

Riksdagens svar på regeringens proposition med förslag till lagar om ändring av fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen

Till 1997 års riksdag har överlämnats regeringens proposition nr 232/1997 rd med förslag till lagar om ändring av fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen.

Nu församlade riksdag, som i ärendet mottagit jord- och skogsbruksutskottets betänkande nr 3/1998 rd, har antagit följande lagar:

Lag

om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 30 §, 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 §

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

21 §

Vid en styckning skall fastställas vilken av de nybildade fastigheterna som är stomfastighet. Stomfastigheten skall vara den fastighet som bildats åt den person som enligt lagfarts- och inteckningsregistret är ägare till

moderfastigheten. Vid styckningen skall fastställas av vilket eller vilka outbrutna områden styckningsfastigheten har bildats. De uppgifter som här avses skall antecknas i fastighetsregistret.

22 §

Har ägaren överlåtit ett outbrutet område av sin fastighet till någon annan och är det outbrutna området inte beläget inom ett område som enligt stadsplanen bildats till tomt eller allmänt område, blir styckningsförrättningen anhängig när inskrivningsmyndighetens meddelande om lagfart på fånget har inkommit till den lantmäteribyrå inom vars område det outbrutna området är beläget. Inledandet av styckning kan uppskjutas och en påbörjad förrättning skall avbrytas, om det outbrutna områdets ägare företer en utredning enligt vilken avsikten inte är att bilda styckningsfastigheten enbart av ifrågavarande outbrutna område eller om det finns någon annan grundad anledning att avbryta förrättningen.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. om styckning av ett outbrutet område från en fastighet gäller i tillämpliga delar ett samfällt område, ett outbrutet område av ett samfällt område samt ett sådant outbrutet område som säljaren förbehåller sig själv i samband med överlåtelse av fastighet. Kan lagfart inte beviljas för det samfällda området eller det outbrutna området av det samfällda området, skall sökanden förete en annan behövlig utredning om delägarnas äganderätt till det samfällda området samt om det outbrutna områdets ägares rätt till det outbrutna området.

23 §

Om inte samägarna till en fastighet tillsammans har ansökt om styckning av sin fastighet, är en förutsättning för styckning att ingen av de samägare som är närvarande vid förrättningen motsätter sig att styckning förrättas så som begärts.

28 §

En styckningsfastighet kan vid styckning befrias från en inteckning som fastställts i moderfastigheten, om det outbrutna område av vilket styckningsfastigheten bildas inte på grund av inteckningen belastas av panträtt

eller om innehavaren av panträten samtycker till detta. Om stomfastigheten klart räcker till för att ansvara för alla pantfordringar på moderfastigheten, kan styckningsfastigheten även utan samtycke av innehavaren av panträtt befrias från de inteckningar som fastställts i moderfastigheten. Då skall styckningsfastigheten befrias från alla inteckningar som har fastställts i moderfastigheten.

En styckningsfastighet som har bildats av ett samfällt område kan med samtycke av innehavaren av panträten befrias från ansvar för de inteckningar som fastställts i en delägarfastighet. Om delägarfastigheten efter styckningen klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den eller om den sänkning av delägarfastighetens värde som beror på styckningen är obetydlig, kan befrielsen ske även utan samtycke av innehavaren av panträten. Vad som ovan i detta moment bestäms om en inteckning som fastställts i en delägarfastighet tillämpas även på en inskriven sytning som belastar delägarfastigheten.

41 §

Ett fristående område som inte hör till en registerenhet bildas till lägenhet eller fogas till en fastighet med iakttagande i tillämpliga delar av vad som bestäms om styckning.

47 §

Ägs flera lägenheter av samma personer, kan lägenheterna klyvas på en gång så att på den helhet som bildas av de lägenheter som skall klyvas tillämpas vad som nedan bestäms om en lägenhet som skall klyvas (*samklyvning*).

Ägs flera lägenheter huvudsakligen av samma personer, kan klyvning på dessa lägenheter förrättas på en gång. För varje delägare skall då bildas lägenheter bara av ägor från de lägenheter i vilka han har andel, om inte alla sakägare enas om något annat. I övrigt tillämpas på klyvning som avses i detta moment vad som bestäms om samklyvning.

48 §

En förutsättning för samklyvning är att alla delägare enas om saken eller, om inte alla delägare enas om saken, att någon delägare yrkar klyvning och att det är nödvän-

dig att förrätta samklyvning för att åstadkomma ett ändamålsenligt klyvningsresultat.

Vid samklyvning kan en delägarers andelar från två eller flera lägenheter sammanslås, om delägaren begär detta. I fråga om förutsättningarna för sammanslagning av andelar gäller dessutom vad som bestäms om förutsättningarna för sammanslagning av fastigheter.

77 §

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.

131 §

Från en fastighet överlåten andel i ett samfällt område, eller en viss del av en sådan andel, överförs till förvärvarens fastighet eller, om en överföring inte är möjlig, bildas till lägenhet. Likaså kan en andel i ett samfällt område på ansökan av fastighetsägaren överföras till en annan fastighet som han äger. Dessa åtgärder vidtas vid en förrättning på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

132 §

Med stöd av ett avtal mellan sakägarna kan ett område som består av en eller flera fastigheters enskilda ägor bildas till ett samfällt område för fastigheterna, om dessa behöver området. Ett område som flera fastighetsägare genom överlåtelse fått i sin gemensamma ägo kan med stöd av avtal mellan ägarna bildas till samfällt område för de fastigheter som de äger.

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 panträtten ger sitt samtycke. Befrielse kan ske utan samtycke av innehavaren av panträtten, om den fastighet från vilken området tas även efter förrättningen klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den. Vad som i detta moment föreskrivs om in-teckning tillämpas också på inskriven pensionsrätt.

156 §

Inom ett stadsplane- eller byggnadsplaneområde får ett servitut som avses i 154 § 1 mom. 1—3 eller 9 punkten samt ett sådant servitut som behövs för bilplats och som avses i 5 punkten stiftas utan samtycke av den belastade registerenhetens ägare, om servitutet är viktigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen och det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller för innehavaren av en servitutsrätt som redan belastar området.

Vid en fastighetsförrättning skall för varje fastighet och skifte ordnas 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.

158 §

Förutsätter utnyttjandet av ett servitut eller av en rätt som avses i 156 § 3 mom. att en väg anläggs eller att en byggnad, konstruktion eller anordning byggs eller att servitutsområdet iståndsätts på något annat sätt, och är det inte fråga om en väg vars delägare bildar ett väglag eller en rätt som tillhör delägarna i väglaget gemensamt, skall vid förrättningen utfärdas behövliga bestämmelser om hur ägarna till de berättigade fastigheterna och ägaren till det belastade området skall delta i iståndsättningskostnaderna, om någon av sakägarna fordrar detta eller om det annars behövs. Om sakägarna inte kommer överens om fördelningen av iståndsättningskostnaderna, skall fördelningsgrunden vara den nytta som varje sakägare har av servitutet. I fråga om ett servitut som stiftats för torrläggning bestäms nyttan enligt 6 kap. vattenlagen. Härvid kan också ett dikningsbolag enligt vattenlagen bildas. Vad som i detta moment bestäms om iståndsättningskostnader tillämpas även på kostnaderna för underhåll av servitutsområdet. På underhållet av ett servitut som har stiftats för torrläggning tillämpas vad som i vattenlagen bestäms om underhåll av dike.

168 §

Om förrättningen baserar sig på ett inbördes avtal mellan delägarna i ett dödsbo, skall kallelsebrevet tillställas dödsbodelägarna. I fråga om andra förrättningar kan ett kallelsebreiv som riktats till dödsboet tillställas den dödsbodelägare som förvaltar boet. Om dödsboet förvaltas gemensamt av flera dödsbodelägare, kan kallelsebrevet tillställas en av dem. Kallelsebrevet kan även tillställas den dödsbodelägare som förvaltar den fastighet i dödsboet som förrättningen gäller eller någon annan som förvaltar boets egendom eller den som annars har rätt att företräda dödsboet och föra dess talan.

178 §

Om styckning har blivit anhängig i enlighet med 22 § 2 mom. och förrättningsingenjören konstaterar att styckningen är onödig

på grund av att det outbrutna området och den fastighet från vilken det outbrutna området överlåtits har kommit i samma persons ägo och denne har fått lagfart på fastigheten eller om det finns något annat liknande skäl att låta bli att förrätta styckning, förfaller förrättningen, om inte ägaren av det outbrutna området fordrar att den verkställs. I fråga om förrättningar som förfaller tillämpas i övrigt vad som bestäms i 2 mom.

214 §

Fastigheter får sammanslås, om

1) fastigheterna tillhör samma ägare eller flera ägare så att varje delägares andel av varje fastighet är lika stor och den som begär sammanslagning har lagfart på de fastigheter som skall sammanslås, i de fall då lagfart enligt lag skall sökas på fastighetsförvärv,

217 §

Utan hinder av 1 mom. kan en fastighet som bildas genom sammanslagning införas i fastighetsregistret innan besvärstiden har löpt ut, om beslutet om sammanslagning antingen har fattats i enlighet med ansökningen och med stöd av 214 § 1 mom. eller med stöd av nämnda lagrum och ett avtal som avses i 214 § 2 mom. 2 punkten eller om alla sakägare har anmält att de godkänner beslutet.

218 §

Inteckningar och andra inskrivningar som har fastställts i de fastigheter som skall sammanslås belastar efter sammanslagningen den fastighet som har bildats genom sammanslagningen, men inte ett sådant av fastigheten överlåtet outbrutet område som skall sammanslås om inte före sammanslagningen belastats av teckningar eller inskrivningar i fastigheten. I de fall som avses i 214 § 2 mom. 1 punkten har alla teckningar och andra inskrivningar som belastar den fastighet som bildats genom sammanslagningen samma företrädesrätt och i de fall som avses i 2 punkten belastas fastigheten av teckningarna enligt den avtalade företrädesordningen.

224 §

En tomt som skall införas i registret befrias från ansvar för en inteckning i en fastighet vars område hör till tomten, om innehavaren av panträtten ger sitt samtycke till detta. En tomt kan befrias från ansvar för en inteckning utan samtycke av innehavaren av panträtten, om stomfastighetens värde klart överstiger beloppet av pantfordringen eller när den tomt som bildas inte på grund av inteckningen belastas av panträtt. Beslut om befrielse fattas av fastighetsregisterföraren i samband med att tomten införs i fastighetsregistret.

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

10 a) ett beslut om huruvida klyvning skall förrättas som samklyvning enligt 48 §, om inte beslutet baserar sig på ett avtal mellan delägarna,

Medan förrättningen pågår får ändring sökas särskilt även i ett avgörande som gäller en rågång eller ett ägobyte som har verkställts i samband med klyvning, skifte av samfällt område, nyskifte eller reglering av byggnadsmark, eller som gäller förkastande av ett yrkande om ett dylikt verkställande av rågång eller ägobyte, om förrättningsingenjören anser det vara ändamålsenligt att tillåta att ändring söks medan förrättningen pågår. Detsamma gäller ett beslut om skiftesplanen vid klyvning, om klyvningen verkställs enligt 50 § 2 mom., och ett avgörande i en tvist som avses i 184 §.

235 §

Anhållan om ny tid för sökande av ändring skall göras genom en skriftlig, till jorddomstolen riktad ansökan, som före besvärstidens utgång i enlighet med 234 § 2 mom. skall tillställas lantmäteribrån eller kommunens fastighetsregisterförare och till vilken skall fogas en utredning om grunderna för ansökan. Härvid skall i tillämpliga delar iaktas vad som bestäms om besvärsskriften.

239 §

Besvärsskriften, som skall innehålla tillståndsansökan och ändringsansökan, skall tillsammans med jorddomstolens dom eller beslut inlämnas i enlighet med 234 § 2 mom. till lantmäteribrån eller kommunens fastighetsregisterförare senast den sextionde dagen efter den dag då jorddomstolens avgörande avkunnades eller gavs. Anför flera personer besvär över jorddomstolens avgörande, behöver endast ett exemplar av jorddomstolens avgörande fogas till bevärskrifterna.

22 kap.

Rättande av fel i en förrättning och extraordinärt ändringssökande

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.

285 §

När ändring söks i lantmäteribråns beslut som avses i denna lag skall förvaltningsprocesslagen (586/1996) iaktas, om inte något annat bestäms.

Ändring i fastighetsregisterförarens beslut om sammanslagning av fastigheter eller om införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret söks genom besvär hos jorddomstolen. Besvär skall anföras inom 30 dagar från delfäendet av beslutet. I övrigt tillämpas på ändringssökandet vad som bestäms om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

285 a §

Sakägare vid sammanslagning av fastigheter eller i ett ärende som gäller införande av en tomt eller ett allmänt område i fastighetsregistret är sökanden och någon annan

vars rätt ärendet direkt gäller. En innehavare av panträtt är sakägare i sådana fall då befrielse från in-teckning beviljas utan samtycke av innehavaren av panträ-tten, om inte något annat följer av 224 § 3 mom.

287 a §

Den som uppsåtligt eller av vårdslöshet bryter mot 177 § 1 mom. eller mot de bestämmelser, begränsningar eller tillståndsvillkor som anges med stöd av 177 § 1 och 3 mom., skall för *fastighetsförrättningsföreseelse* 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 2 kap. 16 § strafflagen. 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. Saken behöver dock inte anmälas, om gärningen med beaktande av omständigheterna kan anses obetydlig.

288 a §

Sådan befrielse från in-teckningsansvar som avses i 28 § 1 mom. och 224 § 1 mom. sker på begäran av ägaren till styckningsfastigheten eller tomten. Befrielse från in-teckning sker utan att ägaren begär det i sådana fall som avses i 28 § 2 mom. och 134 § 2 mom.

I fråga om befrielse från in-teckning i de fall som avses i 28 § 1 och 2 mom., 134 § 2 mom. och 224 § 1 mom. tillämpas vad som i 18 kap. 6 § 2 och 3 mom. jordabalken bestäms om samtycke av ägarna till de fastigheter som kvarstår som in-tecknings-

objekt och av innehavarna av panträ-tter 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 panträ-tten 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 §

Har det vid en fastighetsförrättning konstaterats att en inskriven arrenderätt eller någon annan särskild rättighet efter förrättningen gäller någon annan fastighet eller registerenhet än den som inskrivningen gäller, skall inskrivningsmyndigheten underrättas om detta.

Om en delägare vid samklyvning eller nyskifte har anhållit om sammanslagning av andelar eller fastigheter, skall förrättningsingenjören utan dröjsmål underrätta inskrivningsmyndigheten om detta. De ändringar i lagfarts- och in-teckningsregistret som sammanslagningen ger orsak till skall göras efter att den fastighet som beslutet om sammanslagning gäller har införts i fastighetsregistret.

Denna lag träder i kraft den 199 .

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.

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 §

I fastighetsregistret införs som fastigheter

5) skyddsområden som i enlighet med naturvårdslagen (1096/1996) eller någon tidigare lagstiftning har inrättats på områden som tillhör staten,

9) allmänna vattenområden.

3 §

Den som för fastighetsregistret kan på ansökan av ägaren eller med dennes samtycke ändra en fastighets art. För en ändring krävs att fastighetens nya art inte strider mot fastighetens användningssyfte och att ändringen inte orsakar oklarheter i fastighetssystemet. Om den fastighet som ändringen gäller belastas av inteckningar, får fastighetens art inte ändras så att fastigheten efter ändringen inte längre kan vara inteckningsobjekt.

Ett ärende som avses i 3 mom. avgörs av den registerförare som för den del av fastighetsregistret till vilken fastigheten hänförs sig efter att dess art ändrats.

7 §

Som uppgifter om en registerenhet antecknas i fastighetsregistret namnet på den kommun, den by, den stadsdel eller något annat med dem jämförbart område där registerenheten är belägen samt, om registerenheten och det kvarter där den är belägen har försetts med namn, antecknas även dessa namn.

14 b §

I ett beslut av en fastighetsregisterförare om ändring av en fastighetsbeteckning eller rättande av en registeruppgift får ändring sökas genom besvär endast om det är fråga om en rättelse som avses i 8 § 2 mom.

Denna lag träder i kraft den 199.

Helsingfors den 24 mars 1998

