

**Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagar om ändring av fastighetsregisterlagen och fastighetsbildningslagen**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att bestämmelserna om samfällda områden i fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen ändras så, att fastighetssystemet blir klarare i fråga om fastigheters samfällda områden, i synnerhet när det gäller samfällda vattenområden och samfällda tillandningar, och att förvaltningen av tillandningar blir tydligare, samt

att registerenheternas utsträckning kan fastställas noggrannare. Samtidigt blir den numeriska behandlingen av terränginformationen enklare.

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

---

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	2
ALLMÄN MOTIVERING .....	4
1. Nuläge.....	4
1.1. Fastigheters samfällda områden .....	4
1.2. Olika tillandningar .....	4
<i>Allmänt</i> .....	4
<i>Fristående tillandning</i> .....	4
<i>Samfällad tillandning</i> .....	5
<i>Enskild tillandning</i> .....	5
2. Bedömning av nuläget.....	5
2.1. Tillandningar ur fastighetsbildningslagstiftningens och fastighets-systemets synvinkel .....	5
<i>Allmänt</i> .....	5
<i>En fastighets andel i en samfällad tillandning</i> .....	5
2.2. Tillandningar med tanke på fastighetsindelningen och fastighetsregistret	6
<i>Allmänt</i> .....	6
<i>Fastställande av tillandningens utsträckning (rår)</i> .....	6
2.3. Tillandning som egendomsenhet och registerenhet.....	6
3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen .....	7
3.1. Förenhetligande av fastighetsindelning och ägande.....	7
<i>Registrering av samfällda vattenområden och tillandningar som en registerenhet</i> ....	7
<i>Registrering så som en registerenhet av markområden som vid storskiftet eller i en annan lantmäteriförrättning bibehållits eller avskilts som ett samfällt område</i> .....	7
3.2. Utvidgning av möjligheterna till sammanslagning av samfällda områden av olika slag samt utvidgning av avtalsfriheten .....	8
3.3. Fastställande av storleken av en delägarfastighets andel när det gäller en samfällad tillandning som uppkommit successivt .....	8
4. Propositionens verkningar .....	9
5. Beredningen av ärendet .....	9
DETALJMOTIVERING .....	10
1. Lagförslagen .....	10
1.1. Fastighetsbildningslagen.....	10
1.2. Fastighetsregisterlagen.....	12
2. Ikraftträdande .....	13
LAGFÖRSLAGEN .....	14
om ändring av fastighetsbildningslagen .....	14
om ändring av fastighetsregisterlagen.....	15

<b>BILAGA.....</b>	<b>17</b>
<b>PARALLELTEXTER .....</b>	<b>17</b>
<b>om ändring av fastighetsbildningslagen .....</b>	<b>17</b>
<b>om ändring av fastighetsregisterlagen.....</b>	<b>19</b>

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1. Nuläge

#### 1.1. Fastigheters samfällda områden

Vid storskiftena och i lantmäteriförrättningar som utförts efter dem har ett stort antal samfällda markområden och vattenområden bibehållits eller avskilts. Enbart antalet vattenområden som vid storskiftet bibehållits som samfällda vattenområden för byar är ca 9 300. Utöver detta har samfällda vattenområden uppkommit så, att ett vattenområde som till en början hört till ett hemman eller som tilldelats hemmanet som ett enskilt vattenområde vid en styckning eller klyvning bildats till ett samfällt område. Det finns ca 11 000 sådana samfällda vattenområden. Antalet samfällda områden som vid storskiften och andra lantmäteriförrättningar bibehållits eller avskilts som samfällda områden uppgår till ca 25 000. Om förvaltningen av samfällda områden föreskrivs i lagen om samfälligheter (758/1989).

En egen grupp av samfällda markområden bildar de samfällda tillandningarna, som har uppkommit ur samfällda vattenområden till följd av olika naturfenomen och åtgärder i fråga om arrangemang av vattendrag. Dessa begränsas till samfällda vattenområden och de förekommer allmänt vid de samfällda vattenområdenas strandzoner.

Tidigare har behandlingen av samfällda områden i samband med lantmäteriförrättningar varierat på grund av att bestämmelserna varit knappa eller vaga. Den lagstiftning som gällt har i olika delar av landet tillämpats på olika sätt på bl.a. samfällda vattenområden och tillandningar som uppkommit ur dem. Därför har tillandningarna ibland ansetts utgöra en del av ett samfällt vattenområde, ibland en del av samfällda landområden. Till följd av detta har det uppstått oklarheter kring vilka fastigheter som är delägare i en viss enskild tillandning.

Först på 1970-talet började man införa samfällda områden som separata registerenheter i jordregistret. De samfällda markområdenas delägarfastigheter och deras andelstal är till största delen outredda. På grund av de bristfälliga bestämmelserna har man till

följd av lantmäteriförrättningar tidigare på olika sätt kunnat ge andel i olika delar av samma samfällda område, och därför har enhetligheten i ägandet av olika delar av ett samfällt område splittrats. Sådana omständigheter har till följd av de bristfälliga uppgifterna emellertid inte kunnat beaktas i samband med att samfällda områden införts i jordregistret och senare i fastighetsregistret, och därför finns det oenhetligheter i fastighetsindelningen och registerenhetsindelningen när det gäller samfällda områden. Detta föranleder i sin tur oklarheter vid ordnandet av förvaltningen av samfällda områden i enlighet med lagen om samfälligheter. Ibland har ett och samma delägarlag kunnat sköta förvaltningen av sådana samfällda områden som delvis har olika delägarfastigheter och som på grund av det utgör olika samfällda områden. Ibland kan det däremot finnas olika delägarlag i sådana samfällda områden som måste anses utgöra separata skiften i samma samfällda område.

#### 1.2. Olika tillandningar

##### *Allmänt*

Med tillandning avses ett före detta vattenområde som blivit markområde. Denna förändring kan ha skett på grund av att vattennivån sjunkit, landet höjt sig eller vattenområdet slammat till och vuxit igen eller till följd av igenfyllnad.

I fastighetsbildningsrätten behandlas så som tillandning alla före detta vattenområden som uppkommit genom att vattennivån sjunkit och landet höjt sig eller vattenområdet slammat till och vuxit igen, men i vissa fall har också ett område som uppkommit genom igenfyllnad eller torrläggning genom uppdamning ansetts vara tillandning.

En tillandning har kunnat bestå av ett samfällt eller enskilt vattenområde. I enlighet med detta är en tillandning en samfällt eller enskild tillandning.

##### *Fristående tillandning*

Enligt den tidigare vattenlagstiftningen

kunde ett särskilt tillstånd fås för sjösänkning så, att de som hade deltagit i sjösänkningen fick den tillandning som uppkommit i sin ägo, även om de inte hade haft andel i det vattenområde som sänktes. Under vissa förutsättningar blev en tillandning som uppkommit genom sänkning med stöd av ett sådant tillstånd en s.k. fristående tillandning, som inte hörde till lägenheterna. I 38 § fastighetsbildningslagen (554/1995) föreskrivs för närvarande om fristående tillandningar.

#### *Samfällid tillandning*

En samfällid tillandning består av ett tillandningsområde som hör till två eller flera lägenheter. Den kan ha uppkommit ur ett vattenområde som vid storskiftet bibehållits som byns (skifteslagets) samfällida vattenområde eller ur ett enskilt vattenområde som till en början hört till ett hemman eller en lägenhet och som i samband med en delning av lägenheten (styckning, klyvning) blivit ett samfällid vattenområde. En samfällid tillandning anses vara en tillandning tills det att den i en fastighetsförrättning bildats till en eller flera fastigheter eller har fogats till existerande fastigheter. Efter en sådan åtgärd är området inte längre en tillandning som avses i fastighetsbildningslagen.

#### *Enskild tillandning*

Med en fastighets enskilda tillandning avses en sådan tillandning som har uppkommit ur ett enskilt vattenområde som hört till lägenheten.

## **2. Bedömning av nuläget**

### **2.1. Tillandningar ur fastighetsbildningslagstiftningens och fastighetssystemets synvinkel**

#### *Allmänt*

Ur fastighetsbildningslagens och den tidigare skifteslagstiftningens synvinkel är tillandningen ett markområde. Både enligt den tidigare skifteslagstiftningen och den gällande fastighetsbildningslagen har man

vid fastighetsförrättningen kunnat, och kan fortfarande, av en sådan andel i ett samfällid område som hört till moderfastigheten ge andel i en tillandning som uppkommit ur ett samfällid vattenområde, utan att en andel har getts i det samfällida vattenområdet. Vid förrättningen har man också kunnat ge andel i ett samfällid vattenområde, men inte i en tillandning. I dessa fall har ägandet av en tillandning och ett vattenområde som ursprungligen hört till samma skifteslag (delägarlag från storskiftet) splittrats och på detta sätt har det uppstått två olika samfällida områden med varsitt delägarlag. Mellan tillandningen och vattenområdet har det då bildats en rå för äganderättsenheterna. De här olika samfällida områdena har också kunnat införas som egna registerenheter i fastighetsregistret.

#### *En fastighets andel i en samfällid tillandning*

En andel i samfällida tillandningar har blivit problematisk i de fall då det i den styckning som utförs på basis av överlåtelsehandlingen har fattats ett sådant beslut om andel i samfällida områden enligt vilket styckningsfastigheten får en andel i samfällida markområden eller samfällida vattenområden, men inget nämns om andelen i samfällida tillandningar. Högsta domstolen har i anslutning till dessa fall gett två förhandsbeslut.

I det första fallet (HD 1974 II 96) hade en styckningslägenhet (vid havsstranden) som omformats till en fiskelägenhet vid styckningen fått andel i skifteslagets samfällida vattenområden. Högsta domstolen ansåg i sitt beslut att avsikten inte varit att ge styckningslägenheten andel i de tillandningar som före styckningen uppkommit ur de samfällida vattenområdena. Däremot hade den aktuella styckningslägenheten andel i de tillandningar som hade uppkommit ur det samfällida vattenområdet efter att förrättningen för lägenhetsbildningen vunnit laga kraft.

I det andra fallet (HD 1998:31) hade tillandningen uppkommit ur skifteslagets samfällida vattenområde på 1800-talet genom en sänkning. Högsta domstolen ansåg i sitt beslut att den aktuella tillandningens delägare bestod av de lägenheter som när denna bildning skedde hade haft andel i det samfällida vattenområde ur vilket tillandningen

hade uppkommit, samt dessutom de lägenheter som efter tillandningens uppkomst hade fått andelar i de samfällda markområdena, om inte andelen i den samfällda tillandningen hade uteslutits när lägenheten bildades.

Utgående från ovan nämnda fall skall man i regel anse att gränsen mellan mark (tillandning) och vattenområde är sådan den var när överlåtelsehandlingen och den fastighetsbildning som utförts med stöd av den gjordes. Fastställandet av en andel i en tillandning skall avgöras enligt denna strandlinje, om inte något annat visas.

I förrättningspraxis verkar det som om tillandningar i olika delar av landet ibland hör till samfällda vattenområden, ibland till samfällda markområden. I praktiken innebär detta att de uttryck som använts i en överlåtelsehandling och i förrättningspraxis de facto har haft olika innehåll vid olika tider och i olika delar av landet. Därför kan man inte på lagnivå otvetydigt föreskriva t.ex. om i vilka samfällda områden en styckningsfastighet skall anses ha fått andel på basis av en viss uttrycksform. Detta föranleder oklarheter i fastställandet av de samfällda områdenas delägarfastigheter och i förvaltningen av de samfällda områdena.

## 2.2. Tillandningar med tanke på fastighetsindelningen och fastighetsregistret

### Allmänt

Före år 1977 infördes inte samfällda områden i jordregistret. Samfällda områden kom att införas så som nya registerenheter i jordregistret först med stöd av ändringen (984/1976) av 284 § lagen om skifte (984/1976). Också enligt den gällande fastighetsregisterlagen (392/1985) införs samfällda områden så som övriga registerenheter i fastighetsregistret.

När det gäller tillandningar är registrerings-situationen den att tillandningen har införts i fastighetsregistret och i fastighetsregisterkartan nästan utan undantag som en del av det samfällda vattenområde som det uppkommit ur också i det fall att vattenområdets och tillandningens delägare avskilts till följd av överlåtelseerna. I de fall där tillandningen va-

rit föremål för en sådan fastighetsförrättning där man varit tvungen att särskilt fastställa och avgöra dess område och delägare, har tillandningens område uppenbarligen i allmänhet införts i fastighetsregistret som en egen registerenhet.

### Fastställande av tillandningens utsträckning (rå)

Om förrättningsområdet eller ett område som skall kartläggas vid förrättningen sträcker sig till en rå vars sträckning är osäker eller stridig, skall rås sträckning enligt 53 § fastighetsbildningsförordningen (1189/1996) utredas och avgöras i samband med förrättningen. En motsvarande bestämmelse ingick redan både i nådiga förordningen den 26 oktober 1916 angående skiftesväsendet och lagen om skifte. Under åren 1962-1992 kunde man enligt 89 § 2 mom. lagen om skifte under vissa förutsättningar låta bli att gå upp den fastighetsrå som förrättningen gällde och som sträckte sig mot en samfälld tillandning eller ett samfällt vattenområde av ringa värde, såvida det inte råde meningsskiljaktigheter om rås sträckning. Med stöd av denna bestämmelse lät man särskilt i samband med styckningar bli att gå upp rån mot en tillandning. Redan före ikraftträdandet av denna bestämmelse lät man i samband med styckningar ofta i praktiken bli att reda ut och gå upp rån mot en liten tillandning.

Rån mellan ett vattenområde och en tillandning som uppkommit ur det skall när den fastställs enligt gällande bestämmelser bestämmas enligt s.k. MW-höjd (medeltalet av de årliga medeltalen för vattenståndet under lång tid), om än rån i praktiken ibland torde ha bestämts enligt vattenståndet vid förrättningstidpunkten eller medelvattnet (årligt eller sommar) vid den aktuella tidpunkten. Då det i lagen saknas en bestämmelse om grunderna för fastställande av en rå, uppstår oklarheter när en tillandnings utsträckning bestäms.

## 2.3. Tillandning som egendomsenhet och registerenhet

Utgångspunkten i fastighetssystemet är att en fastighet och en annan registerenhet utgör

en enhetlig enhet för jordäganderätt, dvs. att enhetens olika regionala delar har samma ägare. På grund av detta skall det samfällda området (registerenheten) i sin helhet höra till samma fastigheter så, att varje delägarfastighets andel i de olika delarna inom det aktuella samfällda området är samma.

Så som det konstaterats ovan i avsnitt 2.1 har man tidigare såväl i förrättnings- som rättspraxis ansett att en sådan andel eller del av andel i ett samfällt vattenområde eller en samfälld tillandning som uppkommit ur det vilken hör till en fastighet kan överlätas, utan att också en andel i tillandningen eller vattenområdet samtidigt överläts. Vidare har tillandningen enligt tidigare lagstiftning kunnat, och kan också enligt gällande lagstiftning, delvis delas utan att vattenområdet delas. Villkoren för delning av tillandningar och vattenområden skiljer sig från varandra.

Av ovan nämnda skäl har ett samfällt vattenområde och en tillandning som uppkommit ur det delvis olika delägarfastigheter, dvs. delägarlagen har avskilts. Detta föranleder oenhetlighet i bildandet av registerenheter, vilket skapar oreda i fastighetssystemet och i äganderättsförhållandena i fråga om samfällda områden samt leder till oklarheter i förvaltningen och användningen av de samfällda tillandningarna.

### **3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen**

#### **3.1. Förenhetligande av fastighetsindelning och ägande**

##### *Registrering av samfällda vattenområden och tillandningar som en registerenhet*

För att fastighetssystemet skall göras klarare föreslås att bestämmelserna om samfällda områden utvecklas så, att villkoret för bildande av en fristående registerenhet också när det gäller samfällda områden, liksom i fråga om fastigheter, skall vara enhetlighet i ägandet och fastighetsindelningen. På så sätt har de olika delarna av ett samfällt område som utgör en fristående registerenhet samma delägarfastigheter och varje delägarfastighet har lika stor andel i de olika områdena. U-

sträckningen (rårna) för varje samfällt område samt delägarfastigheterna och storleken av deras andelar är fastställda på ett entydigt sätt och de finns att få i uppgifterna i fastighetsregistret. Då kan skötseln av förvaltningen av samfällda områden i enlighet med lagen om samfälligheter ordnas på ett klart sätt. Dessa mål nås genom att fastighetsbildningslagen och fastighetsregisterlagen ändras ur följande perspektiv.

Ett sådant samfällt vattenområde och en sådan tillandning som uppkommit ur det som har samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel (andelstal) såväl i det samfällda vattenområdet som i den samfällda tillandningen är lika stor, behandlas i fortsättningen som samma samfällda område, i vars olika delar en andel inte kan överlätas särskilt, utan en andel kan överlätas endast i helheten i fråga, dvs. i registerenheten.

Om delägarna till det samfällda vattenområdet och den samfällda tillandning som uppkommit ur det har avskilts på grund av överlåtelser eller en förrättning, bildar områdena två separata samfällda områden och två delägarlag.

Ett samfällt tillandningsområde som uppkommit successivt anses i fastighetsindelning- och ägandehänseende vara en helhet (samma samfällda område) också när delägarfastigheterna fått andel i tillandningen vid olika tidpunkter.

Om olika vattenområden vid storskiftet eller i en annan lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts som ett samfällt område för samma fastigheter och dessa vattenområden har samma delägarfastigheter så att ägandet är enhetligt, behandlas sådana vattenområden i fastighetsindelningshänseende som samma samfällda vattenområde med flera skiften.

##### *Registrering så som en registerenhet av markområden som vid storskiftet eller i en annan lantmäteriförrättning bibehållits eller avskilts som ett samfällt område*

I storskiftet har som hela skifteslagets samfällda områden överst bibehållits eller avskilts markområden för olika behov (lertäcker, grustäcker, båtplatser osv.). Om de alla har samma delägarfastigheter och varje del-

ägarfastighets andel i dessa olika samfällda områden är lika stor, kan de i fastighetsindelningshänseende anses vara en äganderätts- och registerenhet med flera skiften. Det bör vara möjligt att registrera sådana områden som en registerenhet, om delägarna vill det. Efter sammanslagningen kan man inte längre särskilt ge en andel i t.ex. en båtplats, utan andelen skall ges i hela registerenheten.

Det som nämnts ovan gäller också områden som vid förrättningar efter storskiftet avskilts som samfällda områden för fastigheterna.

Efter att de föreslagna ändringarna genomförts ändras utsträckningen för den registerenhet som gäller ett samfällt område endast till följd av en styckning, inlösning, skiftesförrättning eller annan lantmäteriförrättning eller till följd av en sammanslagning av de samfällda områdena.

### 3.2. Utvidgning av möjligheterna till sammanslagning av samfällda områden av olika slag samt utvidgning av avtalsfriheten

Den gällande begränsningen i fråga om sammanslagning av samfällda områden, enligt vilken de områden som skall sammanslås i huvudsak skall vara av samma slag, antingen markområde eller vattenområde, begränsar i onödan sammanslagningen av samfällda områden också i de fall då en sammanslagning vore rationell. Däremot skall ett villkor för sammanslagningen vara att det nya samfällda område som bildas vid sammanslagningen är ändamålsenligt med tanke på området användning och fastighetssystemet.

I delägarlagens avtal om sammanslagning kan man tillåta ett avtal som gäller storleken av andelarna för delägarfastigheterna i det samfällda område som uppkommit genom sammanslagningen eller grunderna för beräkning av andelarna. Avtalet får dock inte kränka någons rätt. Ett villkor för sammanslagningen är dock alltid ett avtal mellan delägarlagen, liksom för närvarande. Det vore ändamålsenligt att utvidga motsvarande avtalsfrihet till att också gälla bildandet av ett nytt samfällt område och fogandet av ett område till ett samfällt område mot en andel som ges till fastigheten.

### 3.3. Fastställande av storleken av en delägarfastighets andel när det gäller en samfällt tillandning som uppkommit successivt

Ovan i avsnitt 2.1 föreslås att en tillandning som uppkommit successivt i fastighetsindelning- och ägandehänseende skall anses vara en helhet (ett samfällt område) oavsett vid vilken tidpunkt delägarfastigheterna har bildats och fått andel i tillandningen.

Särskilt på basis av högsta domstolens beslut (HD 1974 II 96) bör anses att tillandningen i fråga kan ha tre olika delägarfastigheter enligt följande:

A. Ett vattenområde som hört till en by bibehölls i storskiftet som ett samfällt område för de hemman som bildades vid storskiftet. När ett sådant hemman har delats genom klyvning eller styckning och de lägenheter som bildats vid delningen har *getts en andel såväl i ett samfällt vattenområde som i en tillandning som uppkommit ur det*, har dessa lägenheter oavsett tidpunkten för delningen en andel enligt andelstalet i hela den existerande samfällda tillandningen. Om vattenområdet vid en lantmäteriförrättning efter storskiftet har avskilts eller bibehållits som ett samfällt område för de fastigheter som bildats vid förrättningen, omfattas delägarfastigheterna för ett sådant samfällt vattenområde av det som ovan sagts om delägarna i en tillandning som uppkommit ur ett vattenområde som i storskiftet bibehållits som samfällt område.

B. En fastighet har kunnat bildas vid en sådan tidpunkt i en förrättning efter storskiftet då en del av det nuvarande tillandningsområdet redan hade uppkommit. Om fastigheten vid förrättningen *fick andel i ett samfällt vattenområde, men inte i en samfällt tillandning*, skall en sådan fastighet med stöd av högsta domstolens beslut anses ha andel endast i den del av tillandningen i fråga som uppkommit efter bildandet av fastigheten. Detsamma gäller också en tillandning som uppkommit ur ett samfällt vattenområde som bildats efter storskiftet.

C. Om en fastighet som avses i punkt B vid förrättningen *fick andel i en tillandning, men inte andel i ett samfällt vattenområde*, skall en sådan fastighet anses ha andel endast



i den del av tillandningen som existerade när fastigheten bildades.

Om hela den nuvarande tillandningen i enlighet med det som föreslagits ovan anses vara en helhet i vilken alla fastighetstyper som nämnts ovan har andel, skall i lagen tas in nödvändiga bestämmelser om på vilka grunder de nämnda fastighetstypernas andel i hela det existerande tillandningsområdet bestäms.

#### 4. Propositionens verkningar

Verkningarna av de ovan nämnda förslagen främjar klarheten i fastighetssystemet och tar sig uttryck på följande sätt:

För det första kan ett samfällt vattenområde och en tillandning som uppkommit ur det, om dessa har samma delägarfastigheter, i fastighetsindelnings- och ägandehänseende behandlas som en äganderätts- och registerenhet, och denna helhet kan då inte längre avskiljas så att andel ges endast i vattenområdet eller tillandningen.

För det andra kan samfällda områden med olika delägare i större utsträckning än tidigare sammanslås genom avtal mellan delägarlagan.

För det tredje kvarstår råna mellan de nuvarande vattenområdena och tillandningarna sådana de är när lagändringen träder i kraft, dvs. uppkomsten av en ny tillandning kan inte inverka på äganderätts- och registeren-

tens rå genom t.ex. överlåtelser av andelar. Detta förhindrar uppkomsten av nya oklarheter i fastighetsindelningen.

För det fjärde ger den föreslagna lagändringen möjlighet att i fastighetsindelningshänseende behandla gamla tillandningar som uppkommit successivt och fastställa storleken av delägarnas andelar på ett ändamålsenligt sätt.

Propositionen har inga verkningar i fråga om organisation och personal, eller några betydande ekonomiska verkningar. Propositionen har inte heller några verkningar i fråga om miljön eller företag.

#### 5. Beredningen av ärendet

Förslaget till propositionen har beretts som tjänsteuppdrag vid jord- och skogsbruksministeriet i samarbete med lantmäteriverkets tjänstemän. Justitieministeriet, lantmäteriverket, Centralförbundet för Fiskerihushållning, Centralförbundet för lant- och skogsbruksproducenter, Svenska Lantbruksproducenternas Centralförbund, Jordägarnas förbund, Finlands kommunförbund, Finlands kommuntekniska förenings klubb för fastighetsingenjörer och Tekniska högskolans avdelning för lantmäteri bereds tillfälle att ge utlåtanden om propositionen.

Vid beredningen av propositionen har anmärkningarna i utlåtandena beaktats i mån av möjlighet.

## DETALJMOTIVERING

### 1. Lagförslagen

#### 1.1. Fastighetsbildningslagen

105 a §. Som det konstaterats i den allmänna motiveringen har det av olika anledningar, särskilt till följd av landhöjningen i synnerhet vid Bottniska vikens kust uppkommit, och uppkommer fortfarande, tilländningar. Då avsikten är att lagen i enlighet med vad som föreslås nedan ändras så, att uppkomsten av en ny tilländning inte ändrar rån mellan ett vattenområde och en tilländning som sedan tidigare utgör skilda registerenheter, utan registerenheternas utsträckning skall förbli oförändrade, såvida utsträckningen inte uttryckligen ändras genom en fastighetsförrättning, föreslås att i lagen tas in en bestämmelse om att den rå enligt vilken rån mellan vattenområdet och tilländningen i fortsättningen skall bestämmas och användas, fastställs på basis av den strandlinje enligt medelvattenståndet som gällde vid ikraftträdandet av denna lag. Denna strandlinje motsvarar strandlinjen enligt 1 kap. 6 § 1 mom. vattenlagen.

133 a §. När det gäller andra samfällda områden än samfällda skogar finns i den gällande lagen inga uttryckliga bestämmelser om möjligheten att det i överenskommelsen om bildandet av ett nytt samfällt område, införlivandet av området i ett redan existerande samfällt område och sammanslagningen av samfällda områden också tas med ett villkor som gäller storleken av andelarna för delägarfastigheterna i det samfällda område som bildas eller grunderna för beräkningen av andelarna. Trots avsaknaden av en bestämmelse har delägarlagen, i synnerhet vid sammanslagning av vattenområden, i praktiken kommit överens om grunderna för fastställandet av andelarnas storlek och förrättningsmännen har fastställt andelarna enligt vad som överenskommit. För att undanröja osäkerheten i fråga om avtalets tillåtlighet och för att skapa klarhet i avtals- och förrättningsförfarandet, föreslås att i lagen tas in en uttrycklig bestämmelse om tillåtandet av överenskommelse. Fastställandet av storleken av andelarna enligt avtal förutsätter

emellertid att avtalet inte kränker någons rätt. Detta innebär bl.a. att avtalet inte får innehålla sådana grunder för fastställande av andel till följd av vilka värdeförhållandena mellan delägarfastigheterna förändras. Vid fastställandet av andelarna skall utgångspunkten också vara att värdet inte sjunker hos någon delägarfastighet. I annat fall bestäms storleken av andelarna utgående från förrättningsmännens utvärdering enligt 134 § 2 mom. trots ett avtal.

134 §. En sammanslagning av i synnerhet små olika samfällda områden utgående från delägarlagens avtal kan ofta vara ändamålsenlig särskilt i de fall då de olika samfällda områdena till största del har samma delägarfastigheter. I vissa fall, t.ex. när ett båtplatsområde och ett vattenområde eller en tilländning och ett därtill angränsande vattenområde slås samman till ett samfällt område, främjas användningen och skötseln av båda områdena, även om det är fråga om en sammanslagning av områden av olika slag. Genom sammanslagningar kan man också minska den arbetsmängd som förvaltningen av de samfällda områdena kräver och minska kostnaderna.

Enligt gällande 3 mom. skall det samfällda område som bildas huvudsakligen vara av samma slag, antingen mark- eller vattenområden. Detta krav har i onödan begränsat sammanslagningen av existerande samfällda områden, eftersom man med de nuvarande datasystemen registertekniskt sett kan styra också samfällda områden som innehåller områden av olika slag. På grund av detta föreslås att i momentet slopas kravet på att det samfällda område som bildas skall vara av ett och samma slag.

Även om bildandet och sammanslagningen av samfällda områden i enlighet med vad som föreslås ovan utvidgas, skall dock det samfällda område som bildas vara ändamålsenligt med tanke på fastighetssystemet och områdets användning. Det vore t.ex. oändamålsenligt att slå samman sådana samfällda områden som ligger långt från varandra och som inte har något samband sinsemellan, t.ex. på basis av deras användning eller delägarfastigheter. Därför föreslås att i 3 mom.

tas in en bestämmelse om att det samfällda område som bildas skall vara ändamålsenligt med tanke på ordnandet av användningen och skötseln av området, samt att införlivandet inte får föranleda en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyra klarheten i fastighetssystemet.

Enligt 1 mom. görs det i 133 § 1 mom. avsedda införlivandet av område till ett redan existerande samfällt område vid en förrättning, på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning, eller i samband med en annan fastighetsförrättning. När ett område som delägarlaget fått i sin ägo fogas till ett samfällt område, dvs. området avskiljs från den registerenhet som det hör till, är det fråga om en åtgärd som kan jämföras med styckning. Då skall man i förrättningen beakta tryggheten av ställningen hos innehavaren av parträtten. I förrättningar enligt 133 § 2 och 3 mom. ändras däremot inte värdet hos de fastigheter som förrättningen gäller, även om deras utsträckning ändras, och i dessa förrättningar är det därför inte heller nödvändigt att utreda de inteckningar som belastar fastigheterna. Det föreslås därför att bestämmelsen i 3 mom. preciseras så, att i bestämmelsen tas med en hänvisning till det införlivande av område som avses i 1 mom.

Vidare föreslås så som den sista meningen i 3 mom. en bestämmelse om att på den inskrivna sytning som gjorts vid förrättningen för införlivande av område tillämpas vad som i momentet bestäms om inteckning. Den inskrivna sytningen ger dess innehavare rätt att av den belastade fastigheten få t.ex. en periodisk prestation i pengar. För att inte erhållandet av pension skall äventyras, skall bestämmelserna om inteckning tillämpas på en sådan inskriven sytning.

137 a §. Det föreslås att i paragrafen tas in en uttrycklig bestämmelse om att ett samfällt vattenområde och en tillandning som uppkommer ur det i fortsättningen skall höra till samma registerenhet. Med denna bestämmelse förhindrar man att man t.ex. genom ett villkor om en andel i ett samfällt område i fastighetens överlåtelsehandling i fortsättningen inte kan avskilja ägandet och fastighetsindelningen av ett samfällt område och en tillandning som uppkommit ur det och på så sätt föranleda oklarheter i fastighetssystemet, vilket i praktiken skett.

met, vilket i praktiken skett.

Avsikten med bestämmelsen i paragrafen är dock inte att begränsa de skiften av samfällda områden som föreskrivs i 137 §, utan skifte av både ett samfällt vattenområde och ett samfällt markområde kan fortfarande förrättas under de förutsättningar som anges i paragrafen. Om skiftet gäller ett sådant samfällt område (en registerenhet) till vilken hör både ett vattenområde och en tillandning eller ett annat markområde, och skiftet endast gäller det ena området, skall man vid förrättningen förfara så att man av det område som lämnas utanför skiftet bildar en separat registerenhet. En bestämmelse om detta har tagits med som 2 mom.

152 §. Också för närvarande, särskilt när det gäller samfällda vattenområden med många skiften, har man t.ex. i överlåtelsehandlingen i fråga om outbrutet område tagit med ett villkor om andel i ett samfällt område så, att en fastighet som bildas av ett outbrutet område får en andel i ett visst delområde av ett samfällt område som hör till delägarfastigheterna, t.ex. i en enskild vattenlott eller sjö, vid vars strand det outbrutna området ligger. Ett sådant förfarande sönder enheten i ägandet när det gäller det samfällda området och förorsakar på så sätt oreda i fastighetssystemet, eftersom man i dessa fall i fortsättningen är tvungen att behandla det samfällda området som två skilda samfällda områden. För att förhindra detta föreslås att som 2 mom. införs en uttrycklig bestämmelse genom vilken man förbjuder att fastigheterna ges andel endast i en del av det samfällda området som utgör en registerenhet.

152 a §. För att skapa klarhet i fastighetssystemet när det gäller tillandningsområden som uppkommit successivt är det, som det sagts i avsnitt 2.1 i den allmänna motiveringen, nödvändigt att genom bestämmelser som tas in i lagen förenhetliga fastighetsindelningen och ägandet av dessa områden med den utgångspunkten att ett nuvarande existerande tillandningsområde med tanke på fastighetsindelningen anses vara ett samfällt område och att delägarfastigheterna i ett sådant samfällt område består av alla de fastigheter som har fått andel i ett delområde av den aktuella tillandningen. Bestämmelser om detta har tagits in i 1 mom.

För att den andel som varje fastighet en gång fått skall ha samma värde som den andel som bestäms i den tillandning som existerar när denna lag träder i kraft, skall varje fastighets andel i det nuvarande tillandningsområdet bestämmas så, att den motsvarar värdet hos delen av det tillandningsområde i vilket varje delägarfastighet anses ha fått andel. När det gäller de fastigheter som en gång har fått andel i endast ett visst delområde av det nuvarande tillandningsområdet innebär detta att det samfällda område som fastigheten med stöd av den föreslagna bestämmelsen kommer att ha andel i har en större utsträckning än det område fastigheten en gång fick andel i, men andelstalet kommer på motsvarande sätt att vara mindre. På så sätt bibehålls värdet av andelen i det samfällda området och värdet mellan delägarfastigheternas andelar kvarstår oförändrat. Bestämmelsen innehåller inte heller någon åtgärd som kan jämföras med inlösning. En bestämmelse om fastställandet av storleken av detta andelstal har tagits in i paragrafen som 2 mom.

## 1.2. Fastighetsregisterlagen

2 a §. Enligt gällande 2 § 2 mom. införs bl.a. de samfällda områdena som övriga registerenheter i fastighetsregistret. Klarheten i registersystemet kräver att ägandet av ett samfällt område som införs som en egen registerenhet är enhetligt i fråga om hela registerenhetens område, på motsvarande sätt som för fastigheten. Enligt 137 a § 1 mom. i lagförslaget till ändring av fastighetsbildningslagen hör det samfällda vattenområdet och den tillandning som uppkommer ur det till samma registerenhet. De är redan nu oftast införda i fastighetsregistret som samma samfällda område, om ägandet av dem är enhetligt, dvs. alla delägarfastigheter har en lika stor andel både i vattenområdet och i tillandningen. Andelstalen för de olika delägarfastigheterna kan däremot vara, och är vanligen också, olika stora. Vid avsaknaden av bestämmelser har å andra sidan sådana samfällda områden som innehåller vattenområden och tillandningar vars ägande inte varit enhetligt ibland i praktiken införts som en registerenhet i fastighetsregistret. Detta strider dock mot principen om enhetlighet när det

gäller äganderätt och fastighetsindelning samt förorsakar oklarhet i fastighetssystemet. Därför föreslås att i lagen tas in en uttrycklig bestämmelse om att ett sådant samfällt vattenområde och en sådan tillandning som uppkommit ur det vars ägande är enhetligt införs som en registerenhet i fastighetsregistret.

Trots att ägandet av ett vattenområde och en tillandning som uppkommit ur det är enhetligt, har besittningen av vattenområdet och tillandningen kunnat ordnas så, att förvaltningen av vardera området har skötts av det egna delägarlaget, som också haft egen finansförvaltning. I dessa fall skall vattenområdet och tillandningen trots det enhetliga ägandet införas som skilda registerenheter i fastighetsregistret, om inte delägarlagen ger sitt samtycke till att områdena införs i registret så som en registerenhet. Den som för fastighetsregistret beslutar om införandet efter att ha konstaterat att det finns förutsättningar för införandet.

Om flera vattenområden vid samma lantmäteriförrättning, t.ex. storskiftet, bibehållits som ett samfällt område för de fastigheter som bildats vid förrättningen, anses dessa utgöra samma samfällda område, dvs. en registerenhet. I praktiken har man dock tidigare vid styckningsförrättningar kunnat ge andel av ett samfällt område som hört till stamfastigheten så, att den givna andelen gällt endast en del av ett sådant samfällt vattenområde. Till följd av detta har enhetligheten i ägandet försvunnit i fråga om sådana samfällda områden.

För att skapa klarhet i frågan föreslås att till paragrafen fogas bestämmelser om att ifall det vid samma lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts flera vattenområden som samfällda områden för samma fastigheter som bildats vid förrättningen, anses dessa vara en registerenhet, dvs. de hör till samma samfällda område, om ägandet av dem fortfarande är enhetligt. Då anses det vara fråga om ett samfällt område med flera skiften, på samma sätt som det också finns fastigheter med flera skiften.

Särskilt i storskiftet har områden bibehållits eller avskilts som skifteslagets samfällda områden för olika behov. Sådana områden är utöver skifteslagets (byns) samfällda vatten-

områden bl.a. samfällda platser för tagande av grus, lera och mossmylla, båtplatser, lastningsplatser och markområden som behövs för fiske. I förrättningshandlingarna har dessa samfällda markområden i allmänhet separat förklarats vara egna områden och arealerna har bestämts särskilt för dem. Därmed kan de anses, och har även ansetts, vara skilda samfällda områden så, att en styckningsfastighet som bildats vid en senare förrättning gets andel t.ex. i en båtplats, men inte i andra samfällda markområden. Å andra sidan har de nämnda samfällda områdena ansetts höra till samma helhet t.ex. så, att de har ansetts höra till samma administration av delägarlag som avses i lagen om samfälligheter.

I praktiken har förvaltningen av sådana områden kunnat skötas antingen av ett delägarlag, eller också har för olika samfällda områden inrättats egna delägarlag, närmast beroende på om de samfällda områdena har använts av alla delägare gemensamt, eller om användningen i själva verket skiljts åt beroende på vilket område varje delägarfastighet har haft behov av att använda. Även om det med tanke på fastighets- och registersystemet vore ändamålsenligt att i fastighetsregistret föra in de samfällda markområden som vid samma lantmäteriförrättning bibehållits eller avskilts så som en registerenhet när ägandet av de olika områdena är enhetligt, föreslås med anledning av praktiska behov och synpunkter att införandet i registret så som en registerenhet dock skall förutsätta en ansökan eller ett samtycke av delägarlaget eller, när områdena är i olika delägarlags besittning, av alla delägarlagen.

Om inte ovan nämnda förutsättningar finns för att i fastighetsregistret införa olika samfällda områden så som en registerenhet, föreslås att i lagen tas in en uttrycklig bestämmelse om att de olika samfällda områdena då införs som skilda registerenheter.

2 b §. Som det konstaterats ovan i 2 a § har samfällda områden vid avsaknaden av detaljerade bestämmelser registrerats på olika sätt enligt om något visst samfällt område har ansetts vara en egen enhet eller en del av ett större samfällt område. Om sådana samfällda områden som enligt den föreslagna 2 a § 1 eller 3 punkten införs eller kan införas i fastighetsregistret som en registerenhet tidigare

redan har införts i fastighetsregistret som egna registerenheter, skall de anses ha egna delägarlag. Då sådana områden kan sammanföras till en registerenhet utan det fastställande av nya andelstal som görs i en förrättning enligt 134 § 2 mom. fastighetsbildningslagen, föreslås att till lagen fogas en bestämmelse om att sammanslagningen kan göras genom beslut av fastighetsregisterföraren.

I praktiken förekommer också situationer där skötseln av förvaltningen av olika samfällda områden som i storskiftet eller i en annan lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts som samfällda områden för alla sker av samma delägarlag. För ett sådant delägarlag har man till och med kunnat fastställa regler i den ordning som föreskrivs i lagen om samfälligheter. Om ägandet av dessa olika samfällda områden i ett sådant fall är enhetligt, kräver sammanslagningen av sådana olika samfällda områden till en registerenhet inte att den fastighetsförrättning som sammanslagningen avser skall utföras för fastställande av nya andelstal, utan sammanslagningen kan göras genom beslut av fastighetsregisterföraren.

Sammanslagningen görs på ansökan av delägarlagen. Då tröskeln att utträta ansökningsärendet kan vara hög särskilt för icke konstituerade delägarlag och sammanslagningen å andra sidan är mycket ändamålsenlig med tanke på förandet av fastighetsregistret, föreslås att den som för fastighetsregistret skall kunna göra en sammanslagning också utan ansökan, om delägarlagen ger sitt samtycke till det.

Delägarlagets beslut om ansökan eller samtycke skall i enlighet med lagen om samfälligheter antingen fattas genom enkel röstmajoritet vid delägarlagets möte eller utan möte så, att alla delägare är eniga om saken.

## 2. 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 förelägs Riksdagen följande lagförslag:

## 1.

**Lag****om ändring av fastighetsbildningslagen**

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i fastighetsbildningslagen av den 12 april 1995 (554/1995) 134 § 3 mom., sådant det lyder i lag 688/2000, samt fogas till lagen nya 105 a, 133 a och 137 a § samt till 152 § ett nytt 2 mom. och till lagen en ny 152 a § som följer:

## 105 a §

Om rån mellan ett samfällt vattenområde och en angränsande samfällad tillandning som är en separat registerenhet inte tidigare har bestämts och gått upp, skall den bestämmas utgående från strandlinjen enligt det medelvattenstånd som gäller vid ikraftträdandet av denna lag.

## 133 a §

Om ett avtal som avses i 132 § 1 mom. eller 133 § 2 eller 3 mom. har ingåtts om storleken av de andelar som tillkommer fastigheterna eller om grunderna för beräkning av dessa andelar, bestäms andelarna enligt avtalet, om inte avtalet kränker någons rätt.

## 134 §

Det samfällda område som bildas skall vara ändamålsenligt med tanke på ordnandet av användningen och skötseln av området, och åtgärden får inte leda till en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyra klarheten i fastighetssystemet. En ytterligare förutsättning för att ett område skall kunna fogas till ett samfällt område enligt 1 mom. är att den fastighet från vilken området tas är fri från inteckningar eller att det område som skall fogas till det samfällda området befrias från ansvar för inteckningarna 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 bestäms om inteckningar tillämpas även på inskrivna sytningar.

## 137 a §

En tillandning som uppkommer ur ett samfällt vattenområde hör till samma registerenhet som det samfällda vattenområdet.

Om skiftet gäller ett samfällt område till vilket hör vattenområde och tillandning eller annat markområde så, att skiftet gäller endast vattenområdet eller markområdet, skall det av den del av det samfällda området som lämnas utanför skiftet bildas en separat registerenhet vid skiftet.

## 152 §

En fastighet kan inte ges andel endast i en del av det samfällda område som utgör registerenhet.

## 152 a §

En samfällad tillandning som före denna lags ikraftträdande har uppkommit successivt ur ett samfällt vattenområde till följd av att vattennivån sjunkit, landet höjt sig eller vattenområdet slammat till och vuxit igen anses med tanke på fastighetsindelningen vara samma samfällda område också då delägarfastigheterna fått andel i tillandningen vid olika tidpunkter.

Varje delägarfastighets andel i ett sådant samfällt tillandningsområde som avses i 1 mom. skall bestämmas så att fastighetens an-

del motsvarar värdet av den del av tillandningsområdet som varje delägarfastighet anses ha fått andel i.

Denna lag träder i kraft den 200 .

## 2.

### Lag

#### om ändring av fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut fogas till fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/1985) nya 2 a och 2 b § som följer:

##### 2 a §

Olika samfällda områden införs i fastighetsregistret som skilda registerenheter. Som en enda registerenhet införs dock

1) ett sådant samfällt vattenområde och en sådan därur uppkommen tillandning som har samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av såväl vattenområdet som tillandningen är lika stor,

2) vattenområden som vid storskiftet eller någon annan lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts som samfällt område för samma fastigheter som bildats vid förrättningen, om andelarna i de olika vattenområdena hör till samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av de olika vattenområdena är lika stor, samt

3) markområden som vid storskiftet eller någon annan lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts som samfällt område för samma fastigheter som bildats vid förrättningen, om andelarna i de olika områdena hör till samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av de olika områdena är lika stor och det delägarlag som sköter förvaltningen av områdena ansöker om införande eller ger sitt samtycke till införandet.

Om förvaltningen av ett vattenområde och en tillandning som avses i 1 mom. 1 punkten eller förvaltningen av områden som avses i 3 punkten före införandet i fastighetsregistret har skötts separat av olika delägarlag i enlig-

het med lagen om samfälligheter (758/1989), behövs för införandet som en enda registerenhet en ansökan av de delägarlag som ansvarar för förvaltningen. Fastighetsregisterföraren kan göra den registrering som avses ovan utan ansökan, om delägarlagen ger sitt samtycke till det.

##### 2 b §

Om ett i 2 a § 1 mom. 1 punkten avsett vattenområde och en tillandning eller markområden som avses i 3 punkten har införts i fastighetsregistret som skilda registerenheter, får de på ansökan av delägarlagen genom beslut av den som för fastighetsregistret sammanslås till en registerenhet utan sådan fastighetsförrättning som avses i 134 § 2 mom. fastighetsbildningslagen (554/1995). Genom beslut av fastighetsregisterföraren kan, utan att fastighetsförrättning utförs, på ansökan av delägarlaget till en enda registerenhet sammanslås också sådana samfällda områden som införts i fastighetsregistret som skilda registerenheter och vilkas förvaltning har skötts av samma delägarlag och vilka har samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av varje samfällt område är lika stor.

Den som för fastighetsregistret kan göra den sammanslagning som avses i 1 mom. utan ansökan, om delägarlagen ger sitt samtycke till det.

Beslutet om den ansökan och det samtycke som avses i 2 a § och i denna paragraf skall fattas i enlighet med 7 § och 15 § 1 mom. lagen om samfälligheter. \_\_\_\_\_  
Denna lag träder i kraft den 200 .  
\_\_\_\_\_

Helsingfors den 30 januari 2004

**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) 134 § 3 mom., sådant det lyder i lag 688/2000, samt fogas till lagen nya 105 a, 133 a och 137 a § samt till 152 § ett nytt 2 mom. och till lagen en ny 152 a § som följer:

*Gällande lydelse**Föreslagen lydelse**105 a §*

*Om rån mellan ett samfällt vattenområde och en angränsande samfällad tillandning som är en separat registerenhet inte tidigare har bestämts och gått upp, skall den bestämmas utgående från strandlinjen enligt det medelvattenstånd som gäller vid ikraftträdandet av denna lag.*

*133 a §*

*Om ett avtal som avses i 132 § 1 mom. eller 133 § 2 eller 3 mom. har ingåtts om storleken av de andelar som tillkommer fastigheterna eller om grunderna för beräkning av dessa andelar, bestäms andelarna enligt avtalet, om inte avtalet kränker någons rätt.*

## 134 §

-----  
Det samfällda område som bildas skall huvudsakligen vara av samma slag, antingen mark- eller vattenområden. En ytterligare förutsättning för att ett område skall kunna fogas till ett samfällt område är att den fastighet från vilken området tas är fri från inteckningar eller att det område som skall

-----  
Det samfällda område som bildas skall vara ändamålsenligt med tanke på ordnandet av användningen och skötseln av området, och åtgärden får inte leda till en oändamålsenlig fastighetsindelning eller äventyra klarheten i fastighetssystemet. En ytterligare förutsättning för att ett område skall

*Gällande lydelse*

fogas till det samfällda området befrias från ansvar för inteckningarna 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.

*Föreslagen lydelse*

kunna fogas till ett samfällt område enligt 1 mom. är att den fastighet från vilken området tas är fri från inteckningar eller att det område som skall fogas till det samfällda området befrias från ansvar för inteckningarna 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 bestäms om inteckningar tillämpas även på inskrivna sytningar.*

*137 a §*

*En tillandning som uppkommer ur ett samfällt vattenområde hör till samma registerenhet som det samfällda vattenområdet.*

*Om skiftet gäller ett samfällt område till vilket hör vattenområde och tillandning eller annat markområde så, att skiftet gäller endast vattenområdet eller markområdet, skall det av den del av det samfällda området som lämnas utanför skiftet bildas en separat registerenhet vid skiftet.*

## 152 §

*En fastighet kan inte ges andel endast i en del av det samfällda område som utgör registerenhet.*

*152 a §*

*En samfällad tillandning som före denna lags ikraftträdande har uppkommit successivt ur ett samfällt vattenområde till följd av att vattennivån sjunkit, landet höjt sig eller vattenområdet slammat till och vuxit igen anses med tanke på fastighetsindelningen vara samma samfällda område också då delägarfastigheterna fått andel i tillandningen vid olika tidpunkter.*

*Varje delägarfastighets andel i ett sådant samfällt tillandningsområde som avses i 1 mom. skall bestämmas så att fastighetens andel motsvarar värdet av den av tillandningsområdet som varje delägarfastighet*

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*anses ha fått andel i.*

*Denna lag träder i kraft den 200.*

## 2.

### Lag

#### om ändring av fastighetsregisterlagen

I enlighet med riksdagens beslut fogas till fastighetsregisterlagen av den 16 maj 1985 (392/1985) en ny 2 a och 2 b § som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### *2 a §*

*Olika samfällda områden införs i fastighetsregistret som skilda registerenheter. Som en enda registerenhet införs dock*

*1) ett sådant samfällt vattenområde och en sådan därur uppkommen tillandning som har samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av såväl vattenområdet som tillandningen är lika stor,*

*2) vattenområden som vid storskiftet eller någon annan lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts som samfällt område för samma fastigheter som bildats vid förrättningen, om andelarna i de olika vattenområdena hör till samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av de olika vattenområdena är lika stor, samt*

*3) markområden som vid storskiftet eller någon annan lantmäteriförrättning har bibehållits eller avskilts som samfällt område för samma fastigheter som bildats vid förrättningen, om andelarna i de olika områdena hör till samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av de olika områdena är lika stor och det delägarlag som sköter förvaltningen av områdena ansöker om införande eller ger sitt samtycke till införandet.*

*Om förvaltningen av ett vattenområde och en tillandning som avses i 1 mom. 1 punkten eller förvaltningen av områden som avses i 3 punkten före införandet i fastighetsregistret har skötts separat av olika delägarlag i enlighet med lagen om samfälligheter (758/1989), behövs för införandet som en enda registerenhet en ansökan av de delägarlag som ansvarar för förvaltningen. Fastighetsregisterföraren kan göra den registrering som avses ovan utan ansökan, om delägarlagen ger sitt samtycke till det.*

*2 b §*

*Om ett i 2 a § 1 mom. 1 punkten avsett vattenområde och en tillandning eller markområden som avses i 3 punkten har införts i fastighetsregistret som skilda registerenheter, får de på ansökan av delägarlagen genom beslut av den som för fastighetsregistret sammanslås till en registerenhet utan sådan fastighetsförrättning som avses i 134 § 2 mom. fastighetsbildningslagen (554/1995). Genom beslut av fastighetsregisterföraren kan, utan att fastighetsförrättning utförs, på ansökan av delägarlaget till en enda registerenhet sammanslås också sådana samfällda områden som införts i fastighetsregistret som skilda registerenheter och vilkas förvaltning har skötts av samma delägarlag och vilka har samma delägarfastigheter så, att varje delägarfastighets andel av varje samfällt område är lika stor.*

*Den som för fastighetsregistret kan göra den sammanslagning som avses i 1 mom. utan ansökan, om delägarlagen ger sitt samtycke till det.*

*Beslutet om den ansökan och det samtycke som avses i 2 a § och i denna paragraf skall fattas i enlighet med 7 § och 15 § 1 mom. lagen om samfälligheter.*

---

*Denna lag träder i kraft den 200.*

---