

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

Utgiven i Helsingfors den 24 november 2021

989/2021

## Lag om ändring av fastighetsbildningslagen

I enlighet med riksdagens beslut

ändras i fastighetsbildningslagen (554/1995) 3, 4, 14, 50 och 51 §, 52 § 1 mom., 54 § 3 mom., 59, 76 och 91 §, 144 § 2 mom., 168, 169, 173, 187, 190 och 191 §, 192 § 2 mom., 206 a §, 232 § 1 mom. 6 punkten, 234 § 1 mom., 285 §, 287 § 2 mom. och 290 a § 1 mom., av dem 3 § sådan den lyder i lagarna 914/2011 och 374/2016, 4 och 206 a § sådana de lyder i lag 914/2011, 14 § sådan den lyder i lagarna 322/1999 och 901/2013, 51 och 190 § sådana de lyder i lag 1159/2005, 168 § sådan den lyder i lagarna 273/1998, 322/1999, 1134/2013 och 561/2018, 169 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 914/2011, 285 § sådan den lyder i lag 971/2015 och 290 a § 1 mom. sådant det lyder i lag 273/1998, samt fogas till lagen nya 168 a, 172 a och 231 a § som följer:

### 3 §

De åtgärder som avses i 1 § vidtas vid en fastighetsförrättning i enlighet med vad som föreskrivs nedan

- 1) i ett sammanträdesförfarande,
- 2) i ett skriftligt förfarande, eller
- 3) genom beslut av fastighetsregisterföraren.

Styckningar, ärenden som gäller i 154 § 1 mom. avsedda ständiga servitut och frivilliga ägobyten kan behandlas i ett skriftligt förfarande om

- 1) förrättningen grundar sig på ett avtal mellan sakägarna och är ostridig och klar,
- 2) de avgöranden som träffas under förrättningen inte påverkar användningen av fastigheter som inte omfattas av avtalet, och
- 3) förrättningsingenjören anser att förfarandet är ändamålsenligt och ingen av sakägarna motsätter sig förfarandet.

Fastighetsförrättningar och andra åtgärder enligt 1 § sköts av Lantmäteriverket. Fastighetsförrättningar och åtgärder inom ett detaljplaneområde ska dock skötas av den myndighet som i enlighet med 5 § i fastighetsregisterlagen för fastighetsregister för området. Om en fastighetsförrättning gäller både ett detaljplaneområde och ett område utanför detta, sköts förrättningen likväl av Lantmäteriverket.

### 4 §

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

## 14 §

Ansökan om fastighetsförrättning ska göras skriftligen hos Lantmäteriverket. En förrättning enligt 5 § 2 mom. söks dock hos den som för kommunens fastighetsregister. Nedan föreskrivs särskilt om hur en förrättning blir anhängig utan ansökan.

Förrättning får sökas av den som är ägare till eller är delägare i en sådan fastighetsregisterenhet eller ett sådant outbrutet område som direkt berörs av förrättningen.

Närmare bestämmelser om ansökan och den utredning som ska fogas till ansökan utfärdas genom förordning av statsrådet.

## 50 §

Värdet av en lägenhet som bildas åt en delägare vid klyvning ska motsvara den andel av värdet av hela den lägenhet som ska klyvas som enligt delningsgrunden hör till delägaren. Slutresultatet av klyvningen ska därutöver vara ändamålsenligt.

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. kan klyvning förrättas enligt ett avtal mellan delägarna eller, av särskilda skäl, med stöd av ett beslut av förrättningsingenjören så att den lägenhet som bildas åt en delägare får den ägomassa som enligt graderingen och delningsgrunden hör till lägenheten.

## 51 §

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

Avvikelse från delningsgrunden kan göras utan delägarnas samtycke

- 1) om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter ska kunna bildas,
- 2) om det inte medför betydande olägenhet för någon delägare, och
- 3) om totalvärdet av den egendom som tillfaller någon lägenhet som bildas eller ägomassan för någon lägenhet som bildas inte med mer än 30 procent överstiger eller med mer än 10 procent understiger vad som enligt delningsgrunden skulle höra till lägenheten.

Utän delägarnas samtycke får avvikelserna 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 att åstadkomma ett ändamålsenligt klyvningsresultat.

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

## 52 §

Vid klyvning ska ägorna i möjligaste mån läggas så att varje lägenhet som bildas får en skiftesläggning som är lämplig för att lägenheten ska kunna utnyttjas ändamålsenligt. Om klyvningen förrättas i enlighet med 50 § 2 mom., ska varje lägenhet i möjligaste mån utgående från delningsgrunden tilldelas ägor som är lämpliga för olika ändamål, om inte delägarna avtalar annorlunda eller om inte något annat följer av särskilda skäl.

## 54 §

Om skiftesplanen har vunnit laga kraft medan förrättningen pågår, kan de fastigheter och samfällda områden som bildats antecknas i fastighetsregistret innan förrättningen har avslutats.

## 59 §

Det sammanlagda värdet av de områden, trädbestånd, byggnader, fasta anordningar och konstruktioner som tillfaller varje fastighet vid ett ägobyte ska ungefärligen motsvara det

sammanlagda värdet av den motsvarande egendom som fastigheten överlåtits. Om ägobyte företas så som anges i 56 § 2 mom. ska värdet av det samfällda område som hört till den andra fastigheten och som en fastighet fått som vederlag för det område den överlåtits till ägobytet ungefärligen motsvara värdet av det överlåtna området. Om de områden som byts är av ringa värde, får ett ägobyte verkställas fastän områdena till sitt värde inte motsvarar varandra.

Ett ägobyte kan med stöd av ett avtal mellan ägarna genomföras så att graderingsvärdena för de områden som byts ungefärligen motsvarar varandra.

Om värdet av den egendom som tillfallit en fastighet vid ett ägobyte inte helt motsvarar värdet av den egendom som fastigheten har överlåtits, ska ersättning betalas för skillnaden.

## 76 §

De projekt som avses i 73 § kan inledas när förrättningsmännens beslut om saken har vunnit laga kraft. Projekten ska i möjligaste mån slutföras medan förrättningen pågår.

## 91 §

Fastigheterna och de samfällda områdena enligt nyskiftesplanen ska utan dröjsmål antecknas i fastighetsregistret efter det att nyskiftesplanen har vunnit laga kraft.

Om det är mer ändamålsenligt med tanke på verkställandet av nyskiftesförrättningen, kan de anteckningar som avses i 1 mom. göras i fastighetsregistret efter det att förrättningen har avslutats.

## 144 §

Om skiftesplanen vinner laga kraft medan förrättningen pågår, kan de anteckningar som den lagakraftvunna skiftesplanen föranleder göras i fastighetsregistret innan förrättningen avslutas.

## 168 §

Samtliga sakägare ska genom ett kallelsebrev informeras om att en förrättning kommer att inledas. Om en sakägare har börjat använda ett riksomfattande elektroniskt ärendehanteringssystem som är avsett för kontakter mellan personer och myndigheter, kan kallelsebrevet sändas till den adress som är avsedd för dataöverföring inom det elektroniska ärendehanteringssystemet i stället för till sakägarens postadress. Bestämmelser om sändande av kallelsebrev som elektroniskt meddelande finns i 19 § i lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet (13/2003).

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

Om förrättningen baserar sig på ett inbördes avtal mellan delägarna i ett dödsbo, ska kallelsebrevet sändas separat till varje dödsbodelägare. I fråga om andra förrättningar kan ett kallelsebrev som riktats till dödsboet sändas till den dödsbodelägare som förvaltar boet. Om dödsboet förvaltas gemensamt av flera dödsbodelägare, kan kallelsebrevet sändas till en av dem. Kallelsebrevet kan även sändas till 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.

Om kallelsebrevet inte kan sändas till någon sakägare på grund av att uppgifter om sakägaren eller om sakägarens adress inte kan fås utan svårighet eller om det råder ovisshet om vem som är sakägare vid förrättningen, tillkännages inledandet av förrättningen dessutom genom publicering av kallelsen i minst en tidning med spridning på orten och på myndighetens webbplats i det allmänna datanätet.

I fråga om en förrättning som verkställs på ett område i behov av planering, på ett strandområde som avses i 72 § i markanvändnings- och bygglagen, på området för en generalplan med rättsverkningar eller en detaljplan eller på ett område på vilket byggnadsförbud gäller för utarbetande av detaljplan, sänds kallelsebrev till kommunen även i det fall att kommunen inte är sakägare vid förrättningen.

#### 168 a §

En sammanträdeskallelse som innehåller personuppgifter får publiceras på myndighetens webbplats i det allmänna datanätet, om inte något annat följer av sekretessbestämmelserna. Enbart sådana personuppgifter som är nödvändiga för sammankallandet av sammanträdet publiceras och de får publiceras trots vad som föreskrivs i 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999).

En kallelse som innehåller personuppgifter ska utan dröjsmål avlägsnas från myndighetens webbplats efter det sammanträdesdatum som meddelats i kallelsen.

#### 169 §

Inledandet av en förrättning anses ha blivit tillkännagett om kallelsebrevet minst 14 dagar före det första sammanträdet har postats eller på annat sätt levererats till mottagaren eller minst sju dagar före det första sammanträdet har överlåtits till mottagaren mot ett skriftligt intyg eller om kallelsen har publicerats i en tidning och på myndighetens webbplats i det allmänna datanätet minst 14 dagar före det första sammanträdet.

#### 172 a §

En sakägare får delta i ett förrättningsammanträde genom att använda telefon, videoapparat eller annan teknisk metod för dataöverföring som gör det möjligt för dem som deltar i behandlingen att tala med eller att se varandra, om förrättningsingenjören anser att det är ändamålsenligt och om det i förhållande till betydelsen av den fråga som ska utredas skulle innebära betydande kostnader eller betydande olägenhet om sakägaren personligen deltog i förrättningsammanträdet.

Vad som föreskrivs i 1 mom. tillämpas även på en sakägares lagliga företrädare samt med sakägarens samtycke på sakägarens biträde eller ombud.

#### 173 §

En förrättning anses ha börjat när förrättningsingenjören har inlett det första sammanträdet.

Om en förrättning verkställs i ett skriftligt förfarande ska förrättningsingenjören informera sakägarna om detta. En förrättning som verkställs i ett skriftligt förfarande anses ha börjat 14 dagar efter det att meddelandet om förfarandet har sänts.

Tekniska uppgifter som hör samman med förrättningen får utföras innan förrättningen inleds eller börjar.

## 187 §

Vid en förrättning ska det föras protokoll. Om förrättningen verkställs i ett skriftligt förfarande, ska det upprättas en förrättningsbeslutshandling för förrättningen.

I protokollet och förrättningsbeslutshandlingen antecknas förrättningsmännens avgöranden och motiveringarna till dem. I protokollet antecknas dessutom sakägarnas yrkanden och innehållet i andra uttalanden samt avtal och andra frågor av betydelse för förrättningen, om de inte ingår i någon annan handling som hör till förrättningen.

Protokollet, förrättningsbeslutshandlingen och andra handlingar som upprättats vid förrättningen undertecknas av förrättningsingenjören.

Närmare bestämmelser om innehållet i förrättningsbeslutshandlingen utfärdas genom förordning av statsrådet.

## 190 §

När alla ärenden som hör till förrättningen har behandlats avslutar förrättningsingenjören förrättningen genom att informera de sakägare som är närvarande om tidpunkten för avslutande av förrättningen och om rätten att söka ändring i förrättningen samt genom att ge en skriftlig besvärsanvisning. Tidpunkten för avslutande av förrättningen får inte infalla senare än 14 dagar efter sammanträdet.

Om det vid förrättningen träffas ett avgörande som enligt 232 § får överklagas separat medan förrättningen pågår, ska förrättningsingenjören informera om rätten att söka ändring och genast ge en muntlig och en skriftlig besvärsanvisning.

Förrättningsingenjören avslutar en förrättning som verkställs i ett skriftligt förfarande genom att informera sakägarna om tidpunkten för meddelande av förrättningsbeslutet och om rätten att söka ändring i förrättningen. Meddelandet ska sändas till sakägarna minst 14 dagar före tidpunkten för meddelande av förrättningsbeslutet.

En skriftlig besvärsanvisning ska fogas till protokollet och förrättningsbeslutshandlingen.

## 191 §

Protokollet, förrättningsbeslutshandlingen och övriga handlingar som gäller en förrättning ska finnas tillgängliga för sakägarna vid den tidpunkt då förrättningen avslutas eller vid den tidpunkt då förrättningsbeslutet meddelas. Om det vid förrättningen har träffats ett avgörande som enligt 232 § får överklagas separat, ska protokollet och övriga handlingar som gäller ett överklagbart avgörande finnas tillgängliga för sakägarna inom 14 dagar från det att avgörandet träffades.

Bestämmelser om de utdrag ur och kopior av förrättningshandlingarna som ska sändas till sakägarna utfärdas genom förordning av statsrådet.

## 192 §

-----  
 Innan anteckningar görs i fastighetsregistret ska det konstateras att de uppgifter som registreras på grundval av förrättningen fyller de krav som ställs på ett klart och tillförlitligt fastighetsdatasystem samt vad som föreskrivs i fastighetsregisterlagen.  
 -----

## 206 a §

Om det totala ersättningsbelopp som en sakägare har ålagts att betala till en och samma ersättningsstagare inte överstiger 20 euro, behöver beloppet inte betalas eller deponeras.

## 231 a §

I ett beslut av fastighetsregisterföraren som gäller sammanslagning av fastigheter eller som gäller ett ärende enligt 131 § 1 mom., 131 a § eller 165 § 1 mom. eller rättande av ett

fel enligt 277 § 2 mom. samt ändring i ett beslut av förrättningsingenjören enligt 177 § 4 mom. eller som gäller rättande av ett skrivfel enligt 274 § 1 mom. får ändring sökas genom besvär hos jorrdomstolen. Besvär ska anföras inom 30 dagar från delfäendet av beslutet. På ändringssökandet i övrigt tillämpas vad som föreskrivs om sökande av ändring i en avslutad förrättning.

232 §

Medan förrättningen pågår söks ändring i avgöranden som gäller

6) projekt som avses i 73 § och frågor som avses i 84 §,

234 §

Tidsfristen för anförande av besvär är 30 dagar från den tidpunkt då förrättningen avslutades eller då förrättningsbeslutet meddelades. Om besvären gäller ett i 232 § avsett avgörande som har meddelats medan förrättningen pågår, är tidsfristen för anförande av besvär 30 dagar från det att avgörandet meddelades.

285 §

Omprövning av ett beslut genom vilket Lantmäteriverket eller kommunens fastighetsregisterförare har vägrat att utfärda ett förrättningsförordnande får begäras hos Lantmäteriverkets centralförvaltning. I övrigt tillämpas på omprövningsförfarandet vad som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003).

Ett beslut av Lantmäteriverket och Lantmäteriverkets centralförvaltning får överklagas genom besvär hos förvaltningsdomstolen. I fråga om ändringssökande hos förvaltningsdomstolen tillämpas bestämmelserna i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019).

287 §

Om det är behövligt för utredningen av en fråga som ska behandlas och sakägarna så yrkar, kan förrättningsmännen begära att vittnen eller sakkunniga ska höras under försäkringen vid den allmänna underrätt där det lämpligast kan ske.

290 a §

Om en arrenderätt eller någon annan särskild rättighet som är inskriven i lagfarts- och inteckningsregistret, efter fastighetsförrättningen gäller någon annan fastighet eller registerenhet än den som inskrivningen avser eller om det vid förrättningen annars uppdragas föräldrade inskrivningsanteckningar, ska fastighetsregisterföraren underrätta inskrivningsmyndigheten om saken. Underrättelsen ska lämnas utan dröjsmål efter det att förrättningen har antecknats i fastighetsregistret.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2022.

989/2021

Helsingfors den 19 november 2021

**Republikens President**

**Sauli Niinistö**

Jord- och skogsbruksminister Jari Leppä