

FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 29 juli 2011

914/2011

Lag

om ändring av fastighetsbildningslagen

Utfärdad i Nådendal den 22 juli 2011

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i fastighetsbildningslagen (554/1995) 35 och 36 §, sådana de lyder i lag 322/1999, *ändras* 2 § 4 punkten, 3 och 4 §, 5 § 1—3 mom., 6 § 3 och 4 mom., 17 § 2 mom., 20 § 2 mom., 22 § 2 mom., 32 och 34 §, 47 § 1 mom., 52 § 2 mom., 53 §, 58 § 1 mom., 67 § 4 mom., 79 §, mellanrubriken före 131 § och 131 §, 133 § 1 mom., 134 och 137 §, 154 § 1 mom. 4 och 6 punkten, 156 § 2 och 3 mom., 161 § 1 mom., 162 § 1 mom., 165 § 1 mom., 168 § 2 mom., 169 § 1 mom., 170 § 3 mom., 175 § 1 mom., 177 §, 178 § 2 mom., 180 § 1 mom., 203 § 4 mom., 206 §, 207 § 2 mom., 208 §, 212 § 1 och 2 mom., 218 § 1 mom., 231 § 2 mom., 232 § 2 och 3 mom., 260 § 2 mom., 283 § samt 285 § 2 mom.,

av dem 3 och 34 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 322/1999, 5 § 1—3 mom., 20 § 2 mom., 32 §, 165 § 1 mom., 212 § 2 mom. och 283 § sådana de lyder i lag 322/1999, 17 § 2 mom., 67 § 4 mom., 154 § 1 mom. 4 och 6 punkten, 156 § 2 och 3 mom., 162 § 1 mom. och 285 § 2 mom. sådana de lyder i lag 1159/2005, 22 § 2 mom. och 260 § 2 mom. sådana de lyder i lag 575/2009, 131 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 273/1998, 133 § 1 mom. och 168 § 2 mom. sådana de lyder i lag 688/2000, 134 § sådan den lyder i lagarna 688/2000 och 455/2004 samt 218 § 1 mom. och 232 § 2 mom. sådana de lyder i lag 273/1998, samt

fogas till lagen en ny 33 §, i stället för den 33 § som upphävts genom lag 322/1999, till lagen en ny 131 a §, till 203 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 1159/2005, ett nytt 5 mom., till lagen nya 206 a och 281 b §, till lagen en ny 282 a §, i stället för den 282 a § som upphävts genom lag 322/1999, samt till lagen en ny 286 a §, som följer:

2 §

I denna lag avses med

4) *allmänt område* en fastighet i kommunens ägo som bildats av ett område som i detaljplanen avsatts till gatuområde, torg eller öppen plats, rekreationsområde, trafikområde, område för fritid och turism, skyddsområde, faroområde, specialområde eller vattenområde, eller av en del av ett sådant område, och som införts som allmänt område i fastighetsregistret,

3 §

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

Fastighetsförrättningar och andra åtgärder som avses i 1 mom. sköts av lantmäteriverkets lantmäteribyråer. Inom detaljplaneområdet ska dock den myndighet som i enlighet med 5 § i fastighetsregisterlagen för fastighetsregister inom området ha hand om fastighetsförrättningar och andra åtgärder på det sätt som närmare bestäms nedan i 5 § 3 mom.

Om en fastighetsförrättning gäller både ett detaljplaneområde och ett område utanför detta, sköts förrättningen likväl av lantmäteribyrån.

4 §

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

5 §

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

En vid lantmäteriverket anställd ingenjör eller tekniker kan vara förrättningsingenjör vid

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

en överenskommelse om det som avses i 2 mom. i den nämnda paragrafen.

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

6 §

Till en god man betalas

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

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

17 §

Kommunen har rätt att föra talan på sitt område vid förrättningar inom ett detaljplaneområde och vid förrättningar enligt 33 § 1 mom. 1—4 punkten.

20 §

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

bildas genom styckning kan även omfatta hela fastigheter.

22 §

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

32 §

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

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

33 §

En fastighet utanför ett detaljplaneområde som är avsedd till byggplats får bildas genom styckning endast om den fastighet som bildas uppfyller de krav som markanvändnings- och

bygglagen och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den ställer på en byggplats. Dessutom bör man se till att planläggningen, genomförandet av planen eller regleringen av områdesanvändningen i övrigt inte försvåras, i de fall där styckningen gäller

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

2) ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen,

3) ett område på vilket byggförbud gäller för utarbetande av detaljplan, eller

4) ett strandområde som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen för vilket ingen sådan generalplan med rättsverkningar gäller där det särskilt bestäms om möjligheten att bygga.

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

1) kommunen av grundad anledning ger sitt samtycke till styckningen,

2) ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen eller ett undantag som avses i 171 § i den lagen är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår,

3) den fastighet som ska bildas av ett område som avses i 1 mom. 4 punkten är avsedd att användas för byggande enligt 72 § 3 mom. i markanvändnings- och bygglagen,

4) ett bygglov för en annan än en tillfällig byggnad är i kraft för det outbrutna området när förrättningen inleds eller erhålls medan förrättningen pågår, eller om

5) en bostadsbyggnad redan har uppförts på det outbrutna området med stöd av bygglov för en annan än en tillfällig byggnad, och kommunen inte av särskilda skäl motsätter sig styckning.

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

Uppstår det vid styckningen ovisshet om huruvida det outbrutna området är beläget inom ett strandområde som avses i 72 § i

markanvändnings- och bygglagen, ska förrättningsingenjören hänskjuta ärendet till närings-, trafik- och miljöcentralen för avgörande.

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

34 §

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

47 §

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

52 §

Ägarna ska delas så att de ersättningar som avses i 51 § 4 mom. inte blir oskäligt stora.

53 §

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

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

Om den fastighet som ska klyvas finns på

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

58 §

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

67 §

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

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. På ett sådant område tillämpas vad som i 65 § föreskrivs om ett område som har överförts till en fastighet.

Överföring och bildande till lägenhet av andelar i samfällda områden samt fogande av ett samfällt område till en fastighet

131 §

Från en fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en kvotdel av en sådan andel, överförs till förvärvarens fastighet eller, om en överföring inte är möjlig, bildas till lägenhet. Likaså kan en andel i ett samfällt område på ansökan av fastighetsägaren överföras till en annan fastighet som han äger. På dessa åtgärder tillämpas vad som bestäms om styckning. Åtgärderna kan vidtas också genom beslut av fastighetsregisterföra-

ren, om det inte av särskilda skäl är behövt att behandla saken vid en fastighetsförrättning.

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

131 a §

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

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

133 §

Ett outbrutet område som delägarlaget för ett samfällt område har fått i sin ägo fogas till delägarlagets samfällda område. En fastighet som delägarlaget har fått i sin ägo sammanställs med delägarlagets samfällda område.

134 §

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

Ett område fogas till ett samfällt område och samfällda områden sammanställs i de fall som avses i 133 § 2 och 3 mom. vid en för ändamålet föranstaltad fastighetsförrättning.

Med tanke på bestämmandet av andelarna bedöms det område som ska fogas till det samfällda området och de samfällda områdena vid förrättningen, och varje fastighetsandel i det samfällda område som bildats bestäms så att andelen till sitt värde motsvarar värdet av det område som hört till fastigheten eller värdet av den andel i det samfällda området som tidigare tillkommit fastigheten.

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

Om en fastighet som ska sammanställas eller bildas till ett nytt samfällt område har andel i ett annat samfällt område eller i en gemensam särskild förmån, övergår andelen till de andra delägarfastigheterna i det samfällda området eller den särskilda förmånen. Andelen övergår till delägarfastigheterna utan er-

sättning i samma förhållande som deras tidigare andelar. En fastighet som sammanslås med ett samfällt område eller av vars område ett nytt samfällt område bildas upphör, och de enskilda särskilda förmåner och servitutsrättigheter som hört till den upphör.

137 §

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

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

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

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

154 §

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

4) att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner,

6) att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan,

156 §

Inom ett detaljplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—4 eller 11 punkten samt ett i 6 punkten avsett servitut som behövs för att användas som fordonsplats stiftas utan samtycke av den belastade registerenhets 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 ska för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse till en gata, landsväg eller sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats, genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 11 punkten eller en ständig eller tidsbestämd vägrätt enligt lagen om enskilda vägar eller någon annan rätt som behövs för vägförbindelsen. I fråga om förutsättningarna för stiftande av en sådan rätt tillämpas lagen om enskilda vägar. På begäran av ägaren till fastigheten ska vid fastighetsförrättningen även avgöras huruvida vägrätt ska beviljas för en sådan enskild väg som avses ovan.

161 §

Ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning kan upphävas med stöd av ett avtal mellan sakägarna, om servitutets betydelse för den berättigade fastigheten eller kommunen har minskat. I övrigt kan servitutet upphävas, om förhållandena är så förändrade att servitutet med beaktande av bestäm-

melserna i 156 och 157 § inte längre skulle kunna stiftas och servitutet inte är nödvändigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen. Ett nödvändigt servitut kan upphävas, om det inte är möjligt att genom åtgärder enligt 160 § undanröja en oskäligen olägenhet som servitutet orsakar och om det i stället för det upphävda servitutet, under de förutsättningar som anges i 156 och 157 §, kan stiftas ett motsvarande servitut på en annan plats.

162 §

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

165 §

Stiftande, flyttning eller upphävande av ett servitut eller en rätt enligt detta kapitel och andra ärenden som gäller ett servitut eller en rätt behandlas vid en servitutsförrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning. Har överenskommelse nåtts om upphävande av servitutet eller rättigheten eller om ändring av bestämmelserna om utnyttjande av servitutet eller rätten och om ersättningen för de förluster som en sådan åtgärd medför, och det inte av särskilda skäl är behövligt att behandla saken vid en fastighetsförrättning

eller en vägförrättning som gäller en enskild väg, kan fastighetsregisterföraren avgöra ärendet genom sitt beslut.

15 kap.

Förrättningsförfarande

168 §

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

169 §

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

170 §

Om det under förrättningen framgår att någon sakägare inte har underrättats om inledandet, ska 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 i detta moment föreskrivs om sakägare gäller även kommunen när det är fråga om en förrättning som avses i 168 § 4 mom.

175 §

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

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 inledandet av förrättningen tillkännages till att ägorna tillträds avverkning företas eller marksubstanser tas för försäljning eller för annan borttransport, nya byggnader uppföras eller befintliga byggnader renoveras eller andra sådana åtgärder som inverkar på egendomens värde eller användningssyfte vidtas endast med iakttagande av de begränsningar som förrättningsingenjören uppställt eller med särskilt tillstånd av förrättningsingenjören. Begränsningarna ska uppställas så att de inte onödigt försvårar vidtagandet av sådana åtgärder som är av ringa betydelse för verkställandet av förrättningen. Tillstånd till en åtgärd ska ges, om inte åtgärden avsevärt försvårar verkställandet av förrättningen eller äventyrar dess syfte.

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

Vid förrättningar som berörs av bestämmelserna i 1 mom. ska förrättningsingenjören redogöra för de nämnda bestämmelserna och de begränsningar som följer av dem. Förrättningsingenjören ska meddela behövliga bestämmelser om de begränsningar som ska iakttas för att en åtgärd ska få vidtas utan särskilt tillstånd. De begränsningar som förrättningsingenjören har uppställt och förrättningsingenjörens avgörande i fråga om ett tillstånd ska iakttas oberoende av om ändring söks.

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

178 §

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 förrättnings-sammanträde. Förrättningen förfaller, om ingen sakägare som är närvarande vid sammanträdet och är berättigad att ansöka om förrättning fordrar att den verkställs. Förrättningsingenjören kan likväl besluta att förrättningen förfaller utan att något sammanträde hålls, om alla sakägare samtycker till detta och sammanträdet inte behövs för behandling av frågor om ersättningar eller förrättningskostnader. Anmälan om avstående från förrättningsansökan ska göras innan förrättningen har vunnit laga kraft.

180 §

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

203 §

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

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

206 §

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

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

206 a §

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

207 §

Förrättningsutgifter är

1) utgifter och ersättningar som beror på utförandet av uppgifter som avses i 180 §,

2) ersättningar som avses i 182 § 2 mom.,

3) arvoden och ersättningar som har betalats till sysslomän och sakkunniga,

4) andra kostnader och ersättningar som beror på verkställandet av förrättningen och som varken ingår i fastighetsförrättningsavgiften eller utgör kostnader för intressebevakning.

208 §

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

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

212 §

Förrättningskostnaderna för projektnyskifte enligt 67 § 4 mom. betalas av den som genomför projektet. Om lantmäteribyran med stöd av 68 § 2 mom. har utfärdat förrättningsförordnande för annat nyskifte utan ansökan, betalas förrättningskostnaderna helt och hållet av statens medel. Vidtas vid en och samma nyskiftesförrättning ägoregleringsåtgärder som följer av de behov som avses i såväl 67 § 4 mom. som i 67 § 1 mom., svarar den som genomför projektet för förrättningskostnaderna för de åtgärder som behövs med anledning av projektet. Till övriga delar tillämpas på förrättningskostnaderna vad som bestäms ovan i detta moment och i 209 §.

Förrättningskostnaderna för en fastighetsbestämning eller för en annan förrättning genom vilken en brist i fastighetsregistret eller i fastighetsindelningen kan avhjälpas eller ett fel i fastighetssystemet rättas eller tillförlitligheten och klarheten i fastighetssystemet an-

nars främjas ska, enligt vad som bestäms närmare genom förordning av statsrådet, betalas av statens eller kommunens medel, till den del förrättningen eller åtgärden har påkallats av det allmänna intresset. I fråga om en förrättning som avses i 283 § betalas dock förrättningskostnaderna helt och hållet av statens eller kommunens medel. Förrättningskostnaderna betalas av statens medel om fastighetsregistret förs av lantmäteribyrån och av kommunens medel om fastighetsregistret förs av en kommunal myndighet.

218 §

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

231 §

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

232 §

Medan förrättningen pågår får ändring sökas särskilt även i ett avgörande som gäller en rågång eller ett ägobyte som har verkställts i samband med klyvning, skifte av samfällt område, nyskifte eller reglering av byggnadsmark, eller som gäller avslag på ett

yrkande om ett sådant verkställande av rågång eller ägobyte, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Detsamma gäller andra beslut som fattats vid förrättningen och påverkar verkställandet av förrättningen.

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 besvaren. Jorddomstolen får dock på framställning av förrättningsingenjören innan besvaren avgörs besluta att förrättningen får fortsättas också i fråga om dessa åtgärder. Jorddomstolen får på yrkande av ändringssökanden förbjuda sakägarna att innan ärendet avgjorts slutligt utföra en sådan åtgärd enligt 177 § som är tillåten enligt de begränsningar som förrättningsingenjören har uppställt eller enligt ett tillstånd som förrättningsingenjören har meddelat särskilt.

260 §

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

281 b §

Om en domstol beslutar att ersättning ska betalas på grund av en omständighet beträffande vilken ett ersättningsyrkande har avslagits vid en förrättning, höjer ersättningen eller bestämmer att ny ersättning ska betalas, ska den fastställa betalningstiden för en sådan ersättning. Betalningstiden kan vara högst tre år. Om inte domstolen bestämmer något annat på grund av sakens natur, ska på den ersättning som domstolen beslutat om betalas

sex procent i årlig ränta, som räknas från den dag då tre månader har förflutit sedan förrättningen avslutades eller den vid förrättningen utsatta betalningstiden började. Betalas ersättningen inte under den betalningstid som domstolen beslutat om, ska på den obetalda ersättningen betalas dröjsmålsränta enligt 203 § 3 mom.

282 a §

Ett avtal som enligt denna lag utgör en förutsättning för verkställande av fastighetsförrättning eller vidtagande av någon annan åtgärd som avses i denna lag kan ingås skriftligen innan förrättnings- eller åtgärdsansökan gjorts eller vid det första sammanträdet i enlighet med 176 § 1 mom., om förrättningen har blivit anhängig på ansökan av sakägarna gemensamt eller på ansökan av någon av sakägarna. Ett sådant avtal binder den som ingått avtalet och en sådan ny ägare till fastigheten som har förvärvat fastigheten genom arv, testamente eller avvittring eller annars på något annat sätt än genom en överlåtelse, samt den som var medveten om avtalet när överlåtelsen skedde. Avtalet binder fastighetens nya ägare även när den förrättning eller åtgärd som avses i avtalet har blivit anhängig före överlåtelsen.

283 §

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

285 §

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter, om en

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

286 a §

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

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

Vid ett förrättningssammanträde och en syn som förrättas i samband med förrättningen är fotografering och bandning samt annan bild- och ljudupptagning och överföring av dem med tekniska metoder tillåten för allmänheten endast med tillstånd av förrättningsingenjören och enligt de anvisningar denne ger. Tillstånd kan beviljas, om verksamheten inte försvårar en ostörd förrättning och inte inverkar störande på sakägarna. Förrättningsingenjören kan uppställa begränsningar också för sakägars vidkommande beträffande vidtagandet av sådana i detta moment avsedda åtgärder som avsevärt stör förrättningen eller de andra sakägarna.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2011.

Nådendal den 22 juli 2011

Republikens President

TARJA HALONEN

Jord- och skogsbruksminister *Jari Koskinen*