

## JORD- OCH SKOGSBRUKSUTSKOTTETS BETÄNKANDE 3/1998 rd

### Regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av fastighetsbildningslagen och fastig- hetsregisterlagen

#### INLEDNING

##### *Remiss*

Riksdagen remitterade den 11 december 1997 proposition 232/1997 rd med förslag till lagar om ändring av fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen till jord- och skogsbruksutskottet för beredning.

##### *Sakkunniga*

Utskottet har hört

- äldre regeringssekreterare Elma Solonen, jord- och skogsbruksministeriet
- lagstiftningsrådet Marjut Jokela, justitieministeriet

- lantmäterirådet Pauli Karvinen, Lantmäteriverket
- markanvändningsingenjör Matti Holopainen, Finlands Kommunförbund
- juristen Risto Airikkala, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter MTK.  
Jordägarnas Förbund, Maanmittausinsinööri Liitto och Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund har lämnat ett skriftligt sakkunnigutlåtande.

#### PROPOSITIONEN

Regeringen föreslår en del ändringar i fastighetsbildningslagen. De gäller framför allt ordnande av vägförbindelse i samband med en fastighetsförrättning och styckning av ett outbrutet område samt kungörande av förrättningar. Kravet på att ordna vägförbindelse lindras och i regel skall det räcka med att förbindelse ordnas till en allmän trafikled eller till en enskild väg, för vilken ett väglag har bildats. Regeringen föreslår också att lagen kompletteras med en specialbestämmel-

se om hur ett dödsbo tillkännages en förrättning. Samtidigt preciseras lagen på vissa andra punkter till följd av omständigheter som kommit fram vid verkställigheten av lagen. I propositionen ingår även ett förslag till ändring av fastighetsregisterlagen. Förslaget avser bestämmelser om ändring av en fastighets art.

Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt sedan de har antagits och blivit stadfästa.

#### UTSKOTTETS STÄLLNINGSTAGANDEN

##### *Motivering*

Utskottet noterar att fastighetsbildningslagen (554/1995) trädde i kraft vid ingången av 1997.

De praktiska erfarenheterna vid verkställigheten av lagen har lett till att man ansett det nödvändigt att föreslå vissa preciseringar och tillägg i lagen

och följaktligen har den nu aktuella propositionen lämnats. I propositionen ingår också ett förslag till ändring av fastighetsregisterlagen. Förslaget avser bestämmelser om ändring av en fastighets art.

### **Detaljmotivering**

#### **1. Lagen om ändring av fastighetsbildningslagen**

28 §. Enligt motiveringen till lagförslaget preciseras bestämmelserna för att en styckningsfastighet skall kunna befrias från inteckning i de fall då den inteckningsbaserade panträtten enligt jordabalken inte belastar det outbrutna område som skall styckas. Utskottet konstaterar att innehållet i bestämmelsen dock samtidigt ändrats och att som villkor för befrielse i samband med styckningen inte längre gäller att stomfastigheten och det outbrutna området skall ha olika ägare. De nu gällande bestämmelserna tillåter ett sådant förfarande bara vid tomtbildning. Regeringen har underlåtit att motivera denna ändring i propositionen.

Enligt en utredning till utskottet är denna ändring, som enligt det ovan relaterade också kan avse fall där stomfastigheten och det outbrutna området tillhör samma ägare, dock nödvändig och helt avsiktlig för att man vid styckningsförrättningen skall kunna ta upp frågan om befrielse från inteckning också när ägaren har ansökt om styckning av ett outbrutet område för eget behov. Ofta är det fråga om exempelvis försäljning av en i strandplanen upptagen tomt där ägaren vill sälja området som en fastighet utan inteckning. Bestämmelsen behövs också med tanke på situationer, där ägaren före försäljningen till fastighet vill bilda ett outbrutet område bestående av områden från flera fastigheter. I sådana fall krävs för samstyckningen ofta inteckningsregleringar enligt 24 §. Befrielse från inteckning sker då lämpligast i samband med styckning på ägarens begäran. I annat fall är ägaren tvungen att efter styckningsförrättningen separat hos inskrivningsmyndigheten anhålla om befrielse från inteckning för styckningsfastigheten.

På grundval av denna utredning anser utskottet att ändringsförslaget totalt sett är nödvändigt.

134 §. Utskottet noterar att syftet med änd-

ringen av 134 § är att garantera ett överskådligt inskrivningssystem när en fastighets enskilda ägor bildas till samfällt område för flera fastigheter. Enligt förslaget får ett område som blir samfällt inte belastas av inteckningar. När det gäller styckning påpekas det dock i anknytning till förslagna 28 § 2 mom. att sytningsrätt som skrivits in som särskild rättighet för det mesta gäller hela fastigheten. Följaktligen får en fastighet, från vilket ett område tas till samfällt område, inte heller belastas av en inskriven sytning eller så skall det område som skall avskiljas eller fogas befrias från sytningen. Utskottet föreslår därför att en precisering avseende detta läggs till 134 § 2 mom.

218 § (Ny). Enligt gällande 218 § 1 mom. belastar inteckningar och andra inskrivningar som har fastställts i de fastigheter som skall sammanslås efter sammanslagningen den fastighet som har bildats genom sammanslagningen. Utskottet har dock informerats om att gällande 214 § tillåter att två eller flera fastigheter sammanslås bland annat i det fall att bara en av fastigheterna belastas av inteckningar. I och med att bestämmelserna om inteckning lindras kommer inteckningarna i fastigheten i fråga att gälla hela den fastighet som bildats genom sammanslagningen. Om från en i sammanslagningen ingående fastighet utan inteckningar före sammanslagningen överläts ett outbrutet område, för vilket ännu inte sökts lagfart när sammanslagningen sker, leder inteckningsutvidgningen till att detta outbrutna område kommer att belastas av en för en annan fastighet ursprungligen fastställd inteckning. Utskottet tar fasta på den information den fått och menar att detta missförhållande som drabbar den som tar emot det outbrutna området bör undanröjas genom att inteckningsutvidgningen inte gäller outbrutna områden som överläts före sammanslagningen. Utskottet föreslår därför att en ändring avseende detta införs i den första meningen i 1 mom.

229 § (Ny). Regeringen föreslår att 3 § fastighetsregisterlagen kompletteras med en bestämmelse om att den som för fastighetsregister kan ändra en fastighets art på ansökan av ägaren eller med dennes samtycke. Motiveringen tar fasta på praktiska fall, exempelvis att fastighetsregister-

föraren genom sitt beslut kan ändra en i fastighetsregistret införd tomt till lägenhet på grund av att stadsplanen ändrats. Fastighetsregisterföraren konfronteras dock enligt information till utskottet ytterst sällan med fall av denna typ. Däremot fattade kommunernas fastighetsregisterförare i fjol cirka 800 beslut gällande ändring av en fastighet till tomt enligt gällande 229 § 1 mom. fastighetsbildningslagen. En fastighet kan med stöd av nämnda bestämmelse genom beslut av fastighetsregisterföraren införas som tomt i fastighetsregistret på ansökan av ägaren eller med hans samtycke om fastigheten är en lägenhet enligt tomtindelningen. Enligt erhållen utredning täcker föreslagna 3 § 3 mom. fastighetsregisterlagen också fall enligt 229 § 1 mom. fastighetsbildningslagen, vilket innebär att det sistnämnda lagrummet inte längre behövs. Utskottet föreslår att 229 § 1 mom. fastighetsbildningslagen upphävs.

287 a § (Ny). För att garantera att en fastighetsförrättning framskrider som den skall ingå i 177 § i den gällande lagen bestämmelser om att ägaren under förrättningens lopp är skyldig att sköta ett område vars äganderätt kan förändras till följd av förrättningen. Bestämmelserna reglerar också på vilket sätt ägaren får dra nytta av området exempelvis genom att sälja trädbestånd eller marksubstanser. Lagen saknar dock straffbestämmelser för brott mot dessa bestämmelser och föreskrifter utfärdade av förrättningsmännen med stöd av dem samt mot tillståndskriterier och begränsningar utfärdade av förrättningsmännen. Avsikten har varit att brott mot bestämmelser, föreskrifter, begränsningar eller tillståndsvillkor skall bestraffas enligt straffbestämmelserna i strafflagen. Inom rättspraxis har det dock ansetts att det inte går att tillämpa lindrigare straffbestämmelser än strafflagens i detta fall eftersom svarandens rättsskydd då äventyras.

För att en part genom ett agerande i strid med 177 § inte skall kunna störa förrättningen och försämra de övriga förrättningsparternas ställning, föreslår utskottet med hänvisning till det ovan anförda att lagen kompletteras med en 287 a § om specialkriminalisering.

289 §. På grund av det föreslagna tillägget till 134 § 2 mom. föreslår utskottet att en hänvisning avseende samma sak fogas till sista meningen i föreslagna 289 § 1 mom.

*Övergångsbestämmelse.* För klarhetens skull föreslår utskottet att en övergångsbestämmelse tas in i lagen.

## 2. Lagen om ändring av fastighetsregisterlagen

14 b §. Regeringen föreslår en bestämmelse om besvärsförbud i paragrafen. Enligt paragrafen får ändring inte sökas genom besvär i ett beslut av en fastighetsregisterförare om ändring av en fastighetsbeteckning eller rättande av en registeruppgift. Som motivering anförts att uppgifterna i registret inte påverkar fastighetsägarens rättigheter och att i sista hand fastighetsägaren alltid har möjlighet att ty sig till extraordinärt ändringssökande. Utskottet tar fasta på information som det fått och konstaterar att uppgifterna i fastighetsregistret delvis är tekniska. Å andra sidan kan dock uppgifter om exempelvis fastighetens areal, inteckningar, stam/styckningsfastighet eller föremålet för en särskild rättighet de facto vara av rätt stor betydelse. Denna linjedragning har vägts in också när det gäller vilka korrigeringar i registeruppgifterna parterna skall informeras om. Utskottet påpekar också att var och en enligt 16 § regeringsformen har rätt att få ett beslut som gäller hans rättigheter och skyldigheter behandlat vid domstol. Därför föreslår utskottet en viss inskränkning i besvärsförbudet, som innebär att förbudet endast gäller ändring av fastighetsbeteckningen samt rättelse av sådan uppgift i registret som enligt 8 § 2 mom. parterna inte behöver underrättas om.

### *Förslag till beslut*

På grundval av det ovan stående föreslår jord- och skogsbruksutskottet värdsamt

*att lagförslagen godkänns med följande ändringar:*

1.

## Lag

### om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

*upphävs* i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 30 § (*utesl.*) 226 § 2 mom. och 229 § 1 mom.,

*ändras* 20 § 3 mom., 21 § 2 mom., 22 § 2 och 3 mom., 28 § 1 och 2 mom., 41 §, 47 § 2 mom., 48 §, 131 § 1 mom., 132 § 1 mom., 134 § 2 mom., 156 § 2 och 3 mom., 158 § 2 mom., 214 § 1 mom. 1 punkten, 218 § 1 mom., 224 § 1 mom., 232 § 2 mom., 235 § 2 mom., 239 § 1 mom., rubriken för 22 kap., 285 § 1 och 2 mom. samt 289 § 1 mom.,

av dessa lagrum 156 § 3 mom. och 232 § 2 mom. sådana de lyder i lag 1188/1996, samt

*fogas* till 23 § ett nytt 2 mom., till 47 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., till 77 § ett nytt 4 mom., till 168 § ett nytt 3 mom., varvid det nuvarande 3 mom. blir 4 mom., till 178 § ett nytt 3 mom., till 217 § ett nytt 2 mom., varvid det nuvarande 2 mom. blir 3 mom., till 232 § 1 mom., sådant det lyder delvis ändrat i nämnda lag 1188/1996, en ny 10 a-punkt och till lagen nya 280 a, 285 a, 287 a, 288 a och 290 a § som följer:

20—23, 28, 41, 47, 48, 77, 131 och 132 §  
(Som i RP)

134 §

En förutsättning för att ett område skall kunna avskiljas till ett samfällt område eller fogas till ett samfällt område är att den fastighet från vilken området tas är fri från in-teckningar eller att det område som skall *avskiljas från* eller fogas till det samfällda området befrias från ansvar för in-teckningarna i nämnda fastighet. En förutsättning för befrielse är att innehavaren av pan-trätten ger sitt samtycke. Befrielse kan ske utan samtycke av innehavaren av pan-trätten, om den fastighet från vilken området tas även efter *förrättningen* klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den. *Vad som föreskrivs i detta moment om in-teckning tillämpas också på in-skriven pensionsrätt.*

156, 158, 168, 178, 214 och 217 §  
(Som i RP)

218 § (*Ny*)

In-teckningar och andra in-skrivningar som har fastställts i de fastigheter som skall sammanslås belastar efter sammanslagningen den fastighet som har bildats genom sammanslagningen, *dock inte ett sådant av fastigheten överlåtet outbrutet*

*område som skall sammanslås som inte före sammanslagningen belastats av in-teckningar eller in-skrivningar i fastigheten. I de fall som avses i 214 § 2 mom. 1 punkten har alla in-teckningar och andra in-skrivningar som belastar den fastighet som bildats genom sammanslagningen samma företrädesrätt och i de fall som avses i 2 punkten belastas fastigheten av in-teckningarna enligt den avtalade företrädesordningen.*

224, 232, 235 och 239 §  
(Som i RP)

22 kap.

**Rättande av fel i en förrättning och extra-ordinärt ändringssökande**

280 a, 285 och 285 a §  
(Som i RP)

287 a § (*Ny*)

*Den som uppsåtligen eller av vårdslöshet bryter mot bestämmelserna i 177 § 1 mom. eller mot de bestämmelser, begränsningar eller tillståndsvillkor som anges med stöd av 177 § 1 och 3 mom., skall för fastighetsförrättningsbrott dömas till böter eller fängelse i högst sex månader.*

*I fråga om förverkande till staten av ekonomisk nytta av det brott som avses i 1 mom., gäller vad som 2 kap. 16 § strafflagen föreskriver. Förverkandepåföljden behöver inte utdömas eller kan begränsas till bara en del av den ekonomiska nyttan av brottet, om den straffbara gärning som ligger till grund för förverkandepåföljden är obetydlig eller om omständigheterna i övrigt är förmildrande eller om förverkandepåföljden annars vore oskälig.*

*Förrättningsingenjören skall, när han har uppdagat en gärning som avses i 1 mom., anmäla saken till åklagaren för väckande av åtal. Förrättningsingenjören kan dock låta bli att anmäla saken, om gärningen med beaktande av omständigheterna kan anses obetydlig.*

288 a §  
(Som i RP)

289 §

Om en fastighet med stöd av denna lag har befriats från ansvar för en pantfordran utan sam-

tycke 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 § 2 mom.

290 a §  
(Som i RP)

Ikraftträdelsebestämmelsen  
(1 mom. som i RP)

*Denna lag tillämpas i tillämpliga delar också innan den träder i kraft på pågående förrättningar när det gäller frågor som kommer att behandlas efter att denna lag har trätt i kraft. (Nytt)*

## 2.

### Lag

#### om ändring av fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/1985) 2 § 1 mom. 5 och 9 punkten samt 7 § 1 mom.,

av dessa lagrum 2 § 1 mom. 5 och 9 punkten sådana de lyder i lag 559/1995, samt

fogas till 3 §, sådan den lyder i lag 876/1996, nya 3 och 4 mom. samt till lagen en ny 14 b § som följer:

2, 3 och 7 §  
(Som i RP)

genom besvär, bara om det är fråga om en rättelse som avses i 8 § 2 mom.

14 b §

I ett beslut av en fastighetsregisterförare om ändring av en fastighetsbeteckning eller rättande av en registeruppgift får ändring (utesl.) sökas

Ikraftträdelsebestämmelsen  
(Som i RP)

Helsingfors den 13 mars 1998

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Timo Kalli /cent  
vordf. Kari Rajamäki /sd  
medl. Raimo Holopainen /sd  
Mikko Immonen /vänst  
Tapio Karjalainen /sd  
Annikki Koistinen /cent  
Armas Komi /cent  
Jari Koskinen /saml

Marjaana Koskinen /sd  
Esa Lahtela /sd  
Raimo Mähönen /sd  
Tero Mölsä /cent  
Tauno Pehkonen /fkf  
Erkki Pulliainen /gröna  
Ola Rosendahl /sv.