Riksdagens svar RSv 23/2018 rd ─ RP 205/2017 rd

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om tredimensionella fastigheter

Ärende

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om tredimensionella fastigheter (RP 205/2017 rd).

Beredning i utskott

Utskottets betänkande: Jord- och skogsbruksutskottet (JsUB 5/2018 rd).

Beslut

Riksdagen har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen (554/1995) 2, 20, 25, 85 och 154 §, av dem 2 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 322/1999, 914/2011 och 1134/2013, 20 § sådan den lyder i lagarna 322/1999 och 914/2011, 25 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1188/1996 samt 154 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 1159/2005 och 914/2011, som följer:

2 §

I denna lag avses med

1) *fastighet* en sådan självständig enhet för jordäganderätt eller annan enhet som med stöd av fastighetsregisterlagen (392/1985) ska införas som fastighet i fastighetsregistret, och med *annan registerenhet* avses en annan fristående enhet som med stöd av den lagen ska införas i fastighetsregistret; en fastighet inbegriper det område som hör till den, andelar i samfällda områden och i gemensamma särskilda förmåner samt de servitutsrättigheter och enskilda särskilda förmåner som hör till fastigheten (*fastighetens utsträckning*),

2) *samfällt område* ett område som hör till två eller flera fastigheter gemensamt enligt andelar som bestäms på vissa grunder,

3) *tomt* en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret,

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,

5) *registerby* en helhet som bildas av de registerenheter som i jordregistret hade 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 avskilts åt staten vid storskiftet, ett nytt hemman som grundats på överloppsjord efter storskiftet, statens skogsmark som lämnats utanför storskiftet eller en annan motsvarande enhet för äganderätt till ett vattenområde när enheten ska anses vara ursprunglig och äganderätten till enheten inte har delats.

20 §

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

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

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

25 §

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

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

Styckning av en samfälld skog som sålts enligt 33 § 1 eller 2 mom. i lagen om samfällda skogar (109/2003) eller av ett område som har överlåtits från en samfälld skog får förrättas trots vad som föreskrivs i 1 och 2 mom.

85 §

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

154 §

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

1) att ta hushållsvatten,

2) att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,

3) att avleda vatten för torrläggning av mark,

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

5) att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,

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

7) att använda ett markområde som behövs för fiske,

8) att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,

9) att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet,

10) att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt

11) till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde; området för vägförbindelsen kan även bestämmas tredimensionellt.

Om det på grund av en emotsedd förändring i förhållandena eller av andra särskilda skäl inte ska 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 ska en tidpunkt bestämmas fram till vilken det tidsbestämda servitutet gäller. Vid behov kan vid förrättningen även bestämmas en händelse som föranleder att ett tidsbestämt servitut upphör före utgången av den utsatta tiden.

Bestämmelser om byggnadsservitut finns i 158 § i markanvändnings- och bygglagen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lag

om ändring av 2 § i fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsregisterlagen (392/1985) 2 §, sådan den lyder i lagarna 559/1995, 274/1998, 448/2000 och 375/2016, som följer:

2 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

1) lägenheter,

2) tomter,
3) allmänna områden,
4) statens skogsmarker,
5) skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller tidigare gällande lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten (*skyddsområde*),
6) områden som har avskilts genom inlösning (*inlösningsenhet*),
7) områden som har avskilts för allmänna behov,
8) fristående tillandningar, samt
9) allmänna vattenområden.

Av de fastigheter som avses i 1 mom. kan tomter, allmänna områden och inlösningsenheter vara i sin helhet avgränsade både horisontellt och vertikalt (*tredimensionella fastigheter*). Tredimensionella fastigheter införs i registret, om de finns inom ett detaljplaneområde och om inte något annat följer av innehållet i detaljplanen. För att en tredimensionell tomt ska kunna införas i registret krävs det dessutom att den ingår i en bindande tomtindelning.

Som andra registerenheter införs i fastighetsregistret samfällda områden samt biområden som enligt lagen om allmänna vägar (243/1954) och 58 § 2 mom. i landsvägslagen (503/2005) besitts med vägrätt.

_____

Denna lag träder i kraft den 20 .

_____

Lag

om ändring av markanvändnings- och bygglagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) 78 och 79 §, 128 § 1 mom. 4 punkten, 133 och 194 §, av dem 79 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 476/2004, 128 § 1 mom. 4 punkten sådan den lyder i lag 230/2017 samt 133 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1589/2009, och

fogas till lagen nya 81 a, 158 a, 164 a och 164 b § som följer:

78 §

Tomtindelning

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om det behövs för att reglera markanvändningen (*tomtindelning*). Tomtindelningen kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen ska vara bindande när områdets centrala läge, kvarterets exploateringsgrad eller fastighetssystemets klarhet kräver det. Tomtindelningen anges på detaljplanekartan och dess bindande karaktär anges i detaljplanen.

Av ett byggnadskvarter kan det bildas en eller flera tomter. Tomtindelning kan också utarbetas för en del av kvarteret, om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets

övriga delar. Tomtindelningen kan också utarbetas så att den är bindande för en del av planområdet eller kvarteret. Den bindande tomtindelningen kan vara helt eller delvis tvådimensionell eller tredimensionell.

Om så bestäms i detaljplanen eller om en bindande tomtindelning behöver utarbetas eller ändras, kan för byggnadskvarteret eller en del av det utarbetas en separat tomtindelning, som alltid är bindande.

Tomtindelningen ska vara ändamålsenlig och i den ska i möjligaste mån markägandeförhållandena beaktas.

79 §

Utarbetande av separat tomtindelning

Detaljplanen tjänar till ledning när en separat tomtindelning utarbetas. Då tomtindelningen utarbetas kan den i siffror i planen angivna totala byggrätten delas upp på de tomter som bildas. Över en separat tomtindelning ska en karta utarbetas.

En separat tomtindelning utarbetas och godkänns av kommunen. När en separat tomtindelning bereds ska ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mittemot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka.

När en separat tomtindelning görs i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning ska utöver vad som anges i 2 mom. också ägaren och innehavaren till fastigheten ovanför, under eller parallellt med området för tomtindelningen höras, om beslutet i väsentlig mån kan påverka fastighetens bebyggande eller användning i annat syfte.

Den som utarbetar en separat tomtindelning ska vara behörig för uppdraget.

Närmare bestämmelser om hörande vid separat tomtindelning, om utarbetande av tomtindelning och om behörigheten hos den som utarbetar en tomtindelning utfärdas genom förordning av statsrådet.

81 a §

Undantag från tomtindelningens rättsverkningar när det gäller tredimensionella fastigheter

Trots vad som föreskrivs i 81 § 1 mom. är det tillåtet att vid behov i ringa mån avvika från tomtindelningen till nackdel för ägaren eller innehavaren av en grannfastighet, om byggandet gäller ett projekt som innefattar en tredimensionell fastighet. En förutsättning är dessutom att ägaren eller innehavaren till grannfastigheten ger sitt samtycke till avvikelsen. Bestämmelser om rätten att avvika från tomtindelningen när en fastighet bildas finns i 20 § i fastighetsbildningslagen.

Trots vad som föreskrivs i 81 § 2 mom. 2 punkten får bygglov beviljas innan tomten har införts i fastighetsregistret, om byggandet gäller ett projekt som innefattar en tredimensionell fastighet. Byggnaden får dock inte tas i bruk förrän registeranteckningen har gjorts.

128 §

Tillstånd för miljöåtgärder

Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd (*åtgärdsbegränsning*)

— —

4) på ett område där byggförbud enligt 53 § för utarbetande av detaljplan gäller eller beträffande vilket så har bestämts för utarbetande av generalplan eller ändring av generalplanen.

— —

133 §

Hörande och utlåtanden

Grannarna ska underrättas om att en ansökan om bygglov anhängiggjorts, om detta inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannens intresse. Med granne avses ägaren eller innehavaren av en fastighet eller ett annat område som ligger invid eller mittemot. Samtidigt ska det även på byggplatsen på lämpligt sätt tillkännages att ärendet är anhängigt.

När byggplatsen finns i ett kvarter med en gällande tredimensionell tomtindelning, avses med granne utöver det som anges i 1 mom. även ägaren eller innehavaren av fastigheten ovanför, under eller parallellt i samma kvarter och vars bebyggande eller användning i annat syfte i väsentlig mån kan påverkas av beslutet.

På byggplatsen ska det vid behov förrättas syn för att utreda hur byggnaden passar in i miljön, bedöma konsekvenserna av byggandet och höra grannarna. Sökanden och grannarna ska underrättas om tidpunkten för synen.

Om bygglov söks för ett område enligt naturvårdslagen som anges närmare genom förordning av statsrådet och som är av betydelse för naturvården eller för ett område som i landskapsplanen har reserverats som rekreations- eller skyddsområde, ska närings-, trafik- och miljöcentralens utlåtande inhämtas om ansökan.

Närmare bestämmelser om meddelande om och tillkännagivande av tillståndsansökan samt om framställande av anmärkning utfärdas genom förordning av statsrådet.

158 a §

Servitut som behövs på grund av en tredimensionell fastighet

Ett byggnadsservitut som behövs på grund av en tredimensionell fastighet får med avvikelse från 158 § 1 mom. stiftas utan överenskommelse mellan dem som saken gäller, med iakttagande i övrigt av vad som föreskrivs i 158 §.

164 a §

Samreglering som behövs på grund av en tredimensionell fastighet

Om samreglering för flera fastigheter behövs på grund av en tredimensionell fastighet, kan kommunens byggnadstillsynsmyndighet i samband med byggande eller annars med stöd av ett avtal mellan samtliga fastighetsägare eller på en fastighetsägares initiativ och efter att ha hört de andra ägarna och innehavarna av fastigheterna bestämma att ett kvartersområde eller en del av det eller en lägenhet som ansluter sig till fastigheten ska användas gemensamt. Vid samregleringen iakttas vad som föreskrivs i 164 § 2—4 mom.

164 b §

Ändring och upphävande av samreglering

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet beslutar om ändring och upphävande av samreglering med iakttagande av vad som i 160 § föreskrivs om ändring och upphävande av servitut.

Bestämmelser om registrering av ändring och upphävande av samreglering utfärdas genom förordning av statsrådet.

194 §

Besvärsrätt i fråga om separat tomtindelning

Besvärsrätt i fråga om godkännande av en separat tomtindelning har

1) ägaren och innehavaren av en fastighet som är belägen i samma kvarter och som gränsar till det område som ska delas genom tomtindelningen,

2) andra ägare och innehavare av fastigheter vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka, och

3) kommunen.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Lag

om upphävande av lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

Riksdagens svar RSv 23/2018 rd

1 §

Genom denna lag upphävs lagen om parcellers ombildande till självständiga lägenheter (340/1926).

2 §

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors 3.4.2018

På riksdagens vägnar

talman

generalsekreterare