppgifter som avses i 51 a § 1 mom. 2 punkten, när väglaget vid sin stämma har fattat beslut i saken;

11 kap.

Indragning av en väg och upphävande av rättigheter som är förknippade med en väg

84 §

En väg eller en vägdel kan indras, om förhållandena är så förändrade att det område som behövs för vägen eller vägdelen inte längre skulle kunna erhållas med stöd av 8 § 1 mom. och vägen eller vägdelen inte är oundgänglig för någon vägdelägare, eller om vägen eller vägdelen har blivit obehövlig. Rätt att söka indragning av en väg eller vägdel tillkommer väglaget eller, om väglag inte har grundats, varje vägdelägare samt ägaren av den fastighet över vars område vägen eller den del som skall indras löper. Beslut om indragning fattas vid en vägförrättning med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas i 5 kap.

Utän hinder av vad som stadgas i 1 mom. om rätten att söka indragning av väg, får en sådan väg som ersätts av en annan väg indras på initiativ av förrättningsmännen i samband med en vägförrättning som verkställs av någon annan orsak, om villkoren för indragning enligt 1 mom. i övrigt uppfylls.

85 §

En rättighet som avses i 12 eller 13 §, en annan än bestående rätt enligt denna lag att nyttja en väg eller ett annat område samt en företrädesrätt som avses i 14 § 1 mom. kan upphävas, om förhållandena är så förändrade att det inte längre skulle finnas förutsättningar för att grunda rättigheten eller bevilja företrädesrätten och rättigheten eller företrädesrätten inte är oundgänglig för vägdelägaren. I fråga om förfarandet och ersättning av skada och olägenhet gäller i tillämpliga delar vad som stadgas i 84 § 1—3 mom.

99 a §

Grundas vägrätt i lägenheters samfällda om-

råde, tillämpas på den ersättning som skall betalas för detta, liksom även på andra ersättningar som med stöd av denna lag skall betalas till delägarna i ett samfällt område, vad som stadgas i 206 § fastighetsbildningslagen.

104 §

Om behandlingen av mål och ärenden som enligt denna lag hänskjutits till jorddomstolen gäller på motsvarande sätt vad fastighetsbildningslagen stadgar om behandling av mål och ärende. Om ändring har sökts i vägnämndens beslut, skall vägnämnden på begäran av jorddomstolen tillställa jorddomstolen kopior av de handlingar som uppkommit vid behandlingen av saken i vägnämnden. Vid behov kan jorddomstolen före behandlingen av ändringsansökan uppmana väglaget att tillställa jorddomstolen vägnämndens utlåtande med anledning av ändringsansökan. Jorddomstolen kan vid behov kalla vägnämndens ordförande eller en av denne förordnad medlem av vägnämnden eller tjänsteman att höras vid huvudförhandlingen i jorddomstolen då besvaren över vägnämndens beslut behandlas. Angående hans rätt till arvode och ersättning för resekostnader samt dagtraktamente gäller vad som stadgas om jorddomstolens nämndemän.

104 a §

När ändring söks i ett avgörande som jorddomstolen har fattat med stöd av denna lag, skall i tillämpliga delar iaktas vad fastighetsbildningslagen stadgar om sökande av ändring.

107 a §

Vad som i 38 a och 38 d §§ stadgas om fastighet tillämpas också på samfällt område. De rättigheter som avses i denna lag kan stiftas att gälla också samfällt område.

Denna lag träder i kraft den

19 .

4.

Lag

om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 29 juli 1977 om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/77) 14 §, 16 § 1 mom., 17 §, 23 § 2 mom., mellanrubriken före 49 a §, 49 a §, 81 § 1 mom., 83 §, 89 § 1 och 4 mom. samt 91 §,

av dessa lagrum 49 a § sådan den lyder i lag av den 26 juli 1993 (709/93), samt 89 § 1 och 4 mom. och 91 § sådana de lyder i lag av den 26 november 1993 (1017/93), samt

fogas till lagen en ny 51 § i stället för den 51 § som upphävts genom nämnda lag av den 26 juli 1993 som följer:

14 §

Gode männen kallas av förrättningsingenjören bland dem som valts till gode män vid fastighetsförrättningar. När gode män kallas skall sörjas för att gode männen turar om tillräckligt. Samma gode män skall dock såvitt möjligt fungera vid samma inlösningsförrättning. Angående gode män gäller i övrigt vad fastighetsbildningslagen (/) stadgar om gode män.

16 §

Om inte något annat följer av stadgandena i denna lag, gäller angående delgivning och annat förfarande vid en förrättning i tillämpliga delar vad fastighetsbildningslagen stadgar om fastighetsförrättningar.

17 §

Om jäv för medlemmarna i en inlösningskommission och om fattande av beslut i inlösningskommissionen gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om jäv för förrättningsmän och om fattande av beslut.

23 §

För här avsedd ägoreglering fordras inte samtycke av ägaren eller av den som har panträtt i eller särskild rättighet till fastigheten. Om sakägarna samtycker till detta, kan vid inlösningsförrättningen även göras andra än i 1 mom. avsedda ägobyten och överföringar av områden, såvida de behövs för åstadkommande av en till följd av inlösningsen nödvändig och ändamålsenlig ägoreglering. Ett område som undergått reglering befrias från panträtt som hänför sig till detta och, om något annat inte

bestäms vid regleringen, även från en annan rättighet som har belastat området.

Bildande av inlösningsenheter

49 a §

Av ett område som har inlösts enligt denna lag med äganderätt bildas en eller flera *inlösningsenheter* så att av områden som har inlösts för olika användningssyften bildas olika enheter. Inlösningsenheter kan även bildas på annat sätt, om den som ansöker om inlösen begär detta eller om det annars är ändamålsenligt och klarheten i fastighetssystemet inte äventyras. Med inlösarens medgivande kan ett inlöst område införlivas med en expropriationsenhet som han äger sedan tidigare och som tjänar samma syfte. Områden som hör till olika kommuner får inte ingå i en och samma expropriationsenhet.

Om inlösen sker med stöd av byggnadslagen, kan av det inlösta området på inlösarens begäran bildas en annan fastighet än en inlösningsenhet. När tomtmätning eller mätning av allmänt område har utförts på det område som är föremål för inlösen, skall det inlösta området dock i fastighetsregistret införas som tomt eller allmänt område, såvida förutsättningar för införande föreligger, med iakttagande av fastighetsbildningslagen.

51 §

Förrättningsingenjören skall, sedan besvärstiden gått till ända och senast inom 60 dagar från det inlösningsbeslutet har avkunnats, sända handlingarna jämte kartor till fastighetsregisterföraren för införande av förrättningen i fastighetsregistret enligt 192 § fastighetsbild-

ningslagen. Av särskilda skäl kan fastighetsregisterföraren på begäran förlänga nämnda tid.

81 §

Sökanden skall betala kostnader som föranleds av att inlösningsförrättning och förhandsbesittningstagande verkställs, och härvid skall stadgandena i fastighetsbildningslagen och lagen om fastighetsförrättningsavgift (/) iakttas. Kostnaderna för en särskild förrättning som avses i 71 § och 75 § 2 mom. samt i 72 § 3 mom. skall likväl påföras den som har yrkat på förrättningen, om yrkandet är uppenbart obefogat.

83 §

Angående arvode och kostnadsersättningar till god man gäller vad om fastighetsförrättningar stadgas särskilt.

89 §

Ändring i ett beslut som fattats vid en inlösningsförrättning kan sökas genom besvär hos jorddomstolen i den ordning som fastighetsbildningslagen stadgar.

När jorddomstolen behandlar ett besvärskärende skall den i tillämpliga delar iaktta fastighetsbildningslagen.

91 §

När ändring söks i ett avgörande som jorddomstolen har fattat med stöd av denna lag, skall i tillämpliga delar iakttas vad fastighetsbildningslagen stadgar om sökande av ändring.

Denna lag träder i kraft den
19 .

5.

Lag**om kommunens fastighetsingenjör**

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

I en kommun vars område omfattar stadsplaneområden skall det finnas en fastighetsingenjör. Även i andra kommuner kan det finnas en fastighetsingenjör.

Fastighetsingenjören kan sköta sin uppgift som bisyssla. Två eller flera kommuner kan ha en gemensam fastighetsingenjör.

En kommun och en behörig verksamhetsenhet vid lantmäteriverket kan komma överens om att en anställd vid verksamhetsenheten, med sitt samtycke kan utses att vid sidan av sin egen befattning sköta uppgifter som ankommer på kommunens fastighetsingenjör. Kommunen kan också anförtro skötseln av fastighetsingenjörens uppgifter åt en annan kommuns fastighetsingenjör, om kommunerna ingår avtal om detta.

2 §

Fastighetsingenjören utses av kommunen.

Behörighetsvillkor för en fastighetsingenjör är för tjänsten lämplig diplomingenjörsexamen som avlagts enligt utbildningsprogrammet för lantmäteri.

3 §

Om fastighetsingenjörens uppgifter gäller vad därom stadgas eller bestäms i fastighetsbildningslagen (/), fastighetsregisterlagen (392/85) och byggnadslagen (370/58) samt med stöd av nämnda lagar.

4 §

Vid förhinder för fastighetsingenjören att utföra en uppgift som ankommer på honom kan byggnadsnämnden anförtro uppgiften åt en annan kommuns fastighetsingenjör, om ifrågavarande fastighetsingenjör och kommun ger sitt samtycke till detta.

5 §

Angående ersättningar som skall betalas till

kommunen för ett uppdrag eller en åtgärd som fastighetsingenjören utfört stadgas särskilt.

6 §

Lantmäteriverkets centralförvaltning styr skötseln av fastighetsingenjörrens uppgifter enligt denna lag och har rätt att i detta syfte meddela behövliga tekniska anvisningar om fastighetsbildning.

7 §

Denna lag träder i kraft den 19 .

Den som är utsedd till fastighetsingenjör när denna lag träder i kraft betraktas som fastighetsingenjör enligt denna lag och fortsätter att sköta uppgifterna som fastighetsingenjör, utan särskilda åtgärder.

Vad som i 1 § stadgas om kommunens skyldighet att utse en fastighetsingenjör gäller inte en kommun inom vars stadsplaneområde med stöd av 293 § fastighetsbildningslagen stadgandena om bildande av tomter och allmänna områden inte tillämpas vid bildandet av fastigheter.

6.

Lag om fastighetsförrättningsavgift

I enlighet med riksdagens beslut stadgas:

1 §

För fastighetsförrättningar och för andra åtgärder enligt fastighetsbildningslagen (/) uppbärs fastighetsförrättningsavgift enligt vad som stadgas i denna lag.

Avgift uppbärs i enlighet med denna lag även för förrättningar och uppdrag som avses i annan lagstiftning, om de är jämförbara med en förrättning eller ett uppdrag enligt fastighetsbildningslagen och är sådana att fastighetsbildningsmyndigheten skall utföra dem på begäran, såvida inte i fråga om någon förrättning eller något uppdrag stadgas eller bestäms särskilt om avgiften.

2 §

Fastighetsförrättningsavgiften uppbärs till staten i de fall då fastighetsförrättningen har verkställts av en tjänsteman vid lantmäteriverket. För en fastighetsförrättning som har verkställts av kommunens tjänsteman uppbärs fastighetsförrättningsavgiften till kommunen.

3 §

Som grunder vid bestämmandet av fastighetsförrättningsavgiften beaktas

1) kostnaderna för den genomsnittliga avlöningen till de olika personalgrupper som deltagit i verkställandet av förrättningen, vilka kostnader uträknas enligt den arbetstid som

har använts för förrättningen, (*arbetstidsersättning*) och

2) av de övriga kostnader som förorsakats lantmäteribyran eller kommunen, en andel som bestäms i förordning eller i den fastighetsförrättningstaxa som avses i 4 § (*ersättning för allmänna kostnader*).

Den fastighetsförrättningsavgift som skall uppbäras kan särskilt för olika förrättningslag bestämmas helt eller delvis på grundval av den genomsnittliga arbetstidsersättning och ersättning för allmänna kostnader som förrättningarna föranleder (*förrättningsersättning*).

Av särskilda skäl får fastighetsförrättningsavgiften fastställas till ett mindre belopp än vad som stadgas i 1 mom.

4 §

Den avgift som skall uppbäras för en fastighetsförrättning som verkställs på förordnande av kommunens fastighetsregisterförare eller beräkningsgrunderna för avgiften samt den avgift som skall uppbäras för en åtgärd enligt 229 § fastighetsbildningslagen eller beräkningsgrunderna för avgiften bestäms i en fastighetsförrättningstaxa, om vilken kommunfullmäktige beslutar. Jord- och skogsbruksministeriet bestämmer om den avgift som skall uppbäras för andra förrättningar och åtgärder eller om beräkningsgrunderna för avgiften.

5 §

Har den avgiftsskyldige vid en förrättning skött sådana uppgifter som ankommer på lantmäteribrån, minskas förrättningsersättningen med motsvarande andel.

6 §

Om en förrättning med stöd av ett domstolsbeslut har tagits upp till ny behandling och detta beror på ett fel i förrättningsmännens förfarande, eller om en förrättning som förrättningsmännen verkställt inställs vid en ny behandling på förrättningsstället eller genom ett domstolsbeslut, kan det i enskilda fall bestämmas att fastighetsförrättningsavgiften skall utgöra ett lägre belopp än enligt de grunder som nämns i 3 § eller att ingen avgift påförs.

Den fastighetsförrättningsavgift som skall bestämmas för en förrättning som har utförts på en fastighet i Enare, Enontekis eller Utsjoki kommun kan för kartläggningkostnadernas del sänkas på det sätt som stadgas närmare genom förordning.

7 §

För åtgärder som beror på rättande av ett sakfel eller skrivfel enligt 271 eller 272 § fastighetsbildningslagen bestäms ingen fastighetsförrättningsavgift.

Fastighetsförrättningsavgift bestäms inte heller för

1) en fastighetsförrättning som har verkställts för statens behov i sådana fall som stadgas genom förordning, då förrättningen har utförts av en tjänsteman vid det statliga lantmäteriverket,

2) nyskifte till den del som förutsättningarna för och omfattningen av förrättningen därvid har undersökts och avgjorts,

3) förrättningar och uppdrag om vilka det särskilt stadgas att kostnaderna för dem skall betalas av statens eller kommunens medel eller

4) en förrättning som sker för utredande eller rättande av ett fel som har inträffat vid en förrättning eller när uppgifter har införts i fastighetsregistret.

Om kostnaderna för att utreda vilka som skall betala fastighetsförrättningsavgiften och hur stor varje andel skall vara uppenbart skulle översstiga den avgift som skulle inflyta till staten eller kommunen, bestäms ingen fastighetsförrättningsavgift.

8 §

En fastighet för vilken fastighetsförrättnings-

avgift har påförts utgör pant för fastighetsförrättningsavgiften och för räntan på denna på det sätt som 20 kap. jordabalken (/) stadgar.

9 §

Den som är förrättningsingenjör vid en fastighetsförrättning bestämmer fastighetsförrättningsavgiften.

10 §

Fastighetsförrättningsavgiften uppbärs efter att besvärstiden har löpt ut, om besvär inte har anförts över förrättningen. Har besvär anförts, uppbärs fastighetsförrättningsavgiften sedan besvären har avgjorts och avgörandet har vunnit laga kraft.

Innan den slutliga fastighetsförrättningsavgiften uppbärs kan för en oavslutad förrättning uppbäras en sådan avbetalning på fastighetsförrättningsavgiften som motsvarar de arbeten som årligen har utförts och de kostnader som dessa arbeten har gett upphov till.

Av den som ansökt om förrättningen och av andra sakägare kan förskott på fastighetsförrättningsavgiften uppbäras och säkerhet fordras för betalningen av fastighetsförrättningsavgiften enligt vad som stadgas genom förordning.

11 §

Lantmäteribrån kan på statens vägnar och kommunens fastighetsregisterförare på kommunens vägnar av särskilt vägande skäl bevilja en fysisk person eller ett dödsbo anstånd med betalningen av avgiften enligt vad som stadgas genom förordning. Ändring i lantmäteribråns eller kommunens fastighetsregisterförares beslut får inte sökas genom besvär.

12 §

Fastighetsförrättningsavgiften uppbärs på en gång. Genom förordning kan stadgas att avgiften skall uppbäras i flera poster. Detta gäller dock inte sådana avgifter som bestäms enligt fastighetsförrättningsavgiften.

Om fastighetsförrättningsavgiften inte betalas inom utsatt tid, skall på det belopp som förfallit betalas en årlig dröjsmålsränta om 16 procent. Om uppbärande av indrivningskostnader på grund av försummad betalning kan stadgas genom förordning. Genom förordning

kan även stadgas om en fast dröjsmålsavgift som uppbärs i stället för dröjsmålsränta och indrivningskostnader samt om eftergift av fordran.

13 §

Angående fastighetsförrättningsavgiften gäller vad lagen om indrivning av skatter och avgifter i utsökningsväg (367/61) stadgar om offentliga avgifter. Grundbesvär som avses i lagen anförs hos lantmäteriverkets centralförvaltning, om avgiften uppbärs till staten och hos länsrätten, om avgiften uppbärs till kommunen.

14 §

Närmare stadganden om övriga omständigheter när det gäller uppbörd och verkställigheten i övrigt av denna lag utfärdas genom förordning.

15 §

Denna lag träder i kraft den 19 .

Genom denna lag upphävs lagen den 2 maj 1972 om lantmäteriavgift (320/72) jämte ändringar.

Åtgärder som verkställigheten av denna lag

förutsätter kan vidtas innan lagen träder i kraft.

16 §

På en förrättning eller åtgärd som har avslutats innan denna lag träder i kraft tillämpas de stadganden om lantmäteriavgift som gäller när denna lag träder i kraft och sådana föreskrifter som har meddelats med stöd av dem. En taxa som avses i 137 a § 1 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde och som har fastställts innan denna lag träder i kraft förblir gällande till dess kommunfullmäktige har beslutat om en fastighetsförrättningstaxa enligt 3 § 2 mom.

Vid bestämmandet och uppbörden av en fastighetsförrättningsavgift som hänförs till en förrättning eller ett uppdrag som inte har slutförts när denna lag träder i kraft iakttagas stadgandena i denna lag. I fråga om sänkning av avgiften tillämpas dock vad som gäller i fråga om detta när denna lag träder i kraft.

17 §

Vad som på annat ställe i lag eller förordning stadgas om lantmäteriavgift skall när denna lag har trätt i kraft gälla fastighetsförrättningsavgift.

7.

Lag

om ändring av fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2, 5 och 6 §§ fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/85), av dessa lagrum 5 § sådan den lyder ändrad genom lag av den 30 mars 1994 (244/94), som följer:

2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

- 1) lägenheter,
- 2) tomter,
- 3) allmänna områden,
- 4) statens skogsmarker,
- 5) skyddsområden som avses i lagen om naturskydd (71/23) och som har inrättats på statens mark,
- 6) områden som har avskiljts genom inlösen, med undantag av allmänna vägar,
- 7) områden som har avskiljts för allmänna behov,

8) fristående tillandningar samt

9) allmänna vatten.

Såsom andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt sådana i lagen om allmänna vägar (243/54) avsedda vägområden och biområden som besitts med äganderätt eller nyttjanderätt ävensom områden som på motsvarande grunder har inlösts före den 1 januari 1958, såvida vägen alltjämt används som allmän väg.

5 §

Fastighetsregistret förs av lantmäteriverkets

lantmäteribråer enligt vad lantmäteriverkets centralförvaltning bestämmer. Över tomter och allmänna områden förs fastighetsregister likväl av fastighetsingenjören under byggnadsnämndens tillsyn. Finns det i en kommun flera fastighetsingenjörer, skall kommunen bestämma vilken av dem som skall föra fastighetsregister.

6 §

Angående förutsättningarna för införande av fastigheter och andra registerenheter i fastighetsregistret gäller dessutom vad som särskilt stadgas om dem.

Denna lag träder i kraft den

19 .

8.

Lag

om ändring av 38 och 43 §§ landsbygdsnäringslagen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 38 § 2 mom. och 43 § landsbygdsnäringslagen av den 28 december 1990 (1295/90),
av dessa lagrum 43 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 10 september 1993
(805/93) som följer:

38 §

Markanvändning

För gårdsbruksenheter kan även bildas samfällda skogar. En samfällad skog skall till sin storlek samt i fråga om skiftesläggningen och bedrivandet av skogsbruk bildas så att den blir ändamålsenlig. Då en samfällad skog bildas kan till den anslutas ägor inom en eller flera kommuner. För en samfällad skog kan stiftas servitut och uppställas förpliktelser med tanke på naturskydd och friluftsverksamhet. Servituten stiftas slutligt vid en i 43 § nämnd fastighetsförrättning och införs därefter i fastighetsregistret. Förpliktelserna skall nämnas i det reglemente som uppgörs för den verksamhet som delägarlaget för den samfällda skogen bedriver. Servituten och förpliktelserna skall även beaktas då skogshushållningsplanen för den samfällda skogen görs upp.

På framställning av förrättningsmän som avses i fastighetsbildningslagen kan jord- och skogsbruksministeriet överföra egendom i sin besittning för att användas vid nyskifte så som förrättningsmännen föreslår i syfte att utvidga de lägenheters areal som har rätt till mark enligt denna lag och att förbättra skiftesläggningen inom skiftesområdet.

Innan det slutliga skiftesförslaget fastställs vid nyskifte skall landsbygdsnäringsdistriktets utlåtande om den planerade användningen av den i 2 mom. angivna egendomen begäras och landsbygdsnäringsdistriktet ges tillfälle att ingå avtal om överlåtelse av den egendom som är avsedd för förstoring av lägenheter. För annan egendom som avses i 2 mom. fastställs vid nyskiftet en likvidersättning som skall betalas till jord- och skogsbruksministeriet.

Förrättningskostnaderna för de fastighetsförrättningar som hänförs sig till verkställigheten av denna lag betalas av sökanden. Då egendom används för nyskifte gäller för betalningen av förrättningskostnaderna vad som stadgas i fråga om nyskifte. Kostnaderna för jorddomstolens sammanträde betalas av statens medel, likväl med iakttagande av 253 § fastighetsbildningslagen.

43 §

Fastighetsförrättningar

En fastighetsförrättning som hänförs sig till verkställigheten av denna lag utförs så som fastighetsbildningslagen (/) stadgar.

Denna lag träder i kraft den

19 .

9.

Lag

om ändring av gruvlagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i gruvlagen av den 17 september 1965 (503/65) 29 och 35 §§ samt
ändras 27, 28 och 30 §§ samt 38 § 3 mom. och 66 § 2 mom.
 av dessa lagrum 66 § 2 mom. sådant det lyder i lag av den 26 november 1993 (1020/93), som
 följer:

27 §

Uppfyller en utmålsansökan i denna lag stadgade förutsättningar, skall handels- och industriministeriet meddela beslut om läggande av ett utmål. Beslutet om läggande av ett utmål skall tillställas lantmäteribrån, som utan dröjsmål skall utfärda förrättningsförordnande för verkställande av en utmålsförrättning.

Besvär över ett beslut som gäller utfärdande av en mutsedel, läggande av ett utmål eller förrättningsförordnande för verkställande av en utmålsförrättning utgör inte hinder för förrättningen, om sökanden yrkar på dess verkställande. Vid behov kan handels- och industriministeriet förelägga en tid inom vilken utmålsförrättningen skall verkställas. Förrättningen får dock inte avslutas, förrän besvären blivit slutligt avgjorda.

28 §

Förrättningsingenjör vid en utmålsförrättning är en diplomingenjör som avses i 5 § 1 mom. fastighetsbildningslagen. I övrigt tillämpas på förrättningsmännen vid en utmålsförrättning samt på deras beslutsfattande vad fastighetsbildningslagen (/) stadgar.

30 §

Angående tillkännagivandet av en utmålsför-

rättning gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om tillkännagivande av en fastighetsförrättning.

38 §

Sedan protokollet och handlingarna varit framlagda för allmänheten under stadgad tid, skall förrättningsingenjören utan dröjsmål översända dem till handels- och industriministeriet. Då utmålsförrättningen till de delar, som inte gäller ersättningen, vunnit laga kraft, skall handels- och industriministeriet göra anteckning därom i gruvregistret och till fastighetsregisterföraren sända en anmälan för införande i fastighetsregistret. Såsom bevis över gruvrätten och över dess införande i gruvregistret skall ministeriet till gruvrättsinnehavaren utfärda en utmålsedel.

66 §

Angående behandlingen vid jorddomstolen och sökande av ändring i jorddomstolens beslut gäller i tillämpliga delar vad fastighetsbildningslagen stadgar om sökande av ändring rörande fastighetsförrättning.

Denna lag träder i kraft den

19 .

10.

Lag

om ändring av lagen om fiske

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 45 § 1 mom., 55 § och 117 § 3 mom. lagen den 16 april 1982 om fiske (286/82),
av dessa lagrum 45 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 22 december 1993 (1355/93), som
följer:

45 §

Gränserna för ett fredningsområde kan utredas vid en fastighetsförrättning som verkställs på ansökan av fiskeområdet. Förrättningen verkställs av en förrättningsingenjör utan gode män, och vid förrättningen skall i övrigt tillämpas vad som i fastighetsbildningslagen (/) stadgas om rågång. Kostnaderna för förrättningen betalas av fiskeområdets medel, om inte staten åtar sig att svara för dem.

55 §

Är delägarnas andelar i vattenområdet inte kända eller yppar sig vid en fiskelagsstämma oenighet om dessa, skall hos lantmäteribrån framställas begäran om en förteckning som utvisar dessa andelar.

Har lantmäteribrån inte en förteckning som avses i 1 mom. eller är denna bristfällig, och förutsätter uppgörande eller komplettering av förteckningen att en fastighetsbestämning som avses i 101 § fastighetsbildningslagen verkställs, skall fiskelaget för att erhålla förteckningen ansöka om en sådan förrättning. Förrättningskostnaderna för förrättningen tillämpas vad som stadgas i 212 § 2 mom. fastighetsbildningslagen.

117 §

I denna lag avses med by en vattenrättslig by enligt 2 § 7 punkten fastighetsbildningslagen.

Denna lag träder i kraft den 19 .

11.

Lag

om ändring av 5 § lagen om fornminnen

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 5 § 1 mom. lagen den 17 juni 1963 om fornminnen (295/63), som följer:

5 §

Har en fast fornlämning jämte skyddsområde fastställts vid en fastighetsförrättning eller inlösts, skall därvid fastställda gränser gälla.

Denna lag träder i kraft den 19 .

12.

Lag**om ändring av 4 och 6 §§ lagen om stöd för nyskiften**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 4 och 6 §§ lagen den 16 januari 1981 om stöd för nyskiften (24/81), av dessa lagrum 6 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 18 maj 1990 (450/90), som följer:

4 §

På delägarna ankommande fastighetsförrentningsavgift kan vid nyskiften som avses i 3 § 2 mom. sänkas med högst 50 procent. I fall som avses i 3 § 3 mom. kan fastighetsförrentningsavgiften sänkas ytterligare eller helt efterskänkas.

enlighet med 3 § 2 och 3 mom. kvarstår såsom slutlig utgift för staten, samt om sänkande av eller avstående från att uppbära fastighetsförrentningsavgift enligt 4 §. Beslutet kan fattas redan innan frågan om skiftets verkställande slutligt har avgjorts.

Lantmäteribyrån beslutar om betalning av kostnader enligt 2 §.

6 §

Jord- och skogsbruksministeriet beslutar om storleken av den del av kostnaderna, som i

Denna lag träder i kraft den

19 .

13.

Lag**om ändring av 4 § lagen om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 4 § 4 mom. lagen den 30 augusti 1963 om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten (433/63) som följer:

4 §

 Angående förutsättningarna för beviljande av medel i de fall som avses i 73 § fastighetsbildningslagen (/) stadgas genom förordning.

Denna lag träder i kraft den

19 .

14.

Lag**om ändring av 8 och 10 §§ lagen om samfälligheter**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 8 § 3 mom. och 10 § 2 mom. lagen den 18 augusti 1989 om samfälligheter (758/89) som följer:

8 §

Har en delägare från sin fastighet överlåtit en andel eller del därav i en samfällighet eller gemensam särskild förmån, får mottagaren rätt att med stöd av den förvärvade andelen föra talan vid delägarstämman när andelen vid en fastighetsförrättning har överförts till hans fastighet eller har förordnats höra till den eller när en lägenhet har bildats med stöd av andelen.

10 §

En delägare som inte själv vill sköta om sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlag och de övriga arrangemangen i samband därmed kan hos lantmäteribrån anhålla om att byrån skall förordna en diplomingenjör, som är anställd vid byrån och har till uppgift att utföra fastighetsförrättningar, att sammankalla stämman och sköta arrangemangen på det sätt som delägaren har meddelat.

Denna lag träder i kraft den

19 .

15.

Lag**om ändring av lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt**

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen den 20 maj 1988 om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt (451/88) 6, 8 och 19 §§ samt
ändras 2 § 1 mom. 3—5 punkten och 3 mom., 3 §, 4 § 2 mom., 7 §, 9 § 1 mom., 10 §, 12 § 1 mom., 17 § 1 och 3 mom., 18 §, 20 § 1 mom., 21 § 2 mom., 22 §, 23 § 2 mom. och 24 § som följer:

2 §

Vid ägoreglering i enlighet med denna lag kan

3) ett samfällt område eller en del därav inlösas och överförs till en fastighet,

4) skifte av tillandning verkställs, fristående tillandning ombildas till lägenhet samt tillandning inlösas,

5) ett servitut som avses i fastighetsbildningslagen (/) stiftas, överflyttas och upphävs, samt

Vid ägoreglering får dessutom vidtas sådana

i fastighetsbildningslagen nämnda åtgärder som klarheten i registerväsendet och i fastighetssystemet förutsätter.

3 §

Ägoreglering verkställs vid en ägoregleringsförrättning, angående vilken, om inte något annat följer av denna lag, i tillämpliga delar gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om nyskifte.

Om inte något annat stadgas i denna lag, skall på de åtgärder som nämns i 2 § 1 mom. 1—5 punkten tillämpas vad fastighetsbildningslagen stadgar om förfarandet vid dem samt på

reglering av enskilda vägar vad lagen om enskilda vägar (358/62) stadgar om förfarandet vid vägförrättning.

4 §

Så snart de i 21 kap. 8 a § vattenlagen avsedda beslutshandlingarna har inkommit till lantmäteribyrån skall denna, om ägoreglering kan bli nödvändig, förordna om verkställande av ägoregleringsförrättning. Om det inte finns något uppenbart hinder för ägoregleringsförrättning skall lantmäteribyrån, så snart de i 19 kap. 5 a § 1 mom. vattenlagen nämnda handlingarna inkommit till den, utfärda förordnande om sådan förrättning.

7 §

Överföring av ett område från en fastighet till en annan får verkställas, om inte motsvarande förbättring av skiftesläggningen kan uppnås genom ägobyte. Om ägarna av den överlåtande och den mottagande fastigheten så avtalar, får dock överföring av område verkställas i stället för ägobyte. Om fastigheterna har olika ägare, skall ägaren av den mottagande fastigheten betala full ersättning till den överlåtande fastighetens ägare för det område som överförs.

9 §

Beträffande förutsättningarna för stiftande, överflyttande och upphävande av servitut gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om detta. Servitut kan dock stiftas också om sakägarna inte kommer överens därom.

10 §

Till den del inte något annat stadgas i 7 eller 9 § skall på förutsättningarna för åtgärder som nämns i 2 § 1 mom. 1—5 punkten tillämpas vad fastighetsbildningslagen stadgar om dem. Åtgärderna förutsätter likväl inte samtycke av fastighetens ägare.

12 §

I samband med ägoreglering kan styckning av outbrutet område och rågång verkställas utan särskilt förordnande, med iakttagande av fastighetsbildningslagen. Styckningen får dock inte nämnvärt fördröja ägoregleringen.

17 §

Ett område som vid regleringsförrättning överförs från en fastighet till en annan befrias från de panträtter som hänför sig till området. Panträtter som belastar den mottagande fastigheten hänför sig efter det ägoregleringen vunnit laga kraft även till det område som överförs till fastigheten.

Förordnas det inte att ersättningen skall deponeras, gäller i fråga om betalningen av den vad fastighetsbildningslagen stadgar om detta.

18 §

Verkställande av ägoreglering förutsätter inte samtycke av innehavaren av en lego- eller bruksrätt eller annan därmed jämförbar nyttjanderätt. Byter ett område ägare på grund av en regleringsåtgärd, skall nyttjanderättshavarnas ställning ordnas med iakttagande av vad som stadgas i fastighetsbildningslagen.

20 §

Sakägarna skall betala förrättningskostnaderna för ägoregleringen på det sätt som de kommer överens om. Kan sakägarna inte enas om hur kostnaderna skall betalas, skall dessa påföras varje sakägare enligt den nytta som ägoregleringen medfört. I övrigt tillämpas på förrättningskostnaderna och betalningen av dem samt på ersättningarna vad som stadgas om dem i fastighetsbildningslagen, om inte något annat stadgas i denna lag.

21 §

Förrättningsmännen skall göra upp ett kostnadsförslag för byggandet av de vägar som nämns i 1 mom. samt bestämma den tid inom vilken vägarna skall vara färdiga. Lantmäteribyrån kan av särskilda skäl på ansökan av väglaget eller, om något väglag inte har grundats, på gemensam ansökan av vägdelägarna bevilja förlängning av den tid som förrättningsmännen utsatt.

22 §

En fastighetsförrättningsavgift som sakägarna skall betala med anledning av en ägoreglering kan sänkas eller helt efterskänkas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas i lagen om stöd för nyskiften.

23 §

Ägorna får tillträdas när förrättningen har antecknats i fastighetsregistret.

24 §

Om sökande av ändring i en ägoregleringsförrättning gäller i tillämpliga delar vad som i fastighetsbildningslagen stadgas om sökande av ändring i en fastighetsförrättning.

Medan en förrättning pågår får ändring likväl sökas särskilt endast i ett avgörande genom vilket ett yrkande om rätt att vara

sakägare vid förrättningen, en jävsanmärkning, ett yrkande om avbrytande av förrättningen eller ett yrkande om inställelse av förrättningen har förkastats. Dessutom får medan förrättningen pågår ändring sökas särskilt i ett avgörande som gäller en rågång som har verkställts i samband med förrättningen eller förkastande av ett yrkande om verkställande av en dylik rågång, om förrättningsingenjören finner det ändamålsenligt att ändring får sökas medan förrättningen pågår.

Denna lag träder i kraft den

19 .

16.

Lag**om ändring av lagen om vissa regleringar av vattenägor**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 11 januari 1980 om vissa regleringar av vattenägor (31/80) 14 § samt *ändras* 3 och 4 §§, 5 § 1 mom., 11 och 13 §§, 16 § 1 mom., 19 § 1 mom., 20 § 2 mom. och 25 § 1 mom.

av dessa lagrum 4 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 5 november 1993 (931/93) och 19 § 1 mom. sådant det lyder i sistnämnda lag, som följer:

3 §

En ägoreglering verkställs vid en ägoregleringsförrättning, angående vilken, om inte något annat följer av denna lag, i tillämpliga delar gäller vad fastighetsbildningslagen (/) stadgar om skifte av samfällt område.

4 §

Vid en ägoregleringsförrättning enligt denna lag kan åtgärder som avses i fastighetsbildningslagen vidtas. Ytterligare kan vid förrättningen företas inlösen av ägor så som stadgas i denna lag.

5 §

För förverkligande av ovan i 1 § nämnt syfte kan ägobyte verkställas även om någon sakägare inte ger sitt samtycke till ägobytet.

11 §

Vid ägoreglering eller inlösen enligt denna

lag skall förrättningsmännen på tjänstens vägnar med iakttagande av stadgandena i 14 kap. fastighetsbildningslagen stifta behövliga servitut till båtplats eller brygga eller för andra sådana behov, eller för dessa behov låta ett tillräckligt antal områden förbli samfällda.

13 §

Till by inlöst vattenområde ansluts till det samfällda vattenområde som redan hör till byn. Har byn inte tidigare samfällt vattenområde, erhåller byns samtliga lägenheter andel i det inlösta vattenområdet i proportion till sina markarealer. I ett vattenområde, som med stöd av 7 § 1 mom. inlösts till samfällt område för lägenheterna, har dessa andel i proportion till sina markarealer.

16 §

Förrättningsmännen skall uppgöra en inlösningsplan. Av planen skall framgå de områden som är avsedda att inlösas samt de lägenheter

och områden, till vilka område ansluts, även som i fråga om samfällt område de lägenheter, som är eller blir delaktiga i detta, samt lägenheternas andelstal. Av planen skall ytterligare framgå de områden som med stöd av 9 § 2 mom. skall inlösas samt de inlösningsberättigade.

19 §

Löseskillingen betalas genom statens förmedling när förrättningen har antecknats i fastighetsregistret. Om sakägarna vid förrättningen avtalar att löseskillingen skall betalas utan statens förmedling, tillämpas vad fastighetsbildningslagen stadgar om betalning av ersättning.

20 §

Har en lägenhet som utgjort underpant blivit styckad, svarar för de betalningar, som hänfört sig till lägenheten, i första hand den vid styckningen bildade lägenhet, som ägs eller har

äpts av ägaren till den lägenhet, som utgjort underpant, eller en arvinge till denne.

25 §

Om sökande av ändring gäller i tillämpliga delar vad fastighetsbildningslagen stadgar om sökande av ändring i en fastighetsförrättning. Medan en förrättning pågår får ändring likväl sökas särskilt endast i ett avgörande genom vilket ett yrkande om rätt att vara sakägare vid förrättningen, en jävsanmärkning, ett yrkande om avbrytande av förrättningen eller ett yrkande om inställelse av förrättningen har förkastats. Dessutom får medan förrättningen pågår ändring sökas särskilt i ett avgörande som gäller en rågång som har verkställts i samband med förrättningen eller förkastande av ett yrkande om verkställande av en dylik rågång, om förrättningsingenjören finner det ändamålsenligt att ändring får sökas medan förrättningen pågår.

Denna lag träder i kraft den

19 .

Helsingfors den 7 oktober 1994

Republikens President
MARTTI AHTISAARI

Jord- och skogsbruksminister *Mikko Pesälä*

3.

Lag

om ändring av lagen om enskilda vägar

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 15 juni 1962 om enskilda vägar (358/62) 38 a § 3 mom., 56 § 2 mom. och 86 §,

av dessa lagrum 38 a § 3 mom. och 56 § 2 mom. sådana de lyder i lag av den 4 juli 1975 (521/75), ändras 3 § 2 mom., 28 § 2 mom., 33 § 1 mom., 37 §, 38 § 1 mom. 3 punkten och 2 mom., 38 a § 1 mom. 1 punkten och 2 mom., 38 d §, 40 § 1 mom., 42 och 43 §§, 44 § 3 mom., 48 § 1 mom. 1 punkten, 51 och 51 a §§, 52 § 1 mom. 1 och 4 punkten och 4 mom., 64 § 2 mom. 1, 2 och 6 punkten, 67 § 7 punkten, rubriken för 11 kap., 84 § 1 mom. samt 85, 99 a, 104, 104 a och 107 a §§,

av dessa lagrum 3 § 2 mom., 38 a § 1 mom. 1 punkten och 2 mom., 38 d §, 64 § 2 mom. 6 punkten, 84 § 1 mom. och 85 § sådana de lyder i nämnda lag av den 4 juli 1975, 38 § 1 mom. 3 punkten och 2 mom. sådana de lyder i lag av den 24 juni 1982 (498/82), 40 § 1 mom., samt 42, 43, 99 a och 107 a §§ sådana de lyder i lag av den 30 mars 1994 (243/94), 51 § sådan den lyder ändrad genom sistnämnda lag och nämnda lag av den 4 juli 1975, 51 a § sådan den lyder delvis ändrad genom sistnämnda lag och lag av den 14 oktober 1977 (728/77), 52 § 4 mom. och 67 § 7 punkten sådana de lyder i sistnämnda lag samt 104 och 104 a §§ sådana de lyder i lag av den 26 november 1993 (1019/93), samt

fogas till 9 § ett nytt 2 mom., varvid nuvarande 2 mom. blir 3 mom., till lagen nya 9 a och 9 b §§, till 10 § nya 2—4 mom., till lagen en ny 33 a § och till 52 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat genom nämnda lag av den 4 juli 1975 en ny 1 a punkt, till 84 § ett nytt 2 mom., varvid nuvarande 2 och 3 punkter blir 3 och 4 punkter, som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Denna lag skall även tillämpas på stads-, byggnads- och strandplaneområden, likväl icke i fråga om väg eller annan trafikled, som med stöd av planbestämmelse eller lagen den 20 februari 1960 om skifte inom planläggningsområde (101/60) anlagts i byggnadskvarter. Tillämpningen av lagen upphör, då väg eller vägdel eller sådan trafikled, till vilken trafiken på den är avsedd att överföras, såsom gata eller planväg upplåtes till allmänt bruk, på sätt därom om detta särskilt stadgat eller bestämt. I beslut, varigenom gata eller planväg godkänns för sitt ändamål skola bestämmas de vägar eller vägdelar, beträffande vilka denna lags tillämpning på motsvarande sätt upphör.

Denna lag skall även tillämpas på stadsplane-, byggnadsplane- och strandplaneområden, likväl inte i fråga om servitut som avses i 154 § 1 mom. 9 punkten fastighetsbildningslagen (/). Tillämpningen av lagen upphör, då en väg eller vägdel eller en sådan trafikled, till vilken trafiken på den är avsedd att överföras, såsom gata eller byggnadsplaneväg upplåtes till allmänt bruk, på det sätt som om detta särskilt stadgas eller bestäms. I ett beslut genom vilket en gata eller planväg godkänns för sitt ändamål skall bestämmas de vägar eller vägdelar beträffande vilka denna lags tillämpning på motsvarande sätt upphör.

9 §

Om trafiken till en fastighet på grund av ändrade förhållanden kan ordnas mer ändamålsenligt genom en annan förefintlig väg, kan

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

fastigheten under de förutsättningar som anges i 1 mom. beviljas vägrätt till denna väg och kan en vägrätt som tidigare beviljats fastigheten samtidigt upphävas. Beslut om dessa frågor fattas vid en vägförrättning.

9 a §

Har det sätt på vilket en vägdelägare använder en väg förändrats så att det medför oskäligen olägenhet för en fastighet genom vars område vägen löper eller för en annan vägdelägare, kan den vägrätt som hör till vägdelägarens fastighet upphävas, om i stället för denna vägrätt samtidigt beviljas en vägrätt som avses i 8 § 1 mom. eller 9 § 1 mom.

Om en oskäligen olägenhet inte kan undanröjas genom reglering enligt 1 mom. och vägrätten är nödvändig för att den delägare som vållar olägenheten skall kunna använda sin fastighet ändamålsenligt, skall delägaren betala ersättning för den ökade olägenhet som beror på förändringen av det sätt på vilket vägen används.

De ärenden som nämns i 1 och 2 mom. avgörs vid en vägförrättning.

9 b §

Om det på grund av en förutsebar förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte bör anses vara ändamålsenligt att en vägrätt som avses i 8 eller 9 § grundas som bestående, kan vägrätten grundas för viss tid. I detta fall skall bestämmas om en tidpunkt eller händelse fram till vilken vägrätten gäller.

10 §

Har förhållandena förändrats så att användningen av en väg som bygger på en rätt som avses i 1 mom. skulle kunna ordnas mer ändamålsenligt genom en annan förefintlig väg, kan innehavaren av rätten under de förutsättningar som anges i sagda moment beviljas rätt att använda denna väg och hans tidigare rätt kan samtidigt upphävas.

Har användningen av en väg som bygger på en rätt som avses i 1 mom. förändrats så att det medför oskäligen olägenhet för en fastighet genom vars område vägen löper, eller för en vägdelägare, kan rätten upphävas, om i stället för denna rätt samtidigt beviljas motsvarande rätt till en

Gällande lydelse

Erfordras väg icke längre för fastighets behov på grund av att till fastighet erhållits annan förbindelseled eller förhållandena annars väsentligt förändrats, må vägdelägare yrka på befrielse från delägarskap och väghållningsskyldighet.

33 §

För upplåtelse av mark samt för skada eller men, som *eljest* tillskyndas ägare av fastighet till följd av en åtgärd med stöd av denna lag, erlagges ersättning.

Föreslagen lydelse

annan förefintlig väg. Om en oskäligen olägenhet inte kan undanröjas på detta sätt och det alltjämt är nödvändigt att vägen används för idkande av trafik eller annan näring, skall näringsidkaren betala ersättning för den ökade olägenhet som beror på förändringen i det sätt på vilket vägen används.

De ärenden som nämns i 2 och 3 mom. avgörs vid en vägförrättning.

28 §

Om en väg inte längre behövs för en fastighet på grund av att en annan förbindelseled har erhållits till fastigheten eller förhållandena annars har förändrats väsentligt, kan en vägdelägare yrka att den vägrätt som hör till hans fastighet upphävs och att han befrias från väghållningsskyldighet. Frågan om upphävande av vägrätten och befrielse från väghållningsskyldigheten avgörs vid en vägförrättning eller genom beslut av vägnämnden eller, om vägdelägarna utgör ett väglag, genom beslut av väglaget, i enlighet med vad som stadgas nedan. Vad som ovan i detta moment stadgas om upphävande av vägrätt och om befrielse från väghållningsskyldighet gäller i tillämpliga delar också upphävande av en rätt som avses i 10 § 1 mom.

33 §

För upplåtelse av mark samt för skada, men eller kostnader som tillskyndas ägaren av en fastighet, en vägdelägare eller innehavaren av en rätt som avses i 10 § till följd av en åtgärd med stöd av denna lag, betalas ersättning.

33 a §

Om alla sakägare som berörs av en ersättning avtalar om de grunder som skall iakttagas när den bestäms eller om dess belopp, hur och när den skall betalas, skall avtalet iakttagas, om det inte är oskäligt för någon sakägare.

Ersättningar som beror på åtgärder enligt 9 § 2 mom. eller 10 § 2 mom. betalas av den som har fordrat att åtgärden vidtas. Om en åtgärd är till uppenbar nytta även för någon annan sakägare, kan denne förpliktas att delta i ersättningarna enligt den nytta han har av åtgärden.

Ersättningar som beror på beviljandet av en ny rätt enligt 9 a § 1 mom. eller 10 § 3 mom.

Gällande lydelse

37 §

Ersättning i ett för allt skall, såframt ej annat vid dess fastställande beslutats, betalas efter det den blivit genom laga kraft vunnet beslut fastställt. På ersättningen skall fastställas en ränta av sex procent från sagda tidpunkt eller, om den åtgärd, som ligger till grund för ersättningen, vidtages därförinnan, från sagda dag.

Föreslagen lydelse

37 §

Ersättning i ett för allt skall, om inte något annat har beslutats när den fastställdes, betalas inom tre månader från den dag då förrättningen avslutades.

Om betalningstiden för en ersättning har bestämts till längre än tre månader från den dag då förrättningen avslutades, skall på ersättningen betalas sex procents årlig ränta, som räknas från den dag då tre månader har förflutit från avslutandet av förrättningen. Om ersättningen inte betalas inom utsatt tid, skall på den obetalda ersättningen betalas dröjsmålsränta enligt räntelagen (633/82).

Om beloppet av en ersättning sänks sedan ersättningen har betalats, skall det överbetalda beloppet jämte den ränta som har betalats på detta belopp återbäras till betalaren samt skall på det kapital som återbärs betalas sex procents årlig ränta, som räknas från den dag då ersättningen betalades.

38 §

Vid vägförrättning skall bland annat:

3) beslutas om medgivande av ovan i 12 och 13 §§ avsedda rättigheter;

Har en vägförrättning anhängiggjorts med stöd av någon punkt i 1 mom., kan vid förrättningen avgöras även andra i momentet avsedda ärenden som gäller ifrågavarande väg.

3) beslutas om ärenden som avses i 9 § 2 mom., 9 a §, 10 § 2 och 3 mom. samt 12 och 13 §§;

Har en vägförrättning anhängiggjorts med stöd av någon punkt i 1 mom., kan vid förrättningen avgöras även andra sådana ärenden gällande vägen i fråga som skall avgöras vid en vägförrättning.

38 a §

Förrättningsmännen kunna vid vägförrättning utan särskilt förordnande verkställa:

1) omkretsrågång och flytning av rämärke, när nämnda åtgärder erfordras för angivande

1) fastighetsbestämning, när åtgärden behövs för bestämning av vägområdet eller för vidta-

Gällande lydelse

av vägområde eller vidtagande av annan i denna lag;

Ovan i 1 mom. 2 och 3 punkterna avsedd åtgärd får vidtagas, om sökanden eller ägaren av ifrågavarande område yrkar det och under förutsättning att åtgärden icke tillskyndar någon nämnvärt förfång. För åtgärden fordras ej samstycke av ägaren, ej heller av den som har panträtt eller lego- eller annan sådan särskild rätt till fastigheten. Område som överföres till fastighet befrias från panträtt som belastat detsamma.

Vid ägobyte i enlighet med 1 mom. 2 och 3 punkterna kan, om graderingsvärdena för ägor, som skola bytas, icke motsvara varandra, högst åtta procent av den överlåtande fastighetens summariskt uträknade graderingsvärde ersättas i penningar. Område som överföres till eller förenas med fastighet skall vara sådant av väg isolerat eller därmed jämförligt ringa område, som utan att dess värde väsentligt nedgår kan användas endast i samband med sagda fastighet. Ägobyte och områdes överförande till eller förenande med fastighet verkställas utan ändring av mantalen.

38 d §

Har tidigare byväg, som enligt vad i 105 § 1 mom. är stadgat anses såsom i denna lag avsedd enskild väg, införts i jordregistret såsom expropriationsenhet, får sådan väg eller del därav, utan att i den ordning lagen om skifte stadgar bildas till lägenhet, under de förutsättningar som stadgas i 38 c § samt med iakttagande i tillämpliga delar av där nämnt förfarande i samband med vägförrättning flyttas till annat ställe genom ägobyte eller mot full ersättning förenas med den fastighet, till vilken den prövas bäst kunna häföras.

40 §

En vägförrättning verkställs av en i 43 a § 1 mom. lagen om skifte avsedd förrättningsingenjör med biträde av två gode män eller två medlemmar av vägnämnden. Har sakägarna

Föreslagen lydelse

gande av någon annan åtgärd som avses i denna lag;

Ägobyte får företas och ett område får överföras till eller förenas med en fastighet, om sökanden eller ägaren till området så yrkar. En förutsättning är att åtgärden inte medför nämnvärd olägenhet för någon. I övrigt gäller om de nämnda åtgärderna i tillämpliga delar vad som stadgas i 59, 65 och 66 §§ fastighetsbildningslagen.

(3 mom. upphävs)

38 d §

Om en tidigare byväg, som med stöd av 105 § 1 mom. är en enskild väg, har införts i fastighetsregistret såsom expropriationsenhet, kan vägen eller en del av den under de förutsättningar som stadgas i 84 § 1 mom. indras och vägområdet kan mot ersättning förenas med den fastighet till vilken det prövas bäst kunna hänföras.

En väg som avses i 1 mom. kan flyttas till ett annat ställe. På flyttningen tillämpas vad som stadgas i 38 b §. Det vägområde som på grund av flyttningen inte längre kommer att vara i bruk förenas med den fastighet till vars område vägen flyttas.

I fråga om förenande av ett vägområde med en fastighet gäller vad som om detta stadgas i 41 § fastighetsbildningslagen.

40 §

Vid en vägförrättning kan en diplomingenjör som avses i 5 § 1 mom. eller en ingenjör eller tekniker som avses i 5 § 2 mom. fastighetsbildningslagen, vara förrättningsingenjör. En väg-

Gällande lydelse

kommit överens om de frågor som gäller väghållningen, kan förrättningen verkställas utan gode män eller vägnämndsmedlemmar.

42 §

Förrättningsmännen kan, då de finner det nödvändigt, kalla sakkunniga att biträda vid behandlingen av vissa frågor vid förrättningen. Härvid skall iakttas vad lagen om skifte stadgar om sakkunniga och deras arvoden.

43 §

Förrättningsingenjören skall tillkännage vägförrättningens första sammanträde genom kallelsebrev till sakägarna. Kan uppgift om någon sakägare eller om någon sakägars adress inte fås med rimligt besvär, tillkännages förrättningens första sammanträde dessutom genom kungörelse i en eller två tidningar som har allmän spridning på orten.

Gäller vägförrättningen en fastighet eller ett visst område som tillhör flera ägare gemensamt eller en väg som redan finns, räcker det att kallelsebrevet tillställs en av ögarna eller vägdelägarna. Framgår det av ansökan att vägförrättningen gäller ett väglags väg, skall kallelsebrevet delägarlaget med iakttagande av 26 § lagen om samfälligheter (758/89).

Förrättningens första sammanträde anses ha tillkännagetts på behörigt sätt, om det ovan nämnda brevet minst 14 dagar före sammanträdet har postats eller på något annat sätt tillställts sakägaren eller om kungörelsen har publicerats minst 14 dagar före sammanträdet.

Omkretsrågång, ägobyte eller ett områdes överförande till eller förenande med fastighet skall, om de verkställs i samband med vägförrättningen, tillkännages så som lagen om skifte stadgar i frpga om motsvarande åtgärder.

Utan hinder av vad som stadgas om tillkännagivande kan en vägförrättning samt rågång, ägobyte och ett områdes överförande till eller förenande med fastighet vilka utförs i samband med vägförrättningen verkställas, om alla sakägare antingen är personligen närvarande eller lagligen företrädda och ingen motsätter sig att förrättningen inleds.

Föreslagen lydelse

förrättning verkställs av en förrättningsingenjör med biträde av två gode män eller två vägnämndslemmar. Har sakägarna kommit överens om de frågor som hänför sig till väghållningen eller nedläggningen av en väg, kan förrättningen verkställas utan gode män eller vägnämndsmedlemmar.

42 §

Förrättningsmännen kan, då de finner det nödvändigt, kalla sakkunniga att biträda vid behandlingen av vissa frågor vid förrättningen. Härvid skall iakttas vad *fastighetsbildningslagen* stadgar om sakkunniga och deras arvoden.

43 §

På tillkännagivandet av en vägförrättning tillämpas 168—171 §§ *fastighetsbildningslagen*.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

44 §

I denna paragraf avsett meddelande skall om möjligt lämnas minst fjorton dagar förrän det i meddelandet nämnda ärendet behandlas vid förrättningen.

Ett meddelande som avses i denna paragraf skall, om möjligt, lämnas minst 10 dagar innan det ärende som nämns i meddelandet behandlas vid förrättningen.

48 §

Vid vägförrättning skall efter sakens natur och med beaktande av stadgandena i 49 § avgöras:

1) huruvida väg för fastighet må byggas över annan fastighets område och huruvida vägrätt till förefintlig väg skall grundas;

1) om en väg för en fastighet får byggas över en annan fastighets område och om vägrätt till en förefintlig väg skall grundas eller upphävas;

51 §

Om inte något annat följer av denna lag, skall i fråga om förfarandet vid vägförrättning, kostnaderna för förrättningen och indrivningen av dem i tillämpliga delar iakttas vad skifteslagstiftningen imotsvarande delar stadgas om servitutsförrättning.

I fråga om rågång, ägobyte och ett områdes överförande till och förenande med fastighet vid vägförrättning, förfarandet därvid samt kostnaderna för sådana åtgärder och indrivandet av kostnaderna skall, om inte något annat följer av denna lag, i tillämpliga delar iakttas vad skifteslagstiftningen stadgar om dessa åtgärder. Förrättningsmännen skall geno beslut bestämma vid vilken tidpunkt området skall tillträdas.

Angående sökande av ändring i beslut eller åtgärd i samband med vägförrättning gäller vad i lagen om skifte är stadgat om besvär över lantmåteriförrättning. Innan förrättning är avslutad, får sakägare likväl söka ändring endast i beslut som gäller förkastande av jävsanmärkning.

I fråga om anteckning i jordregistret skola i tillämpliga delar gällande stadganden angående servitutsförrättning iakttas, med beaktande av att anteckning skall göras även om sådan vägrätt, som grundas till förmån för ovan i 2 § nämnd gruva, byggnad eller inrättning. I fråga om ovan i 2 mom. avsedda åtgärder gäller angående införande av anteckning i jordregistret i tillämpliga delar vad i skifteslagstiftningen är föreskrivet för motsvarande fall.

51 §

Om inte något annat följer av denna lag, gäller i fråga om förfarandet vid en vägförrättning samt i fråga om kostnaderna för förrättningen och indrivningen av dem i tillämpliga delar vad som i fråga om fastighetsförrättningar stadgas om dessa frågor.

Angående sökande av ändring i ett beslut eller en åtgärd i samband med en vägförrättning gäller vad som stadgas om besvär över en fastighetsförrättning. Innan förrättningen är avslutad får en sakägare dock söka ändring endast i ett beslut som gäller förkastande av en jävsanmärkning.

Gällande lydelse

51 a §

Lantmäterikontoret för register över de enskilda vägar i fråga om vilka vägslag har bildats för vägärendenas skötsel. *Faller väg inom flera läns områden, föres registret av lantmäterikontoret i det län, inom vilket största delen av vägen löper.* I registret införs följande uppgifter:

1) vägslagets namn och den kommun inom vilken vägen löper,

2) sysslomannens eller bestyrelsemedlemmarnas och deras suppleanters namn och adress,

3) fastighet, vars ägare blivit vägdelägare;

4) annan än i 3 punkten nämnd person, som blivit vägdelägare;

5) i 12 eller 13 §§ avsedd rättighet och den fastighet, som belastas av rättigheten, ävensom uppgift om, huruvida rättigheten tillkommer vägdelägarna gemensamt eller någon av dem,

6) fastighet, vars ägare har i 14 § 1 mom. avsedd företrädesrätt;

7) vägs eller vägdelns anslutning till eller avskiljande från väglags väg samt sammanslagning av två eller flera vägslag eller delning eller upplösning av vägslag;

8) upphörande eller återgång av vägdelägarskap och rättigheter som avses i 3—6 punkterna ävensom indragning av väglags väg eller del därav; samt

9) i 80 § 1 mom. nämnt förbud.

På lantmäteristyrelsen ankommer att utöva tillsyn över ovan i 1 mom. nämnda register och att giva anvisningar om dess förande.

Lantmäterikontoret skall, sedan i 1 mom. 1 och 2 samt 9 punkterna avsedd anteckning gjorts i registret, sända utdrag därut till vägnämnden i vederbörande kommun samt till väg- och vattenbyggnadsdistrikt. Jämte utdraget skall sändas avskrift av karta, såframt fråga är om väglags väg, som tillkommit vid vägförrättning.

Utdrag ur ovan i 1 mom. avsett register utfärdas av lantmäterikontoret på begäran.

Föreslagen lydelse

51 a §

Lantmäteribrån för register över de enskilda vägar i fråga om vilka vägslag har bildats för skötseln av vägärenden (*register över enskilda vägar*). I registret införs följande uppgifter:

1) vägslagets namn och den kommun inom vilken vägen löper,

2) sysslomannens eller bestyrelseordförandens namn och adress,

3) en rättighet som avses i 12 eller 13 § och den fastighet som belastas av rättigheten *samt* uppgift om huruvida rättigheten tillkommer vägdelägarna gemensamt eller någon av dem,

4) en vägs eller vägdelns anslutning till eller avskiljande från vägslagets väg samt sammanslagning av två eller flera vägslag eller delning eller upplösning av vägslaget, samt

5) indragning av vägslagets väg eller *av en del av vägen*.

Det ankommer på lantmäteriverkets centralförvaltning att meddela anvisningar om det register som nämns i 1 mom.

Lantmäteribrån skall på begäran ge utdrag ur det register som avses i 1 mom.

52 §

Beträffande förefintlig väg skall kommuns vägnämnd, därest överenskommelse mellan sakägarna i ärende, över vilket de äga förfoga, icke kunnat träffas eller ärendet enligt 48 § icke skall avgöras vid vägförrättning, besluta angående följande frågor:

1) beviljande av rätt, som avses i 9 och

1) beviljande av en rätt som avses i 9 § 1

Gällande lydelse

10 §§ denna lag, samt vidtagande av åtgärder, som förutsätts i 17 § 2 mom.;

4) fastställande av vägenheter enligt 23 §, därest vägnämnden enligt 9 eller 10 § beviljat rätt till vägen eller därest vägenheterna eller de dem motsvarande propositionstalen *icke eljest* redan *äro* fastställda eller genom beslut av väglaget bestämts enligt 64 §;

Vägnämnden skall lämna lantmäterikontoret i 51 a § 1 mom. 1—4 och 7—9 punkterna avsedda uppgifter, när vägnämnden i saken fattat beslut som vunnit laga kraft. Har vid väglagsstämma tillkommet beslut i sak, som avses i 67 § 7 punkten, hänskjutits till vägnämnden för avgörande, skall nämnden underrätta lantmäterikontoret därom och om sitt beslut i saken, sedan det vunnit laga kraft.

Föreslagen lydelse

mom. eller 10 § 1 mom. i denna lag samt vidtagande av åtgärder som förutsätts i 17 § 2 mom.;

1 a) upphävande av rättigheter som avses i 28 § 2 mom. och befrielse från väghållningsskyldighet på grund av detta;

4) fastställande av vägenheter enligt 23 §, om vägnämnden har beviljat rätt till vägen med stöd av 9 § 1 mom. eller 10 § 1 mom. eller om vägenheterna eller de proportionstal som motsvarar dem inte annars redan är fastställda eller genom beslut av väglaget har bestämts enligt 64 §;

Vägnämnden skall lämna lantmäteribrån de uppgifter som avses i 51 a § 1 mom. 1, 2 och 4 punkten, när vägnämnden i saken har fattat ett beslut som vunnit laga kraft. Har ett beslut som vid väglagets stämma fattats i en fråga som avses i 67 § 7 punkten hänskjutits till vägnämnden för avgörande, skall vägnämnden underrätta lantmäteribrån om sitt beslut i saken sedan det har vunnit laga kraft. Vägnämnden skall när den underrättar lantmäteribrån om ett beslut som avses i 1 mom. 7 punkten bifoga en karta som utvisar den väg som beslutet gäller.

56 §

Vägnämnden skall förvara de uppgifter, som den erhållit med stöd av 51 a § 3 mom.

(2 mom. upphövs)

64 §

Vid väglagets stämma skall särskilt fattas beslut om:

1) beviljande av vägrätt i enlighet med 9 § eller rätt för näringsidkare att nyttja väg i enlighet med 10 §;

2) fastställande och ändring av vägenheter och transportavgifter i enlighet med 26, 28, 29 och 30 §§;

6) förvärvande av vägrätt och i 12 och 13 § avsedda rättigheter samt även eljest sökande av vägförrättning, så och begäran om nedan i 103 a § 1 mom. avsett förordnande och sökande

1) beviljande av vägrätt i enlighet med 9 § 1 mom. eller rätt för en näringsidkare att nyttja en väg i enlighet med 10 § 1 mom. samt upphävande av rättigheter som avses i 28 § 2 mom. och befrielse från väghållningsskyldighet på grund av detta;

2) fastställande och ändring av vägenheter och transportavgifter i enlighet med 26 §, 28 § 1 mom. samt 29 och 30 §§;

6) förvärvande av vägrätt och sådana rättigheter som avses i 12 och 13 §§ samt även eljest sökande av vägförrättning, begäran om förordnande som avses i 103 a § 1 mom. och

Gällande lydelse

av i 347 § 2 mom. lagen om skifte avsedd förrättning för flyttning av råmärke, när dett påkallas av väghållningen, samt bestridande av kostnaderna för alla ovan avsedda åtgärder och, när skäl därtill föreligger, *angående* utfärdande av anvisningar om väghållningen till sysslomannen eller bestyrelsen;

Föreslagen lydelse

sökande av rågång som avses i 103 § 2 mom. fastighetsbildningslagen, när detta behövs för väghållningen, samt betalning av kostnaderna för alla ovan nämnda åtgärder och, när det finns skäl till detta, utfärdande av anvisningar om väghållningen till sysslomannen eller bestyrelsen;

67 §

Sysslomannen eller bestyrelsen åligger:

7) att lämna lantmäterikontoret i 51 a § 1 mom. 2—4 samt 8 och 9 punkterna avsedda uppgifter, när väglaget vid stämman fattat beslut i saken;

7) att lämna lantmäteribrån uppgifter som avses i 51 a § 1 mom. 2 punkten, när väglaget vid sin stämman har fattat beslut i saken;

11 kap. Indragning av väg

84 §

Väg kan indras, om den till följd av förändrade förhållanden blivit obehövlig eller om den tunga den åsamkar blivit oproportionerligt stor i förhållande till nyttan av vägen. Detsamma gäller i fråga om väg, som icke längre kommer att vara i bruk, när vägen flyttas till annat ställe. Rätt att söka indragning av väg tillkommer väglaget eller, om väglag icke grundats, varje vägdelägare samt ägaren av den fastighet över vars område vägen löper. Beslut om indragning fattas vid en vägförrättning med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas i 5 kap.

11 kap.

Indragning av en väg och upphävande av rättigheter som är förknippade med en väg

84 §

En väg eller en vägdel kan indras, om förhållandena är så förändrade att det område som behövs för vägen eller vägdeln inte längre skulle kunna erhållas med stöd av 8 § 1 mom. och vägen eller vägdeln inte är oundgänglig för någon vägdelägare, eller om vägen eller vägdeln har blivit obehövlig. Rätt att söka indragning av en väg eller vägdel tillkommer väglaget eller, om väglag inte har grundats, varje vägdelägare samt ägaren av den fastighet över vars område vägen eller den del som skall indras löper. Beslut om indragning fattas vid en vägförrättning med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas i 5 kap.

Utan hinder av vad som stadgas i 1 mom. om rätten att söka indragning av väg, får en sådan väg som ersätts av en annan väg indras på initiativ av förrättningsmännen i samband med en vägförrättning som verkställs av någon annan orsak, om villkoren för indragning enligt 1 mom. i övrigt uppfylls.

85 §

I fråga om upphävande av ovan i 12 och 13 §§ avsedda rättigheter ävensom beträffande återkallande av ovan i 14 § 1 mom. avsedd

85 §

En rättighet som avses i 12 eller 13 §, en annan än bestående rätt enligt denna lag att nyttja en väg eller ett annat område samt en

Gällande lydelse

företrädesrätt äga stadgandena i 84 § 1 och 2 mom. motsvarande tillämpning.

86 §

Vad i 84 § är stadgat om indragning av väg och i 85 § om upphävande av däri avsedda rättigheter, skall i tillämpliga delar iakttagas även då fråga är om annan än bestående nyttjanderätt till väg eller område.

99 a §

Grundas en vägrätt i ett samfällt område och är värdet av det område som skall ersättas obetydligt jämfört med kostnaderna för att utreda vilka fastigheter som är delägare i området och vilken andel som hör till var och en av dem. tillämpas vad som stadgas om löseskillingen för ett samfällt område enligt 243 § 2 och 3 mom. lagen om skifte. Detsamma gäller också annan ersättning som enligt denna lag skall betalas till delägarna i ett samfällt område och som är obetydlig jämfört med de utredningskostnader som avses ovan.

104 §

Om behandlingen av mål som enligt denna lag hänskjutits till jorddomstolen gäller på motsvarande sätt vad lagen om skifte stadgar om behandling av ärenden. Om ändring har sökts i vägnämndens beslut, skall vägnämnden på begäran av jorddomstolen tillställa jorddomstolen kopior av de handlingar som uppkommit vid behandlingen av ärendet i vägnämnden. Vid behov kan jorddomstolen före behandlingen av ändringsansökan uppmana vägnämnden att tillställa jorddomstolen vägnämndens utlåtande med anledning av ändringsansökan. Jorddomstolen kan vid behov kalla vägnämndens ordförande eller en av denne förordnad medlem av vägnämnden eller tjänsteman att höras vid huvudförhandlingen i jorddomstolen då besvären över vägnämndens beslut behandlas. Angående hans rätt till arvode och ersättning för resekostnader samt dag-

Föreslagen lydelse

företrädesrätt som avses i 14 § 1 mom. kan upphävas, om förhållandena är så förändrade att det inte längre skulle finnas förutsättningar för att grunda rättigheten eller bevilja företrädesrätten och rättigheten eller företrädesrätten inte är oundgänglig för vägdelägaren. I fråga om förfarandet och ersättande av skada och olägenhet gäller i tillämpliga delar vad som stadgas i 84 § 1—3 mom.

86 §

(upphävs)

99 a §

Grundas vägrätt i lägenhetens samfällda område, tillämpas på den ersättning som skall betalas för detta, liksom även på andra ersättningar som med stöd av denna lag skall betalas till delägarna i ett samfällt område, vad som stadgas i 206 § fastighetsbildningslagen.

104 §

Om behandlingen av mål och ärenden som enligt denna lag hänskjutits till jorddomstolen gäller på motsvarande sätt vad fastighetsbildningslagen stadgar om behandling av mål och ärende. Om ändring har sökts i vägnämndens beslut, skall vägnämnden på begäran av jorddomstolen tillställa jorddomstolen kopior av de handlingar som uppkommit vid behandlingen av saken i vägnämnden. Vid behov kan jorddomstolen före behandlingen av ändringsansökan uppmana väglaget att tillställa jorddomstolen vägnämndens utlåtande med anledning av ändringsansökan. Jorddomstolen kan vid behov kalla vägnämndens ordförande eller en av denne förordnad medlem av vägnämnden eller tjänsteman att höras vid huvudförhandlingen i jorddomstolen då besvären över vägnämndens beslut behandlas. Angående hans rätt till arvode och ersättning för rese-

Gällande lydelse

traktamente gäller vad som stadgas om jorddomstolens nämndemän.

104 a §

När ändring söks i ett avgörande som jorddomstolen har fattat med stöd av denna lag, skall i tillämpliga delar iaktas vad lagen stadgar om sökande av ändring.

107 a §

Vad 38 a och 38 d §§ stadgar om fastighet skall också tillämpas på samfällt område.

Föreslagen lydelse

kostnader samt dagtraktamente gäller vad som stadgas om jorddomstolens nämndemän.

104 a §

När ändring söks i ett avgörande som jorddomstolen har fattat med stöd av denna lag, skall i tillämpliga delar iaktas vad *fastighetsbildningslagen* stadgar om sökande av ändring.

107 a §

Vad *som i 38 a och 38 d §§ stadgas* om fastighet tillämpas också på samfällt område. *De rättigheter som avses i denna lag kan stiftas att gälla också samfällt område.*

Denna lag träder i kraft den

19 .

4.

Lag**om ändring av lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i lagen den 29 juli 1977 om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (603/77) 14 §, 16 § 1 mom., 17 §, 23 § 2 mom., mellanrubriken före 49 a §, 49 a §, 81 § 1 mom., 83 §, 89 § 1 och 4 mom. samt 91 §,

av dessa lagrum 49 a § sådan den lyder i lag av den 26 juli 1993 (709/93), samt 89 § 1 och 4 mom. och 91 § sådana de lyder i lag av den 26 november 1993 (1017/93), samt

fogas till lagen en ny 51 § i stället för den 51 § som upphävts genom nämnda lag av den 26 juli 1993 som följer:

Gällande lydelse

14 §

Gode männen kallas av förrättningsingenjören bland dem som valts till gode män vid skiftesförrättningar. När gode män kallas skall sörjas för att gode männen turar om tillräckligt likväl så att samma gode män såvitt möjligt fungerar vid samma inlösningsförrättning. Angående gode män gäller i övrigt vad i lagen om

Föreslagen lydelse

14 §

Gode männen kallas av förrättningsingenjören bland dem som valts till gode män vid *fastighetsförrättningar*. När gode män kallas skall sörjas för att gode männen turar om tillräckligt. Samma gode män skall dock såvitt möjligt fungera vid samma inlösningsförrättning. Angående gode män gäller i övrigt vad

Gällande lydelse

skifte (604/51) är stadgat om gode män vid skiftesförrättningar.

16 §

Såframt annat *icke* följer av stadgandena i denna lag, gäller angående delgivning och annat förfarande vid en förrättning i tillämpliga delar vad i lagen om skifte är stadgat om tvångsbyte av ägor.

17 §

Om jäv för medlemmarna i inlösningskommission och om fattande av beslut i inlösningskommission gäller vad i lagen om skifte är stadgat om jäv för förrättningsmän och om fattande av beslut.

Innan sysslan tillträdes skall förrättningsingenjör, som icke avlagt domar- eller tjänsteed, avlägga tjänsteed vid underdomstol.

Föreslagen lydelse

fastighetsbildningslagen (/) stadgar om gode män.

16 §

Om inte något annat följer av stadgandena i denna lag, gäller angående delgivning och annat förfarande vid en förrättning i tillämpliga delar vad *fastighetsbildningslagen stadgar om fastighetsförrättningar.*

17 §

Om jäv för medlemmarna i en inlösningskommission och om fattande av beslut i inlösningskommissionen gäller vad *fastighetsbildningslagen stadgar om jäv för förrättningsmän och om fattande av beslut.*

23 §

För här avsedd ägoreglering fordras *ej* samtycke av den som har panträtt i eller särskild rättighet till fastigheten. Om sakägarna samtycker *därtill*, kan vid inlösningsförrättningen även göras andra än i 1 mom. avsedda ägobyten och överföringar av områden, såframt de är påkallade för åstadkommande av *en* till följd av inlösningsen nödvändig och ändamålsenlig ägoreglering. Område, som undergått reglering, befrias från panträtt som hänför sig till detta och, *såframt annorlunda icke bestämmes* vid regleringen, *jämväl* från annan rättighet som belastat området. *Reglering verkställs utan ändring av lägenheternas mantal.*

För här avsedd ägoreglering fordras inte samtycke av ägaren eller av den som har panträtt i eller särskild rättighet till fastigheten. Om sakägarna samtycker till detta, kan vid inlösningsförrättningen även göras andra än i 1 mom. avsedda ägobyten och överföringar av områden, *såvida de behövs* för åstadkommande av *en* till följd av inlösningsen nödvändig och ändamålsenlig ägoreglering. *Ett* område som undergått reglering befrias från panträtt som hänför sig till detta och, om något annat inte bestäms vid regleringen, även från en annan rättighet som *har* belastat området.

Bildande av fastigheter

49 a §

Av ett område som har inlösts enligt denna lag bildas en eller flera expropriationsenheter så att av områden som har inlösningsenheter så att av områden som har inlösts för olika användningssyften bildas olika enheter. Expropriationsenheter kan även bildas på annat sätt, om den som ansöker om inlösen begär detta eller om det annars är ändamålsenligt och fastighetssystemets klarhet inte äventyras. Med

Bildande av inlösningsenheter

49 a §

Av ett område som har inlösts enligt denna lag *med äganderätt* bildas en eller flera *inlösningsenheter* så att av områden som har inlösts för olika användningssyften bildas olika enheter. *Inlösningsenheter* kan även bildas på annat sätt, om den som ansöker om inlösen begär detta eller om det annars är ändamålsenligt och klarheten i fastighetssystemet inte äventyras. Med inlösarens medgivande kan ett inlöst

Gällande lydelse

inlösarens medgivande kan ett inlöst område införlivas med en expropriationsenhet som han äger sedan tidigare och som tjänar samma syfte. Områden som hör till olika kommuner får inte ingå i en och samma expropriationsenhet.

Om inlösen sker med stöd av byggnadslagen, kan av det inlösta området på inlösarens begäran bildas en annan fastighet än en expropriationsenhet. När tomtmätning eller mätning av allmänt område har utförts på det område som är föremål för inlösen, skall det inlösta området dock i fastighetsregistret införas som tomt eller allmänt område, såvida förutsättningar för införande föreligger, med iakttagande av lagen om skifte inom planläggningsområde (101/60).

Om en lägenhet bildas av ett inlöst område, skall för denna fastställas andelstal och mantal med iakttagande av vad lagen om skifte stadgar om styckning.

81 §

Sökande skall betala kostnader som föränlades av att inlösningsförrättning och förhandsbesittningstagande verkställs, och härvid skall stadgandena i lagen och lagen om lanmäteriavgift (320/72) iakttas. Kostnaderna för ovan i 71 § och 75 § 2 mom. samt i 72 § 3 mom. avsedd särskild förrättning likväl påföras den som har yrkat på förrättningen, om yrkandet är uppenbart obefogat.

83 §

Angående arvode till god man och om ersättande av kostnaderna gäller vad om lantmäteriförrättningar är särskilt stadgat.

89 §

Ändring i ett beslut som fattats vid en

Föreslagen lydelse

område införlivas med en expropriationsenhet som han äger sedan tidigare och som tjänar samma syfte. Områden som hör till olika kommuner får inte ingå i en och samma expropriationsenhet.

Om inlösen sker med stöd av byggnadslagen, kan av det inlösta området på inlösarens begäran bildas en annan fastighet än en *inlösningsenhet*. När tomtmätning eller mätning av allmänt område har utförts på det område som är föremål för inlösen, skall det inlösta området dock i fastighetsregistret införas som tomt eller allmänt område, såvida förutsättningar för införande föreligger, med iakttagande av *fastighetsbildningslagen*.

51 §

Förrättningsingenjören skall, sedan besvärstiden gått till ända och senast inom 60 dagar från det inlösningsbeslutet har avkunnats, sända handlingarna jämte kartor till fastighetsregisterföreläggaren för införande av förrättningen i fastighetsregistret enligt 192 § fastighetsbildningslagen. Av särskilda skäl kan fastighetsregisterföreläggaren på begäran förlänga nämnda tid.

81 §

Sökanden skall betala kostnader som föränlades av att inlösningsförrättning och förhandsbesittningstagande verkställs, och härvid skall stadgandena i *fastighetsbildningslagen* och lagen om *fastighetsförrättningsavgift* (/) iakttas. Kostnaderna för en särskild förrättning som avses i 71 § och 75 § 2 mom. samt i 72 § 3 mom. skall likväl påföras den som har yrkat på förrättningen, om yrkandet är uppenbart obefogat.

83 §

Angående arvode och kostnadsersättningar till god man gäller vad om *fastighetsförrättningar* stadgas särskilt.

89 §

Ändring i ett beslut som fattats vid en

Gällande lydelse

inlösningsförrättning kan sökas genom besvär hos jorddomstolen i den ordning som lagen om skifte stadgar.

När jorddomstolen behandlar ett besvär-
ärende skall den i tillämpliga delar iaktta lagen om skifte.

91 §

När ändring söks i ett avgörande som jorddomstolen har fattat med stöd av denna lag, skall i tillämpliga delar iakttas vad lagen om skifte stadgar om sökande av ändring.

Föreslagen lydelse

inlösningsförrättning kan sökas genom besvär hos jorddomstolen i den ordning som *fastighetsbildningslagen* stadgar.

När jorddomstolen behandlar ett besvär-
ärende skall den i tillämpliga delar iaktta *fastighetsbildningslagen*.

91 §

När ändring söks i ett avgörande som jorddomstolen har fattat med stöd av denna lag, skall i tillämpliga delar iakttas vad *fastighetsbildningslagen* stadgar om sökande av ändring.

Denna lag träder i kraft den

19 .

7.

Lag**om ändring av fastighetsregisterlagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 2, 5 och 6 §§ fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/85),

av dessa lagrum 5 § sådan den lyder ändrad genom lag av den 30 mars 1994 (244/94), som följer:

Gällande lydelse

2 §

I fastighetsregistret införs sådana fastigheter som nämns i 284 § 1 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde samt sådana enheter som nämns i 284 § 2 och 3 mom. lagen om skifte.

Föreslagen lydelse

2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

- 1) lägenheter,
- 2) tomter,
- 3) allmänna områden,
- 4) statens skogsmarker,
- 5) skyddsområden som avses i lagen om naturskydd (71/23) och som har inrättats på statens mark,
- 6) områden som har avskiljts genom inlösnings-
med undantag av allmänna vägar,
- 7) områden som har avskiljts för allmänna
behov,
- 8) fristående tillandningar samt
- 9) allmänna vatten.

Såsom andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt sådana i lagen om allmänna vägar (243/54) avsedda vägområden och biområden som besitts med äganderätt eller nyttjanderätt ävensom områden

Gällande lydelse

5 §

Fastighetsregistret förs av lantmäteriverkets lantmäteribyråer enligt vad lantmäteriverkets centralförvaltning bestämmer. Över fastigheter som avses i 115 § 1 mom. lagen om skifte inom planläggningsområde förs fastighetsregister likväl av fastighetsingenjören under byggnadsnämndens tillsyn. Finns det i en kommun flera fastighetsingenjörer, skall kommunen bestämma vilken av dem som skall föra fastighetsregister.

6 §

Angående förutsättningarna för införande av fastigheter och andra registerenheter i fastighetsregistret gäller dessutom vad som är särskilt stadgat om *förutsättningarna för införande av registerenheter i jordregistret och tomtboken.*

Föreslagen lydelse

som på motsvarande grunder har inlösts före den 1 januari 1958, såvida vägen alltjämt används som allmän väg.

5 §

Fastighetsregistret förs av lantmäteriverkets lantmäteribyråer enligt vad lantmäteriverkets centralförvaltning bestämmer. Över *tomter och allmänna områden* förs fastighetsregister likväl av fastighetsingenjören under byggnadsnämndens tillsyn. Finns det i en kommun flera fastighetsingenjörer, skall kommunen bestämma vilken av dem som skall föra fastighetsregister.

6 §

Angående förutsättningarna för införande av fastigheter och andra registerenheter i fastighetsregistret gäller *dessutom* vad som särskilt stadgas om dem.

Denna lag träder i kraft den

19 .

8.

Lag**om ändring av 38 och 43 §§ landsbygdsnäringslagen**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras 38 § 2 mom. och 43 § landsbygdsnäringslagen av den 28 december 1990 (1295/90),
av dessa lagrum 43 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 10 september 1993
(805/93) som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

38 §

Markanvändning

För gårdsbruksenheter kan även bildas samfällda skogar. En samfällld skog skall till sin storlek samt i fråga om skiftesläggningen och bedrivandet av skogsbruk bildas så att den blir ändamålsenlig. Då en samfällld skog bildas kan till den anslutas ägor inom en eller flera kommuner. För en samfällld skog kan stiftas servitut och uppställas förpliktelser med tanke på naturskydd och friluftsvksamhet. Servituten stiftas slutligt vid en i 43 § nämnd *lantmäteriförrättning* och införs därefter i *jordregistret* eller fastighetsregistret. Förpliktelserna skall nämnas i det reglemente som uppgörs för den verksamhet som delägarlaget för den samfällda skogen bedriver. Servituten och förpliktelserna skall även beaktas då skogshushållningsplanen för den samfällda skogen görs upp.

För gårdsbruksenheter kan även bildas samfällda skogar. En samfällld skog skall till sin storlek samt i fråga om skiftesläggningen och bedrivandet av skogsbruk bildas så att den blir ändamålsenlig. Då en samfällld skog bildas kan till den anslutas ägor inom en eller flera kommuner. För en samfällld skog kan stiftas servitut och uppställas förpliktelser med tanke på naturskydd och friluftsvksamhet. Servituten stiftas slutligt vid en i 43 § nämnd *fastighetsförrättning* och införs därefter i fastighetsregistret. Förpliktelserna skall nämnas i det reglemente som uppgörs för den verksamhet som delägarlaget för den samfällda skogen bedriver. Servituten och förpliktelserna skall även beaktas då skogshushållningsplanen för den samfällda skogen görs upp.

43 §

Lantmäteriförrättningar

En inom landsbygdsdistriktet anställd lantmäteringenjör eller, på förordnande av honom, en lantmäteritekniker kan verkställa en lantmäteriförrättning som hänför sig till verkställigheten av denna lag, så som stadgas i lagen om skifte (604/51). Sedan en samfällld skog har bildats skall landsbygdsdistriktet hos lantmäteribrån anhålla om förordnande om lantmäteriförrättning för bildande av samfällld skog.

På framställning av förrättningsmän som avses i lagen om skifte kan jordbruksstyrelsen överföra egendom i sin besittning för att användas vid nyskifte så som förrättningsmännen föreslår i syfte att utvidga de lägenheters

43 §

Fastighetsförrättningar

En *fastighetsförrättning* som hänför sig till verkställigheten av denna lag utförs så som *fastighetsbildningslagen* (/) stadgar.

På framställning av förrättningsmän som avses i *fastighetsbildningslagen* kan jord- och skogsbruksministeriet överföra egendom i sin besittning för att användas vid nyskifte så som förrättningsmännen föreslår i syfte att utvidga

Gällande lydelse

areal som har rätt till mark enligt denna lag och att förbättra skiftesläggningen inom skiftesområdet.

Innan det slutliga skiftesförslaget fastställs vid nyskifte skall landsbygdsnäringsdistriktets utlåtande om den planerade användningen av den i 2 mom. angivna egendomen begäras och landsbygdsnäringsdistriktet ges tillfälle att ingå avtal om överlåtelse av den egendom som är avsedd för förstoring av lägenheter. För annan egendom som avses i 2 mom. fastställs vid nyskiftet en likvidersättning som skall betalas till jordbruksstyrelsen.

På betalning av förrättningskostnaderna för lantmåteriförrättningar tillämpas vad som stadgas om detta i lagen om skifte och lagen om lantmäteriavgift (320/72).

Föreslagen lydelse

de lägenheters areal som har rätt till mark enligt denna lag och att förbättra skiftesläggningen inom skiftesområdet.

Innan det slutliga skiftesförslaget fastställs vid nyskifte skall *landsbygdsnäringsdistriktets* utlåtande om den planerade användningen av den i 2 mom. angivna egendomen begäras och landsbygdsnäringsdistriktet ges tillfälle att ingå avtal om överlåtelse av den egendom som är avsedd för förstoring av lägenheter. För annan egendom som avses i 2 mom. fastställs vid nyskiftet en likvidersättning som skall betalas till jord- och skogsbruksministeriet.

Förrättningskostnaderna för de fastighetsförrättningar som hänför sig till verkställigheten av denna lag betalas av sökanden. Då egendom används för nyskifte gäller för betalningen av förrättningskostnaderna vad som stadgas i fråga om nyskifte. Kostnaderna för jorddomstolens sammanträde betalas av statens medel, likväl med iakttagande av 253 § fastighetsbildningslagen.

Denna lag träder i kraft den

19 .

9.

Lag

om ändring av gruvlagen

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i gruvlagen av den 17 september 1965 (503/65) 29 och 35 §§ samt
ändras 27, 28 och 30 §§ samt 38 § 3 mom. och 66 § 2 mom.
 av dessa lagrum 66 § 2 mom. sådant det lyder i lag av den 26 november 1993 (1020/93), som
 följer:

Gällande lydelse

27 §

Uppfyller en utmålsansökan i denna lag stadgade förutsättningar, skall handels- och industriministeriet förordna om utmålsförrättning och, efter att hava inbegärt förslag av lantmäteristyrelsen, förordna lantmäteringenjör till förrättningsingenjör.

Besvär över ett beslut, som gäller utfärdande av mutsedel, förordnande om utmålsförrättning eller förordnande av förrättningsingenjör utgöra icke hinder för förrättningen, om sökanden yrkar på dess verkställande. Förrättningen må dock icke avslutas, förrän besvären blivit slutligt avgjorda.

28 §

I utmålsförrättning böra två gode män medverka, vilka utses av förrättningsingenjören bland de för skiftesförrättningar valda gode männen i den eller de kommuner, där utmål lägges.

Förrättningsingenjören och gode männen handhava sitt uppdrag såsom förrättningsmän under tjänstemannaansvar. Angående jäv för dem, invändning om jäv och avgörande av jävsinvändning samt åtgärder med anledning därav skall vad i lagen om skifte är stadgat om skiftesförrättning äga motsvarande tillämpning, likväl så, att jäv för förrättningsingenjören anmäles till handels- och industriministeriet för förordnande av annan förrättningsingenjör och att beslut av förrättningsmännen, varigenom jävsinvändning förkastats, icke särskilt må överklagas.

Äro förrättningsmännen av olika åsikt, avgöres saken genom majoritetsbeslut. Äro alla av olika mening, blir förrättningsingenjörens åsikt beslut.

Föreslagen lydelse

27 §

Uppfyller en utmålsansökan i denna lag stadgade förutsättningar, skall handels- och industriministeriet *meddela beslut om läggande av ett utmål. Beslutet om läggande av ett utmål skall tillställas lantmäteribrån, som utan dröjsmål skall utfärda förrättningsförordnande för verkställande av en utmålsförrättning.*

Besvär över ett beslut som gäller utfärdande av en mutsedel, *läggande av ett utmål eller förrättningsförordnande för verkställande av en utmålsförrättning utgör inte hinder för förrättningen, om sökanden yrkar på dess verkställande. Vid behov kan handels- och industriministeriet förelägga en tid inom vilken utmålsförrättningen skall verkställas. Förrättningen får dock inte avslutas, förrän besvären blivit slutligt avgjorda.*

28 §

Förrättningsingenjör vid en utmålsförrättning är en diplomingenjör som avses i 5 § 1 mom. fastighetsbildningslagen. I övrigt tillämpas på förrättningsmännen vid en utmålsförrättning samt på deras beslutsfattande vad fastighetsbildningslagen (/) stadgar.

Gällande lydelse

29 §

Hur utmålsförrättning icke avslutats inom därför utsatt tid, skall förrättningsingenjören före utgången av sagda tid göra anmälan därom till handels- och industriministeriet med angivande av skälen till dröjsmålet. Handels- och industriministeriet må förlänga terminen för förrättningens slutförande eller, då skäl därtill föreligger, förordna ny förrättningsingenjör.

30 §

Förrättningsingenjören skall senast 14 dagar före förrättningens början kungöra förrättningen på sätt om offentlig kungörelse är stadgat, samt inom samma tid med posten tillställa sökanden och envar i utmålsansökan uppgiven eller eljest känd sakägare särskild kallelse.

Jordägare skall, för att kallelse skall kunna utsändas, på förrättningsingenjörens begäran uppgiva, vilka arrendetagare eller andra innehavare av begränsad sakrätt, som beröras av förrättningen.

Berör förrättning statens mark, skall förrättningsingenjören om förrättningen underrätta den myndighet, vars förvaltning marken är underställd, eller, om förrättningen eljest berör statens intresse, länsstyrelsen för förordnande av statsombud.

Måste förrättningen tillsvidare uppskjutas och kan ej, innan sammanträdet upplöses, dag för nästa sammanträde utsättas och givas sakägarna till känna, skall underrättelse därom delgivas på sätt i 1 mom. är stadgat eller såsom sakägarna därom överenskommit. Om att förrättningen på detta sätt fortsättes skall i 3 mom. nämnd myndighet särskilt underrättas.

35 §

Är rågång nödig för förrättningen, skall sådan av förrättningsmännen verkställas utan särskilt förordnande, varvid stadgandena i lagen om skifte skola lända till efterrättelse.

38 §

Sedan protokollet och handlingarna varit framlagda för allmänheten under därför stadgad tid, skola de ofördröjligen av förrättningsingenjören översändas till handels- och industriministeriet. Då utmålsförrättningen till de delar, som icke gälla ersättningen, vunnit laga

Föreslagen lydelse

29 §

(upphävs)

30 §

Angående tillkännagivandet av en utmålsförrättning gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om tillkännagivande av en fastighetsförrättning.

35 §

(upphävs)

Sedan protokollet och handlingarna varit framlagda för allmänheten under stadgad tid, skall förrättningsingenjören utan dröjsmål översända dem till handels- och industriministeriet. Då utmålsförrättningen till de delar, som inte gäller ersättningen, vunnit laga kraft, skall

Gällande lydelse

kraft, skall handels- och industriministeriet göra anteckning därom i gruvregistret och meddela anmälan för förrättningens införande i jordregistret eller tomtboken. Såsom bevis över gruvrätten och över dess införande i gruvregistret skall ministeriet till gruvrättsinnehavaren utfärda utmålssedel.

66 §

Angående behandlingen vid jorddomstolen och sökande av ändring i jorddomstolens beslut gäller i tillämpliga delar vad lagen om skifte stadgar om rättegång rörande lantmäteriförrättning.

Föreslagen lydelse

handels- och industriministeriet göra anteckning därom i gruvregistret och till fastighetsregisterföraren sända en anmälan för införande i fastighetsregistret. Såsom bevis över gruvrätten och över dess införande i gruvregistret skall ministeriet till gruvrättsinnehavaren utfärda en utmålssedel.

66 §

Angående behandlingen vid jorddomstolen och sökande av ändring i jorddomstolens beslut gäller i tillämpliga delar vad *fastighetsbildningslagen* stadgar om sökande av ändring rörande fastighetsförrättning.

Denna lag träder i kraft den
19

10.

Lag**om ändring av lagen om fiske**

I enlighet med riksdagens beslut ändras 45 § 1 mom., 55 § och 117 § 3 mom. lagen den 16 april 1982 om fiske (286/82), av dessa lagrum 45 § 1 mom. sådant det lyder i lag av den 22 december 1993 (1355/93), som följer:

Gällande lydelse

45 §

Gränserna för ett fredningsområde kan utredas vid en fastighetsförrättning som verkställs på ansökan av fiskeområdet. Förrättningen verkställs av en förrättningsingenjör utan gode män, och vid förrättningen skall i övrigt tillämpas vad som i lagen om skifte stadgas om rågång. Kostnaderna för förrättningen betalas av fiskeområdets medel, om inte staten åtar sig att svara för dem.

Föreslagen lydelse

45 §

Gränserna för ett fredningsområde kan utredas vid en *fastighetsförrättning* som verkställs på ansökan av fiskeområdet. Förrättningen verkställs av en förrättningsingenjör utan gode män, och vid förrättningen skall i övrigt tillämpas vad som i *fastighetsbildningslagen* (/) stadgas om rågång. Kostnaderna för förrättningen betalas av fiskeområdets medel, om inte staten åtar sig att svara för dem.

55 §

Är delägarnas andelar i vattenområdet inte kända eller yppar sig vid en fiskelagsstämma oenighet om dessa, skall hos lantmäterikonto-

55 §

Är delägarnas andelar i vattenområdet inte kända eller yppar sig vid en fiskelagsstämma oenighet om dessa, skall hos *lantmäteribyran*

Gällande lydelse

ret framställas begäran om en förteckning som utvisar dessa andelar. *För förteckningen upp- bärns inte avgift.*

Har lantmäterikontoret inte sådan förteckning som avses i 1 mom. eller är denna bristfällig, och förutsätter uppgörande eller komplettering av förteckningen att en sådan förrättning som avses i [231 b §] lagen om skifte verkställs, skall fiskelaget för att erhålla förteckningen ansöka om sådan förrättning. Kostnaderna för den betalas av fiskelagens medel.

117 §

I denna lag avses med by, såvida inte ovan annat stadgas, vattenområdets ursprungliga ägare, såsom by och sifteslag samt enstaka hemman och därmed jämförbar egendoms-
het.

Föreslagen lydelse

framställas begäran om en förteckning som utvisar dessa andelar.

Har lantmäteribyran inte en förteckning som avses i 1 mom. eller är denna bristfällig, och förutsätter uppgörande eller komplettering av förteckningen att *en fastighetsbestämning* som avses i 101 § fastighetsbildningslagen verkställs, skall fiskelaget för att erhålla förteckningen ansöka om en sådan förrättning. *Förrättningskostnaderna för förrättningen tillämpas vad som stadgas i 212 § 2 mom. fastighetsbildningslagen.*

117 §

I denna lag avses med by *en vattenrättslig by enligt 2 § 7 punkten fastighetsbildningslagen.*

Denna lag träder i kraft den
19 .

11.

Lag**om ändring av 5 § lagen om fornminnen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 5 § 1 mom. lagen den 17 juni 1963 om fornminnen (295/63), som följer:*Gällande lydelse*

5 §

Har fast fornlämning jämte skyddsområde fastställt vid lantmäteriförrättning eller exproprierats, skola därvid fastställda gränser gälla.

Föreslagen lydelse

5 §

Har en fast fornlämning jämte skyddsområde fastställt vid *en fastighetsförrättning eller inlösts, skall* därvid fastställda gränser gälla.

Denna lag träder i kraft den
19 .

12.

Lag**om ändring av 4 och 6 §§ lagen om stöd för nyskiften**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 4 och 6 §§ lagen den 16 januari 1981 om stöd för nyskiften (24/81), av dessa lagrum 6 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 18 maj 1990 (450/90), som följer:*Gällande lydelse*

4 §

På delägarna ankommande *lantmäter*avgift kan vid nyskiften som avses i 3 § 2 mom. sänkas med högst 50 procent. I fall som avses i 3 § 3 mom. kan *lantmäter*avgiften sänkas ytterligare eller helt avstås från dess uppbärande.

6 §

Jord- och skogsbruksministeriet beslutar om storleken av den del av kostnaderna, som i enlighet med 3 § 2 och 3 mom. kvarstår såsom slutlig utgift för staten, samt om sänkande eller avstående från att uppbära i 4 § avsedd *lantmäter*avgift. Beslut kan fattas redan innan frågan om skiftets verkställande slutligt har avgjorts.

Lantmäterikontoret beslutar om betalning av kostnader enligt 2 §.

Föreslagen lydelse

4 §

På delägarna ankommande *fastighetsförrättnings*avgift kan vid nyskiften som avses i 3 § 2 mom. sänkas med högst 50 procent. I fall som avses i 3 § 3 mom. kan *fastighetsförrättnings*avgiften sänkas ytterligare eller helt efterskänkas.

6 §

Jord- och skogsbruksministeriet beslutar om storleken av den del av kostnaderna, som i enlighet med 3 § 2 och 3 mom. kvarstår såsom slutlig utgift för staten, samt om sänkande av eller avstående från att uppbära *fastighetsförrättnings*avgift enligt 4 §. Beslutet kan fattas redan innan frågan om skiftets verkställande slutligt har avgjorts.

Lantmäteribrån beslutar om betalning av kostnader enligt 2 §.

Denna lag träder i kraft den
19 .

13.

Lag**om ändring av 4 § lagen om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 4 § 4 mom. lagen den 30 augusti 1963 om statens deltagande i kostnaderna för vissa jord- och vattenbyggnadsarbeten (433/63) som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

 Angående förutsättningarna för beviljande av medel i de fall, som avses i 97 § 3 mom. lagen om skifte, stadgas genom förordning.

 Angående förutsättningarna för beviljande av medel i de fall som avses i 73 § *fastighetsbildningslagen* (/) stadgas genom förordning.

Denna lag träder i kraft den
 19 .

14.

Lag**om ändring av 8 och 10 §§ lagen om samfälligheter**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras 8 § 3 mom. och 10 § 2 mom. lagen den 18 augusti 1989 om samfälligheter (758/89) som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §

 Har en delägare från sin fastighet överlätit en andel eller del därav i en samfällighet eller gemensam särskild förmån, får mottagaren rätt att med stöd av den förvärvade andelen föra talan vid delägarstämman när andelen vid lantmäteriförrättning har överförts till hans fastighet eller har förordnats höra till den eller när en lägenhet har bildats med stöd av andelen.

 Har en delägare från sin fastighet överlätit en andel eller del därav i en samfällighet eller gemensam särskild förmån, får mottagaren rätt att med stöd av den förvärvade andelen föra talan vid delägarstämman när andelen vid en *fastighetsförrättning* har överförts till hans fastighet eller har förordnats höra till den eller när en lägenhet har bildats med stöd av andelen.

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

10 §

En delägare som inte själv vill sköta om sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlag och de övriga arrangemangen i samband därmed kan hos lantmäteribrån anhålla om att byrån skall förordna en diplomingenjör, som är anställd vid byrån och har till uppgift att utföra fastighetsförrättningar, att sammankalla stämman och sköta arrangemangen på det sätt som delägaren har meddelat.

En delägare som inte själv vill sköta om sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlag och de övriga arrangemangen i samband därmed kan hos lantmäteribrån anhålla om att byrån skall förordna en diplomingenjör, som är anställd vid byrån och har till uppgift att utföra *fastighetsförrättningar*, att sammankalla stämman och sköta arrangemangen på det sätt som delägaren har meddelat.

Denna lag träder i kraft den
19

15.

Lag**om ändring av lagen om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt**

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i lagen den 20 maj 1988 om ägoregleringar på grund av vattendragsprojekt (451/88) 6, 8 och 19 §§ samt

ändras 2 § 1 mom. 3—5 punkten och 3 mom., 3 §, 4 § 2 mom., 7 §, 9 § 1 mom., 10 §, 12 § 1 mom., 17 § 1 och 3 mom., 18 §, 20 § 1 mom., 21 § 2 mom., 22 §, 23 § 2 mom. och 24 § som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §

Vid ägoreglering i enlighet med denna lag
kan

3) ett samfällt område eller en del därav anslutas till någon fastighet,

4) skifte av tillandning verkställas, fristående tillandning ombildas till lägenhet, *reglering av tillandningar företas* samt tillandning inlösas,

5) i lagen om skifte (604/52) nämnt servitut stiftas, överflyttas och upphävas, samt

3) ett samfällt område eller en del därav *inlösas och överförs till en fastighet*,

4) skifte av tillandning verkställas, fristående tillandning ombildas till lägenhet samt tillandning inlösas,

5) *ett servitut som avses i fastighetsbildningslagen (/) stiftas*, överflyttas och upphävas, samt

Vid ägoreglering får dessutom vidtas sådana i lagen om skifte nämnda åtgärder som redan i registerväsendet och i fastighetssystemet förutsätter.

Vid ägoreglering får dessutom vidtas sådana i *fastighetsbildningslagen* nämnda åtgärder som *klarheten* i registerväsendet och i fastighetssystemet förutsätter.

Gällande lydelse

3 §

Ägoreglering verkställs vid en ägoregleringsförrättning. Vid denna gäller om förrättningsmännen och förfarandet i tillämpliga delar vad som stadgas om förrättningsmän och förfarande vid skiftesförrättning i 7—11, 13, 15—18, 20 och 24 kap. lagen om skifte.

Utöver vad som stadgas i 64 § lagen om skifte är även den sakägare vid ägoregleringen till vilken ett outbrutet område har överlåtits.

Om inte annat stadgas i denna lag, skall på de åtgärder som nämns i 2 § 1 mom. 1—5 punkten tillämpas vad lagen om skifte stadgar om förfarandet vid dem samt på reglering av enskilda vägar vad lagen om enskilda vägar (358/62) stadgar om förfarandet vid vägförrättning.

Föreslagen lydelse

3 §

Ägoreglering verkställs vid en ägoregleringsförrättning, angående vilken, om inte något annat följer av denna lag, i tillämpliga delar gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om nyskifte.

Om inte något annat stadgas i denna lag, skall på de åtgärder som nämns i 2 § 1 mom. 1—5 punkten tillämpas vad fastighetsbildningslagen stadgar om förfarandet vid dem samt på reglering av enskilda vägar vad lagen om enskilda vägar (358/62) stadgar om förfarandet vid vägförrättning.

4 §

Så snart de i 21 kap. 8 a § vattenlagen nämnda utslagshandlingarna har inkommit till lantmäteribrån skall detta, om ägoreglering kan bli nödvändig, överföra handlingarna till en behörig lantmäteribrån som skall förordna om verkställande av ägoregleringsförrättning. Om det inte finns något uppenbart hinder för ägoregleringsförrättning skall lantmäteribrån, så snart de i 19 kap. 5 a § 1 mom. vattenlagen nämnda handlingarna inkommit till den, utfärda förordnande om sådan förrättning.

Så snart de i 21 kap. 8 a § vattenlagen avsedda beslutshandlingarna har inkommit till lantmäteribrån skall denna, om ägoreglering kan bli nödvändig, förordna om verkställande av ägoregleringsförrättning. Om det inte finns något uppenbart hinder för ägoregleringsförrättning skall lantmäteribrån, så snart de i 19 kap. 5 a § 1 mom. vattenlagen nämnda handlingarna inkommit till den, utfärda förordnande om sådan förrättning.

6 §

Motsvarar graderingsvärdet för de ägor som skall bytas inte varandra, får vid ägobytet högst 10 procent av det summariskt uträknade graderingsvärdet för den överlåtande fastigheten ersättas i pengar.

Ägobyte förutsätter samtycke av fastighetsägaren och panträttshavaren enligt 211 § 3 mom. lagen om skifte.

6 §
(upphävs)

7 §

Överföring av ett område från en fastighet till en annan får verkställas, om inte motsvarande förbättring av skiftesläggningen kan uppnås genom ägobyte. Om ägarna av den överlåtande och den mottagande fastigheten så avtalar, får dock överföring av område verkställas i stället för ägobyte. Om fastigheterna har olika ägare, skall ägaren av den mottagan-

7 §

Överföring av ett område från en fastighet till en annan får verkställas, om inte motsvarande förbättring av skiftesläggningen kan uppnås genom ägobyte. Om ägarna av den överlåtande och den mottagande fastigheten så avtalar, får dock överföring av område verkställas i stället för ägobyte. Om fastigheterna har olika ägare, skall ägaren av den mottagan-

Gällande lydelse

de fastigheten betala full ersättning till den överlåtande fastighetens ägare för det område som skall överförs. *Det summariskt uträknade graderingsvärdet för den överlåtande fastigheten får nedgå med högst 10 procent till följd av överföringen. Överföringen förutsätter dessutom samtycke av fastighetsägaren och panträttshavaren enligt 211 § 3 mom. lagen om skifte.*

8 §

Om anslutning av ett safällt område eller en del därav till en fastighet gäller i tillämpliga delar vad 7 § stadgar om överföring av ett område från en fastighet till en annan. För anslutning krävs dock inte samtycke av innehavaren av en panträtt som belastar det samfällda området.

På betalning och indrivning av löseskilling för ett anslutet område skall i tillämpliga delar iakttas vad 243 § 2 och 3 mom. lagen om skifte stadgar om förfarandet vid inlösning av samfällad tillandning.

9 §

Beträffande förutsättningarna för stiftande och överflyttande av servitut gäller 237 och 239 §§ lagen om skifte. Servitut kan dock stiftas också om sakägarna inte kommer överens därom.

10 §

Till den del inte något annat stadgas i 6—9 §§ skall på förutsättningarna för åtgärder som nämns i 2 § 1 mom. 1—5 punkten tillämpas vad stadgar om dem.

12 §

I samband med ägoreglering kan styckning av outbrutet område och rågång verkställas utan särskilt förordnande, med iakttagande av lagen om skifte. Styckningen får dock inte nämnvärt fördröja ägoregleringen.

17 §

Ett område som vid regleringsförrättning överförs från en fastighet till en annan samt ett samfällt område eller en del därav som ansluts till en fastighet befrias från de panträtter som

Föreslagen lydelse

de fastigheten betala full ersättning till den överlåtande fastighetens ägare för det område som överförs.

8 §

(upphävs)

9 §

Beträffande förutsättningarna för stiftande, överflyttande och upphävande av servitut gäller vad fastighetsbildningslagen stadgar om detta. Servitut kan dock stiftas också om sakägarna inte kommer överens därom.

10 §

Till den del inte något annat stadgas i 7 eller 9 § skall på förutsättningarna för åtgärder som nämns i 2 § 1 mom. 1—5 punkten tillämpas vad fastighetsbildningslagen stadgar om dem. Åtgärderna förutsätter likväl inte samtycke av fastighetens ägare.

12 §

I samband med ägoreglering kan styckning av outbrutet område och rågång verkställas utan särskilt förordnande, med iakttagande av fastighetsbildningslagen. Styckningen får dock inte nämnvärt fördröja ägoregleringen.

17 §

Ett område som vid regleringsförrättning överförs från en fastighet till en annan befrias från de panträtter som hänför sig till området. Panträtter som belastar den mottagande fastig-

Gällande lydelse

hänför sig till området. Panträtter som belastar den mottagande fastigheten hänför sig efter det ägoregleringen vunnit laga kraft även till det område som överförts *eller anslutits till fastigheten*.

Förordnas det inte att ersättningen skall deponeras, gäller i fråga om betalningen av den vad som stadgas om likvid vid lantmäteriförretning.

18 §

Om något annat inte stadgas i 6 och 7 §§, förutsätter i 2 § 1 mom. angivna regleringsåtgärder inte samtycke av fastighetsägaren eller den som har panträtt i fastigheten.

Verkställande av ägoreglering förutsätter inte samtycke av innehavaren av en lego- eller bruksrätt eller annan därmed jämförbar nyttjanderätt. Byter ett område ägare på grund av en regleringsåtgärd, skall nyttjanderättshavarnas ställning ordnas i enlighet med 21 kap. lagen om skifte.

19 §

Ägoreglering verkställs utan att mantalen ändras. En nybildad lägenhet skall dock åsättas mantal.

20 §

Sakägarna skall betala förrättningskostnaderna för ägoregleringen på det sätt som de kommer överens om. Kan sakägarna inte enas om hur kostnaderna skall betalas, skall dessa påföras varje sakägare enligt den nytta som ägoregleringen medfört *eller enligt någon annan grund som kan anses skälig*. I övrigt tillämpas på förrättningskostnaderna och betalningen av dem samt på *förmånsrätt och indrivning av ersättningarna och kostnaderna 263—265 och 276—281 §§ lagen om skifte*, om inte något annat stadgas i denna lag.

Föreslagen lydelse

heten hänför sig efter det ägoregleringen vunnit laga kraft även till det område som överförts till fastigheten.

Förordnas det inte att ersättningen skall deponeras, gäller i fråga om betalningen av den vad *fastighetsbildningslagen stadgar om detta*.

18 §

Verkställande av ägoreglering förutsätter inte samtycke av innehavaren av en lego- eller bruksrätt eller annan därmed jämförbar nyttjanderätt. Byter ett område ägare på grund av en regleringsåtgärd, skall nyttjanderättshavarnas ställning ordnas *med iakttagande av vad som stadgas i fastighetsbildningslagen*.

19 §

(upphävs)

20 §

Sakägarna skall betala förrättningskostnaderna för ägoregleringen på det sätt som de kommer överens om. Kan sakägarna inte enas om hur kostnaderna skall betalas, skall dessa påföras varje sakägare enligt den nytta som ägoregleringen medfört. I övrigt tillämpas på förrättningskostnaderna och betalningen av dem samt på ersättningarna vad som stadgas om dem i *fastighetsbildningslagen*, om inte något annat stadgas i denna lag.

21 §

Förrättningsmännen skall göra upp ett kostnadsförslag för byggandet av de vägar som nämns i 1 mom. samt bestämma den tid inom vilken vägarna skall vara färdiga. Lantmäterikontoret kan av särskilda skäl på ansökan av väglaget eller, om något väglag inte har grun-

Förrättningsmännen skall göra upp ett kostnadsförslag för byggandet av de vägar som nämns i 1 mom. samt bestämma den tid inom vilken vägarna skall vara färdiga. *Lantmäteribrån* kan av särskilda skäl på ansökan av väglaget eller, om något väglag inte har grun-

Gällande lydelse

dats, på gemensam ansökan av vägdelägarna bevilja förlängning av den tid som förrättningsmännen utsatt.

22 §

En lantmäteriangift som sakägarna skall betala med anledning av en ägoreglering kan sänkas eller helt efterskänkas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas i lagen om stöd för nyskiften.

Föreslagen lydelse

dats, på gemensam ansökan av vägdelägarna bevilja förlängning av den tid som förrättningsmännen utsatt.

22 §

En *fastighetsförrättningsavgift* som sakägarna skall betala med anledning av en ägoreglering kan sänkas eller helt efterskänkas med iakttagande i tillämpliga delar av vad som stadgas i lagen om stöd för nyskiften.

23 §

Ägorna får tillträdas när förrättningen har antecknats i jordregistret.

Ägorna får tillträdas när förrättningen har antecknats i *fastighetsregistret*.

24 §

Om sökande av ändring i en ägoregleringsförrättning gäller i tillämpliga delar vad lagen om skifte stagar om sökande av ändring i ägobyte.

24 §

Om sökande av ändring i en ägoregleringsförrättning gäller i tillämpliga delar vad som i *fastighetsbildningslagen* stadgas om sökande av ändring i en *fastighetsförrättning*.

Medan en förrättning pågår får ändring likväl sökas särskilt endast i ett avgörande genom vilket ett yrkande om rätt att vara sakägare vid förrättningen, en jävsanmärkning, ett yrkande om avbrytande av förrättningen eller ett yrkande om inställelse av förrättningen har förkastats. Dessutom får medan förrättningen pågår ändring sökas särskilt i ett avgörande som gäller en rågång som har verkställts i samband med förrättningen eller förkastande av ett yrkande om verkställande av en dylik rågång, om förrättningsingenjören finner det ändamålsenligt att ändring får sökas medan förrättningen pågår.

Denna lag träder i kraft den

16.

Lag

om ändring av lagen om vissa regleringar av vattenägor

I enlighet med riksdagens beslut upphävs i lagen den 11 januari 1980 om vissa regleringar av vattenägor (31/80) 14 § samt ändras 3 och 4 §§, 5 § 1 mom., 11 och 13 §§, 16 § 1 mom., 19 § 1 mom., 20 § 2 mom. och 25 § 1 mom.

av dessa lagrum 4 § sådan den lyder delvis ändrad genom lag av den 5 november 1993 (931/93) och 19 § 1 mom. sådant det lyder i sistnämnda lag, som följer:

Gällande lydelse

3 §

Ägoreglering verkställs av förrättningsmän som avses i 43 § lagen om skifte.

4 §

Vid ägoreglering som avses i denna lag kan verkställas i lagen om skifte avsett bildande av lägenhet av fristående tillandning, anslutning av tillandning till lägenhet, ägobyte och vid behov skifteskomplettering samt vidtagas därtill anslutna i lagen om skifte stadgade åtgärder. Ytterligare kan vid ägoreglering företagas inlösen av ägor i enlighet med vad i denna lag stadgas.

Om inte något annat stadgas i denna lag, gäller angående förfarandet vid en förrättning samt om anteckning därom i jordregistret eller fastighetsregistret beträffande i 1 mom. avsedda, enligt lagen om skifte verkställda förrättningar, i tillämpliga delar vad som i lagen om skifte stadgas om dessa, beträffande i 9 § 2 mom. avsedd inlösen vad som i lagen om skifte stadgas om bildande av lägenhet av fristående område samt beträffande annan inlösen vad som stadgas om inlösen av sådan tillandning som avses i 243 § lagen om skifte.

5 §

För förverkligande av ovan i 1 § nämnt syfte kan ägobyte verkställas oberoende av de i 205—210 §§ lagen om skifte angivna förutsättningarna.

11 §

Vid ägoreglering eller inlösen enligt denna lag skall förrättningsmännen på tjänstens vägnar med iakttagande av stadgandena i 17 kap.

Föreslagen lydelse

3 §

En ägoreglering verkställs vid en ägoregleringsförrättning, angående vilken, om inte något annat följer av denna lag, i tillämpliga delar gäller vad fastighetsbildningslagen (/) stadgar om skifte av samfällt område.

4 §

Vid en ägoregleringsförrättning enligt denna lag kan åtgärder som avses i fastighetsbildningslagen vidtas. Ytterligare kan vid förrättningen företas inlösen av ägor så som stadgas i denna lag.

5 §

För förverkligande av ovan i 1 § nämnt syfte kan ägobyte verkställas även om någon sakägare inte ger sitt samtycke till ägobytet.

11 §

Vid ägoreglering eller inlösen enligt denna lag skall förrättningsmännen på tjänstens vägnar med iakttagande av stadgandena i 14 kap.

Gällande lydelse

lagen om skifte stifta erforderliga servitut till båtplats eller brygga eller för andra sådana behov, eller för dessa behov låta ett tillräckligt antal områden förbli samfällda.

13 §

Till by inlöst vattenområde ansluts till det samfällda vattenområde som redan hör till byn. *Anslutningen föranleder icke ändring av lägenheternas andelstal.* Har by icke tidigare samfällt vattenområde, erhåller byns samtliga lägenheter andel i det inlösta vattenområdet efter sitt mantal. I ett vattenområde, som med stöd av 7 § 1 mom. inlösts till samfällt område för lägenheterna, har dessa andel enligt sitt mantal.

14 §

Inlösen av vattenområde och tillandning samt av ovan i 8 § 4 mom. ansedda områden ävensom anslutning av fristående tillandning till lägenhet sker utan ändring av mantal. Lägenhet som bildas enligt denna lag skall dock åsättas mantal.

16 §

Förrättningsmännen skall uppgöra en inlösningsplan. Av planen skall framgå de områden som är avsedda att inlösas samt de lägenheter och områden, till vilka område ansluts, ävensom i fråga om samfällt område de lägenheter, som är eller blir delaktiga i detta, samt *andelarnas storlek, med iakttagande i tillämpliga delar av vad i 243 § 2 mom. lagen om skifte* är stadgat. Av planen skall ytterligare framgå de områden som med stöd av 9 § 2 mom. skall inlösas samt de inlösningsberättigade.

19 §

Löseskillingen betalas genom statens förmedling när förrättningen har antecknats i jordregistret *eller fastighetsregistret.* Om sakägarna vid förrättningen avtalar att löseskillingen skall betalas utan statens förmedling, tillämpas vad som i lagen om skifte stadgas om likväl.

20 §

Har lägenhet, som med stöd av 1 mom. utgjort underpant, undergått klyvning, svarar samtliga nybildade lägenheter enligt andelstal för de betalningar som hänfört sig till lägenheten.

Föreslagen lydelse

fastighetsbildningslagen stifta behövliga servitut till båtplats eller brygga eller för andra sådana behov, eller för dessa behov låta ett tillräckligt antal områden förbli samfällda.

13 §

Till by inlöst vattenområde ansluts till det samfällda vattenområde som redan hör till byn. Har byn *inte* tidigare samfällt vattenområde, erhåller byns samtliga lägenheter andel i det inlösta vattenområdet *i proportion till sina markarealer.* I ett vattenområde, som med stöd av 7 § 1 mom. inlösts till samfällt område för lägenheterna, har dessa andel *i proportion till sina markarealer.*

14 §

(upphävs)

16 §

Förrättningsmännen skall uppgöra en inlösningsplan. Av planen skall framgå de områden som är avsedda att inlösas samt de lägenheter och områden, till vilka område ansluts, ävensom i fråga om samfällt område de lägenheter, som är eller blir delaktiga i detta, samt lägenheternas andelstal. Av planen skall ytterligare framgå de områden som med stöd av 9 § 2 mom. skall inlösas samt de inlösningsberättigade.

19 §

Löseskillingen betalas genom statens förmedling när förrättningen har antecknats i fastighetsregistret. Om sakägarna vid förrättningen avtalar att löseskillingen skall betalas utan statens förmedling, tillämpas vad *fastighetsbildningslagen stadgar om betalning av ersättning.*

Har en lägenhet som utgjort underpant blivit styckad, svarar för de betalningar, som hänfört sig till lägenheten, i första hand den vid styckningen bildade lägenhet, som ägs eller har

Gällande lydelse

Har en lägenhet som utgjort underpant blivit styckad, svarar för de betalningar, som hänfört sig till lägenheten, i första hand den vid styckningen bildade lägenhet, som ägs eller har ägts av ägaren till den lägenhet, som utgjort underpant, eller en arvinge till denne. *Kan betalningarna icke i sin helhet uttagas ur denna lägenhet, svarar de övriga genom styckningen bildade lägenheterna enligt andelstal för de oindrivna betalningarna.*

25 §

Om sökande av ändring gäller i tillämpliga delar vad i lagen om skifte är stadgat angående ändringssökande vid styckning.

Föreslagen lydelse

ägts av ägaren till den lägenhet, som utgjort underpant, eller en arvinge till denne.

25 §

Om sökande av ändring gäller i tillämpliga delar vad *fastighetsbildningslagen stadgar om sökande av ändring i en fastighetsförrättning. Medan en förrättning pågår får ändring likväl sökas särskilt endast i ett avgörande genom vilket ett yrkande om rätt att vara sakägare vid förrättningen, en jävsanmärkning, ett yrkande om avbrytande av förrättningen eller ett yrkande om inställelse av förrättningen har förkastats. Dessutom får medan förrättningen pågår ändring sökas särskilt i ett avgörande som gäller en rågång som har verkställts i samband med förrättningen eller förkastande av ett yrkande om verkställande av en dylik rågång, om förrättningsingenjören finner det ändamålsenligt att ändring får sökas medan förrättningen pågår.*

Denna lag träder i kraft den

19