

**Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till
lagar om ändring av fastighetsbildningslagen och lagen
angående vissa grannelagsförhållanden**

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att fastighetsbildningslagen och lagen angående vissa grannelagsförhållanden ändras.

Det föreslås att fastighetsbildningslagen när det gäller nyskifte ändras så att bestämmelserna om avvikelser från delningsgrunden utvidgas och förutsättningar som avviker från förutsättningarna för traditionellt nyskifte införs för projektnyskifte. Det föreslås att möjligheterna att ordna servitut och rätter som gäller vägförbindelser utvidgas. Det föreslås att bestämmelserna om sökande av ändring

i beslut som fattats vid en fastighetsförrättning kompletteras och att det skall vara möjligt att delvis registrera en förrättning och verkställa de delar som vunnit laga kraft trots att ändring sökts.

Det föreslås att till lagen angående vissa grannelagsförhållanden fogas bestämmelser som gäller upphuggning av en rå mellan fastigheter utan fastighetsförrättning.

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

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
INNEHÅLL	2
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Nuläge och föreslagna ändringar	3
1.1. Allmänt.....	3
1.2. Utvecklande av nyskifte	3
1.3. Servitut och rätter som gäller vägförbindelser.....	4
1.4. Övriga ändringar.....	4
2. Propositionens konsekvenser	5
3. Beredningen av propositionen.....	5
DETALJMOTIVERING	6
1. Lagförslag	6
1.1. Fastighetsbildningslagen	6
1.2. Lagen angående vissa grannelagsförhållanden	13
2. Närmare bestämmelser och föreskrifter.....	14
3. Ikraftträdande	14
LAGFÖRSLAG	15
om ändring av fastighetsbildningslagen	15
om ändring av lagen angående vissa grannelagsförhållanden	22
BILAGA	23
PARALLELLTEXTER	23
om ändring av fastighetsbildningslagen	23

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge och föreslagna ändringar

1.1. Allmänt

Vid ingången av 1997 genomfördes en totalreform av den lagstiftning som gäller bildande av fastigheter. Då trädde fastighetsbildningslagen (554/1995) och flera andra lagar och lagändringar som hänför sig till fastighetsbildning i kraft. Efter det att fastighetsbildningslagen trädde i kraft har vissa ändringar och tillägg gjorts i den. En del av dem har berott på ändringar i den övriga lagstiftningen, särskilt på den nya markanvändnings- och bygglagens (132/1999) ikraftträdande och ändringar som gjorts i den, en del på faktorer som hänför sig till fastighetsbildning, såsom omständigheter till följd av en grundläggande förbättring av fastighetssystemet och effektivare ibruktagande av ny teknik.

Som helhet bedömd har den reviderade fastighetsbildningslagstiftningen fungerat bra och det har inte framkommit något behov av betydande principiella lagändringar. I fastighetsbildningslagen togs vissa nya förfaranden i bruk som över huvud taget inte hade ingått i den tidigare skifteslagstiftningen. Ett av de viktigaste är skiften och ägoregleringar som grundar sig på fastigheternas totalvärde. De togs i bruk vid sidan av de tidigare förfarandena och för försiktighetens skull föreskrevs rätt strama villkor för användningen av de nya förfarandena. På grundval av de rätt positiva erfarenheterna är det ändamålsenligt att användningen av de nya förfarandena utvidgas genom att villkoren för användningen av dem lindras.

Fastän den nya lagstiftningen bereddes för bara drygt tio år sedan har den omgivning där fastighetsbildningslagstiftningen tillämpas ändrats betydligt efter det. I synnerhet de ändringar som skett i jordbruksproduktionen och antalet gårdsbruksenheter, byggandet av ny infrastruktur, ändringarna i befolkningens yrkesstruktur och flyttningen till bosättningscentrum kräver att ägoregleringarna och skiftena utveckligas ytterligare bl.a. av den orsaken att områden och andelar i allt större ut-

sträckning överläts i anslutning till dessa förändringar och användningen av områden ändras jämfört med tidigare ändamål.

1.2. Utvecklande av nyskifte

Omfattande ägoregleringar görs som nyskifte, som det finns två olika typer av. Ett traditionellt nyskifte förrättas på sådana jord- och skogsbruksområden där fastighetsindelningen är dålig med tanke på jord- och skogsbruksproduktionen. Syftet med ett sådant nyskifte är i första hand att förbättra förutsättningarna för idkande av jord- och skogsbruksproduktion så att varje fastighets små och utspridda ägototter sammanförs för att produktionsblocken skall bli större. I samband med ett nyskifte förbättras samtidigt till nödvändiga delar också fastighetsstommen genom att väg- och torrläggningsnätet i området förnyas.

Ett projektnyskifte förrättas på sådana områden där byggandet av ny infrastruktur eller verkställandet av skyddsområden medför olägenheter av olika slag för användningen av fastigheterna. Med hjälp av projektnyskifte elimineras eller minskas dylika olägenheter genom ägoregleringar. Förutsättningarna för traditionellt nyskifte har bedömts genom att nyttan av ägoregleringen och kostnaderna och olägenheterna har jämförts sinsemellan och genom att möjligheterna att förbättra fastighetsindelningen och fastighetsstommen i området har bedömts. Dessa kriterier är dock inte lämpliga då nyttan av ett projektnyskifte och ändamålsenligheten med det bedöms. Det föreslås därför att bestämmelserna ändras så att förutsättningar som avviker från förutsättningarna för traditionellt nyskifte inför för projektnyskifte.

I fastighetsbildningslagen togs ett förfarande med totalvärde i bruk vid sidan av det förfarande som grundar sig på graderingsvärdet när ägor delas eller regleras. Det föreslås att förutsättningarna för att totalvärdesprincipen skall kunna tillämpas vid nyskifte utvidgas på basis av de goda erfarenheterna av den.

Vid en ägoreglering får varje sakägare i princip enligt förfarandet med graderingsvärde ägor och enligt förfarandet med totalvärde egendom som hör till fastigheten i enlighet med delningsgrunden. Under vissa förutsättningar kan avvikelser göras från denna huvudprincip för att ett ändamålsenligt slutresultat skall kunna nås. Av tradition har gränserna för möjligheterna till avvikelser varit snäva och därför har förrättningens slutresultat inte alltid varit ändamålsenligt. Det föreslås därför att möjligheterna att avvika från delningsgrunden utvidgas i synnerhet i sådana fall då sakägaren ger sitt samtycke till avvikelsen.

I syfte att förkorta den tid en nyskiftesförrättning tar föreslås dessutom att till lagen fogas bestämmelser genom vilka möjligheten att använda en flygbildskarta och annat kartmaterial vid uppgörandet av nyskiftesplanen utvidgas.

1.3. Servitut och rätter som gäller vägförbindelser

För användningen av fastigheterna stiftas vid en fastighetsförrättning behövliga servitut och för ordnande av vägförbindelse rätter enligt lagen om enskilda vägar (358/1962). Då nya vägförbindelser byggs kan rätter som gäller tidigare vägförbindelser bli onödiga. Likaså kan tidigare stiftade servitut bli onödiga till följd av förändrade förhållanden eller också kan den olägenhet de medför öka betydligt.

För att servitut och vägförbindelser skall kunna ändras i samband med en fastighetsförrättning så att de motsvarar behoven vid den tidpunkten föreslås att bestämmelserna ändras så att möjligheterna att ordna servitut och rätter enligt lagen om enskilda vägar utvidgas. Det föreslås dessutom att de bestämmelser som gäller behandlingen av ersättningar till följd av servitut och rättigheter kompletteras.

1.4. Övriga ändringar

När det gäller klyvning föreslås att bestämmelserna om avvikelser från delningsgrunden utvidgas. Förutsättningarna för av-

vikelse skall variera beroende på om avvikelsen grundar sig på ett avtal mellan sakägarna eller på förrättningsmännens beslut.

Det föreslås att en allmän bestämmelse fogas till lagen enligt vilken anteckningar om en förrättning över vilken besvär har anförts hos jorddomstolen under vissa förutsättningar får göras i fastighetsregistret och de avgöranden som träffats vid förrättningen verkställas till de delar de har vunnit laga kraft. Bestämmelsen blir tillämplig i sådana situationer då de avgöranden som gäller utsträckningen av de fastigheter som varit föremål för förrättningen, deras rättigheter eller ägandet eller innehavet av dem har vunnit laga kraft och besvären närmast gäller de ersättningar och kostnader som fastställts vid förrättningen.

Utöver skiftesförrättningar kan det bli fråga om förrättningar av inlösningsnatur för överföring av områden, såsom inlösen av del av tomt, del av byggplats och tillandning. Genom införande i fastighetsregistret och verkställande till obestridda delar kan bl.a. byggprojekt på de områden som varit föremål för förrättningen och andra projekt som gäller ibruktageandets förknäbbas.

I lagen saknas för närvarande bestämmelser om hur en sakägare kan söka ändring genom besvär i förrättningsmännens beslut om fördelning av förrättningskostnaderna mellan sakägarna medan förrättningen pågår och i ett avgörande om rättande av ett skrivfel som förrättningsingenjören har träffat efter det att förrättningen avslutats. Det föreslås att bestämmelser om sökande av ändring i sådana beslut fogas till lagen.

I 1734 års jordabalk fanns bestämmelser om skyldighet för lägenheternas ägare att hålla rå mellan ägorna upphuggen. Bestämmelser om detta finns varken i den gällande jordabalken (540/1995) eller i fastighetsbildningslagen. I fastighetsbildningslagen finns bestämmelser om upphuggning av en rå mellan fastigheter i samband med fastighetsförrättningar. Avsaknaden av bestämmelser i lagarna medför ovisshet och tvister om hur ägarna till grannfastigheter kan hugga upp en rå mellan fastigheterna utan fastighetsförrättning. Därför är det nödvändigt att bestämmelserna fogas till lagstiftningen. Då bestämmelserna om upphuggning av en rå utan förrättning med tanke på bestämmelser-

nas art bäst passar in i lagen angående vissa grannelagsförhållanden (26/1920), föreslås att nämnda bestämmelser fogas till den lagen.

I fastighetsbildningslagen föreslås dessutom sådana ändringar av hänvisningsbestämmelserna som beror på att andra bestämmelser har ändrats, samt vissa andra ändringar av teknisk natur.

2. Propositionens konsekvenser

Syftet med propositionen är att främja ägoregleringar genom nyskifte så att den tid för rättningarna tar blir kortare och slutresultatet blir så ändamålsenligt som möjligt för sakägarna. Den föreslagna lagen gör det också möjligt att bättre än nu ordna servitut och vägförbindelser så att de motsvarar de förändrade förhållandena. Kompletteringen av de bestämmelser som gäller ändringssökande ökar endast sakägarnas rättsskydd.

Propositionen har inga konsekvenser i fråga om organisation och personal och inte heller några konsekvenser för statsfinanserna

och miljön.

3. Beredningen av propositionen

Den föreslagna propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid jord- och skogsbruksministeriet i samarbete med lantmäteriverkets tjänstemän.

Justitieministeriet, kommunikationsministeriet, miljöministeriet, Lantmäteriverket, Centralförbundet för fiskerihushållning, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund, Jordägarnas förbund, Finlands Kommunförbund, Finlands kommuntekniska förening (Fastighetsingenjörernas klubb) och Tekniska högskolans avdelning för lantmäteri har beretts tillfälle att ge utlåtanden om propositionen. I de utlåtanden som erhållits har de föreslagna ändringarna ansetts behövliga och värda att understödvas. Vid den fortsatta beredningen av propositionen har de anmärkningar som gällt detaljer i propositionen beaktats i mån av möjlighet.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslag

1.1. Fastighetsbildningslagen

17 §. När lagens 168 § ändrades blev det tidigare 3 mom. i paragrafen 4 mom. och därför måste hänvisningen i 17 § 2 mom. ändras så att den avser 168 § 4 mom.

51 §. Delningsgrunden vid klyvning är den andel som delägaren äger. Enligt huvudregeln skall varje delägare få den ägomassa som tillkommer honom enligt delningsgrunden eller, om klyvning förrättas på basis av totalvärdet, så skall värdet av den lägenhet som bildas åt en delägare motsvara den andel som enligt delningsgrunden tillkommer honom av totalvärdet av hela den lägenhet som skall klyvas.

Under vissa förutsättningar kan avvikelser göras från delning enligt delningsgrunden. Bestämmelser om detta finns i paragrafens 1 mom. Om delägarna enas om saken, kan avvikelser göras i den mån det är nödvändigt för att en ändamålsenlig klyvning skall kunna förrättas. Enligt gällande bestämmelser kan avvikelser från delningsgrunden göras också utan delägarnas samtycke, om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter skall kunna bildas och det inte medför betydande olägenhet för någon delägare och avvikelser för någon lägenhet som bildas inte överstiger delningsgrunden med mer än 20 % eller understiger den med mer än 10 %.

I synnerhet när bebyggda lägenheter med liten areal klyvs enligt totalvärdesmetoden är de gällande gränserna för avvikelser i vissa fall för snäva för att ett ändamålsenligt slutresultat skall kunna nås. Det föreslås därför att avvikelser för någon av de lägenheter som bildas skall kunna göras utan delägarnas samtycke så att avvikelserna är högst 30 % i stället för gällande 20 % under i övrigt samma förutsättningar som för närvarande. Däremot skall en avvikelse som understiger delningsgrunden med mer än 10 % förutsätta att avvikelserna är nödvändiga för åstadkommande av en ändamålsenlig klyvningsförrättning och att avvikelserna inte medför betydande olägenhet för någon delägare. I detta fall får avvikelserna dock understiga delningsgrunden med högst 30 %.

67 §. I den gällande paragrafen finns bestämmelser om förutsättningarna för förrättning av traditionellt nyskifte. Förutsättningarna för sådant nyskifte och ändamålsenligheten med att förrätta ett sådant utreds genom en jämförelse av nytta, kostnader och olägenheter. I det gällande 2 mom. i 68 § finns däremot en bestämmelse som gäller projektnyskifte. Ett sådant nyskifte behövs och är ändamålsenligt att förrätta i sådana fall då genomförandet av ett i bestämmelsen avsett större infrastrukturprojekt medför att ägor splittras eller medför någon annan betydande olägenhet för användningen av fastigheterna inom området. Genom projektnyskifte åstadkoms utöver en förbättring av fastighetsindelningen bl.a. en förbättring av försämrade vägförbindelser och av trafiksäkerheten med tanke på vägtrafiken och järnvägs-trafiken.

Förutsättningarna för nyskifte enligt lagens 67 § 1 och 3 mom. är illa lämpade för utredande av förutsättningarna för förrättande av projektnyskifte på grund av att det när det gäller projektnyskifte är mycket svårt att jämföra nytta och kostnader sinsemellan, eftersom de oftast inte är jämförbara sinsemellan. I praktiken skulle man bli tvungen att jämföra t.ex. ökningen av olägenheterna till följd av att man måste ta en omväg på grund av att korsandet av en väg eller bana hindras och minskningen av sådana olägenheter, förbättringen av trafiksäkerheten och förkortningen eller förlängningen av restiderna för dem som färdas på vägen eller banan. Det föreslås därför att förutsättningarna för projektnyskifte med avvikelser från förutsättningarna i paragrafens 1 och 3 mom. bedöms utgående från nyttan av nyskiftet och genom att ändamålsenligheten med förrättande av nyskifte bedöms särskilt i varje enskilt fall. En bestämmelse om detta föreslås i ett nytt 4 mom.

68 §. På grund av det nya 4 mom. som enligt förslaget fogas till lagens 67 § föreslås att den bestämmelse i 68 § 2 mom. som innehåller en definition av begreppet projektnyskifte stryks som obehövlig. Det föreslås att paragrafen endast skall innehålla bestämmelser

om hur nyskiftesförrättningar anhängiggörs.

77 §. Vid nyskifte är innehav delningsgrunden. Således skall varje fastighet som är med i skiftet få ägor enligt vad den innehaft av hävd eller, om nyskifte förrättas på basis av totalvärdet, så skall totalvärdet av den fastighet som bildas åt en delägare i skiftet motsvara den andel som enligt delningsgrunden tillkommer delägaren av totalvärdet av hela nyskiftesområdet.

Enligt gällande 4 mom. kan delningssättet vid nyskifte grunda sig på totalvärdet, om alla de delägare som är närvarande när beslutet om delningssättet fattas enas om saken och om det är nödvändigt att nyskifte förrättas på detta sätt för att nå ett ändamålsenligt slutresultat. I synnerhet vid nyskifte som omfattar flera fastigheter är det ibland svårt för alla närvarande delägare att uppnå enighet om delningssättet, även om det delningssätt som grundar sig på totalvärdet skulle behövas för att ett ändamålsenligt slutresultat skall kunna nås. Det föreslås därför att förutläggningarna för förrättande av nyskifte utgående från totalvärdet utvidgas så att nyskifte kan förrättas på detta sätt alltid då det är nödvändigt för att ett ändamålsenligt slutresultat skall kunna nås. I övriga fall skall nyskifte förrättas utgående från totalvärdet, om de närvarande delägarna enas om det.

För närvarande kan avvikelser göras så att delningsgrunden överstigs med högst 20 % eller understigs med högst 10 %. Med delägarens samtycke kan avvikelsen uppåt också vara större. En förutsättning för avvikelserna är att avvikelsen är viktig för åstadkommande av en ändamålsenlig skiftesläggning och inte medför betydande olägenhet för någon delägare.

Förrättningspraxis har visat att de gällande mycket snäva gränserna för avvikelse från delningsgrunden ibland leder till ett betydligt sämre slutresultat än om något större avvikelser kunde göras från delningsgrunden. Det föreslås därför att avvikelsen från delningsgrunden både uppåt och nedåt kan vara högst 20 % utan delägarens samtycke, om samma förutsättningar som nu föreligger i övrigt. Då avsikten med nyskifte är att få till stånd ett slutresultat som så väl som möjligt tillfredsställer sakägarnas behov, föreslås att avvikelsen också kan vara större med delägarens samtycke.

88 §. För närvarande förutsätts att en förrättningskarta som uppfyller kraven på exakthet görs upp över förrättningsområdet innan nyskiftesplanen uppgörs. När det gäller ett mera omfattande nyskifte fördröjer detta krav förrättningen med i allmänhet ungefär ett år.

Flygbildstekniken är nuförtiden så väl utvecklad att en flygbildskarta när det gäller exaktheten endast i ringa mån avviker från den egentliga förrättningskarta som uppgörs utgående från en flygbildskarta preciserad med mätningar i terrängen. Avvikelseerna gäller vanligen endast små skillnader i ytorna på olika terrängfigurer. En flygbildskarta är dock så exakt att dessa små inexaktheter inte har någon betydelse för uppgörandet av nyskiftesplanen eller för slutresultatet av skiftet.

Användningen av en flygbildskarta som grund för nyskiftesplanen skulle försnabba genomförandet av förrättningen betydligt. En flygbildskarta är också åskädligare för sakägarna, eftersom den visar terrängfigurerna t.ex. när det gäller vägar, diken och trädbestånd sådana de är i terrängen. Ofta granskar sakägarna i praktiken redan nu den föreslagna skiftesplanen också med hjälp av en flygbildskarta. I dag finns det också annat kartmaterial som är tillräckligt exakt för uppgörandet av en nyskiftesplan. Det föreslås därför att nyskiftesplanen kan uppgöras utgående från en flygbildskarta eller annat tillgängligt kartmaterial och att den slutliga förrättningskartan uppgörs först efter det att skiftesplanen har fastställts. Då kan de mätningar i terrängen som behövs för förrättningskartan kombineras med att nyskiftesplanen märks ut i terrängen.

Avsikten är att närmare bestämmelser om kraven på exakthet när det gäller en flygbildskarta som används som grund för en skiftesplan skall utfärdas genom förordning. Bestämmelser om sådana ändringar och justeringar i den fastställda nyskiftesplanen som beror på eventuella inexaktheter i flygbildskartan föreslås i 90 §.

90 §. Om nyskiftesplanen har uppgjorts enligt 88 § utgående från en flygbildskarta eller annat kartmaterial och om inexaktheter konstateras på flygbildskartan eller någon annan karta efter det att skiftesplanen har fastställts, skall de ändringar som behövs för att eliminera verkningarna av dessa inexaktheter gö-

ras i förrättningen. Då kan man förfara aningen så att nyskiftesplanen, trots att den har fastställts, rättas genom att behövliga ändringar görs i den, eller så att de avvikelser från delningsgrunden som beror på en inexakthet kompenseras med ersättning enligt 92 §. Det är förrättningsmännens sak att pröva vilket förfarande som är det ändamålsenligaste i varje enskilt fall. Om avvikelserna till följd av en inexakthet är ringa, är ett ändamålsenligt förfarande i allmänhet att avvikelsen ersätts i pengar. Om avvikelserna från delningsgrunden däremot är så stora att detta inte är möjligt med beaktande av 77 §, skall skiftesplanen ändras.

103 §. Om någonting är oklart när det gäller utsträckningen av en registerenhet, kan utsträckningen av registerenheten utredas och avgöras genom en fastighetsbestämningsförrättning enligt 101 §. Genom fastighetsbestämning kan således utöver oklarheter som gäller en rå dessutom avgöras bl.a. oklarheter som gäller vilka servitutsrätter fastigheten har, vilka samfälliga områden fastigheten har andel i eller vilka servitut som belastar fastigheten. En sådan utredning kan vara nödvändig t.ex. i samband med styckning eller en förrättning för överföring av en andel.

I samband med styckning och andra fastighetsförrättningar är det ofta nödvändigt att ordna vägförbindelse enligt 156 § 3 mom. I oklara fall kan det därför vara nödvändigt att utreda vilka vägrätter t.ex. den moderfastighet som skall styckas har. Ett sådant ärende avgörs för närvarande genom vägförrättning på det sätt som avses i 38 § 1 mom. 4 punkten i lagen om enskilda vägar, när ärendet tas upp som ett separat ärende.

Enligt gällande 103 § 2 mom. förrättas rågång utan ansökan i samband med en annan förrättning, om rågång behövs för att förrättningen skall kunna verkställas. Då det enligt vad som anförts ovan också kan vara nödvändigt att utreda och avgöra andra oklarheter som gäller fastighetsindelningen eller utsträckningen av en fastighet för att fastighetsförrättningen skall kunna verkställas, föreslås att utöver rågång också annan fastighetsbestämning vid behov skall kunna förrättas utan ansökan i samband med en fastighetsförrättning. Detta skall också gälla en rätt enligt lagen om enskilda vägar. Det föreslås att ett nytt 3 mom. som gäller detta fogas till para-

grafen.

154 §. I 1 mom. finns en förteckning över de rättigheter som till förmån för en fastighet kan stiftas på en annan registerenhets område som servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Närmast som en teknisk ändring föreslås att rätten att ta hushållsvatten enligt 1 punkten avskiljs från de övriga servituterna enligt 1 punkten till en särskild typ av servitut. Då skall rätt att ta hushållsvatten t.ex. från någon annans brunn, källa, damm eller reservoar vara en särskild typ av servitut. Frågan om hur transporten av vattnet kan ordnas skall övervägas särskilt som en särskild typ av servitut. Det kan bli fråga om de sätt som nämns i den föreslagna 2 punkten. Det kan också bli fråga om att en gångstig enligt 5 § 2 mom. i lagen om enskilda vägar byggs för att vattnet skall kunna hämtas.

Enligt gällande 5 punkt kan som servitut stiftas bl.a. rätt att använda ett område som behövs för fiske. Ett sådant servitut har ingått i skifteslagstiftningen redan sedan gammalt och med det har avsetts rätt att använda ett sådant markområde som behövs för idkande av fiske, t.ex. för notdragning från land och torkning eller förvaring av fiskeredskap.

När fastighetsbildningslagen bereddes hade man inte för avsikt att ändra innehållet i denna servitutsrätt så att som servitut med stöd av den kunde stiftas rätt att fiska på en sådan fastighets vattenområden som tillhör någon annan eller på samfälligt vattenområde, utan de frågor som gäller utnyttjande av fiskerätt, såsom ärenden som gäller överlåtelse eller utarrendering av fiskerätt och beviljande av tillstånd att utnyttja fiskerätt, måste ordnas i den ordning som anges i lagen om fiske (286/1982).

I praktiken har det dock framkommit fall där man genom avtal med stöd av gällande 154 § 1 mom. 5 punkt som ett servitut enligt fastighetsbildningslagen har försökt stifta rätt att fiska på ett vattenområde som tillhör en fastighet eller på ett samfälligt vattenområde. Avsikten har inte varit att servitut som gäller fiskerätt skall stiftas med stöd av nämnda lagrum. Också med tanke på rättssystemet är det oändamålsenligt att en sådan rätt stiftas som ett servitut bl.a. av den orsaken att det skulle ge upphov till oklarheter i förhållande till fiske som sker med stöd av lagen om fiske. Det föreslås därför att bestämmelsen görs

klarare så att rätt att använda ett markområde som behövs för fiske fastställs som en särskild typ av servitut i den nya 7 punkten. Avsikten är att användningen av området skall hänföra sig till det faktiska fisketillfället, såsom dragande av not från stranden eller förvaring, underhåll och istandsättning av fiskeredskap. Trafikeringen till fiskevattnet skall däremot ordnas enligt 156 § 4 mom., lagen om enskilda vägar eller 22 § i lagen om fiske.

155—157 §. Enligt 156 § 3 mom. skall vid en fastighetsförrättning för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse. Om en fastighet som servitut har rätt att t.ex. ta grus från ett sådant ställe på en annan fastighets område som inte gränsar till den berättigade fastigheten eller till en allmän väg, är det nödvändigt att ordna en vägförbindelse för att servitutsrätten skall kunna utnyttjas.

Också då en fastighet på grundval av en särskild förmån har rätt att utnyttja ett område som hör till en annan registerenhet eller då en fastighet har andel i ett samfällt område kan det vara nödvändigt att ordna en vägförbindelse så att ägaren eller innehavaren av fastigheten kan utnyttja den särskilda förmånen eller det samfälliga området.

I lagen saknas för närvarande bestämmelser om ordnande av ovan avsedd vägförbindelse i samband med en fastighetsförrättning och därför föreslås att sådana bestämmelser fogas till lagen för att saken skall bli klarare. Då omständigheterna när det gäller utnyttjande av en servitutsrätt, en särskild förmån eller ett samfällt område varierar betydligt beroende på hurudana servitut, särskilda förmåner eller samfälliga områden det är fråga om och hur det område till vilket vägförbindelse skall ordnas ligger i förhållande till den berättigade fastigheten, skall ett ärende som gäller byggande av en vägförbindelse behandlas och avgöras endast på yrkande av ägaren till fastigheten i fråga. Ordlandet av vägförbindelse skall dock avgöras med tillämpning av samma bestämmelser som då vägförbindelse ordnas till en fastighet eller ett avskilt skifte. När förutsättningarna för byggande av en vägförbindelse övervägs bör i synnerhet vägförbindelsens nödvändighet övervägas särskilt för varje fastighet.

I lagens 155-157 § har dessutom gjorts de tekniska ändringar som ändringen av 154 § 1 mom. föranleder.

159 §. Enligt 3 mom. skall ett onödigt servitut som gäller ett område som omfattas av en förrättning upphävas vid förrättningen.

Också en vägrätt eller annan rätt enligt lagen om enskilda vägar är en nyttjanderätt som kan jämföras med ett servitut enligt fastighetsbildningslagen. Enligt gällande 3 mom. kan upphävandet av en onödig rätt enligt lagen om enskilda vägar dock inte behandlas vid en förrättning enligt fastighetsbildningslagen utom i de undantagsfall som anges i 165 § 2 mom. I andra fall kan en rätt enligt lagen om enskilda vägar upphävas endast vid en vägförrättning för en enskild väg. Syftet med denna begränsning är att mindre fastighetsförrättningar, såsom styckning, inte skall expandera till förrättningar som omfattar flera sakägare, varvid den sökta förrättningen kan fördröjas oskäligt på grund av meningsskiljaktigheter mellan sakägarna.

I samband med en grundläggande förbättring av fastighetsregistret och arkivforskning kring fastighetsförrättningar har det framkommit att till fastigheterna hänför sig sådana vägrätter enligt 1 § i lagen om enskilda vägar och andra nyttjanderätter till förmån för vägförbindelser enligt lagen om enskilda vägar vilka inte utnyttjas på grund av att de har blivit helt onödiga och vilka inte längre ens kan urskiljas i terrängen. För att utöver servitut också dylika helt onödiga rättigheter enligt lagen om enskilda vägar skall kunna upphävas på ett område som omfattas av en förrättning utan att vägförrättning för en enskild väg verkställs separat, föreslås ett tillägg som gäller detta i paragrafens 3 mom. Vid förrättningen skall det övervägas om det är ändamålsenligt att upphävande av en rätt behandlas vid förrättningen i fråga eller om behandlingen av ärendet kräver att en vägförrättning för en enskild väg verkställs separat.

160 §. På grund av förändrade förhållanden kan det bli rentav helt omöjligt att utnyttja en servitutsrätt. I praktiken har det bl.a. uppkommit sådana situationer att ett servitut som gäller en båtplats eller brygga har hamnat långt från strandlinjen på grund av uppkomsten av tillandning. Om t.ex. tillandning genom inlösen fogas till en belastad registerenhet, är det rimligt att servitutsområdet i stället för att servitutet upphävs flyttas till stranden, även om sakägarna inte kan enas om flyttandet. En förutsättning för flyttandet skall vara

att det inte medför betydande olägenhet för någon registerenhet. Olägenheten skall bedömas både ur den belastade registerenhetens och grannregisterenhetens synvinkel. Åtgärden kan medföra olägenhet för en granne bl.a. i sådana fall att ett servitutsområde som ger upphov till buller flyttas till registerenhetens rå. Med stöd av vad som anförts ovan föreslås i paragrafen ett tillägg enligt vilket ett servitutsområde kan flyttas utan avtal mellan sakägarna eller någon annan åtgärd enligt paragrafen vidtas som möjliggör ett ändamålsenligare utnyttjande av servitutet för dess ursprungliga ändamål, om möjligheterna att utnyttja det har försämrats på grund av förändrade förhållanden.

162 §. I paragrafen finns bestämmelser om att ägaren eller innehavaren av en belastad registerenhet har rätt att få ersättning för förluster som beror på stiftandet av ett servitut eller en rätt enligt 156 § 3 mom.

Eftersom en olägenhet eller skada som en åtgärd enligt 160 § medför beroende på åtgärden kan rikta sig mot olika sakägare, föreslås i 1 mom. en bestämmelse om att den sakägare som har nytta av åtgärden är ersättningsskyldig för olägenhet eller skada som en åtgärd enligt 160 § medför. I momentet föreslås också en bestämmelse om att om vägrätt enligt 156 § 3 mom. beviljas och vägrätten gäller en redan byggd väg, skall frågan om ersättning enligt 24 § i lagen om enskilda vägar också behandlas.

I den gällande lagen saknas en tydlig bestämmelse om att också innehavaren av arrenderätt eller annan särskild rätt utöver ägaren eller innehavaren av en registerenhet är berättigad till ersättning för förluster som beror på stiftande, flyttande, upphävande eller annan ändring av ett servitut eller en rätt enligt lagens 14 kap. En ersättning som bestämts för innehavaren av en dylik rätt skall beaktas då ersättningen till ägaren av registerenheten bestäms.

165 §. Inom ett nyskiftesområde ändras bl.a. vägregleringen ofta ganska avsevärt. Då måste vägrätter och andra rättigheter enligt lagen om enskilda vägar vilka gäller fastigheter utanför förrättningsområdet ordnas genom att rättigheterna flyttas, upphävs eller ändras på något annat sätt så att de motsvarar de förändrade förhållandena till följd av förrättningen. Som ett nytt 3 mom. föreslås därför

en bestämmelse som gäller ordnande av rättigheter enligt lagen om enskilda vägar.

190 och 233 §. I samband med en förrättning och ett sådant avgörande som har träffats vid en förrättning och över vilket besvär får anföras särskilt ges en skriftlig besvär-anvisning enligt 233 § 1 mom. Enligt 190 § 2 mom. skall en sakägare som så yrkar ges en besvär-anvisning genast när förrättningen har avslutats eller när ett avgörande över vilket besvär får anföras särskilt har träffats.

Syftet med besvär-anvisningen är bl.a. att i efterhand tydligt visa tidpunkten då förrättningen avslutats eller tidpunkten då ett överklagbart avgörande träffats och de fullföljds-anvisningar som givits. Därför är det nödvändigt att en skriftlig besvär-anvisning fogas till förrättningsprotokollet också i det fall att ingen av sakägarna begär besvär-anvisning under besvärstiden. Det är nödvändigt att besvär-anvisningen också åtföljer kopian av förrättningshandlingarna. Eftersom brister har framkommit i förrättningspraxis när det gäller fogande av besvär-anvisning till handlingarna, föreslås en uttrycklig bestämmelse om detta i 190 § 2 mom. För att klargöra att bestämmelserna i 190 § 2 mom. och 233 § 1 mom. inte kan tillämpas som alternativa bestämmelser föreslås att i 190 § sammanförs de bestämmelser som gäller upplysning om rätten att söka ändring, givande av besvär-anvisning muntligen och skriftligen samt fogande av skriftlig besvär-anvisning till förrättningsprotokollet. Det föreslås att de ändringar som detta medför även görs i 233 §.

194 a §. Besvär över en fastighetsförrättning kan gälla sådana avgöranden som träffats vid förrättningen och som inverkar på den rådande fastighetsindelningen, såsom på utsträckningen av de fastigheter som varit föremål för förrättningen, de rättigheter som behandlats vid förrättningen eller ägandet eller innehavet av fastigheter och områden. Då kan avgöranden som gäller förrättningen inte införas i fastighetsregistret och avgörandena inte verkställas före domstolsbehandlingen, eftersom det avgörande som träffas med anledning av besvaren är av betydelse med tanke på de anteckningar som skall göras i fastighetsregistret eller med tanke på ägandet eller innehavet av fastigheter och områden. Om besvaren däremot gäller endast ersättningar eller kostnader som bestämts vid för-

rättningen eller annars någon sådan omständighet som inte inverkar på fastighetsindelningen, de rättigheter som hänför sig till fastigheterna och områdena eller de anteckningar som skall göras i fastighetsregistret, fördröjer besvären onödigt införandet av sådana avgöranden i fastighetsregistret vilka ändrar fastighetsindelningen men inte längre kan ändras med anledning av besvären, eftersom en fastighetsförrättning, utom i vissa undantagsfall, enligt gällande bestämmelser registreras först efter det att förrättningen till alla delar har vunnit laga kraft.

Enligt gällande bestämmelser hindrar besvär över t.ex. den ersättning som skall betalas i fråga om en fastighetsförrättning som gäller inlösen av en del av en tomt eller en byggplats inlösaren från att ta det inlösta området i sin besittning, fastän det inte råder någon oklarhet eller tvist beträffande lösningsrätten. Detta fördröjer onödigt bl.a. byggprojekt. I vissa fall har det varit uppenbart att besvär över ersättningen har anförts i dröjsmålssyfte.

Med stöd av det som anförts ovan föreslås i lagen en bestämmelse, enligt vilken anteckningar om förrättningen kan göras i fastighetsregistret på begäran av en sakägare och de avgöranden som träffats vid förrättningen verkställas till den del de vunnit laga kraft, om de besvär som anförts över förrättningen gäller endast ersättningar eller kostnader eller någon annan motsvarande omständighet. Tillstånd att göra ovan avsedda anteckningar i fastighetsregistret och verkställa avgöranden ges av jorrdomstolen. Sakägarna skall lämna en i 1 mom. avsedd begäran till fastighetsregisterföraren, som skall sända begäran vidare till jorrdomstolen och bifoga sitt utlåtande i saken. Också enligt 53 § 2 mom. i inlösningslagen kan en inlösningsförrättning som delvis vunnit laga kraft införas i fastighetsregistret i motsvarande fall.

203 §. På grund av att räntelagen har ändrats ändras hänvisningen till dess 4 § 3 mom. i paragrafens 3 mom. så att hänvisningen omfattar hela 4 § i räntelagen.

209 §. Vid styckning bestäms förrättningskostnaderna per fastighet för varje styckningsfastighet som bildas och mottagande fastighet. Förrättningsutgifterna beror bl.a. på antalet råmärken som behövs för utmärkande av styckningsfastighetens nya rår. Den fas-

tighetsförrättningsavgift som skall tas ut bestäms enligt de bestämmelser som gäller fastighetsförrättningsavgift bl.a. på grundval av arealen av den styckningsfastighet som bildas och hurudana åtgärder i anslutning till förrättningen som har vidtagits på förhand genom försorg av styckningsfastighetens ägare.

I det avtal som gäller överlåtelse av ett outbrutet område avtalas vanligen att mottagaren av det outbrutna området skall svara för styckningskostnaderna, eller också nämns saken inte alls i överlåtelsehandlingen. I överlåtelsehandlingen avtalas dock ibland mellan säljaren och köparen att säljaren svarar för det outbrutna områdets styckningskostnader.

I synnerhet i sådana fall då säljaren har sålt hela fastigheten som outbrutna områden eller sålt fastigheten efter det att ett outbrutet område överlåtits, uppstår oklarhet när det gäller betalningen av förrättningskostnaderna.

Enligt 8 § i lagen om fastighetsförrättningsavgift utgör en fastighet för vilken fastighetsförrättningsavgift har påförts pant för fastighetsförrättningsavgiften så som 20 kap. i jordabalken föreskriver. Enligt detta bör det anses att den styckningsfastighet som bildats utgör pant för betalningen av avgiften också då den som säljer ett outbrutet område och köparen har kommit överens om att säljaren betalar styckningskostnaderna. Det är också oklart om det personliga ansvar för betalningen av avgiften som styckningsfastighetens ägare har i förhållande till staten har överförs till säljaren med stöd av överlåtelsehandlingen, eller om villkoret i överlåtelsehandlingen har verkningar bara i förhållandet mellan säljaren och köparen.

För att saken skall bli klarare föreslås att ett nytt 2 mom. fogas till paragrafen. Enligt det skall ägaren till respektive fastighet svara för betalningen av förrättningskostnaderna för varje styckningsfastighet som bildats och mottagande fastighet. Om den som säljer ett outbrutet område och köparen i överlåtelsehandlingen har avtalat att säljaren svarar för förrättningskostnaderna för styckningen, har detta avtalsvillkor verkan endast i rättsförhållandet mellan säljaren och köparen på samma sätt som t.ex. ett sådant villkor i en överlåtelsehandling som gäller betalning av köpesumman. Om innehavaren av en särskild rättighet enligt 22 § 1 mom. emellertid har sökt

styckning, svarar han för betalningen av förrättningskostnaderna för tomtens del.

232 §. De ersättningar som avses i 180 § 2 mom. är förrättningsutgifter enligt 207 § 2 mom. Förrättningsmännen kan under vissa förutsättningar besluta om fördelning av dem mellan sakägarna och vid behov bestämma om betalningar mellan sakägarna till följd av dem medan förrättningen pågår.

Innan den slutliga fastighetsförrättningsavgiften fastställs kan enligt 10 § 2 mom. i lagen om fastighetsförrättningsavgift (558/1995) avbetalning av fastighetsförrättningsavgiften fastställas och uppbäras av sakägarna. Bestämmelserna om fastighetsförrättningsavgift skall tillämpas på avbetalningen.

Enligt 207 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen består förrättningskostnaderna av förrättningsutgifter och en fastighetsförrättningsavgift och de fördelas med stöd av 209 § mellan sakägarna genom beslut av förrättningsmännen. Om det bestäms att sakägarna skall betala förrättningskostnaderna och de uppbärs under förrättningens gång, skall fördelningen av dem mellan sakägarna fastställas för detta ändamål. Fastän fördelningen under förrättningens gång inte avgör hur förrättningskostnaderna slutligen fördelas mellan sakägarna, har avgörandet dock stor betydelse för sakägarna, eftersom det förutsätter betalningar av sakägarna som genast kan verkställas. Det föreslås därför att till paragrafens 1 mom. fogas en ny 14 punkt, enligt vilken ändring i ett avgörande som förrättningsmännen träffat om fördelning av förrättningskostnaderna mellan sakägarna medan förrättningen pågår också får sökas under förrättningens gång. Möjligheten att söka ändring skall gälla endast sådana beslut som inte grundar sig på avtal mellan sakägarna.

241 §. Det föreslås att till 1 mom. fogas ett omnämmande av kommunens fastighetsregisterförare av den orsaken att ansökan om besvärstillstånd och besvär över den förrättning som jorrdomstolens avgörande gäller och för vilken förrättningsförordnande har utfärdats av kommunens fastighetsregisterförare skall inlämnas till kommunens fastighetsregisterförare enligt 239 §.

243 §. I 2 mom. 1 punkten har ett tillägg gjorts på grund av det 2 mom. som enligt förslaget skall fogas till lagens 194 a §.

271 §. Innan anteckning om en fastighetsförrättning har gjorts i fastighetsregistret får ett sakfel eller skrivfel som konstaterats vid förrättningen rättas enligt förfarandet för rättande av fel i 271 och 272 §. Det är fråga om ett sakfel om ett beslut som har fattats vid förrättningen bygger på en klart felaktig eller bristfällig utredning eller på uppenbart oriktig tillämpning av lag. Om ett mättings-, räkne-, skriv- eller anteckningsfel har begåtts vid förrättningen är det fråga om ett skrivfel.

I samband med omfattande fastighetsförrättningar, såsom fastighetsbestämningsförrättningar som gäller delägarskap i samfällda områden och omfattande vägförrättningar för enskilda vägar, måste förrättningen tillkännages t.o.m. flera hundra sakägare. Då kan det av olika orsaker i praktiken hända att tillkännagivandet av förrättningen har varit bristfälligt till någon del och att detta inte har kommit fram under förrättningens gång utan först senare t.ex. när förrättningen skall införas i fastighetsregistret. T.ex. när det gäller en sådan brist i samband med tillkännagivandet har högsta domstolen i ett avgörande ansett att det inte är fråga om ett sådant sak- eller skrivfel som avses i gällande bestämmelser och som hänför sig till ett beslut som fattats vid förrättningen eller till det tekniska verkställandet av förrättningen, utan ett fel i förfarandet som skett vid förrättningen och som enligt gällande bestämmelser inte kan rättas enligt förfarandet för rättande av fel. Således kan bl.a. en brist i anslutning till tillkännagivandet rättas efter det att förrättningen avslutats endast med tillämpning av bestämmelserna om extraordinärt ändringsökande i 31 kap. i rättegångsbalken, om den besvärstid som gäller förrättningen redan har gått ut. Detta gäller också alla andra fel i förfarandet som hänför sig till en förrättning.

Tillämpningen av de bestämmelser i rättegångsbalken som gäller extraordinärt ändringsökande på rättande av fel som skett i förfarandet är ett alltför onödigt tungt och långsamt förfarande i sådana fall då anteckningar om förrättningen ännu inte har gjorts i fastighetsregistret och förrättningens rättsverkningar enligt 192 § 3 mom. ännu inte uppkommit. Det föreslås därför att till 271 § som 2 mom. fogas en bestämmelse om rättande av fel i förfarandet som motsvarar bestämmelsen om rättande av sakfel. Felet

rättas genom att förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt. På den nya behandlingen tillämpas vad som bestäms i 275 § 2 mom.

280 a §. I paragrafen föreskrivs om rättande av ett sakfel eller ett skrivfel som visar sig i en förrättning innan den har avslutats. Avsikten är att samma bestämmelse också skall tillämpas när det gäller ett fel i förfarandet. Det föreslås att ett tillägg som gäller detta fogas till den gällande bestämmelsen.

281 a §. I 11 kap. 4 § i jordabalken nämns sådana fastigheter som står utanför lagfarts-systemet. Då innehavet av dessa fastigheter inte lagfars, inskrivs äganderätten inte genom lagfart i lagfarts- och inteckningsregistret utan i det görs en anteckning om ägaren enligt 13 § 7 punkten i förordningen om lagfarts- och inteckningsregister (960/1996).

För att saken skall bli klarare föreslås att till fastighetsbildningslagen fogas en bestämmelse om att när det gäller den som sökt förrättning eller någon annan åtgärd enligt fastighetsbildningslagen och andra sakägare konstateras äganderätten till en sådan fastighet inte genom lagfart utan genom en anteckning om ägaren i lagfarts- och inteckningsregistret.

285 §. Ändring i ett avgörande som förrättningsingenjören träffat vid förrättningen söks genom att besvär över förrättningen anförs hos jorrdomstolen enligt 231 och 232 §. I undantagsfall kan förrättningsingenjören med stöd av 274 § 1 mom. utanför förrättningen träffa ett avgörande som gäller förrättningen i ett ärende som gäller rättande av skrivfel. Även om det är fråga om rättande av ett tekniskt fel, har det dock betydelse med tanke på sakägarnas rättigheter. Därför skall en sakägare som anser att rättelsen har gjorts på fel sätt med tanke på hans rättigheter kunna söka ändring i förrättningsingenjörens rättelsebeslut. I lagen finns dock ingen bestämmelse om hur ändring söks i ett rättelsebeslut som förrättningsingenjören fattat med stöd av 274 § 1 mom. Det föreslås därför att till 285 § 2 mom. fogas en hänvisningsbestämmelse, enligt vilken ändring också i förrättningsingenjörens rättelsebeslut enligt 274 § 1 mom. söks hos jorrdomstolen, och bestämmelserna om sökande av ändring genom besvär i en avslutad förrättning skall tillämpas

på ändringssökandet.

288 a och 289 §. I 288 a § 1 mom. har omnämnandet av tomt strukits som obehövligt, eftersom också en tomt för närvarande bildas genom styckning enligt 20 § 2 mom. i sådana fall då befrielse från inteckningsansvar enligt 28 § 1 mom. tillämpas. Då är den tomt som bildas en styckningsfastighet.

Hänvisningarna till 134 § 2 mom. i 288 a § och i 289 § 1 mom. har ändrats till en hänvisning till 134 § 3 mom. på grund av att de bestämmelser som gäller befrielse från inteckningsansvar och inskrivna sytningar nu finns i 134 § 3 mom. enligt lagen om ändring av fastighetsbildningslagen (455/2004).

1.2. Lagen angående vissa grannelagsförhållanden

15 §. I 12 kap. 7 § i 1734 års jordabalk fanns en bestämmelse enligt vilken rågrannar skulle rågång sin å alla sidor uppgå, åtminstone vart tredje år, så att den till sina skiljemärken alltid riktig hålles.

När den nya jordabalken (540/1995) stiftades, ansåg man att bestämmelsen om upphuggning av en rå vad innehållet beträffar inte hör hemma i lagen i fråga. I samband med beredningen av fastighetsbildningslagen, som pågick samtidigt, ansåg man igen att endast bestämmelser om upphuggning av en rå genom myndigheternas försorg i samband med en fastighetsförrättning kunde tas in i nämnda lag. Sådana bestämmelser finns således i 185 § i fastighetsbildningslagen och i 55 § i fastighetsbildningsförordningen. Om upphuggning av en rå genom fastighetsägarnas försorg utan fastighetsförrättning finns däremot över huvud taget inga bestämmelser för närvarande.

I praktiken har det visat sig att bestämmelser om upphuggning av en rå genom fastighetsägarnas försorg behövs. I synnerhet på skogsmark med yngre trädbestånd kan en rå som huggits upp vid fastighetsförrättningen redan inom 10 år ha vuxit igen så att rålinjen inte kan urskiljas i terrängen. Även om råmärkena i terrängen finns kvar på sina platser är det omöjligt att hitta dem på vintern. Att gränserna är osynliga försvårar i synnerhet skogshuggningen på vintern. I praktiken har man konstaterat att råmärken också försvin-

ner både till följd av olika markåtgärder och skadegörelse. För tryggande av påvisandet av en lagakraftvunnen fastighetsindelning föreslås av ovan nämnda skäl att bestämmelser om upphuggning av en rå mellan fastigheter genom försorg av ägarna till registerenheter-na fogas till lagen angående vissa grannelagsförhållanden.

Avsaknaden av bestämmelser föranleder också ovisshet bland medborgarna om huruvida en rå får huggas upp utan att fastighetsförrättning söks och, om så är fallet, på vilket sätt. När grannfastigheternas ägare är överens om upphuggningen av rån behövs inga särskilda bestämmelser om det. I praktiken har det visat sig att det ganska ofta råder oenighet om saken.

Detaljerade bestämmelser om upphuggning av en rå mellan fastighetsregisterenheter i samband med en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen finns i 55 § i fastighetsbildningsförordningen. Enligt huvudregeln skall en rå utanför detaljplaneområden upphuggas till en sådan bredd att rålinjens sträckning tydligt kan urskiljas i terrängen. Också på stranddetaljplaneområden skall en rå upphuggas, om inte upphuggningen är uppenbart onödig och ingen sakägare kräver att rån skall upphuggas. Samma principer bör tillämpas också på upphuggning av en rå genom fastighetsägarnas försorg.

I samband med en fastighetsförrättning huggs rågatan upp till hälften på vardera registerenhetsens område så att rålinjen går mitt i rågatan. På samma sätt bör man förfara också då en rå huggs upp genom fastighetsägarnas försorg, eftersom det annars uppstår oklarhet om rålinjens exakta sträckning om rāmärkena senare försvinner.

För försiktighetens skull föreslås dock att en rå kan huggas upp utan avtal mellan ägarna till grannregisterheterna och utan en fastighetsförrättning endast på skogsmark utanför detaljplaneområden och inom ett område som i en stranddetaljplan har anvisats för skogsbruk, och rån skall tidigare ha huggits upp i samband med en lantmåteriförrättning. I övriga fall skall den registerenhetsägare som önskar att en rå huggs upp söka rågång som verkställs som en fastighetsförrättning, varvid rån huggs upp enligt bestämmelserna i fastighetsbildnings-lagstiftningen. För undvikande av tvister föreslås också att rågatan utan avtal får huggas upp till en bredd av högst en och en halv meter.

Det föreslås att bestämmelser om det som nämns ovan fogas till lagen som en ny 15 §.

2. Närmare bestämmelser och föreskrifter

Med hänvisning till motiveringen till lagförslaget 88 § är avsikten att närmare bestämmelser om kraven på exakthet när det gäller en flygbildskarta som används som grund för en skiftesplan skall utfärdas genom statsrådets förordning.

3. Ikraftträdande

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

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

1.

Lag**om ändring av fastighetsbildningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 17 § 2 mom., 51, 68, 77, 88, 90 och 103 §, 154 § 1 mom., 155—157, 159, 160, 162 och 190 §, 203 § 3 mom., 209 och 233 §, 241 § 1 mom., 243 § 2 mom. 1 punkten, 280 a §, 285 § 2 mom., 288 a § samt 289 § 1 mom.,

av dem 77 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 273/1998, 103 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1188/1996, 154 § 1 mom., 155 och 160 §, 285 § 2 mom. samt 288 a § sådana de lyder i lag 322/1999, 156 § sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lagar 273/1998 och 322/1999, 157 och 209 § sådana de lyder delvis ändrade i sistnämnda lag, 162 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 477/2004, 203 § 3 mom. sådant det lyder i nämnda lag 1188/1996, 243 § 2 mom. 1 punkten sådan den lyder i lag 1180/2000 samt 280 a § och 289 § 1 mom. sådant det lyder i nämnda lag 273/1998, samt

fogas till 67 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 333/1999, ett nytt 4 mom., till 165 §, sådan den lyder i nämnda lag 322/1999, ett nytt 3 mom., till lagen en ny 194 a §, till 232 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat i nämnda lagar 1188/1996 och 273/1998, en ny 14 punkt, till 271 § ett nytt 2 mom. och till lagen en ny 281 a § som följer:

17 §

Kommunen har rätt att föra talan på sitt område vid förrättningar som avses i 168 § 4 mom.

51 §

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

Avvikelse från delningsgrunden kan göras utan delägarnas samtycke

1) om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter skall kunna bildas och

2) om det inte medför betydande olägenhet för någon delägare samt

3) om ägomassan för någon lägenhet som bildas eller totalvärdet av den egendom som tillfaller lägenheten inte med mer än 30 procent överstiger eller med mer än 10 procent understiger vad som enligt delningsgrunden skulle tillkomma lägenheten.

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

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

67 §

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

68 §

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

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

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*).

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

Från den ägomassa som enligt delningsgrunden tillfaller en fastighet eller från totalvärdet enligt 2 mom. får avvikelse göras med högst 20 procent, om det är viktigt för att ändamålsenliga fastigheter skall kunna bildas och det inte medför betydande olägenhet för

någon delägare. Med delägarens samtycke kan avvikelsen vara större än den som anges ovan.

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

88 §

Vid nyskifte uppgörs en nyskiftesplan som anger

1) de vägar som skall anläggas och torrlägningsarbeten som skall utföras samt de vattenförsörjnings-, avlopps- och bevattningsanordningar som skall byggas samt planer för dessa,

2) de fastigheter som skall bildas för skiftesdelägarna, samfällda områden och andelar i dem, särskilda förmåner, servitut och vägrätter,

3) platserna för sådana driftscentra som skall flyttas samt bestämmelser om inlösning av byggnader eller annan reglering,

4) samfällad skog som skall bildas,

5) tiden för tillträde av ägor och andra bestämmelser om tillträdet,

6) bestämmelser om hur den ställning innehavare av arrenderätt eller andra särskilda rättigheter har skall ordnas samt

7) planer angående andra åtgärder som skall vidtas vid nyskiftet.

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

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

90 §

Nyskifte skall förrättas enligt nyskiftespla-

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

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 råmärke förrättas även på ansökan av en sådan myndighet, sammanslutning eller annan person vars åtgärd har gjort rågången nödvändig.

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

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 tillhörande 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 bil- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats,

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.

155 §

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

156 §

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

Inom ett detaljplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1-4 eller 11 punkten samt ett i 6 punkten avsett servitut som behövs för att användas som bilplats 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 inne-

havaren av en servitutsrätt som redan belastar området.

Vid en fastighetsförrättning skall för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse till en gata, byggnadsplaneväg, allmän väg eller sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats, genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 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 skall vid fastighetsförrättningen även avgöras huruvida vägrätt skall beviljas för en sådan enskild väg som avses ovan.

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

157 §

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

Ett servitut får inte stiftas, om det enligt annan lagstiftning vore förbjudet att utnyttja det. Om det enligt annan lagstiftning fordras tillstånd av en myndighet för att utnyttja ett servitut, ersätter stiftandet av servitutet inte ett sådant tillstånd. Utnyttjandet av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1 eller 2 punkten förutsätter dock inte sådant samtycke av ägaren som avses i 9 kap. 4 § 3 mom. i vattenlagen.

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 rättighet, kan det även bestämmas att servitutet eller rättighet skall förbli gällande till förmån för dessa, om förutsättningar enligt 156 och 157 § föreligger för stiftande av servitut eller rättighet.

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

160 §

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

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

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

3) om åtgärden inte medför betydande olägenhet för någon registerenhet.

162 §

Ägaren och innehavaren av en belastad registerenhet är berättigade att få ersättning för stiftandet av ett servitut eller en rätt. 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. skall frågan om ersättningsskyldighet enligt 24 § i lagen om enskilda vägar samtidigt behandlas och avgöras. För ett servitut eller en rätt, som vid styckning stiftats till förmån för en styckningsfastighet och som behövs för en vägförbindelse som avses i 156 § 3 mom. är likväl stomfastighetens ägare berättigad till ersättning bara av särskilda skäl. Om den belast-

ning 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 nämnda moment få ersättning för den ökade olägenhet som beror på detta.

Rätt till ersättning enligt 1 mom. föreligger inte till den del som det har överenskommits eller förutsatts att ersättning inte betalas. När det gäller stiftande av servitutsrätt som belastar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en sådan strandplan som fastställts med stöd av den upphävda byggnadslagen (370/1958) har ägaren till området inte rätt till ersättning i fråga om en byggsplats som han överlät sedan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

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

165 §

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

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 ger genast besväransvisning muntligen. Upplysning om rätten att söka ändring skall lämnas och besväransvisning genast ges muntligen också när det vid förrättningen ges ett avgörande över vilket besvär får anföras särskilt enligt 232 § medan förrättningen pågår.

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

194 a §

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

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

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

b) de rättigheter som behandlats vid förrättningen,

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

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

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

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

203 §

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

209 §

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

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

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

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

12) betalning av ersättning i ett fall som avses i 203 § 2 mom.,

13) ett beslut huruvida klyvning skall förrättas enligt 50 § 1 eller 2 mom., om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna, eller

14) ett beslut om fördelning av förrättningskostnaderna mellan sakägarna medan förrättningen pågår, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna.

233 §

I besväransvisningen skall nämnas den jorrdomstol 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 besväransvisningen felaktig och har felet inte kunnat tydligt upptäckas, anses besvären vara anförda på rätt sätt om sakägaren har iakttagit antingen besväransvisningen eller vad som föreskrivs om saken.

241 §

Lantmäteribyrån och kommunens fastighetsregisterförare skall sända de fullföljdshandlingar som lämnats in till dem till högsta

domstolen sedan den tid som föreskrivits för sökande av ändring har utgått. Samtidigt skall förrättningshandlingarna tillställas högsta domstolen till påseende. Om en ändringsansökan uppenbart har gjorts för sent sänds fullföljdshandlingarna till högsta domstolen utan att förrättningshandlingarna skickas med.

243 §

Jorrdomstolen är domför också med ordföranden ensam

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

271 §

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret framgår att ett sådant fel har begåtts vid tillkännagivandet av förrättningen eller annat förfarande i samband med förrättningen som kräver att förrättningen tas upp till ny behandling, kan förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt (*rättande av fel i förfarandet*).

280 a §

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

281 a §

Om en ansökan eller förrättning gäller en sådan fastighet i fråga om vilken äganderätten enligt 11 kap. 4 § i jordabalken inte inskrivs genom lagfart, visas sakägarens ägan-

derätt till fastigheten genom en anteckning om ägaren i lagfarts- och inteckningsregistret i stället för genom lagfart.

285 §

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om rättande av fel som avses i 277 § 2 mom. och i förrättningsingenjörens beslut om rättande av skrivfel enligt 274 § 1 mom. söks genom besvär hos jorrdomstolen. Besvär skall anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

288 a §

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

I fråga om befrielse från inteckning i de fall

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

289 §

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

2.

Lag**om ändring av lagen angående vissa grannelagsförhållanden**

I enlighet med riksdagens beslut
fogas till lagen av den 13 februari 1920 angående vissa grannelagsförhållanden (26/1920) en ny 15 §, i stället för den 15 § som upphävts genom lagen av den 15 juni 1962 om enskilda vägar (358/1962), som följer:

15 §

Ägare till registerenheter på skogsmark utanför detaljplaneområden får hugga upp en rå mellan sina enheter, om rån har huggits upp tidigare i samband med en lantmåteriför rättning och dess sträckning inte är oklar eller stridig. Rån skall huggas upp så att rålinjen går mitt i den upphuggna rågatan och tydligt kan urskiljas. Rågatan får huggas upp högst en och en halv meter bred, om inte ägarna avtalar annat.

Om avtal inte nås om upphuggning av rån, ägaren till en registerenhet hugga upp rån utan rågrannens samtycke efter att ha under rättat rågrannen om detta. De träd som fällts inom råområdet tillkommer ägaren till den

registerenhet på vars sida av rån träden har fällts. Den som äger träden skall se till att de tas till vara.

För kostnaderna för upphuggningen av rån svarar den som hugger upp rån om inte ägarna till registerenheterna avtalar om annat.

En rå får huggas upp på ovan nämnt sätt också inom ett område som i en stranddetaljplan enligt 10 kap. i markanvändnings- och bygglagen (132/1999) har anvisats för skogsbruk.

Denna lag träder i kraft den 20 .

Helsingfors den 20 maj 2005

Republikens President

TARJA HALONEN

Jord- och skogsbruksminister *Juha Korkeaoja*

1.

Lag**om ändring av fastighetsbildningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 17 § 2 mom., 51, 68, 77, 88, 90 och 103 §, 154 § 1 mom., 155—157, 159, 160, 162 och 190 §, 203 § 3 mom., 209 och 233 §, 241 § 1 mom., 243 § 2 mom. 1 punkten, 280 a §, 285 § 2 mom., 288 a § samt 289 § 1 mom.,

av dem 77 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 273/1998, 103 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 1188/1996, 154 § 1 mom., 155 och 160 §, 285 § 2 mom. samt 288 a § sådana de lyder i lag 322/1999, 156 § sådan den lyder delvis ändrad i nämnda lagar 273/1998 och 322/1999, 157 och 209 § sådana de lyder delvis ändrade i sistnämnda lag, 162 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 477/2004, 203 § 3 mom. sådant det lyder i nämnda lag 1188/1996, 243 § 2 mom. 1 punkten sådan den lyder i lag 1180/2000 samt 280 a § och 289 § 1 mom. sådant det lyder i nämnda lag 273/1998, samt

fogas till 67 §, sådan den lyder delvis ändrad i lag 333/1999, ett nytt 4 mom., till 165 §, sådan den lyder i nämnda lag 322/1999, ett nytt 3 mom., till lagen en ny 194 a §, till 232 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat i nämnda lagar 1188/1996 och 273/1998, en ny 14 punkt, till 271 § ett nytt 2 mom. och till lagen en ny 281 a § som följer:

Gällande lydelse

17 §

Kommunen har rätt att föra talan på sitt område vid förrättningar som avses i 168 § 3 mom.

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 be-

Föreslagen lydelse

17 §

Kommunen har rätt att föra talan på sitt område vid förrättningar som avses i 168 § 4 mom.

51 §

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

Avvikelse från delningsgrunden kan göras utan delägarnas samtycke

1) om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter skall kunna bildas och

tydande 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.

67 §

2) om det inte medför betydande olägenhet för någon delägare samt

3) om ägomassan för någon lägenhet som bildas eller totalvärdet av den egendom som tillfaller lägenheten inte med mer än 30 procent överstiger eller med mer än 10 procent understiger vad som enligt delningsgrunden skulle tillkomma lägenheten.

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

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

67 §

Ett sådant nyskifte genom vilket det är möjligt att undanröja eller minska en sådan betydande olägenhet som byggandet av en allmän väg, en järnväg, en kraftledningslinje eller ett flygfält, inrättandet av ett naturskyddsområde eller genomförandet av något annat dylikt 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**).

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 lantmäteribrå utfärda förrättningsförrordnande utan ansökan.

68 §

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

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

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 mera 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.

Utan hinder av 1–3 mom. kan nyskifte förrättas så att det sammanlagda värdet av de ägor, det trädbestånd, de byggnader, de fasta anordningar och konstruktioner, de andelar i samfällda områden och de särskilda förmåner som tillfaller varje fastighet som bildas åt en delägare motsvarar den andel av motsvarande värde av hela nyskiftesområdet vilken enligt delningsgrunden tillkommer delägaren. Nyskifte förrättas i enlighet med detta moment, om alla närvarande delägare enas om saken och om det är nödvändigt att nyskifte förrättas på detta sätt för att nå ett ändamålsenligt slutresultat.

88 §

Vid nyskifte uppgörs en nyskiftesplan som anger

1) de vägar som skall anläggas och torrlägningsarbeten som skall utföras samt de vattenförsörjnings-, avlopps- och bevattningsanordningar som skall byggas samt planer för dessa,

2) de fastigheter som skall bildas för skif-

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*).

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

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

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

88 §

Vid nyskifte uppgörs en nyskiftesplan som anger

1) de vägar som skall anläggas och torrlägningsarbeten som skall utföras samt de vattenförsörjnings-, avlopps- och bevattningsanordningar som skall byggas samt planer för dessa,

2) de fastigheter som skall bildas för skif-

tesdelägarna, samfällda områden och andelar i dem, särskilda förmåner, servitut och vägrätter,

3) platserna för sådana driftscentra som skall flyttas samt bestämmelser om inlösen 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.

90 §

Nyskifte skall förrättas enligt nyskiftesplanen. Likväl får väg-, torrlägnings-, vattenförsörjnings-, bevattnings- och avloppsnäten kompletteras i någon mån samt andra smärre justeringar av planen företas.

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 el-

tesdelägarna, samfällda områden och andelar i dem, särskilda förmåner, servitut och vägrätter,

3) platserna för sådana driftscentra som skall flyttas samt bestämmelser om inlösen 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 hur den ställning innehavare av arrenderätt eller andra särskilda rättigheter har skall ordnas samt

7) planer angående andra åtgärder som skall vidtas vid nyskiftet.

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

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

90 §

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

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 el-

Gällande lydelse

ler reparation av ett råmärke 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.*

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 befolkningsskyddet,

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 detaljplaneområde.

155 §

Ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1–4, 7 eller 9 punkten samt ett i 5 punkten i nämnda moment avsett servitut som gäller

Föreslagen lydelse

ler reparation av ett råmärke förrättas även på ansökan av en sådan myndighet, sammanslutning eller annan person vars åtgärd har gjort rågången nödvändig.

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

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 tillhörande 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 bil- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats,

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.

155 §

Ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1–5, 9 eller 11 punkten samt ett i 6 punkten i nämnda moment avsett servitut som gäller

ett område som behövs som bilplats kan inom ett detaljplaneområde 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 detaljplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1–3 eller 9 punkten samt ett i 5 punkten avsett servitut som behövs för att användas som bilplats stiftas utan samtycke av den belastade registerenhetens ägare, om servitutet är viktigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen och det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller för innehavaren av en servitutsrätt som redan belastar området.

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

rätt att använda ett område som behövs som bilplats kan inom ett detaljplaneområde 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. 1–8 eller 11 punkten utan *avtal* mellan sakägarna stiftas på det område som förrättningen omfattar.

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

Vid en fastighetsförrättning skall för varje fastighet och skifte ordnas behövlig vägförbindelse till en gata, byggnadsplaneväg, allmän väg eller sådan enskild väg för vilken ett väglag har bildats, genom stiftande av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 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 skall vid fastighetsförrättningen även avgöras huruvida vägrätt skall beviljas för en sådan enskild väg som avses ovan.

På yrkande av ägaren till en fastighet kan till förmån för fastigheten ordnas behövlig vägförbindelse till ett sådant område till

157 §

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

Ett servitut får inte stiftas, om det enligt annan lagstiftning vore förbjudet att utnyttja det. Om det enligt annan lagstiftning fordras tillstånd av en myndighet för att utnyttja ett servitut, ersätter stiftandet av servitutet inte ett sådant tillstånd. Utnyttjandet av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1 punkten förutsätter inte sådant samtycke av ägaren som avses i 9 kap. 4 § 3 mom. vattenlagen.

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 detaljplanen, kan ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning flyttas till ett annat

157 §

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

Ett servitut får inte stiftas, om det enligt annan lagstiftning vore förbjudet att utnyttja det. Om det enligt annan lagstiftning fordras tillstånd av en myndighet för att utnyttja ett servitut, ersätter stiftandet av servitutet inte ett sådant tillstånd. Utnyttjandet av ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1 eller 2 punkten förutsätter dock inte sådant samtycke av ägaren som avses i 9 kap. 4 § 3 mom. i vattenlagen.

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 rättighet skall förbli gällande till förmån för dessa, om förutsättningar enligt 156 och 157 § föreligger för stiftande av servitut eller rättighet.

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

160 §

Om sakägarna avtalar om åtgärden och den inte försvårar genomförandet av detaljplanen, kan ett servitut som har stiftats vid en fastighetsförrättning flyttas till ett annat

ställe på den belastade registerenhetens område eller nya bestämmelser som begränsar utnyttjandet av servitutet utfärdas eller tidigare bestämmelser om utnyttjandet ändras. 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.

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 bestämmelse som avses i 159 § 2 mom., är den belastade registerenhetens ägare berättigad att av de innehavare av servitutsrätt som avses i nämnda moment få ersättning för den ökade olägenhet som beror på detta.

ställe på den belastade registerenhetens område eller nya bestämmelser som begränsar utnyttjandet av servitutet utfärdas eller tidigare bestämmelser om utnyttjandet ändras. *För åtgärden krävs dock inte något avtal mellan sakägarna*

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

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

3) om åtgärden inte medför betydande olägenhet för någon registerenhet.

162 §

Ägaren och innehavaren av en belastad registerenhet är berättigade att få ersättning för stiftandet av ett servitut eller en rätt. 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. skall frågan om ersättningsskyldighet enligt 24 § i lagen om enskilda vägar samtidigt behandlas och avgöras. För ett servitut eller en rätt, som vid styckning stiftats till förmån för en styckningsfastighet och som behövs för en vägförbindelse som avses i 156 § 3 mom. är likväl stomfastighetens ägare berättigad till ersättning bara av särskilda skäl. Om den belastning som servitutet medför ökar nämnvärt på grund av en bestämmelse som avses i 159 § 2 mom., är den belastade registerenhetens ägare och innehavare berättigade att av de innehavare av servitutsrätt som avses i nämnda moment få ersättning för den ökade olägenhet som beror på detta.

Rätt till ersättning enligt 1 mom. föreligger inte till den del som det har överenskommits eller förutsatts att ersättning inte betalas. När det gäller stiftande av servitutsrätt som belastar ett samnyttjoområde enligt en stranddetaljplan eller enligt en sådan strandplan som fastställts med stöd av den upphävda byggnadslagen (370/1958) har ägaren till området inte rätt till ersättning i fråga om en byggplats som han överlåtit se-

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

dan planen trätt i kraft, om inte rätten därtill uttryckligen har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

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

165 §

165 §

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

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. Upplýsning 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 besväransvisning genast när förrättningen har avslutats eller när ett avgörande som avses i 1 mom. har träffats.

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 ger genast besväransvisning muntligen. Upplýsning om rätten att söka ändring skall lämnas och besväransvisning genast ges muntligen också när det vid förrättningen ges ett avgörande över vilket besvär får anföras särskilt enligt 232 § medan förrättningen pågår.

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

194 a §

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

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

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

b) de rättigheter som behandlats vid förrättningen,

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

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

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

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

203 §

Är den betalningstid som utsatts för en ersättning längre än tre månader från den dag då förrättningen avslutades eller från den dag då betalningstiden med stöd av 2 mom. började, skall på ersättningen betalas sex procent i årlig ränta, som räknas från den dag då tre månader har förflutit från början av betalningstiden. Om ersättningen inte betalas inom utsatt tid, skall på den obetalda ersättningen betalas en årlig ränta enligt den räntefot som anges i 4 § 3 mom. räntelagen.

203 §

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

209 §

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

209 §

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

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

Gällande lydelse

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

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

12) betalning av ersättning i ett fall som avses i 203 § 2 mom. eller

13) ett beslut huruvida klyvning skall förrättas enligt 50 § 1 eller 2 mom., om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna.

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 jorrdomstol 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.

241 §

Lantmäteribyrån skall sända de fullföljdshandlingar 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 fullföljdshandlingarna till högsta domstolen utan att förrättningshandlingarna skickas med.

Föreslagen lydelse

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

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

12) betalning av ersättning i ett fall som avses i 203 § 2 mom.,

13) ett beslut huruvida klyvning skall förrättas enligt 50 § 1 eller 2 mom., om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna, eller

14) ett beslut om fördelning av förrättningskostnaderna mellan sakägarna medan förrättningen pågår, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan sakägarna.

233 §

I besvärсанvisningen skall nämnas den jorrdomstol 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 *föreskrivs* om saken.

241 §

Lantmäteribyrån *och kommunens fastighetsregisterförare* skall sända de fullföljdshandlingar som lämnats in till dem till högsta domstolen sedan den tid som föreskrivits för sökande av ändring har utgått. Samtidigt skall förrättningshandlingarna tillställas högsta domstolen till påseende. Om en ändringsansökan uppenbart har gjorts för sent sänds fullföljdshandlingarna till högsta domstolen utan att förrättningshandlingarna skickas med.

243 §

Jorrdomstolen är domför också med ordföranden ensam

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

271 §

280 a §

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

243 §

Jorrdomstolen är domför också med ordföranden ensam

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

271 §

Om det sedan en förrättning har avslutats och innan den har införts i fastighetsregistret framgår att ett sådant fel har begåtts vid tillkännagivandet av förrättningen eller annat förfarande i samband med förrättningen som kräver att förrättningen tas upp till ny behandling, kan förrättningen tas upp till ny behandling till den del det är nödvändigt (rättande av fel i förfarandet).

280 a §

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

281 a §

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

Gällande lydelse

285 §

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om rättelse av fel som avses i 277 § 2 mom. söks genom besvär hos jorrdomstolen. Besvär skall anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

288a §

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

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

289 §

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

Föreslagen lydelse

285 §

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om rättande av fel som avses i 277 § 2 mom. *och i förrättningsingenjörens beslut om rättande av skrivfel enligt 274 § 1 mom.* söks genom besvär hos jorrdomstolen. Besvär skall anföras inom 30 dagar från delfåendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

288 a §

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

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

289 §

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