

Fastställande av grundförbättrade fastigheter

Benjamin Sundqvist

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Lantmäteriteknik

Vasa 2024

EXAMENSARBETE

Författare: Benjamin Sundqvist

Utbildning och ort: Lantmäteriteknik, Vasa

Handledare: Håkan Hemberg (Novia)

Titel: Fastställande av grundförbättrade fastigheter

Datum: 12.03.2024

Sidantal: 45

Bilagor: 3

Abstrakt

Detta examensarbete har utförts på beställning av Lantmäteriverket. Syftet med arbetet är att undersöka hur ett pilotprojekt som behandlar fastställande av grundförbättrade fastigheter ska utföras. I projektet undersöks även ett nytt sätt att rita in nyttjanderättsenheter, samt att i brevet till sakägarna hänvisa till Lantmäteriverkets nya e-tjänst för att kontrollera nyttjanderätter.

Projektet utfördes genom att grundförbättra fastighetsregistret på ett utvalt område för att sedan be sakägarna att granska uppgifterna på sina fastigheter och meddela ifall de upptäckte fel eller brister. För att förstå hur olika nyttjanderätter har uppkommit är det bra att ha en överblick över gammal servitutslagstiftning samt i vilka register man kan hitta olika nyttjanderätter. Därför fördjupar sig arbetet i fastighetsregistrets historia samt olika servitutlagstiftningar. Lantmäteriverket har tidigare utfört liknande pilotprojekt, vilkas resultat kan jämföras med detta.

Resultatet av projektet är en jämförelse mellan Lantmäteriverkets tidigare utförda pilotprojekt och mitt eget. De frågor sakägarna ställde under projektets gång användes också för att analysera resultatet.

I arbetet konstateras det att denna typ av förrättningsförfarande kan användas för fastställande av grundförbättrade fastigheter. Dessutom observeras ingen betydande ökning i antalet kontakter, ifall granskningsbegäran skickas ut separat eller tillsammans med kallelse till förrättningsammansammanträdet.

Språk: svenska

Nyckelord: fastighetsregister, nyttjanderätt, servitut, grundförbättring,

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Benjamin Sundqvist

Koulutus ja paikkakunta: Maanmittausteniikka, Vaasa

Ohjaajat: Håkan Hemberg (Novia)

Nimike: Perusparannettujen kiinteistöjen vahvistaminen

Päivämäärä: 12.03.2024

Sivumäärä: 45

Liitteet: 3

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö on suoritettu Maanmittauslaitoksen tilauksesta. Työ käsittää pilottiprojektin, jonka avulla selvitetään, kuinka perusparannettujen kiinteistöjen vahvistaminen tulisi toteuttaa. Työssä selvitetään myös uusi tapa piirtää käyttöoikeusyksiköitä ja viitata Maanmittauslaitoksen uuteen sähköiseen palveluun käyttöoikeuksien tarkistamiseksi kirjeessä asianosaisille.

Projekti toteutettiin perusparantamalla kiinteistörekisteriä valitulla alueella ja sitten pyytämällä kiinteistön omistajia tarkistamaan tietoja kiinteistöistään ja ilmoittamaan mahdollisista virheistä tai puutteista. Eri käyttöoikeuksien syntymisen ymmärtämiseksi on hyödyllistä saada yleiskatsaus vanhaan rasislainsäädäntöön ja siihen, mistä rekistereistä voidaan löytää erilaiset oikeudet. Siksi työ syventyy kiinteistörekisterin historiaan ja erilaisiin rasislainsäädäntöihin. Maanmittauslaitos on aikaisemmin suorittanut vastaavia pilottiprojekteja, joiden tuloksia voidaan verrata tähän.

Projektin tuloksena on vertailu maanmittauslaitoksen aiemmin suorittamien pilottiprojektien ja oman projektin välillä. Vertailussa on mukana myös kiinteistöjen omistajilta saadut vastaukset, joita on hyödynnetty tulosten analysoinnissa.

Työssä todetaan, että tämän tyyppistä menettelyä voidaan käyttää perusparannettujen kiinteistöjen vahvistamiseksi. Lisäksi yhteydenottojen määrään ei näytä olevan merkitystä sillä, lähetetäänkö asianosaisille tietojensa tarkastamispyyntö erillisenä vai kokouskutsun yhteydessä.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: kiinteistörekisteri, käyttöoikeus, rasite, perusparannus

BACHELOR'S THESIS

Author: Benjamin Sundqvist

Degree Programme and place of study: Bachelor of engineering, Land Surveying, Vaasa

Supervisors: Håkan Hemberg (Novia)

Title: Determination of Improved Properties

Date: 12.03.2024

Number of pages: 45

Appendices: 3

Abstract

This thesis was commissioned by the National Land Survey of Finland. The aim of the thesis is to investigate how a pilot project concerning the determination of improved properties should be conducted. The project also explores a new method for splitting up the easement units, as well as referring in the letter to landowners to the National Land Survey's new e-service for checking easements.

The project was carried out by improving the real estate register in an area and then asking property owners to review the information on their properties and report any errors or deficiencies they may find. To understand how different right of use have arisen, it is useful to have an overview of old easement legislation, and in which registers different easements can be found. Therefore, the work delves into the history of the real estate register as well as various servitude legislations. The National Land Survey has conducted similar pilot projects before this one, the results of which can be compared with this one.

The result of the project is a comparison between the National Land Survey's previously conducted pilot projects and my own. The questions asked by property owners during the project are also used to analyze the results.

The thesis concludes that this type of procedure can be used in determining improved properties. Additionally, the number of contacts does not significantly increase even if no summons to a meeting is sent out in the request for review.

Language: swedish

Keywords: cadaster, use of right, easement, basic improvement

Ordförklaring

FBL	Fastighetsbildningslagen
FDL	Förordningen om delning av jordlägenheter
LUNA	Lunastus ja arviointi
UMA	Uudet kiinteistöt ja maanmittaus
KIPA	Kiinteistörakenteen kehittämispalvelut
HUPA	Huoneistojen omistuksen palvelut
PATI	Peruspaikkatietopalvelut
TIETO	Tietopalvelut.
REKI	Rekisteripalvelut
JAKOkii	Programvara för förrättningsproduktion

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Syfte	1
1.2	Tidigare projekt	2
1.3	Metodval	3
2	Lantmäteriverket	3
2.1	Organisation	3
2.2	Lantmäteriverkets historia.....	5
3	Fastighetsregistrets historia	6
3.1	Jordebok.....	6
3.1.1	Jordebokskartor	6
3.2	Jordregistret	7
3.2.1	Jordregisterkarta	7
3.2.2	Tomtboken	8
3.3	Fastighetsregistret tas i bruk.....	8
4	Fastighetsregistret.....	9
4.1	Fastighetsregistrets innehåll	9
4.2	Korrigerig av registret	11
4.3	Grundförbättring av fastighetsregistret	11
5	Nyttjanderätter	12
5.1	Särskilda förmåner	12
5.2	Servitut.....	14
5.2.1	Byggnadservitut.....	14
5.2.2	Fastighetsservitut.....	15
5.2.3	Stiftande av fastighetsservitut.....	16
5.2.4	Upplösande av fastighetsservitut.....	17
5.3	Olika typer av servitut	18
5.3.1	Förbindelseservitut	18
5.3.2	Fiske och markanvändningsservitut.....	19
5.3.3	Vatten och ledningsservitut.....	19
5.4	Särskilda rättigheter	20
5.5	Samfälligheter.....	20
5.5.1	Dikeslagen	21
5.5.2	Högsta domstolens beslut	21
6	Tidigare projekt	22
7	Projektets utförande	27
7.1	Praktiska delen.....	27

7.2	Arkivforskning.....	29
7.3	Bildande av nyttjanderättsenheter	30
7.4	Brev till sakägarna	32
7.5	Förrättningsammansammanträde.....	33
7.6	Grundförbättring	33
7.6.1	Grundförbättring av rålinjer	33
8	Resultat	37
8.1	Kontakter.....	39
8.2	Vanligaste frågorna.....	40
9	Diskussion.....	42
10	Referenser.....	45

1 Inledning

Detta examensarbete behandlar fastställande av grundförbättrade fastigheter samt hur det skulle fungera att sköta en sådan förrättning utan officiellt avslutande möte, d.v.s. endast ha kontakt med sakägarna via e-post och telefon.

Fastighetsregistret används i Finland för att kontrollera fastighetsgränser och fastighetsägares egendom. I fastighetsregistret antecknas också annan info gällande fastigheter så som andelar i samfälliga områden och olika nyttjanderätter. Fastighetsregistret har en lång historia och innehåller mycket nödvändig information, men kan tyvärr också på grund av sin omfattning innehålla bristfällig eller t.o.m. felaktig information. Största delen av fastighetsregistret är korrekt men Lantmäteriverket arbetar kontinuerligt med att förbättra registret och få det att överensstämma med förrättningshandlingar. Förrättningshandlingar är dokument som sparats från och arkiverats från tidigare utförda förrättningar. Dessa kan vara väldigt gamla eftersom Lantmäteriverket har arkiverat förrättningshandlingar från 1700-talet. Vägrätter och andra servitut kan bli bortglömda om de inte uppdateras i fastighetsregistret för att bli lättillgängliga för sakägare. Problemet är att sakägare ofta inte är medvetna om att fastighetsregistret kan innehålla fel eller brister och att detta kan leda till problem med fastighetsgränser eller tvister om vägrätter eller dylikt.

I detta arbete kommer jag göra en grundförbättring av fastighetsregistret på ett bestämt område på Kimitoön och sedan skicka ut den uppdaterade informationen till ägarna av fastigheterna där de uppmanas att ta kontakt om uppgifterna ser ut att vara bristfälliga eller felaktiga.

1.1 Syfte

Lantmäteriverket gav som uppgift att göra ett pilotprojekt för att testa hur kundresponserna på denna nya förrättningsmetod fungerar. Uppgiften gick ut på att först grundförbättra ett område och granska fastighetsregistret så att alla nyttjanderätter, vilket är rättigheter som ger en rätt att använda en annans fastighets mark, skulle överföras till digital form eller en så kallad nyttjanderättsenhet. Nyttjanderättsenheten skulle också överensstämma med

gamla handlingar. Efter att grundförbättringen av fastigheterna var gjord skickades brev till sakägarna för att se vilka typer av anmärkningar de hade. Mängden kontakt och responsen sakägarna gav på de utskickade utdragen ligger som grund för pilotprojektets resultat och därmed också examensarbetets resultat.

Projektet har även en betydelse för Lantmäteriverket i den mån att de får se om denna typ av förrättningsförfarande i framtiden kan användas för att fastställa ett grundförbättrat område utan att behöva kalla sakägarna till ett sammanträde. Tanken är att en sådan förrättning ska utföras av en förrättningsingenjör och efter det behöver det endast skickas ut ett nyttjanderättsutdrag och följebrev till sakägarna. Sakägarna får efter detta ta kontakt fram till ett bestämt datum för att reda ut eventuella problem som de lagt märke till. Därför har jag i mitt projekt försökt återskapa en liknande situation för sakägarna.

En av riskerna med detta projekt är att sakägarna kanske inte förstår sig på innehållet i breven eller bilagorna, vilket kan leda till antingen onödiga samtal eller att sakägarna inte tar kontakt även om de hade haft något som borde åtgärdas. I detta fall har det inte blivit kallat till ett sammanträde utan endast ombetts att granska fastighetens information. Detta torde öka mängden respons eftersom sakägarna som annars skulle väntat till sammanträdet med sitt ärende är tvungna att ta kontakt.

1.2 Tidigare projekt

Lantmäteriverket har gjort flera liknande pilotprojekt där målet har varit att grundförbättra ett större område. Skillnaden mellan dessa projekt och mitt eget är att de övriga i grundförbättringsskedet har använt en gammal metod för att rita in nyttjanderättsenheter medan jag har använt en ny metod där man ritar in exakt vilka nyttjanderätter en fastighet har blivit berättigad. En detalj som skiljer sig från Lantmäteriverkets tidigare projekt är att jag i mitt brev till sakägarna informerar om att de kan kontrollera sina rättigheter och belastningar i Lantmäteriverkets nya e-tjänst. En annan skillnad är att de andra projekten inte har stiftat vägrätter åt de fastigheter som inte har haft en sedan tidigare. I mitt projekt är tanken att alla fastigheter som inte har en vägrätt ut till enskild eller allmän väg senare i förrättningen ska få en vägrätt stiftad åt sig. Det sista

skedet i projektet kommer att göras efter att examenarbetet är färdigt men planeringen av vilka fastigheter som kommer att behöva vägrätt har påverkat examensarbetet.

1.3 Metodval

Projektet utförs i tre delar:

- 1) Först kommer den praktiska delen då det valda området arkivundersöks och grundförbättras. Efter detta sänds breven och utdragen ut åt sakägarna.
- 2) När den praktiska delen är färdig kommer det en kontakttid för sakägarna. Under kontakttiden får de berörda sakägarna ta kontakt och meddela eventuella fel i fastighetsregistret samt ställa eventuella frågor rörande projektet. Under denna tid kommer jag även att korrigera eventuella fel som påpekats samt sända ut nya förbättrade utdrag ifall jag har korrigerat fastigheten.
- 3) Efter detta kommer jag att analysera den data som samlats in under projektets gång. Jag kommer även att analysera data från Lantmäteriverkets tidigare projekt och jämföra dessa med mina egna resultat. Detta gör att forskningen blir en blandning av kvalitativ och kvantitativ studie.

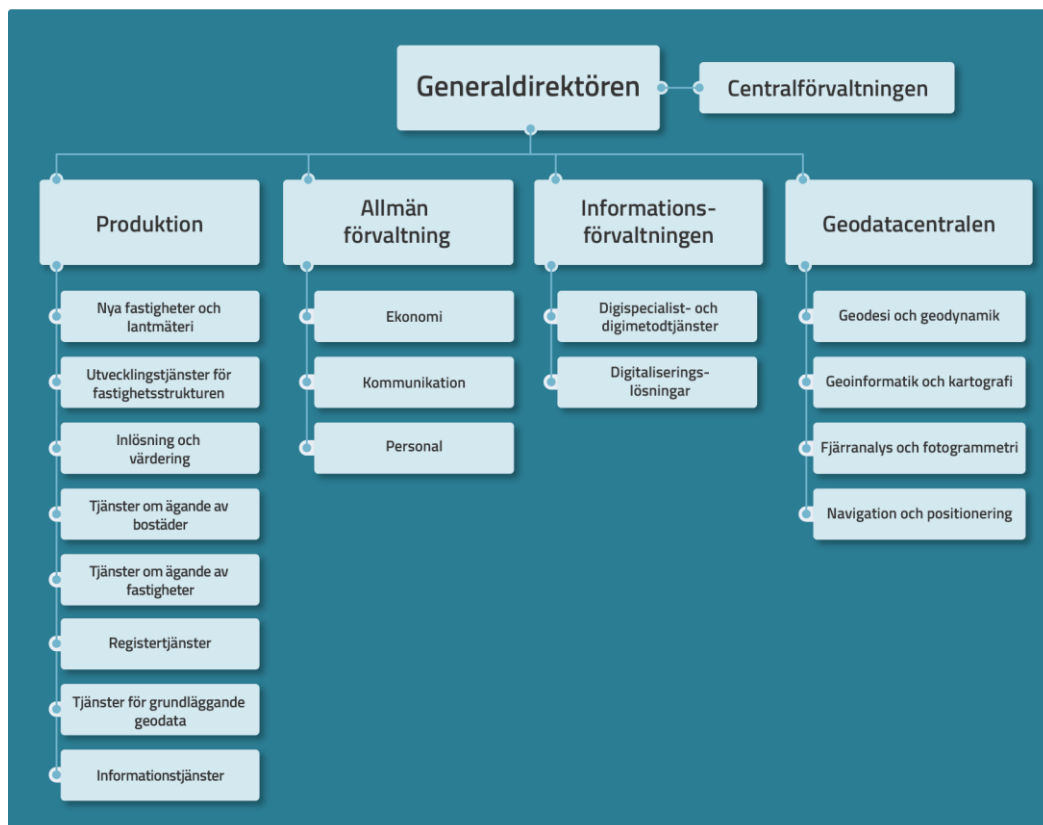
2 Lantmäteriverket

Lantmäteriverket har fungerat i över 200 år och har under hela sin verksamhetstid utfört olika lantmäteriförrättningar och kartläggningar. Organisationens främsta uppgifter är att stå för fastighetsbildningen och ägoregleringen, sköta om de register som rör fastigheter och aktielägenheter samt utveckling och forskning inom geografisk information. (Lag om Lantmäteriverket (1025/2018) 1 §; 2 §)

2.1 Organisation

Organisationen lyder under jord- och skogsbruksministeriet. Lantmäteriverket består av en centralförvaltning och flera riksomfattande verksamhetsenheter som styrs av

Centralförvaltningen. Lantmäteriverket består av fyra olika verksamhetsenheter som lyder under generaldirektören. Verksamhetsenheterna är *Produktion*, *Informationsförvaltningen*, *Geodatacentralen* och *Allmän förvaltning*. (Lag om Lantmäteriverket 1 §; 2 §) (figur 1)



Figur 1 Bild som beskriver Lantmäteriverkets organisationsstruktur. På bilden ser man de olika verksamhetsenheterna samt de resultatenheter som ligger under verksamhetsenheterna. (Bild hämtad från lantmateriverket.fi).

Den verksamhetsenhet som berörs av detta slutarbete är *Produktion*. Inom produktion finns det åtta resultatenheter. *Nya fastigheter och lantmäteri "UMA"* är den resultatenhet som sköter om styckningar och andra grundförrättningar. *Tjänster om ägandet av fastigheter* sköter om vanliga tjänster som fastighetsägarna kan beställa så som rågång, enskild vägförrättning, klyvning, inlösnings av tillandning eller annan slags inlösnings, sammanslagning av fastigheter, ägobyte och servitutsförrättning. *Inlösnings och värdering "LUNA"* sköter om de vanligaste inlösningsförrättningarna som behövs för större infraprojekt då större vägar eller kraftlinjer ska byggas. *Utvecklingstjänster för fastighetsstrukturen "KIPA"* utför fastighetsreglering och nyskiftet för att förbättra bruket av marken på ett ändamålsenligt sätt, deras ansvarsområde behandlar även samfälliga

skogar. *Tjänster om ägandet av bostäder "HUPA"* sköter om aktiebostadregistret och tjänster som gäller in-teckningar och hyresrätt. *Tjänster för grundläggande geodata "PATI"* sköter om att hålla grundläggande platsinformation uppdaterad och korrekt. *Informationstjänster "TIETO"* sköter om kundbetjäningen och försöker utveckla kundbetjäningens smidighet genom att göra det möjligt att sköta så många ärenden som möjligt elektroniskt. REKI eller *Registertjänster* sköter om hela landets fastighetsregister, grundförbättringar och lokala enskilda vägförrättningar. REKI är även den resultatenhet som beställt detta projekt. (Lantmäteriverket, u.å)(figur 1)

2.2 Lantmäteriverkets historia

Lantmäteriverket har en historia som börjar kring 1600-talet. Finland var då en del av Sverige och Kung Gustav II Adolf gav Andreas Bure i uppdrag att kartlägga Finland och hela det svenska riket. Detta var början på Lantmäteriet i Sverige vilket då också innefattade Finland. Bure fick även i uppgift att utbilda de första officiella lantmätarna för att hjälpa honom med uppgiften att kartlägga alla byar och hemman. (Sandgren, 2017, ss. 8-9)

Efter att Finland blev en del av Ryssland år 1809 bildades år 1812 ett eget lantmäterikontor för storfurstendömet Finland. Under samma tid blev skogens värde mera intressant ur en ekonomisk synpunkt, så kring 1850-talet övergick även skogsförvaltningen till att bli en del av Lantmäteriverkets uppgifter. En av deras viktigaste uppgifter blev att kartlägga de statligt ägda skogarna och kontrollera i vilket skick skogen var. Denna sammanslagning upphörde 1859 då Forststyrelsen grundades. (Lantmäteriverket, u.å)

Efter att Finland blev självständigt fick Lantmäteriverket mera tekniska uppgifter och olika avdelningar för olika uppdrag bildades. På 1990-talet, då Finland övergick från att vara ett planeringssamhälle till ett informationssamhälle, blev uppgifterna även mera kundorienterade och sakta men säkert blev även mer information tillgänglig på internet. Sedan 2000-talet har förrättningshandlingar endast sparats i Lantmäteriverkets elektroniska arkiv. Denna utveckling fortsätter och Lantmäteriverket försöker aktivt hålla sig uppdaterade för att kunderna och tjänstemännen ska kunna kommunicera på bästa möjliga sätt. (Lantmäteriverket, u.å)

3 Fastighetsregistrets historia

I vårt fastighetsregister finns även information som uppkommit innan fastighetsregistret togs i bruk. Förut användes register så som: jordeboken, jordebokskartor, jordregistret, jordregisterkartor och tomtboken. För att förstå hur fastighetsbildningen och olika rättigheter har uppkommit är det bra att ha en överblick över vilka register som har använts under olika tider i vårt land samt vilken information man kan hitta i olika register.

3.1 Jordebok

I Finland, då tillhörande Sverige, började man föra register över folks egendom för att kunna uppbringa skatt. Skatten var bunden till hemman men grundade sig på mantalet. Mantalet beskriver hur bra ett hemman kunde försörja sig och användes som grund för beskattningen. Kung Gustaf Vasa ville förbättra skatteindrivning för Finland och Sverige och med stöd av ett herredagsbeslut i Vadstena i oktober år 1524 stiftades jordeböcker för hela landet. Det var en förteckning över alla skatteskyldiga gårdar i landet och deras skatteskyldighet. Eftersom skatten grundade sig på hemmanets egendom bidrog detta till att fastighetsförteckningarna utvecklades. (Hyvönen, 1998, ss. 76-80; Vitikainen, 2014, ss. 46-48; Kjällman, 2000)

Jordebokens största uppgift var att hålla koll på skatter och därför innehöll den inte förrättningar eller vilket typ av bruk marken användes för. I jordeboken fanns inte heller några servitut inskrivna. Som hjälpmedel till jordeboken började man även på 1600-talet uppgöra kartor över Sverige-Finland vilket var början till lantmäteriverksamheten i vårt land. (Vitikainen, 2014, ss. 46-48; Kjällman, 2000)

3.1.1 Jordebokskartor

Även om det inte hörde till uppgiften så fanns det redan på 1500-talet vissa kartor som komplement till jordeboken. Den riktiga kartläggningen började år 1629 då Andreas Bureus fick som uppgift att organisera kartläggning för hela Sverige-Finland. Det går att dela in jordebokskartor i två tidsepoker; tidigt 1600-tal (1630–1650) och sent 1600-tal från 1680-talet och framåt. De tidigare jordebokskartorna innehöll husen och byarnas egendom, med skatteuppgifterna i beskrivningen. De nyare kartorna var mera av en

beskattningskarta där kartorna delades in enligt byar, kartorna innehöll hela byns odlingsmark. Skogsmark samt rålinjer kunde också i vissa fall kartläggas. På grund av jordebokens brister tog man i bruk ännu ett annat register mellan åren 1812 och 1895 och detta register var jordeboksregistret, vilket var en början på vad som skulle bli jordregistret. (Vitikainen, 2014, ss. 48-49)

3.2 Jordregistret

Efter jordeboken tog man jordregistret i bruk mellan åren 1895 och 1985. Detta var då ett register över alla fastigheter på landsbygden. Jordregistret blev stiftat med stöd av förordningen om delning av jordlägenheter (21/1895) (FDL) 30 § och då blev det bestämt att alla läns lantmäterikontor skulle upprätthålla ett jordregister. Detta var dåtidens fastighetsregister, speciellt för oplanerade områden. Man överförde informationen från jordeboken till jordregistret, vilket bland annat innebar egendomens namn och storlek, samt uppgifter om storskiftet. I jordregistret började man också anteckna alla förrättningar som blev gjorda på fastigheten samt alla servitut som stiftades för den. (Förvaltningshistorisk ordbok, 2023; Huhtamies, 2008, ss. 339-341)

Exempel på info som började antecknas i jordregistret var förrättningsregistreringsdatum, vilket också är fastighetens bildningsdatum, fastighetens bildningskedja, om fastigheten varit kronojord eller skattejord, skiftets delningssätt samt relevanta förrättningsdokument, andelar i samfällda områden och särskilda rättigheter, skiftets jordhektar, skiftets skattetal, skiftets vattenhektar, kartor och förrättningsdokumentens arkivnummer samt olika nyttjanderätter. (Vitikainen, 2013, s. 40)

3.2.1 Jordregisterkarta

Jordregistret innehöll även en jordregisterkarta. Kartan började användas år 1916, men hela Finland hade blivit kartlagt först på 1980-talet. Jordregisterkartan var en indexkarta som enligt uppdatering visade Finlands fastighetsindelning. Kartan hade skalan 1:10 000 och visade platsen för fastigheter, fastighetsgränser samt vatten och gemensamma områden. (Vitikainen, 2013, s. 41)

3.2.2 Tomtboken

Behovet av att bevaka folks egendom inne i städerna utvecklades inte på samma sätt som på landet eftersom de som bodde i städer inte hade brukbar mark. Därför fanns inte heller samma behov av att hålla koll på skattemängderna inne i stan. Inne i städerna fanns i stället ett behov av att kartlägga tomter för att planera hur staden skulle byggas upp. Man började kartlägga tomternas storlek och plats, vilket registrerades i stadsboken. Efter stadsboken började man använda sig av tomtboken inne i städerna. Tomtboken hade både detaljplanen och fastighetsinformation i samma register. Tomtboken användes samtidigt som jordregistret användes på landsbygden. Då detaljplanslagen trädde i kraft 1931 började man skilja på tomtboken och detaljplanen. (Vitikainen, 2013, ss. 41-42)

En stor förändring för städernas registerföring skedde då fastighetsregisterlagen (392/1985) och fastighetsregisterförordningen (481/1985) trädde i kraft. Detta innebar att fastighetsregistret för kommunen och staden sammanslogs. Det nya fastighetsregistret innehöll både Lantmäteriverkets jordregister och städernas tomtböcker. År 2005 tog man i bruk det rikstäckande fastighetsdatasystemet (KTJ), dit både kommunernas och Lantmäteriverkets fastighetsregister hör. (Vitikainen, 2013, s. 42)

3.3 Fastighetsregistret tas i bruk

När fastighetsregisterlagen sammanslog tomtboken och jordregistret hörde även fastighetsregisterkartan dit. I detta skede bytte man även till ett numeriskt fastighetsregister. Lantmäteriverket började använda sig av ett numeriskt system för registerkartorna år 1987 och arbetet blev färdigt år 2005. Under samma tidpunkt började man även arbetet med ett numeriskt lagfarts- och inteckningsregister, som blev färdigt 1998. (Vitikainen, 2013, s. 42)

4 Fastighetsregistret

Ur fastighetsregistret framkommer alla land- och vattenfastigheter som finns i Finland. Man delar in registret enligt kommuner. Enligt lag har alla fastigheter en fastighetsbeteckning som är indelad i fyra delar (fastighetsregisterförordningen 1 §). Beteckningen ska basera sig på kommun, by, hemman och fastighetsnummer. Numret ska även skilja sig från andra registerenheter dvs. alla fastigheter har en unik fastighetsbeteckning. (Vitikainen, 2013, s. 61)(Fastighetsregisterlagen 4 §)

Fastighetsregistret upprätthålls av Lantmäteriverket men även vissa kommuner kan föra fastighetsregister (fastighetsregisterlagen 5 §). För tillfället sköter 69 kommuner om det egna fastighetsregistret på detaljplaneområde. Enligt fastighetsregisterlagen 5 § kan vilken kommun som helst ta över eller överföra ansvaret att sköta fastighetsregistret. (Lantmäteriverket, u.å)

4.1 Fastighetsregistrets innehåll

Fastighetsregistret är ett av Finlands grundregister. I fastighetsregistret delar man in fastigheter enligt fastighetsbeteckningar och namn. I registret finns plats, areal och andra uppgifter om fastigheterna. Andra uppgifter om fastigheten kan vara servitut, andelar i samfällda och tidpunkten för registreringen. (Fastighetsregisterlagen 7 §)

Utöver det som nämns i fastighetsregisterlagens 7 §, Antecknas även i enlighet med fastighetsregisterförordning (1996/970) följande:

- 1) *tidigare fastighetsbeteckning eller fastighetsbeteckningarna för de registerenheter av vilka fastigheten har bildats,*
- 2) *beteckningarna för de outbrutna områden av vilka registerenheten helt eller delvis har bildats,*
- 3) *beteckningarna för de outbrutna områden som utgör sådana andelar i samfällt område av vilka en lägenhet har bildats eller vilka har överförts till en fastighet,*
- 4) *outbrutna områden och andelar i samfällt område vilka har överlåtits från en registerenhet eller förvärvats genom annat fång än sådant som grundar sig på överlåtelse,*
- 5) *åtgärder i syfte att bilda eller ändra en registerenhet och andra motsvarande åtgärder som gäller enheten,*

- 6) *registerenhetens littera, om enheten vid någon fastighetsförrättning har haft en littera som avviker från enhetsbeteckningen,*
- 7) *den anteckning om stomfastigheten som avses i 21 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen (554/1995),*
- 8) *särskilda förmåner samt andelar i gemensamma särskilda förmåner,*
- 9) *fastighetsbeteckningarna för de samfällda områden som fastigheten har andel i, liksom även andelens storlek, om andelen och dess storlek har avgjorts vid en fastighetsförrättning genom en åtgärd som vunnit laga kraft,*
- 10) *de fastigheter som har andelar i ett samfällt område och dessa andelars storlek, om detta har avgjorts vid en fastighetsförrättning genom en åtgärd som vunnit laga kraft eller om det är nödvändigt att registrera andelarna för upprätthållande av en temporär delägarförteckning,*
- 11) *registerenhetens totala areal, med undantag av tredimensionella fastigheter för vilkas del införs uppgift om den på markytan projicerade arealen, samt dessutom, med undantag av tomter, allmänna områden och tredimensionella fastigheter, enhetens jord- och vattenarealer var för sig,*
- 12) *sådana nyttjanderätter och begränsningar av nyttjanderätten som kan jämföras med servitut och som stiftats vid en med fastighetsförrättning jämförbar förrättning,*
- 13) *giltighetstiden för servitut samt rättigheter och begränsningar som avses i 12 punkten, såvida de inte är ständiga, samt efter behov andra uppgifter om servituten, rättigheterna och begränsningarna,*
- 14) *områden vilkas gränser har bestämts i enlighet med 69 eller 126 § i lagen om fiske (379/2015),*
- 15) *den tredimensionella fastighetens läge i förhållande till den fastighet av vilken den tredimensionella fastigheten bildats (basfastigheten), högsta och lägsta höjdläge enligt det riksomfattande höjdsystemet N2000 samt registerenheter omedelbart ovanför och under fastigheten,*
- 16) *andra uppgifter som tas fram av fastighetsbildningsmyndigheterna, än de som avses i punkterna 1–15, enligt vad som föreskrivs någon annanstans i lagstiftningen.*

Förutom dessa antecknas också nedanstående, med fastighetsregisterförordningens 7 § som grund:

- 1) *huruvida enheten eller en del av den ligger inom området för en gällande generalplan med rättsverkningar,*
- 2) *huruvida enheten eller en del av den ligger inom området för en gällande detaljplan,*
- 3) *beträffande en tomt eller ett allmänt område användningsändamålet enligt detaljplanen,*
- 4) *beträffande en annan fastighet enligt detaljplanen än en sådan som nämns i 3 punkten det användningsändamål som bestämts i planen vid den tidpunkt då fastigheten bildades,*

- 5) *huruvida enheten eller en del av den ligger inom ett område som omfattas av ett i 53 § markanvändnings- och bygglagen avsett byggförbud,*
- 6) *en separat tomtindelning för en tomt samt*
- 7) *andra uppgifter enligt vad som bestäms någon annanstans i lag eller med stöd av lag.*

I fastighetsregistret ska även sparas info om gamla upphörda fastigheter enligt fastighetsregisterförordningens 9 §. Om detta stadgas även närmare i 7 § mom. 1 i fastighetsregisterlagen, 6 § mom 1, 13:e punkten, 7 § 7:e punkten och 8 §.

4.2 Korrigering av registret

Om det i fastighetsregistret finns ett fel eller något som skiljer sig från förrättningshandlingarna gällande areal, läge eller annat som rör fastigheten går det att med stöd av fastighetsregisterlagens 8 § korrigera detta. Om det efter en ordentlig utredning och granskning visar sig finnas felaktig information korrigeras felet. Om det som korrigerades var av väsentlig betydelse ska ägaren av fastigheten underrättas. Om det finns flera ägare till fastigheten eller ett samfällt område räcker det att en av ägarna eller besittarna underrättas. (Fastighetsregisterlagen 8 §)

Ifall en eller en brist i fastighetsregistret kan avhjälpas genom att utföra en förrättning, ska förrättningskostnaderna av denna betalas av statliga eller kommunala medel till den del som förrättningen har påkallats av det allmänna intresset (FBL 212 §). Men förrättningar som avses i 283 § i FBL som fastighetsregisterföraren har satt i gång ska helt och hållet bekostas av statens eller kommunens medel, beroende på vem som är fastighetsregisterförare på området.

4.3 Grundförbättring av fastighetsregistret

Lantmäteriverket har gjort grundförbättringar gällande innehållet i fastighetsregistret sedan 1986. Målet med grundförbättringen är att hela landets fastighetsregister ska vara jämlikt och innehålla all väsentlig information gällande fastigheterna. En av de stora målsättningarna har också varit att få gamla anteckningar förbättrade så att de existerar i elektroniskt åskådliggjord form. Grundförbättringens mål är att all information ska finnas tillgänglig i registret och överensstämma med gamla förrättningshandlingar.

Lantmäteriverket har under denna tid satsat på att grundförbättra vissa specifika områden av registret såsom servitut, oklara skiften och andelar i samfällda områden. Ett av de stora pågående projekten är att grundförbättra vägrätter. (Pyykönen, 2021)

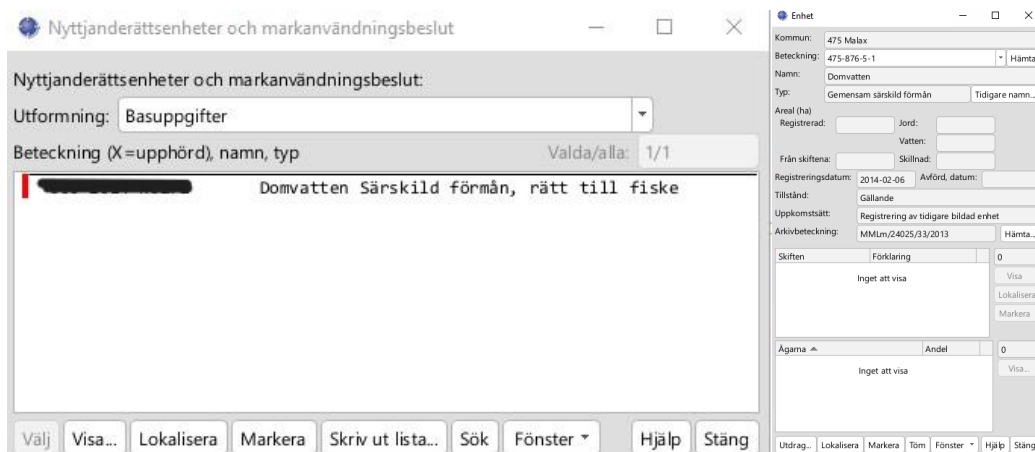
5 Nyttjanderätter

En nyttjanderätt eller i folkmun kallat servitut, är en förmån som kan stiftas för en fastighet på mark, som ligger på en fastighet man själv inte äger. Rätten kan vara rätt till väg, brunn, båtplats, bilplats eller placering av vatten- och elledningar. Ett servitut kan därför vara både berättigande och belastande. Om man vill att ett servitut ska bli bestående ska servitutet skrivas in i fastighetsdatasystemet och detta sker alltid via en lantmäteriförrättning. (Lantmäteriverket, u.å)

5.1 Särskilda förmåner

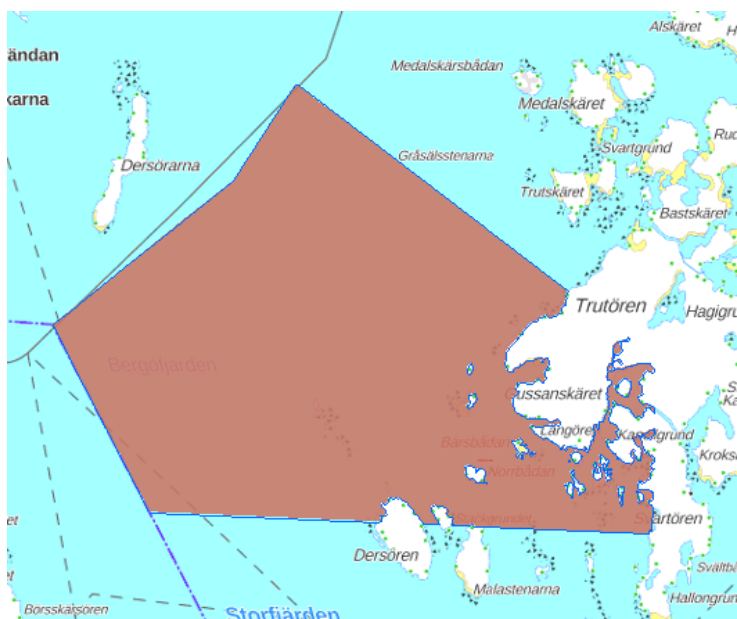
En särskild förmån kan beskrivas som att en fastighet har rätten att använda sig av en annan fastighets mark. Det finns två typer av gemensamma förmåner: den ena är enskild särskild förmån och den andra är gemensam särskild förmån. En enskild särskild förmån betyder att endast en fastighet har rätten att använda sig av den belastade fastigheten medan en gemensam särskild förmån kan handla om att två eller flera fastigheter har en sådan rättighet. Med dagens lagstiftning går det inte längre att stifta särskilda förmåner i enlighet med 1985 (FLD). Även om man inte kan bilda nya särskilda förmåner så har inte befintliga särskilda förmåner upphört att existera. (Rummukainen & Salila, 2011, s. 2)(Figur 2)

Efter lagändringen år 1895 så man kan fortfarande hitta dessa särskilda förmåner på vissa fastigheter, speciellt i Lappland. Efter år 1895 ersattes särskilda förmåner med servitutsbestämmelser. Trots att särskilda förmåner har mycket gemensamt med servitut kan man ändå mera likna dessa vid gemensamma områden. (Rummukainen & Salila, 2011, s. 16)



Figur 2. Exempel på hur en gemensam förmån ser ut i JAKOii i nyttjanderättsenhetsfönstret samt enhetsfönstret (skärmlapp från JAKOii).

Särskilda förmåner ska ha ett syfte, belägenhet och omfattning. Dessa ska ha specificerats när den särskilda förmånen bildades. Om en förmån inte har ovannämnda egenskaper räknas den inte som en särskild förmån, men detta betyder inte att rättigheten är ogiltig. Vissa särskilda förmåner har blivit så föråldrade att de naturligt har blivit upphävda via lagstiftning. De vanligaste särskilda förmånerna som finns kvar gäller fiske, nyttjande av vattenkraft samt brytning av sten och annan mark. Ett exempel på en särskild förmån som ännu finns i fastighetsregistret är figur 3 där man ser ett vattenområde belastad av en särskild förmån med rätt till fiske. (Rummukainen & Salila, 2011, ss. 3-4)



Figur 3. Exempel på hur en särskild förmån kan se ut i kartfönstret i JAKOii. (skärmlapp från JAKOii)

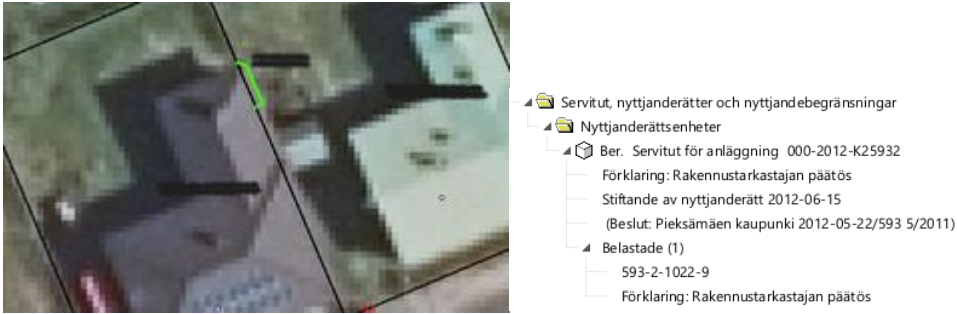
En av de stora skillnaderna mellan en särskild förmån och ett servitut är att servitut oftast ses som direkt nödvändiga för användningen av fastigheten medan en särskild förmån kan ge ett mervärde till fastigheten och därmed ses som något positivt utöver fastighetens eget värde men är inte direkt nödvändig för användningen av den berättigade fastigheten. (Rummukainen & Salila, 2011, s. 10), (FBL 148 §; 149 §)

5.2 Servitut

Det finns två typer av servitut: fastighets servitut och byggnadsservitut. Fastighets servitut definieras som rätten att använda sig av en annan registerenhets mark enligt 154 § i FBL. Servitutens uppgift är se till att man kan använda sig av fastigheten på ett ändamålsenligt sätt. Detta kan röra sig om vägservitut, att ta och leda hushållsvatten eller t.ex. en båtplats. Ett servitut kan vara tidsbundet eller en bestående rätt att använda ett område. Servitut stiftas enligt fastighetsbildningslagen (1995/554).

5.2.1 Byggnadsservitut

Byggnadsservitut kan stiftas på sådana tomter eller fastigheter som är en byggplats. Ett byggnadsservitut är en rätt som belastar en annan fastighet och ger rätten att använda en byggnad eller en konstruktion. För att ett byggnadsservitut ska kunna stiftas krävs det att de som servitutet berör kommer överens skriftligen. Byggnadsservitut får stiftas om det främjar ett ändamålsenligt byggande eller användning av fastigheten, samt att servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutet och inte medför betydande olägenheter för den belastade fastigheten. Byggnadsservitut kan också stiftas om det bestäms i detaljplanen. I sådana fall krävs det inget överenskommande för att stifta det. Sådana kan vara skyddsrum och parkeringar. (Markanvändnings och bygglagen 158 §; 159 §) (Figur 4)



Figur 4. Exempel på hur ett byggnadsservitut ser ut i kartfönstret och i fastighetsregistret. I detta exempel ligger en bit av byggnaden på grannfastigheten. (skärmsklipp från JAKOkii)

5.2.2 Fastighetservitut

År 1895 började man reglera hur servitut stiftas och från och med detta datum kan man endast stifta servitut om lagen stödjer detta (typtvångsprincipen). I enlighet med 1895 FDL 10 § kunde man börja bilda vägrätter, båtplatser och fiskeplatser. Före detta var det vanligt att det i skiftesförrättningar bildades samfällda områden för att främja nyttjandet av vissa områden för stora delar av en by eller delägare av ett område. Med rådande lagstiftning är det inte längre möjligt. På detaljplanerade områden går det inte att bilda ett samfällt område utan servitut har nu ersatt samfällda områden på detaljplaneområde och gör det möjligt att på samma sätt kunna stifta användningsrättigheter till områdena inom ett detaljplanerat område. (Rummukainen, 2023, ss. 13-14)

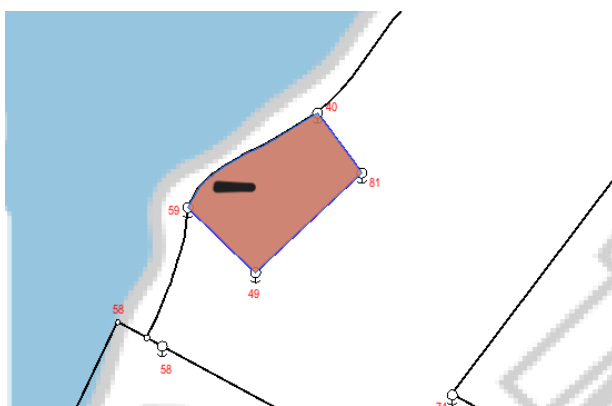
Servitut har också utvecklats i takt med samhället. Förut stiftades mest servitut som var till nytta för jordbrukssamhället, men numera stiftas servitut som är lämpade för detaljplanerade områden. Detta kan röra sig om badplatser och samnyttjoområden eller allmänna områden.

Dessa typer av servitut kan med stöd av 154 § i FBL stiftas till förmån för en annan fastighet på någon annans fastighet.

1. att ta hushållsvatten,
2. att leda hushållsvatten samt att förlägga och använda en vattenledning för hushållsvatten och tillhörande anordningar och konstruktioner,
3. att avleda vatten för torrläggning av mark,
4. att förlägga och använda en avloppsledning och andra till avledande och hantering av avloppsvatten hörande anordningar och konstruktioner,

5. att förlägga och använda en telefon-, el-, gas- och värmeledning eller annan dylik ledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner,
6. att använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt, på detaljplaneområde, att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan,
7. att använda ett markområde som behövs för fiske,
8. att ta sten, grus, sand, lera, torv eller andra med dessa jämförbara marksubstanser,
9. att förlägga och använda konstruktioner som behövs för befolkningsskyddet,
10. att förlägga och använda en plats för avfallsinsamling eller en för fastigheterna gemensam värmecentral, samt
11. till ett område som behövs för vägförbindelse inom ett detaljplaneområde; området för vägförbindelsen kan även bestämmas tredimensionellt.

Ett samnyttjoområde kan på ett område som har en stranddetaljplan bildas enligt behov i enlighet med 75 § i markanvändnings och bygglagen. När ett sådant område bildas blir det ett strandlag som sköter om området. (FBL 154 a §) (Figur 5)



Figur 5. Exempel på hur ett samnyttjoområde ser ut i kartfönstret i JAKOkii (skärmdump från JAKOkii)

5.2.3 Stiftande av fastighetsservitut

Stiftandet av ett servitut sker alltid i samband med en lantmäteriförrättning eller via fastighetsregisterförarens beslut. Ett servitut får stiftas om det finns ett avtal mellan de parter som servitutet berör och om servitutet inte medför större olägenheter för den belastade registerenheten. Om ett servitut ändå behövs för att klyvning, skifte av samfällt område, tvångsbyte av ägor, överföring av ett område, nyskifte eller reglering av byggnadsmark ska kunna utföras på ett lämpligt sätt kan man stifta sådana som nämns i punkterna 1–8 samt 11 i FBL 154 §. På detaljplanerade områden får man även utan samtycke stifta de nämnda punkterna 1–4, 6 och 11 i FBL 154 § utan samtycke av ägare till

fastigheten, så länge servitutet inte medför betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Dessa typer av servitut kan kallas tvångsservitut.

Stiftande av ett servitut får inte påverka detaljplanens fullbordande. Om man stiftar ett servitut ska man se till att det inte strider mot vad som är bestämt i planen. När ett servitut stiftas ska det också göras på ett sådant sätt att det kan förverkligas så förmånligt som möjligt. Ett stiftat servitut får inte förorsaka större skada eller olägenhet än vad som är nödvändigt. Servitut får inte stiftas om användningen av det förbjuds av annan lagstiftning. (Lantmäteriverket, u.å)

5.2.4 Upplösande av fastighetsservitut

Fastighetsservitut är i de flesta fall bestående, men man kan även stifta tidsbundna servitut som automatisk slutar verka efter en förutbestämd tid. Ett stiftat servitut sparas i registret även om nyare lagstiftning skulle understöda att användningen är omöjlig. Detta betyder inte att servitutet skulle upphöra att existera. (Hyvönen, 2001, s. 556)

Ett vanligt missförstånd gällande servitut kan uppkomma då det i köpebrevet på finska kan skrivas ut "Kiinteistö myydän rasitteista vapaana", vilket på finska kan tolkas som att fastigheten inte skulle ha några servitut eftersom ordet "rasite" betyder servitut fastän det på finska kan syfta på särskilda rättigheter. En text i överlåtelsehandlingarna påverkar inte om ett servitut existerar eller inte. "Rasitteista vapaana" betyder egentligen endast att fastigheten inte belastas av inteckningar eller särskilda rättigheter. (Rummukainen, 2023, ss. 71-73)

Ett fastighetsservitut kan i samband med en lantmäteriförrättning upphävas genom ett beslut av en förrättningsingenjör. Upphävandet av servitut under sammanträdet basera sig på ett gemensamt avtal mellan parterna och på ett förrättningsbeslut. Om sakägarna är överens och har kommit till ett gemensamt beslut kan man också upplösa ett servitut. (FBL 3 §). En annan möjlighet, om förhållandena har förändrats, är att sakägarna kommer överens om att flytta ett servitut. Detta kan utföras om förflyttningen inte förorsakar olägenhet. (FBL 160 §)

Ett onödigt servitut kan upphävas om det enligt 156 § och 157 § inte längre skulle gå att bilda och om rätten inte längre är nödvändig för den berättigade fastigheten eller kommunen. Ett nödvändigt servitut går att upphäva om det inte finns möjlighet att flytta på det som det nämns i FBL 160 § för att förhindra en oskälig olägenhet, men i sådana fall måste det enligt förutsättningarna i FBL gå att stifta ett motsvarande servitut på en annan plats.

Servitut som har upphört att existera i enlighet med lagen om upphörande av vissa servitut (449/2000). Servitut som berörs av denna lagstiftning är flottningservitut stiftade för staten, linsänkeservitut och servitut för fädrift. Servitut gällande fädrift upphörde att existera två år efter att lagen trädde i kraft. De som använde dessa fädriftsservitut hade rätt att få en vägrätt om man fem år efter lagen trädde i kraft skriftligen yrkade på detta.

5.3 Olika typer av servitut

Det finns en del olika servitut men en del är vanligare än andra. Exempel på olika servitut som kan stiftas eller hittas i fastighetsregistret är servitut för färd på andras fastigheter, servitut gällande fiske eller båtplats, förrådsplatser, bilplatser och ledningar.

5.3.1 Förbindelseservitut

Ett av de vanligaste servituten som stiftas är vägrätter. Enligt 3 § i lagen om enskilda vägar (2018/560) definieras vägrätt som en permanent förbindelse på någon annans område. Vägrätter kan stiftas enligt 4 § i lagen om enskilda vägar.

Om det är viktigt för en ändamålsenlig användning av en fastighet och det inte medför någon betydande olägenhet för någon annan fastighet eller registerenhet eller för en vägdelägare i en befintlig väg, ska det till förmån för fastigheten som servitut bildas en permanent vägrätt till ett vägområde som behövs för anläggning av en ny väg eller upplåtas vägrätt till en befintlig väg.

Man började reglera hur servitut stiftades 1895 med stöd av FLD. Då kunde man börja stifta vägrätter samt rätt för fädrift med stöd av lagstiftningen. Fädriftsservitut kunde inte bildas

mera efter ändring i lag om skifte (984/1976) och servitutet upphörde att existera helt och hållet i och med lagen om upphävande av vissa servitut. Vid en fastighetsförrättning ska varje fastighet och skifte få en vägförbindelse ut till en gata, landsväg eller en enskild väg med väglag. (FBL 156 §)

5.3.2 Fiske och markanvändningsservitut

Det har gått att stifta servitut med rätt till plats för fiske sedan FLD 1895. Man kunde med stöd av FBL stifta rätt till område för fiske. Denna rätt var tänkt som en plats där man kunde förvara sin fiskeutrustning och rengöra och torka den. Det uppkom dock fall då de hade försökt att bilda servitut, där tanken var att man skulle få rätten till fastighetens vattenområde eller samfällda vattenområden. Kryphålet blev reglerat och gjorde att denna typ av servitut nu stiftas som behövlig mark för fiske. (Rummukainen, 2023, ss. 21,28)

Servitut för båtplats har gått att stifta med stöd av lagen sedan FDL 1895, senare med stöd av lag om skifte kunde man också börja stifta rätt till brygga. Även om man inte har en stiftad nyttjanderätt kan man med stöd av lag om fiske (286/1982) 22 § med fiskerätt vid ett vatten få beträda annans mark, så länge det inte är tomt, byggnadsplats, trädgård eller badstrand, för att kunna utnyttja fiskerätten. Dessa nyttjanderätter är fortfarande i kraft via lag om fiske (379/2015) 136 §. Med nuvarande lagstiftning stiftas servitut för båtplats med stöd av 154 § i FBL.

Rätten att ta sand och grus har kunnat stiftas sedan lag om skifte 1951 enligt 116 §. Efter lagändringen (984/1976) har det även varit möjligt att stifta servitut för att ta sten, lera, fjällera och torv. När FBL trädde i kraft kunde man fortsatt bilda servitut för alla dessa utom rätten att ta fjällera. På vissa av de äldre platserna där sådana här servitut har stiftats har man använt upp allt det råmaterial som servitutet stiftades för så servitutet är i nuläget onödigt. (Rummukainen, 2023, s. 29)

5.3.3 Vatten och ledningsservitut

Rätt till vattenplats och att leda vatten har gått att stifta sedan FDL 1895. Med nutida lagstiftning stiftas servitut som gäller att ta och leda hushållsvatten samt ledningar för hushållsvatten enligt FBL 154 §. Det går också med stöd av vattenlagen att stifta servitut

för rätten att använda sig av annans hushållsvatten. Rätten att leda bort vatten för att torrlägga mark har gått att stifta i sin nuvarande form sedan FBL trädde i kraft. Det har dock varit möjligt att stifta rätt för att leda vatten sedan 1895. Avloppsledningar stiftas nu med stöd av FBL 154 §. (Rummukainen, 2023, ss. 31-39)

Man kunde med stöd av lag om skifte 116 § börja stifta servitut för telefon- och elledningar. Då kunde man endast stifta servitut för gas-, värme och dylika ledningar med lagen om skifte inom planläggningsområde (1960/101). Nuförtiden går alla dessa servitut att stifta med stöd av FBL 154 §. Dylika ledningar fyller behovet för alla framtida ledningar som vi kan komma att behöva gräva ner och därför finns det inte behov av att specificera sådana. (Rummukainen, 2023, ss. 41-43)

5.4 Särskilda rättigheter

En rättighet kan också stiftas till förmån för en person eller ett företag i stället för en fastighet. I sådana fall kallas det för en särskild rättighet och inte ett servitut. Särskilda rättigheter syns på gravationsbevisen. Dessa särskilda rättigheter är tidsbestämda och upphör automatiskt då tiden upphör eller då personen avlidit. (Lantmäteriverket, u.å)

En särskild rättighet tillåter att den berättigade personen eller företaget att använda sig av fastigheten på ett visst sätt eller visst ändamål. Den mest vanliga och den som de flesta känner till är arrenderätten dvs. att man mot en bestämd summa får rätt att använda någon annans mark utan att äga marken. Detta kan vara rätten att ha ett egnahemshus på mark som ägs av staden. (suomi.fi, u.å)

Om man vill försäkra sig om att rätten kvarstår kan man ansöka om att registrera den i lagfarts- och inteckningsregistret. Då en särskild rättighet är registrerad kvarstår den även om fastigheten skulle byta ägare eller ägaren skulle gå i konkurs. (suomi.fi, u.å)

5.5 Samfälligheter

En samfällighet är ett område eller en gemensam förmån som samägs av två eller flera fastigheter. Ägarna till ett samfällt område eller till en gemensam särskild förmån bildar ett delägarlag. Delägarlaget ska sköta om området eller förmånen och om det krävs kan

delägarna vara tvungna att betala en avgift som baserar sig på andelsantalet. Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman. Det går att i stadgarna föreskriva att beslutanderätten får utövas av fullmäktige som blivit valda av delägarna. (Lag om samfälligheter 1989/758)

5.5.1 Dikeslagen

När dikeslagen (983/1976) trädde i kraft upplöstes alla gamla samfällda vägområden. Detta medförde att den mark som hade hört till de samfällda vägarna tillföll de fastigheter som vägen låg på. De som hade haft rätt att använda vägen då den var samfällad fick i stället bestående servitutsrätt på samma vägsträcka. (Rummukainen, 2023, s. 14)

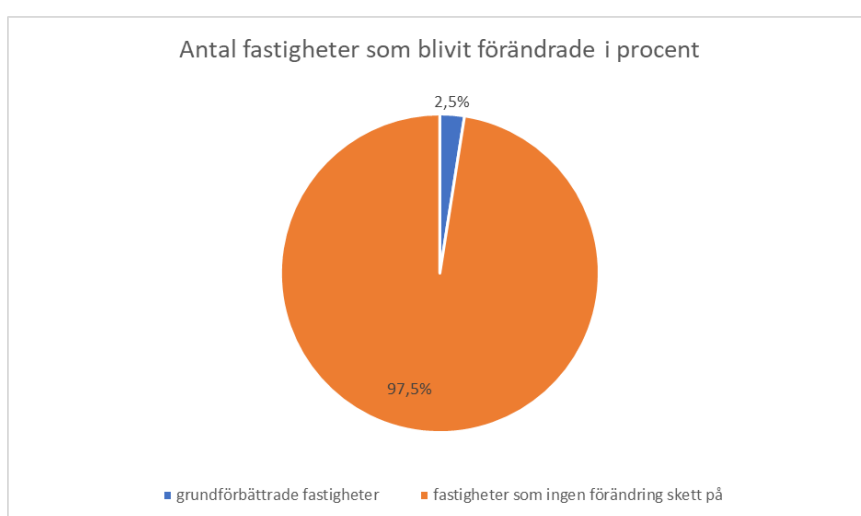
På samma sätt kan man med stöd av landsvägslagens 93 § få vägrätt på ett tidigare landsvägsområde fastän vägen skulle ha återgått att vara i ägo av närmast intilliggande fastighet eller i kommunens ägo. Denna rätt gäller ända tills ett beslut blir gjort angående vem som har rätt att nyttja vägen i en förrättning.

5.5.2 Högsta domstolens beslut

Enligt Högsta domstolens beslut 2009:50 är servitut en rättighet som stiftats till förmån fastigheten och inte till förmån för fastighetsägaren. Vid en fastighetsöverlåtelse följer servitutet alltså med fastigheten. Detta innebär att om man varit fastighetsägare till en fastighet som haft servitut, kommer man tappa den servitutsrätten då man säljer fastigheten. Därför stiftas alltid servitut till förmån för fastigheter och inte för enskilda ägare.

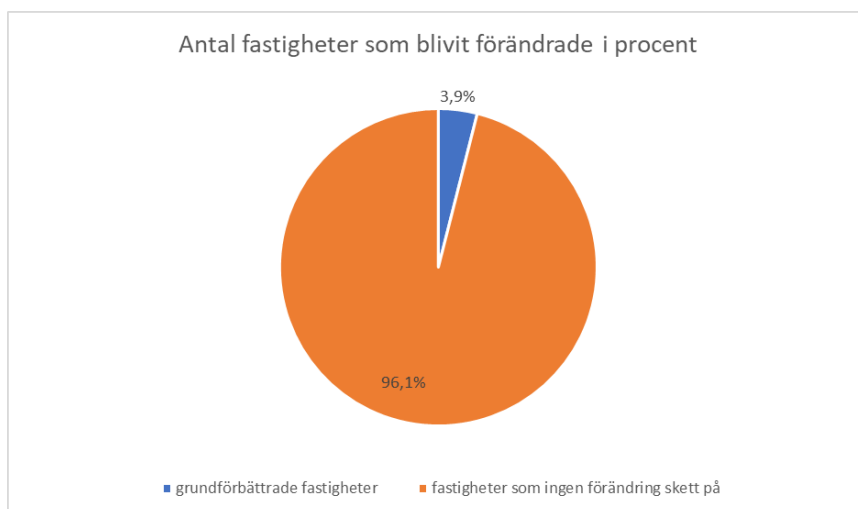
6 Tidigare projekt

Lantmäteriverket har tidigare utfört liknande förbättringar på olika områden och har med pilotförrättningar på olika platser med varierande antal fastigheter testat tillvägagångssättet. I dessa projekt har de som utfört uppdraget skickat utdrag med uppgifter om fastigheten, karta över fastigheten samt en möteskallelse där sakägarna uppmanas att ta kontakt om det finns något som behöver korrigeras på deras fastighet. Nedan är de olika projekten med deras resultat åskådliggjorda med bilder. I figurerna 6–12 ser man antalet grundförbättrade fastigheter i procent för varje fastighet.



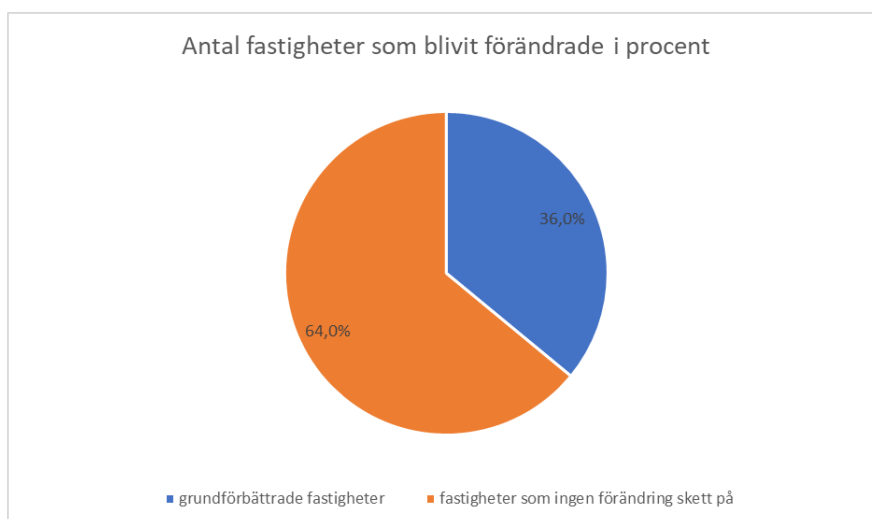
Figur 6. Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2022–700894.

I förrättning 2022–700894 fanns 282 fastigheter på området som grundförbättrades. Av dessa fastigheter grundförbättrades sju fastigheter innan sakägarna blev informerade om att de skulle kontrollera sina rättigheter, vilket är 2,5 %. I denna förrättning var 51 fastigheter i behov av en arealkorrigerings. I förrättningen tog sex sakägare kontakt vilket är en kontaktprocent på 2 %. Av dessa kontakter var tre endast kontrollkontakter, som inte ledde till grundförbättring (Figur 6)



Figur 7. Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2022–700983.

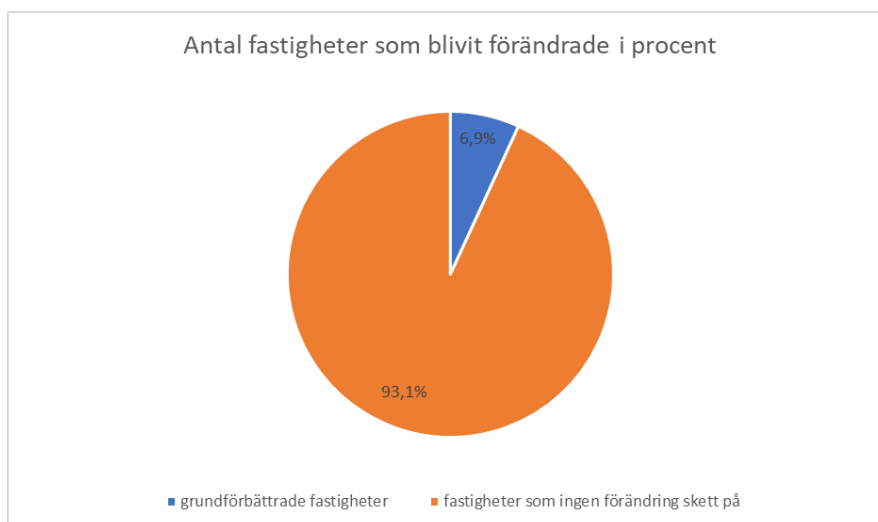
I förrättning 2022–700983 fanns det 228 fastigheter inom det område som grundförbättrades. Det blev gjort en grundförbättring på nio av 228 fastigheter innan sakägarna informerades att de skulle kontrollera sina rättigheter, vilket är 3,9 % av alla fastigheter. Fyra av fastigheterna blev arealkorrigerade. Fyra av sakägarna tog kontakt under förrättningen vilket är en kontaktprocent på 1,75 %. (Figur 7)



Figur 8. Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2023–707100

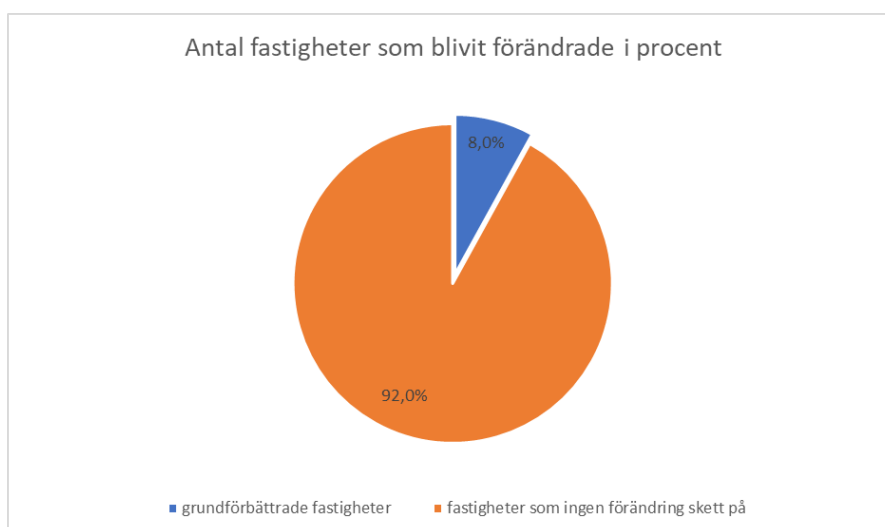
I förrättning 2023–707100 fanns det 189 fastigheter inom grundförbättringsområdet. Grundförbättring utfördes på 68 av fastigheterna innan sakägarna blev omedda att kontrollera sina rättigheter, vilket är 36 % av fastigheterna i förrättningen. I denna förrättning behövde 37 av fastigheterna en arealkorrigerig. Totalt tog 22 av sakägarna

kontakt vilket är en kontaktprocent på 11 %. Av dessa 22 kontakter i denna förrättning tog sex sakägare kontakt gällande saker som inte hörde till förrättningen och nio sakägare gjorde endast en kontrollkontakt. (Figur 8)



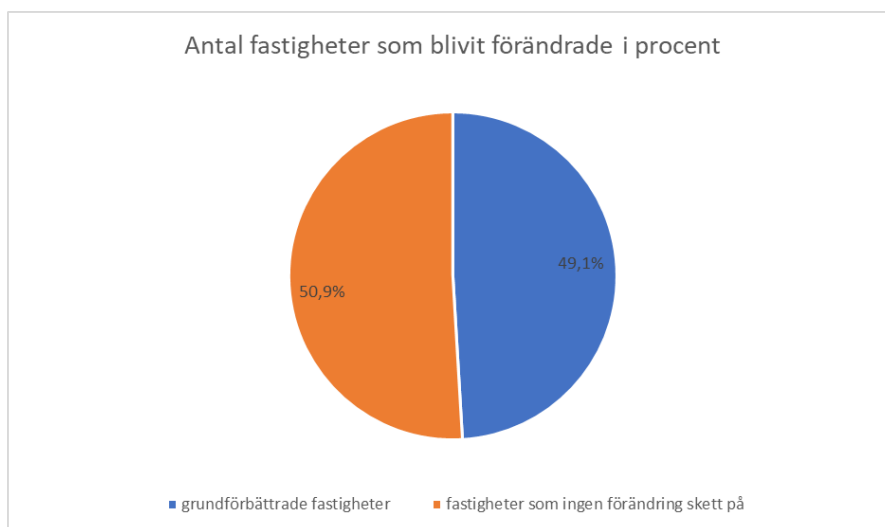
Figur 9. Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2023–709772

I förrättning 2023–709772 befann sig 1327 fastigheter inom det område som blev grundförbättrat. I denna förrättning blev 91 av fastigheterna grundförbättrade innan sakägarna blev ombedda att kontrollera sina rättigheter, vilket är 6,9 % av fastigheterna. Två av fastigheterna behövde en arealkorrigerings. Totalt tog 127 av sakägarna kontakt under förrättningens gång vilket är en kontaktprocent på 9,5 %. Av dessa 127 kontakter var åtta sådana som inte berörde förrättningen och 20 var kontrollkontakter. (Figur 9)



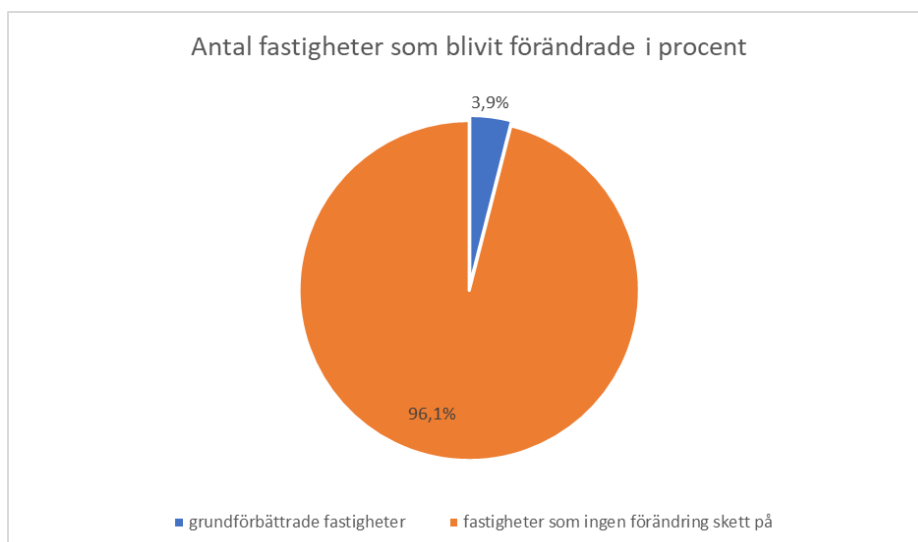
Figur. 10 Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2023–709788

I förrättning 2023–709788 fanns det 922 fastigheter inom området. Det blev utfört grundförbättring på 74 av fastigheterna innan sakägarna blev ombdda att kontrollera sina rättigheter, vilket är 8 % av fastigheterna. I denna förrättning behövde en av fastigheterna en arealkorrigerig. Under förrättningen tog 97 av sakägarna kontakt vilket är en kontaktprocent på 10,5 %. Av dessa kontakter var tolv sådana som inte berörde förrättningen och 18 var kontrollkontakter. (Figur 10)



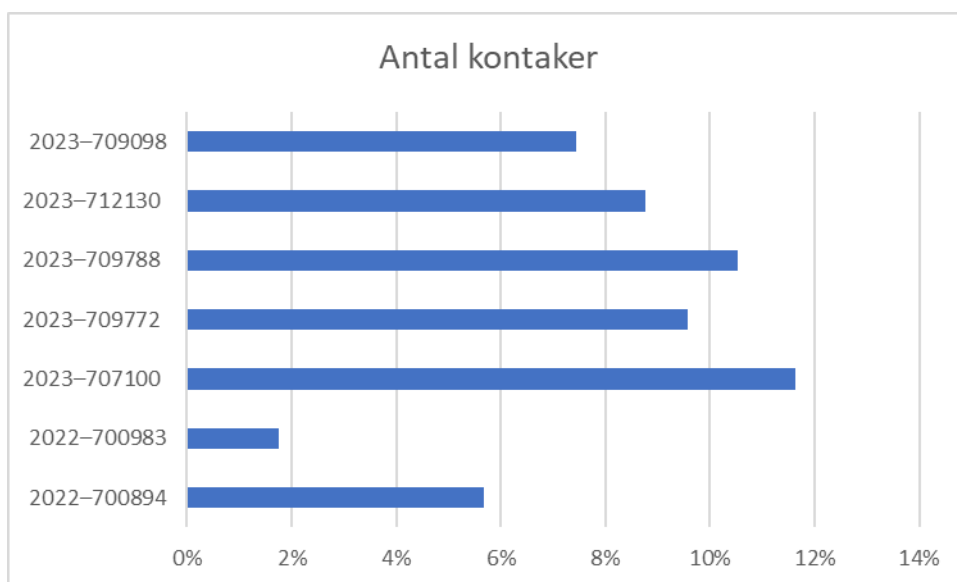
Figur 11. Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2023–712130

I förrättning 2023–712130 fanns det 536 fastigheter inom grundförbättringsområdet. Grundförbättring utfördes på 263 av fastigheterna innan sakägarna blev ombdda att kontrollera sina rättigheter, vilket är 49,1 % av fastigheterna i förrättningen. I denna förrättning behövde inte en enda av fastigheterna en arealkorrigerig. Totalt tog 47 av sakägarna kontakt vilket är en kontaktprocent på 8,8 %. Av dessa kontakter var sex sådana som inte berörde förrättningen och tio endast kontrollkontakter. (Figur 11)



Figur 12. Antalet grundförbättrade fastigheter i förrättning 2023–709098

I förrättning 2023–709098 fanns 2685 fastigheter på området som grundförbättrades. Av dessa fastigheter grundförbättrades 106 fastigheter innan sakägarna blev ombedda att kontrollera sina rättigheter, vilket är 3,9 % och 19 av fastigheterna var i behov av en arealkorrigerings. Antalet kontakter i förrättningen var 200 av totalt 2685 vilket är en kontaktprocent på 7,4 %. I denna förrättning hade det inte dokumenterats antalet kontrollkontakter eller antalet kontakter som inte berörde förrättningen. (Figur 12)



Figur 13 Kontaktprocent för de olika förrättningarna

Totala antalet kontakter för varje projekt i procent åskådliggörs i figur 13. Man kan se att mängden kontakter inte varierar mycket men en viss variation kan urskiljas. Medeltalet för

antalet kontakter är 8 % men man kan också se att de förrättningar som hade mindre antal fastigheter samt ett mindre antal grundförbättringar hade ett lägre antal kontakter. Man kan använda sig av dessa tidigare projekt för att få en uppfattning om arbetsmängden en förrättning av denna typ kan innebära, samt för att jämföra med de egna resultaten för att bedöma om ens eget projekt kan betraktas som framgångsrikt.

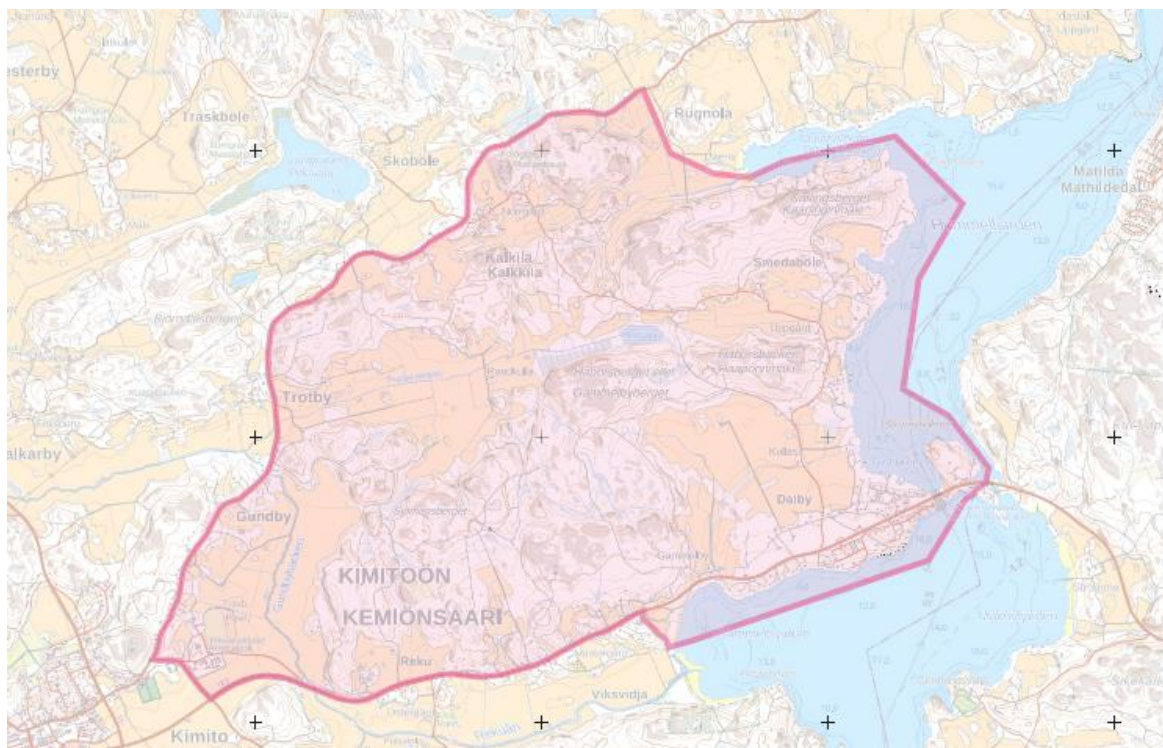
7 Projektets utförande

Arbetet utfördes på arbetstid för Lantmäteriverket och följde dessutom de nya direktiven för vägrätter och servitut där man delar upp nyttjanderättsenheterna mera än vad det tidigare har gjorts för att få ett ännu mera exakt fastighetsregister. På detta sätt blir nyttjanderätten bildad enligt vad som har stiftats i tidigare lantmäteriförrättningar.

7.1 Praktiska delen

Projektet inleddes med att en förman bestämde vilket område som skulle användas till pilotprojektet. En orsak till att området valdes var för att ingen hade gjort några större grundförbättringar av vägrätterna på detta område. Detta innebar att nästan inga nyttjanderättsenheter hade blivit inritade på fastighetsregisterkartan och många gamla anteckningar fanns kvar i fastighetsregistret. På området fanns 492 fastigheter. Förutom de fastigheter som fanns på området förbättrades även 14 andra fastigheter som även togs med i förrättningen. Dessa fastigheter behövde tas med i förrättningen eftersom en

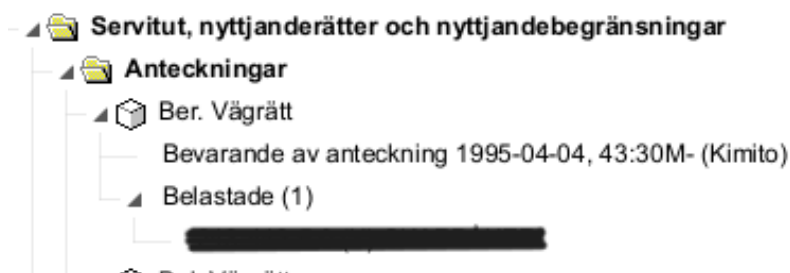
fastighet inom området belastades eller blev belastad av en fastighet utanför området.
(Figur 14)



Figur 14. Karta på området som projektet berör (Utskriven kartbild från JAKOKii)

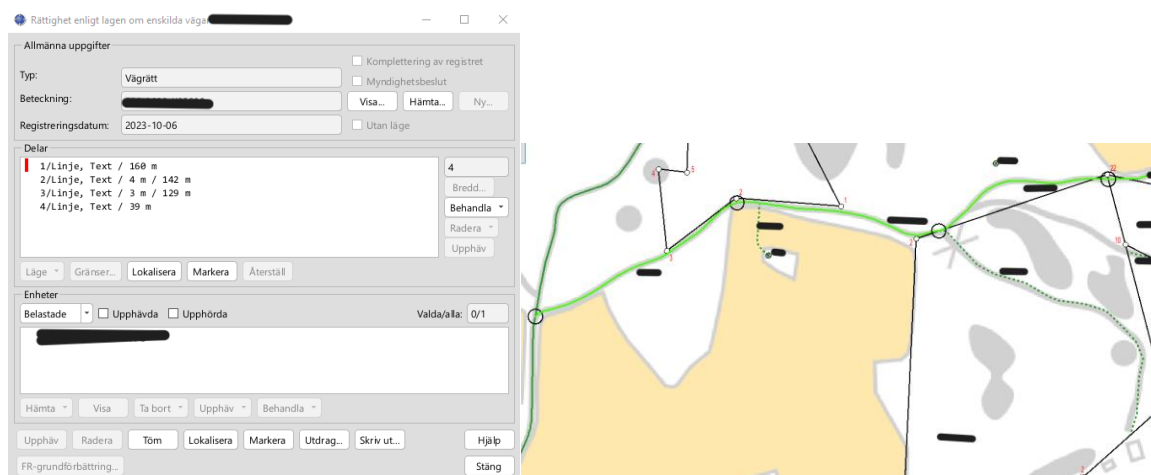
En stor del av de fastigheter som föll under grundförbättringsområdet hade endast vägrätt i fastighetsregistret via det gamla systemet med anteckningar som inte har en position utan endast är bunden till den belastade och berättigade fastigheten. (Figur 15) Den uppdaterade nyttjanderättsenheten har en plats, längd och ofta bredd så man exakt ser vilket område en nyttjanderättsenhet belastar eller berättigar på fastighetsregisterkartan. De gamla anteckningarnas största problem är att man är tvungen att förlita sig på gamla förrättningshandlingar för att ta reda på läge för rätten samt annan gällande info så som bredd, tid och vem som är berättigad eller belastad. En gammal anteckning ska också oftast vara bunden till en arkivbeteckning som ska visa i vilken arkiverad förrättningshandling man ska söka för att se var rätten har uppkommit. I mitt projekt lade jag märke till att vissa anteckningar ibland hade fått ett nyare arkivnummer än de borde ha. Detta berodde på att förrättningsingenjörer i samband med en fastighetsförrättning sparade den gamla nyttjanderättsanteckningen men på ett felaktigt sätt som har gjort anteckningen fått arkivnumret från denna förrättning i stället för arkivnumret då nyttjanderätten bildats.

Sådana här misstag i fastighetsregistret gör att man blir tvungen att arkivforska ännu noggrannare för att ta reda på när nyttjanderätter uppkommit.



Figur 15. Servitutsanteckning i fastighetsregistret (skärmbild från JAKOkii)

De gamla anteckningarna ger precis samma rätt som de nya nyttjanderättsenheterna men många kan ha blivit tilldelade för länge sedan och det kan vara svårt att veta vad en anteckning gäller då det i anteckningen inte finns nämnt ett läge. Syftet med denna process är att uppdatera fastighetsregistret och göra det mera lättåtkomligt både för förrättningsingenjörer och sakägare. Efter att grundförbättringen är gjord kan man då man behandlar fastigheter som berörs av nyttjanderättsenheter slippa att arkivforska för att reda ut vilka nyttjanderätter som ligger var på fastigheten. (Figur 16)



Figur 16. Nyttjanderättsenhet med plats och längd i fastighetsregistret, den gröna linjen är nyttjanderättsenheten. (skärmskott från JAKOkii)

7.2 Arkivforskning

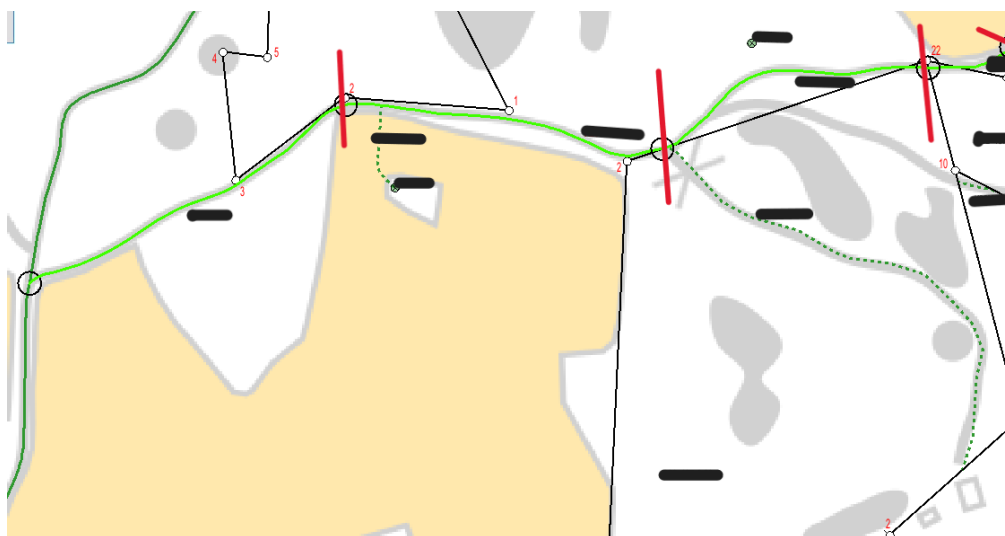
När arbetet inleddes skapades en Excel-fil med alla fastigheter inom det bestämda området. Med hjälp av lantmäteriverkets program JAKOkii granskades varje fastighet som

fanns på området. Ifall en fastighet var i behov av att grundförbättras markerade jag i tabellen att fastigheten i fråga skulle arkivförskas. Ifall fastigheten inte hade några gamla anteckningar och såg ut att ha en vägförbindelse, markerade jag fastigheten som ok i tabellen. På detta sätt kunde man gallra bort de fastigheter där fastighetsregistret var i gott skick.

Enligt rådande direktiv för arkivforskning från Lantmäteriverket ska man inte behöva arkivforska och förbättra servitut på enheter som inte har en gammal anteckning, men detta gick inte att applicera på mitt område. På området jag skulle grundförbättra hade en kommunsammanslagning skett 2009 vilket betydde att alla fastigheter då hade fått en ny fastighetsbeteckning. Tanken är att alla gamla uppgifter ska föras fram från den gamla enheten men detta hade inte skett på alla fastigheter inom området. Ett annat problem som uppstår med detta är att de anteckningar som har blivit framförda inte längre hade samma funktioner som en anteckning borde. Eftersom anteckningarna ska vara bundna till en berättigad och en belastad fastighet kan man normalt sett kolla upp vilka fastigheter det är som är belastade och berättigade i JAKOkii. I detta fall var oftast en av fastigheterna som var berättigad eller var belastad en så kallad "död fastighet vilket ledde till att man var tvungen att kontrollera bildningskedjan för att se vilken fastigheten i nuläget var. En död fastighet betyder att fastighetsbeteckningen inte längre är i kraft men dessa fastighetsbeteckningar lämnar kvar i fastighetsregistret så man kan kontrollera dess informationen. I vissa fall kunde man hitta en anteckning i en av fastigheternas register men den fanns inte i den andra fastigheten. Detta betydde i praktiken endast att man var tvungen att noggrannare kolla igenom fastigheterna för att vara säkra på att man inte missar servitut som har blivit stiftade.

7.3 Bildande av nyttjanderättsenheter

När arkivforskningen var klar började grundförbättringen med att rita in nyttjanderättsenheterna för varje fastighet inom området som hade en anteckning. För de fastigheter som hade en anteckning blev det bildat en motsvarande nyttjanderättsenhet med arkivhänvisning till då servitutet grundats. Med andra ord bildades inga nya rättigheter utan allt baserade sig på gamla förrättningar och tidigare gjorda beslut.



Figur 17. Nyttjanderättsenhet indelad enligt hur vägrätterna blivit stiftade. Vid varje rött sträck bildas en ny del av nyttjanderättsenheten som gör att fastigheterna får vägrätt exakt som de blivit stiftade. (Skärmsklipp från JAKOkii)

Det som gjordes på ett helt nytt sätt i mitt projekt var även att nyttjanderättsenheterna delades in i flera kortare delar än tidigare. Den valda nyttjanderättsenheten som syns i figur 17 har blivit indelad i 4 olika linjer för att nyttjanderättsenheterna ska överensstämma med vilken rättighet man har fått då servitutet stiftades. Detta nya sätt kan verka som en onödig och till och med lite förvirrande process, men i själva verket blir det konkret också mera korrekt. Med de gamla direktiven skulle denna linje ha ritats in som en lång linje med alla berättigade på hela linjen då skulle de som har fått en kortare stiftad vägrätt kunna tro att de har rätt att använda hela vägen fast de i själva verket endast har rätt att använda en del av vägen. En nackdel med detta tillvägagångssätt är att det definitivt är mera tidskrävande eftersom man måste kontrollera exakt hur en vägrätt blivit stiftad då man ska rita in den i fastighetsregistret. Fördelen med detta nya tillvägagångssätt är att då nyttjanderättsenheterna blir bildade exakt så som de stiftades kan man i framtiden undvika arkivforskning och endast se på fastighetsregisterkartan var och vilka fastigheter som är belastade eller berättigade. Lantmäteriverket använder frasen "att skapa en digital tvilling" då de beskriver denna metod.

De fastigheter som föll inom detaljplaneområde hade oftast fått en vägrätt genom gatuområdet, medan de fastigheter som befann sig utanför detaljplanerat område ofta hade anteckningar eller ingen vägrätt alls enligt fastighetsregistret. Om en fastighet inte

hade vägrätt gjordes en grundlig arkivundersökning för att se om den hade fått en vägrätt i en förrättning eller om fastigheten hade vägrätt på en upphävd gammal samfälld väg. I vissa fall kunde det vara så att vägrätten inte hade blivit stiftad eller att endast stomfastigheten hade fått vägrätt medan styckningsfastigheten hade lämnat utan vägrätt. Dessa markerades i Excel-tabellen som att de saknade laglig vägrätt och lämnades utan vidare förbättring. I ett senare skede kan man stifta vägrätter åt dessa fastigheter med ett beslut i en förrättning.

7.4 Brev till sakägarna

När alla fastigheter inom området var granskade och grundförbättrade skrevs ett brev på svenska och finska där sakägarna ombads att kontrollera sina fastigheters nyttjanderätter och meddela om de hittade några fel. Med brevet bifogades ett utdrag över eventuella nyttjanderätter som berättigade eller belastade fastigheten, samt en karta över de område som utdraget berörde så sakägarna kunde se på kartan var på fastigheten nyttjanderättsenheterna låg. Breven samt bilagorna skickades ut 11.12.2023 och sakägarna fick ta kontakt fram till 12.01.2024 för att meddela eventuella problem. Tanken med breven är att sakägarna ska kunna meddela om en nyttjanderätt som blivit stiftad saknas eller om en nyttjanderättsenhet inte fått korrekt läge. Eftersom fastighetsregistret kan innehålla fel är det bra om sakägarna själva har en chans att påpeka om det finns fel och brister efter grundförbättringen.

Totalt blev det utskickat 478 brev, varav vissa sakägare har fått flera brev eftersom de äger flera fastigheter. Försändelsen skickades med vanliga brev, suomi.fi meddelande samt e-post. En av de stora skillnaderna mellan detta projekt och en förrättning av denna typ är att det vanligen sänds ut en kallelse till möte då man skickar ut utdraget och kartan men i detta projekt sändes det endast ut en granskningsbegäran i stället för en möteskallelse. Detta kanske mera återspeglar hur denna förrättning skulle framskrida ifall man gjorde den med skriftligt förfarande. Detta eftersom sakägarna inte kan vänta till mötet för att framföra eventuella klagomål eller andra frågor då de inte är medvetna om att denna granskning kommer att leda till ett eventuellt möte.

I kontaktskedet fick alla sakägare ta kontakt på valfritt sätt, e-post, telefon eller videosamtal. De allra flesta har ringt eller skickat e-post. Kontaktorsakerna har varierat väldigt mycket.

7.5 Förrättningsammansammanträde

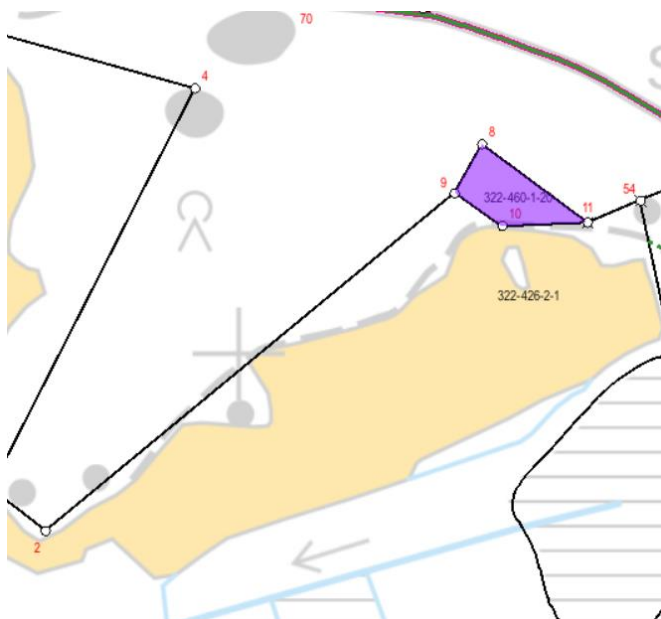
Eftersom alla typer av grundförbättringar inte kan göras utan förrättningsammansammanträde kommer en del av projektet att bli gjort i ett senare skede. Beslut som kommer göras på sammanträdet är upphävande av onödiga vägrätter, förflyttning av vägrätter som blivit bildade på fel ställe, stiftande av nya nödvändiga vägrätter för de fastigheter som inte har en vägrätt sedan tidigare samt korrigerings av stora arealkast.

7.6 Grundförbättring

Grundförbättring kan beskrivas som en korrigerings eller förbättring av någonting existerande. Grundförbättring av fastighetsregistret handlar om att korrigera fel eller överföra information från gamla förrättningsdokument till digital form. Grundförbättring kan göras på många olika sätt beroende på vilket syftet är.

7.6.1 Grundförbättring av rålinjer

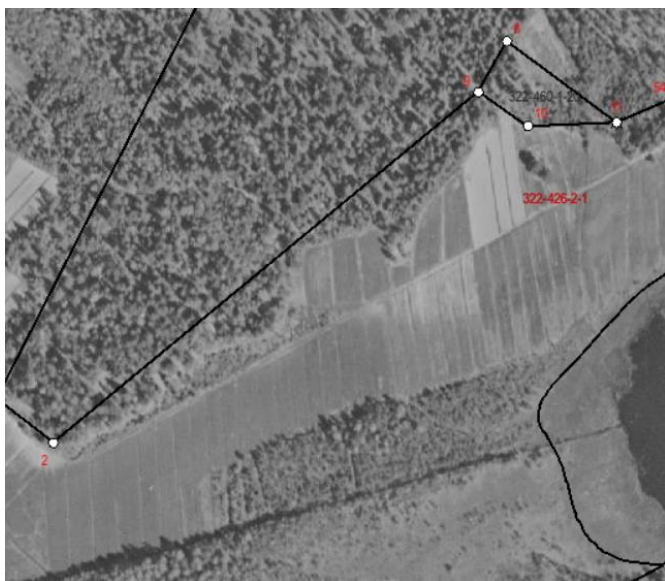
Grundförbättring av rålinjer görs endast om man kan se att nuvarande registerkartas rålinjer inte alls överensstämmer med gamla förrättningskartor eller om arealen avviker mycket från den som finns nertecknad i registret.



Figur 18. Bild på fastighetsregisterkartan innan grundförbättringen har påbörjats (skärmbild från JAKOkii).

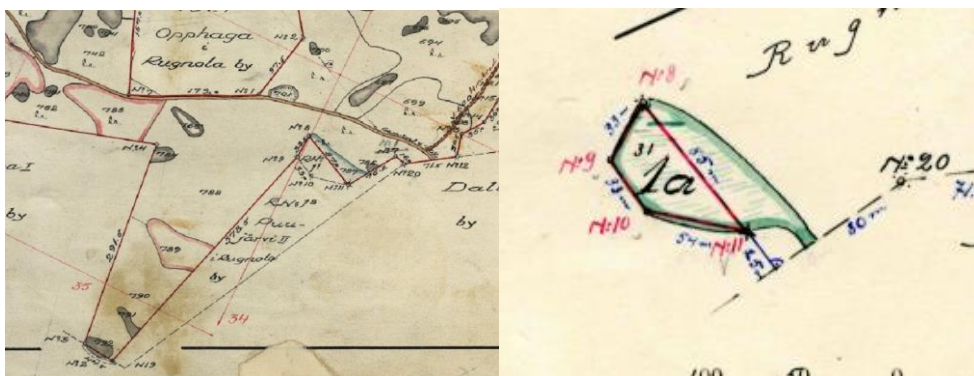
Ett praktiskt exempel på en grundförbättring av rålinjer kommer här. Denna grundförbättring gjordes efter att en sakägare meddelat att rålinjerna inte överensstämde med gamla förrättningshandlingar. I figur 18 ser man en lång rålinje mellan röse nummer två och nummer nio. Sakägarna till ett av skiftena ringde och meddelade att röse nummer nio fanns i terrängen men att det låg ungefär där nummer åtta nu på registerkartan ligger.

Man undersöker i detta läge bildningskedjan för den lilla fastigheten som är vald på kartan (markerat med lila färg) för att se om sakägarens info kan stämma (Figur 18). För att kunna ändra på rålinjerna behöver man kolla upp ifall koordinaterna för rösen är bra eller dåliga. I detta fall hade endast röse elva bra koordinater och var inmätt med satellitpositionering. Detta betyder att ingen varit på plats och kontrollerat rösen. Gällande detta skifte hade även de tre resterande rösen i fastighetsregistret den sämsta koordinatnoggrannheten som Lantmäteriverket antecknar på ett röse. Detta betyder att rålinjerna och rösen har blivit inritad då registerkartan skulle överföras till digital form. Med sådana opålitliga noggrannheter på rösen finns det grund för att kunna korrigera rålinjerna på detta skifte.



Figur 19. En flygfotograferad bild från 1948 av området som grundförbättras (skärmlapp från JAKOkii).

För att kontrollera ytterligare finns det tillgängligt flygfotograferat material från år 1948 och framåt i Lantmäteriverkets egna program JAKOkii (figur 19). Där kan man kontrollera om det i terrängen finns något som tyder på att rålinjerna varit annorlunda än registerkartans gränser.



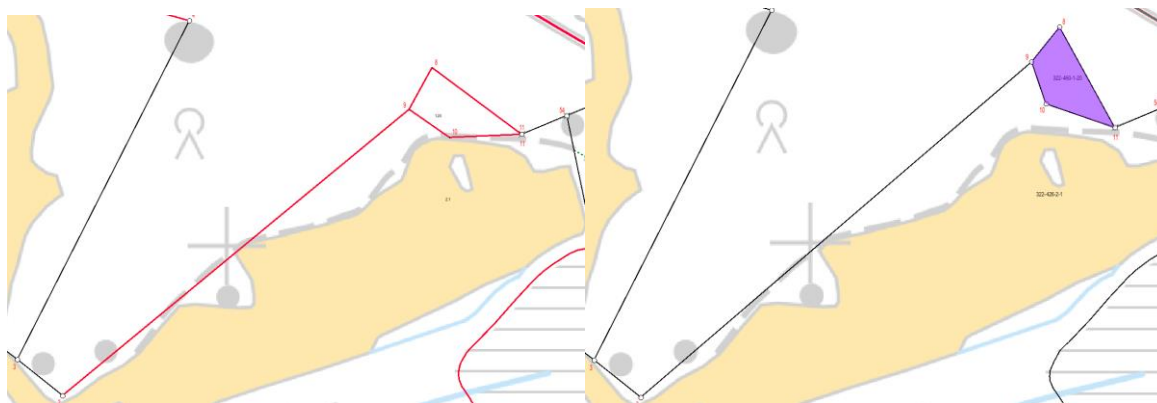
Figur 20. Gamla förrättningskartor där de berörda rålinjerna har uppkommit. (Skärmlapp från arkivet)

Det viktigaste är ändå att förrättningskartan ska stämma överens med fastighetsregistret. För att kunna göra en förbättring måste man hitta en karta som visar rålinjernas uppkomst. Då man hittat denna går det bra att jämföra med nuvarande registerkarta. I detta exempel ser man tydligt att figur 20 inte överensstämmer med nuvarande fastighetsregisterkarta. Detta betyder att det går att förbättra noggrannheten på rålinjerna på denna fastighet.



Figur 21. Exempel på en inpassning av gammal förrättningskarta. På kartan syns både fastighetsregisterkartans rålinjer och linjerna från förrättningskartan. (skärmlapp från JAKOkii)

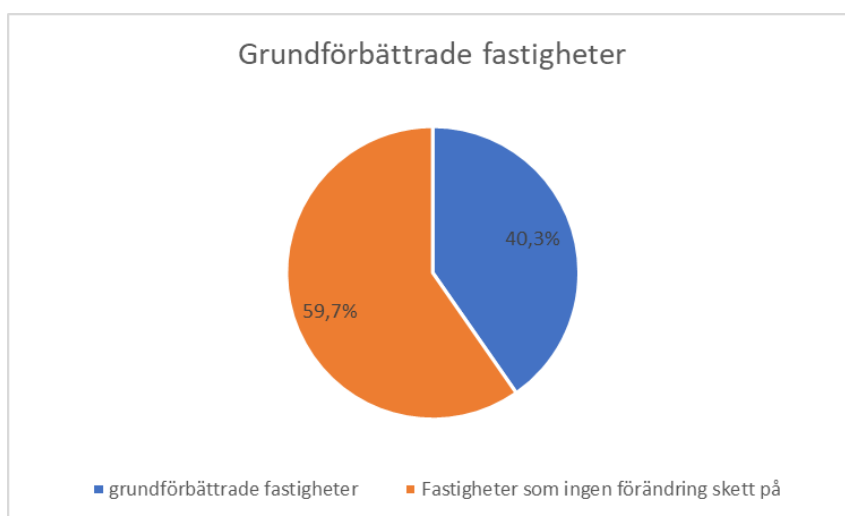
I programmet JAKOkii finns en funktion för att lägga in en gammal förrättningskarta så den passar in under nuvarande fastighetsregisterkarta (figur 21). Om man har bra koordinater och en tydlig karta kan man jämföra hur de förbättrade rålinjerna ska korrigeras med denna metod. Sen kan man transformera kartans lokala koordinater med de befintliga så att gamla kartan passar in under den befintliga registerkartan. Detta görs med en Helmert transformation. Med hjälp av detta verktyg går det nu att jämföra de gamla råmått och förrättningskartan och korrigera det som behöver korrigeras. När korrigeringen är färdig sänder man ut en ny karta till sakägarna och förklarar vad som har blivit ändrat och på vilka förrättningshandlingar man har baserat korrigeringen på. Det är viktigt att komma ihåg att denna korrigering inte i något fall är ett ställningstagande huruvida rålinjerna är på rätt plats efter korrigeringen utan rålinjens plats i naturen är det som avgör var den ligger. För att en rå ska vara fastställd i fastighetsregistret krävs det en rågång med förrättningsbeslut. Med hjälp av en korrigering som denna kan man förbättra stora och onödiga fel utan rågångsförrättning. I figur 22 ser man tydligt en skillnad på rålinjerna före och efter korrigeringen.



Figur 22 Före och efter grundförbättringen, före till vänster och efter till höger. Man ser att skiftet har fått nya rålinjer (röda) mellan 2–9, 9–8, 8–11, 11–10 och 10–9. (skärmlapp från JAKOkii)

8 Resultat

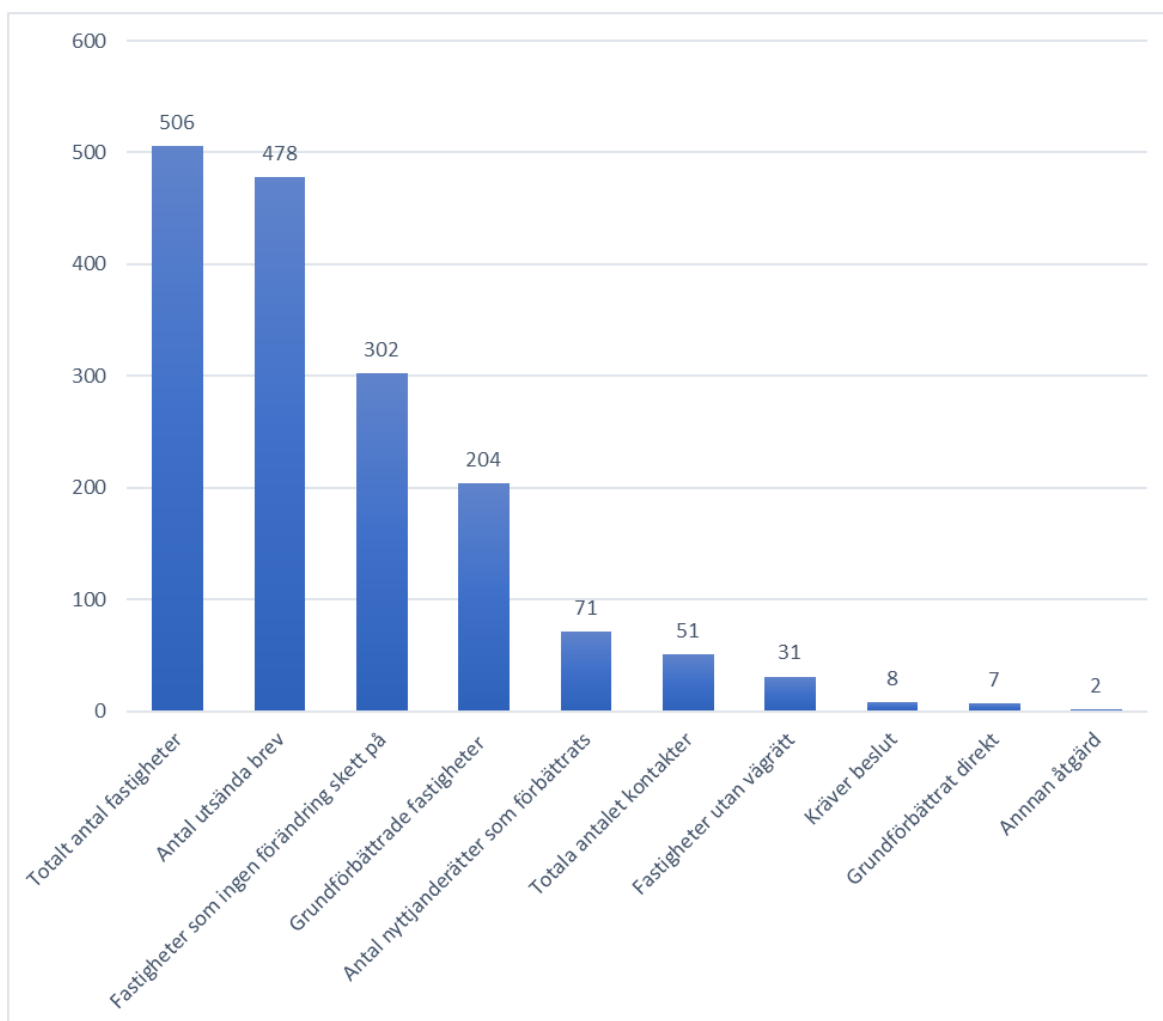
Resultatet av projektet blev en blandning av data samt kontaktorsaker från sakägarna. Den data jag har samlat in är jämförbar med Lantmäteriverkets tidigare pilotprojekt.



Figur 23. Antalet grundförbättrade fastigheter i mitt projekt.

Av de 506 fastigheterna som var med i detta projekt så blev det gjort ändringar på totalt 204 fastigheter i grundförbättringsskedet. Detta betyder att 40 % av fastigheterna i området blev grundförbättrade från utgångsläget. I figur 23 ser man antalet grundförbättrade fastigheter i procent. Av dessa 506 fastigheter behöver 27 en arealkorrigerig. Denna korrigerig kommer ske i ett senare skede av förrättningen på

basen av ett förrättningsbeslut för att få den registrerade arealen att överensstämma med verkligheten. (Figur 24)



Figur 24. Insamlad data från projektet.

Under projektets gång konstaterades det att åtminstone 31 fastigheter behöver få en vägrätt i ett senare skede, men endast 8 av dessa fastigheter som kräver ett beslut tog kontakt. Vissa fastigheter har en befintlig vägrätt i fastighetsregistret men kommer troligen att få en annan som bättre överensstämmer med det behov de har i verkligheten. Detta eftersom förutsättningarna för att använda den befintliga vägrätten har förändrats och det finns en bättre och mer lönsam lösning nu. (Figur 24)

Två sakägare tog kontakt gällande sådana saker som inte kan klassas som grundförbättring men ändå gick att åtgärda. Detta var problem såsom att sakägare inte hade fått brev på

grund av att fastigheten nyligen bytt ägare eller att någon av sakägarna som skulle få brevet hade blivit utan. (Figur 24)

8.1 Kontakter

Kontakterna som blev gjorda under kontakttiden innehöll både sakägare till fastigheter som blivit grundförbättrade och sakägare till fastigheter som inte hade blivit grundförbättrade. Frågorna som ställdes varierade från fall till fall men vissa frågor blev ställda flera gånger men på olika sätt.



Figur 25. Antal kontakter i mitt projekt.

Under tiden 11.12.2023 till 12.01.2024 fick sakägarna ta kontakt med mig och meddela eventuella fel eller rättigheter som saknades gällande deras fastigheter. Under denna tid tog 51 av de personerna kontakt. Några sakägare ringde eller skickade även e-post flera gånger för att de helt säkert skulle vara säkra på att de hade förstått infon. Av de 478 utsända breven till de 506 fastigheterna och deras ägare tog alltså 10,1 % av sakägare kontakt (figur 25). Man kan dock konstatera att vissa sakägare ägde flera än en fastighet så en kontakt kunde i vissa fall hänföras till flera fastigheter. En del frågor var relativt lätta att besvara och en del frågor gällde sådana saker som skulle ha blivit besvarade genom att läsa det utsända brevet. Kontakterna gällde inte endast sådana fastigheter som det hade blivit gjort en grundförbättring på, utan en stor del av kontakterna var endast samtal för att kontrollera att sakägarna inte behövde göra någonting. Av de 51 som tog kontakt gick det att göra en grundförbättring direkt på sju av fastigheterna. Kontakter som ledde till en

åtgärd var sådana som gällde grundförbättring av fastighetsregistret eller korrigerande lagfarter. Tre av kontakterna var även sådana som gällde vägrätter som gick att grundförbättra.

Kontakter som gällde frågor eller som kommer att kräva att man gör en åtgärd i framtiden var åtta till antalet. Detta var sådant som att de inte hittade sin vägrätt eftersom ingen vägrätt någonsin blivit stiftad för fastigheterna. Nästan uteslutande hörde alla dessa åtta fastigheter som krävde ett senare beslut till kategorin "ingen vägrätt alls", vilket betyder att man visste om att dessa fastigheter behövde få en vägrätt eller någonting annat ändrat med beslut i slutet av förrättningen.

Av de 506 fastigheter som var del av det område som grundförbättrades tog 51 sakägare kontakt med mig vilket är 10,1 % av alla fastigheter. Av dessa 51 gick det att grundförbättra 7 av fastigheterna vilket är 13,7 % av kontakterna. Men det betyder att av 506 fastigheter behövde endast 7 av fastigheterna korrigeras vilket är 1,4 % av alla fastigheter.

8.2 Vanligaste frågorna

Under kontakttiden kom vissa frågor upp oftare än andra. Nedan ska jag redogöra för de vanligaste frågorna som blev ställda under kontakterna med mig.

- 1) En orsak var att sakägarna inte hade förstått brevet och kartan och ville klargöra om något kommer att hända. De var ofta rädda och funderade över hur detta skulle påverka deras fastighet. De kunde också vara fundersamma över att de fått brev från Lantmäteriverket, vilket ofta leder till en större förändring. Åt dessa kunder förklarades att det ännu i detta skede endast handlade om en granskning av fastighetens rättigheter.
- 2) En kontaktorsak var att sakägarna inte hade läst det utskickade brevet ordentligt där det stod att ifall man var nöjd med den info som fanns på utdraget och kartan behövde man inte göra någonting. Ändå fick jag en del kontakter från sakägare som endast i praktiken kunde sammanfattas med att de ringde för att meddela att infon de fått såg bra ut. En annan orsak var att sakägarna undrade om sina andelar i

samfällda områden. Andelar i samfällda hade specifikt blivit nämnt i brevet som blev utskickat där det var skrivet att dessa inte behandlas.

- 3) En orsak var att sakägarna hade åsikter eller frågor om rålinjerna på sina fastigheter. Åsikterna gick ofta att kontrollera under kontakten genom att kontrollera berörda rämärkenas koordinatnoggrannhet, samt den senaste förrättningskartan. I vissa fall var koordinaterna väldigt dåliga och sakägarna hade en kunskap om hur den rålinje de tyckte var fel hade uppkommit. I dessa fall gjorde jag en egen arkivforskning för att avgöra om rålinjen gick att korrigera. En del frågor om rålinjen kunde också gälla då fastigheten gränsade mot vattenområde som nu då landhöjningen orsakat att vattennivån blivit lägre tycktes äga mera mark. Då förklarade man åt sakägarna att för att kunna använda marken ända ner till strandlinjen måste de antingen köpa marken från samfälligheten eller ansöka om inlösning av tillandning.
- 4) En orsak var att sakägarna undrade var den båtplats eller någon annan nyttjanderätt som fastigheten hade rätt till låg. Detta löstes enkelt genom att kolla upp var den befann sig på kartan och förklara för sakägarna var platsen ligger.
- 5) En orsak som sakägarna tog kontakt om var för att de hade kvar gamla förrättningskartor där deras fastighet hade blivit tilldelad en vägrätt. Men nu hade deras vägrätt ersatts av enskild väg med delägarlag. Ur fastighetsregistret framgår inte delägarskap i väglag därför kunde detta förvirra sakägarna. Ofta var sakägarna medvetna om att de själva var delägare i väglaget så det räckte med att förklara att dessa vägrätter inte syns i vårt register men att allting verkar vara okej.
- 6) En orsak till att sakägarna tog kontakt var på grund av problem eller fel i lagfarten. Det kunde vara fel ägare i fastighetsregistret eller på lagfartsregistret även om lagfarten existerade och sakägarna hade kvar lagfarten. Dessa problem åtgärdades genom att åtgärda lagfarten eller infon i fastighetsregistret.
- 7) En orsak som gjorde att sakägare tog kontakt var att de inte hade vetat att fastigheten var belastad men att det nu klargjordes att det fanns ett servitut på deras fastighet. I de flesta fall av sådana här kontakter ville sakägarna till den belastade fastigheten att servitutet skulle upphävas, men eftersom detta kräver ett

beslut eller ett skriftligt avtal från sakägarna kommer sådana fall att behandlas då förrättningen avslutas. Dessa kontakter som gällde servitut kunde också vara att de använde en annan väg än den som fastigheten hade fått i senaste lantmäteriförrättning. Sådana här fall kan bero på att vägen är byggd på annat sätt än den är stiftad eller att förutsättningen har varit bättre med en annan lösning än den som blivit stiftad i förrättningen. För att åtgärda det här kräver det också ett beslut eller ett skriftligt avtal från sakägarna, så förflyttning av befintliga servitut behandlas också då förrättningen avslutas.

- 8) En del av kontakterna rörde språkfel både i det maskinskrivna utdraget med uppgifter om fastigheten samt fel i e-tjänsten där man kunde kontrollera sina rättigheter. En sakägare var bland annat missnöjd med att man som intressebevakare inte kunde kontrollera sin huvudmans fastigheter. Detta problem går inte att lösa från lantmäteriverkets sida utan beror endast på att man i e-tjänsten kan kontrollera sina rättigheter utifrån lagfartsregistret. Med andra ord måste man personligen ha lagfart på den fastighet man ska kontrollera
- 9) Fem sakägare tog kontakt efter sista datumet. Ingen av de som tog kontakt efter tiden hade gått ut hade något som behövde grundförbättras. De frågor som blev ställda blev besvarade, men inget extra jobb uppkom på grund av dessa kontakter.

9 Diskussion

För att analysera resultatet kommer jag fokusera på skillnaden mellan mitt projekt och Lantmäteriverkets tidigare projekt. Jag kommer även ta upp de frågor som jag fick av sakägarna under kontakttiden eftersom dessa kan förbättras.

När man jämför mitt resultat med andra projekt som Lantmäteriverket gjort kan man konstatera att antalet kontakter är ungefär vad man kan förvänta sig om man jämför med tidigare projekt där medeltalet för antalet kontakter var 8 %. I mitt projekt tog 10 % kontakt, vilket var över medeltalet. Då man analyserar resultatet kan man också konstatera att de förrättningar som hade ett större antal grundförbättringar också hade en större

kontaktprocent. Något som också kan ha påverkat antalet var att ingen möteskallelse fanns med i brevet jag skickade ut vilket tvingade folk att ta kontakt för att reda ut eventuella oklarheter.

Något som jag trodde skulle leda till mera oklarheter var att vägrätterna delades in på ett nytt sätt i stället för i en enhetlig linje som det tidigare har blivit inritat på fastighetsregisterkartan. Detta var sakägarnas första kontakt med denna nya metod men inga frågor gällande dessa vägrätter förekom under kontakttiden vilket kan ses som positivt. Några frågor gällande den nya e-tjänsten togs emot men de var specialfall som gällde vissa funktioner. I övrigt var kunderna nöjda med tjänsten. Man kan konstatera att det nya sättet att rita in vägrätter kanske är logiskt för markägarna då rätten går som den blivit stiftad.

Antalet kontakter som kunde anses relevanta var kanske ändå relativt få. De få kontakter som gällde servitut, var ofta gällande sådana fastigheter för vars del det redan var planerat att korrigera servituten i ett senare skede av förrättningen. De få servitut som gick att grundförbättra med ett tidigare beslut var endast tre. Detta kan man absolut se som väldigt positivt då de handlar om 506 fastigheter från början.

En annan positiv aspekt är den lilla andel grundförbättring jag blev tvungen att göra på grund av kundernas kontakt. Det borde ju betyda att grundförbättringen av området kan anses som lyckad. Med tanke på att jag innan jag började med projektet inte hade gjort grundförbättringar alls är jag nöjd med själva resultatet av det grundförbättrade området.

Vissa delar av projektet skulle eventuellt ha kunnat förbättras genom att skriva ett ännu tydligare infobrev. Det är dock svårt att säga om antalet kontakter skulle ha minskat eftersom det i brevet var utskrivet att om man var nöjd med uppgifterna man fått inte skulle ta kontakt, men ändå var det en stor del av de som tog kontakt som bara ville kontrollera vad som hände eller meddela att all info de hade fått var korrekt i registret. Det kan dessutom vara en svår balansgång att skriva ett så tydligt brev som möjligt utan att göra det så långt att ingen orkar läsa brevet.

Om en lagändring sker som gör det möjligt att sköta fastställandet av fastigheter utan förrättningsammansträde tycker jag absolut att denna metod skulle fungera bra för att

utföra sådana förrättningar. Sakägarna fick svar på sina frågor via den kontakt de hade med mig och jag tyckte att kontakterna som blev gjorda var sakliga och hör till då man utför fastighetsförrättningar.

Jag tycker att projektet har gett mig en bred inblick i hur fastighetsregistret fungerar samt i lagstiftningen kring servitut och andra nyttjanderätter. Detta har gett mig en god grund och mycket kunskap för att kunna handskas med olika problem man kan stöta på då man arbetar med fastighetsregistret.

Förslag på fortsatt forskning inom detta område skulle vara att göra en undersökning med en enkät där sakägare får framföra hur kontakten med Lantmäteriverket fungerar i större förrättningar av denna typ. Denna typ av förrättning kommer också börja utföras kontinuerligt av Lantmäteriverket för att fastställa grundförbättrade fastigheter.

10 Referenser

- Förvaltningshistorisk ordbok.* (den 15 12 2023). Hämtat från sls.fi:
<https://fho.sls.fi/uppslagsord/4504/jordregister/>
- Huhtamies, M. (2008). *Maan mitta* . Helsinki: Edita.
- Hyvönen, V. O. (1998). *Kiinteistönmuodostamisoikeus 1 Yleiset opit*. Espoo: Gumerus Kirjapaino Oy.
- Hyvönen, V. O. (2001). *Kiinteistönmuodostamis oikeus 2 Kiinteistötoimitukset*. Esbo: Gumerus kirjopaino oy.
- Hämäläinen, E. (2020). *Förvaltning av enskilda vägar*. Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC r.f.
- Kjällman, B. (den 17 Augusti 2000). *Jordeböcker*. Hämtat från
<https://www.kjaellman.se/jordebok.htm>
- Lantmäteriverket. (u.å). *Kiinteistörekisterinpitäjät; maanmittauslaitos*. Hämtat från
<https://www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/ammattilaiskayttajille/kiinteistorekisterinpitajat> den 22 Februari 2024
- Lantmäteriverket. (u.å). *Handbok för förrättningsförfarande*. Hämtat från
 maanmittauslaitos.fi:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/expertanvandare/handbocker-och-ersattningssuppgifter/handbok-forrattningsforfarandet-hff> den 08 Februari 2024
- Lantmäteriverket. (u.å). *Information om Lantmäteriverket*. Hämtat från
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/information-om-lantmateriverket/organisation/information-om-lantmateriverket> den 13 December 2023
- Lantmäteriverket. (u.å). *Maanmittauslaitoksen palvelut /skolning*. Hämtat den 17 Januari 2024
- Lantmäteriverket. (u.å). *Registrera en arrenderätt eller annan särskild rättighet*. Hämtat från maanmittauslaitos.fi: <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/till-fastighetsagare/registrera-en-arrenderatt> den 5 Januari 2024
- Lantmäteriverket. (u.å). *Väg- och nyttjanderätter*. Hämtat från maanmittauslaitos.fi:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/ansoka-om-lantmateriforrattning/vag-och-nyttjanderatter> den 7 Februari 2024
- Markkula, M. (2005). *Yksityiset tiet*. Helsingfors: Edita publishing oy .
- Pyykönen, M. (den 16 11 2021). Hämtat från maanmittauslaitos.fi:
<https://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/Kiinteist%C3%B6rekisterin%20perusparantaminen%20Koordinaattitietojen%20toimittaminen%20Maanmittauslaitokselle.pdf>

Rummukainen, A. (2023). *Kiinteistöasiat osana käyttöoikeuksia*. Tampere: Tmi Aune Rummukainen.

Rummukainen, A., & Salila, J. (2011). Särskild förmån som en del av fastighetssystemet. *Edilex*.

Sandgren, U. (2017). *Lantmäteriet en modern myndighet med anor*. Gävle: Lantmäteriet.

suomi.fi. (u.å). *Registrering av en fastighets arrenderätt och annan särskild rättighet*. Hämtat från suomi.fi: <https://www.suomi.fi/service/registrering-av-en-fastighets-arrenderatt-och-annan-sarskild-rattighet-lantmateriverket/099e3c3c-bf33-4a4e-83ed-55202ce08f02> den 5 Januari 2024

Vitikainen, A. (2013). *Kiinteistöjärjestelmä ja perusrekisterit*. Helsinki: Unigrafia Oy.

Vitikainen, A. (2014). *Kiinteistötökniiikan perusteet*. Aalto University.

Lagar och förordningar

Dikeslag 983/1976 hämtat från www.finlex.fi

Fastighetsbildningslag 1995/554 hämtat från www.finlex.fi

Fastighetsregisterförordning 1985/392 hämtat från www.finlex.fi

Fastighetsregisterlag 392/1985 hämtat från www.finlex.fi

Förordningen om delning av jordlägenheter (Lantmäteriverkets bibliotekstjänst)

Lag om enskilda vägar 2018/560 hämtat från www.finlex.fi

lag om fiske 379/2015 hämtat från www.finlex.fi

Lag om lantmäteriverket 1025/2018 hämtat från www.finlex.fi

Lag om samfälligheter 1989/758 hämtat från www.finlex.fi

Lag om skifte 984/1976 (Lantmäteriverkets bibliotekstjänst)

Lag om upphörande av vissa servitut 449/2000 hämtat från www.finlex.fi

Landsvägslag 503/2005 hämtat från www.finlex.fi

Markanvändnings och bygglagen 1999/132 hämtat från www.finlex.fi

KKO 2009:50 hämtat från www.finlex.fi

Bilagor

Bilaga 1. Brev till sakägarna på svenska.



Förrättningsnummer: *****

1(1)

VI BER ER ATT GRANSKA DINA FASTIGHETERS RÄTTIGHETER OCH BELASTNINGAR

Du har fått detta brev eftersom du äger en fastighet inom ett område där Lantmäteriverket granskar fastighetsregistret.

Bifogat finns en karta över den fastighet du äger inom detta granskade område samt ett utdrag. Utdraget visar vilka nyttjanderätter som belastar och berättigar din fastighet och kartan visar var dessa rättigheter finns. Om det inte finns någon information på utdraget under rubriken Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar så finns det inga nyttjanderätter på din fastighet.

Vad måste du som fastighetsägare göra?

Granska fastighetens information om rättigheter på bifogade utdrag och karta. På webbsidan <https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/e-tjanster/e-tjanst-personkunder> kan du kontrollera dina fastigheters nyttjanderätter.

Om du lägger märke till information som enligt dig är felaktig eller en rättighet som saknas ska du meddela felen till mig. Ta kontakt senast **12.01.2024**, ta kontakt via informationen längst ner i brevet. Om du inte hittar några fel eller något som saknas behöver du inte göra någonting.

Varför granskas fastighetsregistret?

Fastighetsregistret har existerat i olika former under 200 år och under den tiden har världen förändrats mycket. Vi har konstaterat att allt går snabbare med digitala hjälpmedel. Lantmäteriverket har haft möjligheten att använda elektroniska mätinstrument och register i endast 20 år, därför finns det brister i fastighetsregistret.

Fastigheter har fått olika rättigheter under hela fastighetsregistrets tid. Vi har nu undersökt gamla förrättningshandlingar för att hitta fastighetens rättigheter och belastningar och fört över dessa till digital form som ska stämma överens med gamla handlingar. På detta sätt kvarstår gamla rättigheter men de redovisas i ny, digital form.

Vad menar vi med rättigheter?

Med rättigheter avses t. ex. vägrätter, båtplatser, rätt att ta eller leda vatten mm. vilka har grundats i lantmåteriförrättningar att tjäna och belasta en eller flera fastigheter. Vi behandlar inte andelar i samfällda områden, och dessa nämns inte heller när ni får fastighetens info.

Med

samarbetshälsningar

Benjamin Sundqvist

e-post

telefonnummer

På begäran kan vi ordna ett Teams möte.

Bilaga 2. Brev åt sakägarna på finska.



Kirje

Toimitusnumero : *****

1(1)

PYYDÄMME TARKISTAMAAN KIINTEISTÖÄNNE KOSKEVAT OIKEUDET JA RASITTEETOIKEUKSIEN

Olet saanut tämän kirjen, koska omistat kiinteistön alueella, jossa Maanmittauslaitos tarkentaa kiinteistörekisteriä.

Liitteenä on omistamasi kiinteistön karttaote ja ote kiinteistön tiedoista. Kartalta selviää oikeuksien sijainti ja otteelta kiinteistösi rasittavat ja oikeuttavat oikeudet. Jos otteella otsikon Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset -alla ei ole tietoja, kiinteistösi ei kohdistu oikeuksia.

Mitä sinun kiinteistön omistajana pitää tehdä?

Tarkista kiinteistösi tiedot oikeuksista ja rasitteista sekä otteelta että kartalta. Verkkosivulla <https://www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa/asiointipalvelu-henkiloasiakkaille> voit tarkastella kiinteistösi oikeuksia ja rasitteita tarkemmin karttanäkymässä.

Jos havaitset tietoja, jotka ovat mielestäsi virheellisiä tai puutteellisia, ilmoita niistä meille. Ota yhteyttä **12.01.2024** mennessä kirjeen lopussa mainittuun henkilöön. Jos et havaitse virheitä tai puutteita, sinun ei tarvitse tehdä mitään.

Miksi kiinteistörekisteriä tarkennetaan?

Kiinteistörekisteriä on pidetty erilaisissa muodoissa jo 200 vuotta ja tänä aikana maailma on muuttunut paljon. Olemme tottuneet siihen, että kaikki selviää nopeasti digitaalisista palveluista. Maanmittauksessa on ollut mahdollista käyttää sähköisiä mittauslaitteita ja -rekisteriä vasta noin 20 vuotta, joten kiinteistörekisterissä on puutteita.

Kiinteistöille on syntynyt erilaisia oikeuksia koko kiinteistörekisterin pitkän historian ajan. Olemme tutkineen vanhoista toimitusasiakirjoista kiinteistösi oikeudet ja vieneet ne digitaaliseen sijainnilliseen muotoon niiltä osin, kun oikeuksien paikka on vanhoissa toimituksissa esitetty tai olosuhteiden muututtua ne eivät ole jääneet tarpeettomiksi.

Mitä tarkoitamme oikeudella?

Aikaisemmissa maanmittaustoimituksissa on perustettu oikeuksia käyttää kiinteistön aluetta toisen kiinteistön hyväksi. Tällaisia ovat mm. tieoikeudet, venevalkamat, veden otto-oikeudet ja sen johtamisoikeudet. Emme käsittele tässä yhteydessä osuuksia yhtisiin alueisiin, eikä niitä mainita nyt saamassasi kiinteistön tiedoissa.

Yhteistyöterveisin
Benjamin Sundqvist
sähköposti
puhelinumero
Sovittaessa Teams-yhteys

Bilaga 3. Exempel på ett utdrag med rättigheter som blivit sänt till sakägare.



Uppgifter av fastighet
Registerenhet 322-302-0000-1 Exempel 2

Sida 1 (1)

Basuppgifter

Fastighetsbeteckning:	<u>322-302-0000-1</u>	Areal:	84709 m ²
Namn:	<u>Exempel 2</u>		
	by-Gammelby katualueet		
Typ av registerenhet:	Allmänt område		
Kommun:	Kimitoön (322)		
Användningsändamål enligt plan:	Gatuområden /		

Servitut, nyttjanderätter och nyttjandebegränsningar

- 1) Ledande av hushållsvatten (000-2008-K123456789)
Berättigade: 322-000-0-2 Exempel
Belastade: 322-302-0000-1 Exempel 2, 301-000-0-0 Exempel3

Bilaga 3. Exempel på ett utdrag med rättigheter som blivit sänt till sakägare.