

Suomessa ei toistaiseksi tällaista nimilakia ole, mutta vastaavan käytännön noudattaminen myös Suomessa olisi kansalaisten etujen mukaista. Tällä hetkellä Maanmittauslaitoksen maastokartoilla on Kotimaisten kielten tutkimuskeskuksen tarkistama paikannimistö, jota tulisi käyttää lähdeaineistona myös muissa paikannimistöön liittyvissä töissä, kuten viitoituksen suunnittelussa tai pienimittakaavaisten karttojen nimistön laatimisessa.

Myös Genimapin tie- ja kaupunkikarttojen nimistön oikeinkirjoituksessa nojataan Kotimaisten kielten tutkimuskeskukseen. Tiekartan nimiä verrataan esimerkiksi maastokarttojen sekä erilaisten nimilueteloiden nimiin. Lisäksi nimistöä täydennetään taajama-alueilla asemakavojen mukaisilla paikannimillä, kuten puistojen tai pienten asutusalueiden nimillä. Epäselvissä tapauksissa kysytään kielitoimiston kantaa nimen oikeinkirjoitukseen.

Vastaavan käytännön toivoisi yleistävän myös muussa viranomaistyössä kuin karttojen teossa. Esimerkiksi viitoitus ja kartat voivat olla yhteneviä ainoastaan silloin, kun molempia laadittaessa käytetään yksiä yhteisiä lähteitä, jotka ovat valtakunnan tasolla hyväksytyt viralliseksi lähteiksi oikeille paikannimille.

**Kirjoittaja on maantieteilijä (FM), joka vastaa Genimap Oy:n karttojen paikannimistöstä, sähköposti: jussi.iltanen@genimap.fi.**

**Dorrit Högbacka**

# Landhöjning i Kvarken

**F**rån 1734-års lag finns en del kvarlevor i våra dagars lagar och förordningar bl.a. i fastighetsbildningslagen och jordabalken. Detta gäller för såväl Finland som Sverige.

Tillandning är ett område, som från början har varit vattenområde. På grund av landhöjningens inverkan har strandlinjen förskjutits och vattenlinjen förflyttats längre bort från land. Det torra markområde som uppstått på detta sätt är tillandning. I Finland finns bestämmelser för hur man får lösa in denna tillandning i fastighetsbildningslagen.

I Sverige finns ej denna motsvarighet. Den svenska lagen har inga bestämmelser för landhöjning, tillandning eller motsvarande och i praktiken används benämningarna landhöjning och uppgrundning.

## Tillandningsrån och rätten att inlösa tillandningen enligt finsk lag

Mellan fastigheternas enskilda jordägor och de samfällda vattenområdena finns det ofta samfällda tillandningar (HD 29.11.1974/1855).

Tillandningarnas rår mot fastigheternas enskilda ägor har oftast inte bestämts på ett sätt som vunnit laga kraft. Det samma gäller vissa rår som grundar sig på naturliga terrängfigurer. Då rån ej tidigare har bestämts genom en åtgärd som har vunnit laga kraft, skall de yrkanden som gäller rånns sträckning utredas vid förrättningen.

Utredningar fås bl.a. från lagtexter, gammal hävd, domar och vittnesutsago. Rån mellan vatten- och tillandningsområdena samt enskilda fastigheter har oftast inte uppgåtts fastän de i tiden bestämts på storskifteskartan.

Sträckningen för en naturlig rå är inte angiven genom rårmärken eller koordinater, utan den följer terrängfigurer. Då en tillandning har uppkommit i samband med byns samfällda vattenområden framför en fastighets enskilda ägor, utgör också gränsen mellan fastigheten och tillandningen en ovan avsedd rå som inte har angetts genom rårmärken eller koordinater. Det är typiskt för en sådan att den innehåller bukten.

Enligt fastighetsbildningslagen har fastighetens ägare rätt att lösa in tilland-

**Tillandningarna på vardera sidan om Kvarken ser i stort sett likadana ut.**

Kuva: Antero Aaltonen



ning eller en del av den, om det finns en samfällad tillandning eller om det sedan fastigheten bildats har uppkommit en enskild tillandning, som betydligt försvårar användningen av fastigheten eller som kan utnyttjas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten. Kan tillandningen användas ändamålsenligt bara i samband med fastigheten, är ägaren till fastigheten skyldig att på yrkande av tillandningens ägare, eller i fråga om en samfällad tillandning på yrkande av delägarlaget, lösa in tillandningsområdet eller en del av det. Också obetydliga fristående tillandningar som kan användas ändamålsenligt bara i samband med en fastighet som gränsar till tillandningen kan lösas in.

Inlösningen sker genom en lantmäteri-förrättning kallad "inlösen av tillandning". Ansökan kan göras av den angränsande fastighetens ägare eller tillandningens ägare. En annan lantmäteri-förrättning angående tillandningar och vatten är "skifte av samfällt område". För skifte av ett samfällt område förut-

# – olikheter vid lagstiftningen i Finland och Sverige



sätts att andelen behöver avskiljas för ett särskilt ändamål eller att det finns välgående skäl att dela området.

Genom ändringen av samfällighetslagen var avsikten att de olika delägarlagena, vilka förvaltade vattenområden skulle sammanslås till en enhet. Delägarnas vattenområden skulle tillsammans bilda en enhetlig helhet, detta för att bl.a. fiskeriet och tillsynen av fisket skulle förbättras. Detta fungerar bättre i en samfällighet med få delägare och inte så stora områden.

## Lagstiftningen angående rår i Sverige efter år 1808

Sverige-Finland hade gemensamma bestämmelser angående jord och skog ända tills Finland började höra till Ryssland efter 1808–1809 års krig. Sverige hade liksom Finland på den tiden författningar av åren 1757 och 1762, enligt vilka en delägare hade rätt att på begäran få tillstånd s.k. storskifte. Varje delägare skulle genom lantmäteriförrättning få sina

tegar sammanförda i så få sammanhängande områden som möjligt – enligt de ursprungliga reglerna i högst fyra skiften. I de flesta delar av landet var det svårt att omfördela jorden så att ägorna sammanfördes till ett enda sammanhängande område, bl.a. på grund av terrängförhållandena, och man stannade då för en kompromiss: laga skifte.

## Viktigaste skiftet i Sverige var laga skifte

Laga skifte infördes genom en stadga av år 1827 och behölls i 1866 års skiftesstadga. Fram till nästa stora reform, 1926-års jorddelningslag (JDL), genomfördes laga skifte i större delen av Sverige, om inte jorden redan var enskiftad.

Vid laga skifte skulle alla delägare få jämnogoda skifteslotter i förhållande till sin andel i byn. Vid skiftesläggningen kunde mark undantas för delägarnas gemensamma behov. Vanligt var att man undantog vatten, diken, gemensamma sandtag och liknande. Många av dessa gemensamma områden återfinns vi i

dagens samfälligheter.

Genom de nya lagarna som trädde i kraft i början av 1900-talet rörande skiftesverksamhet och annan jorddelning, begränsades antalet fastighetsbildningsinstitut till tre huvudtyper nämligen laga skifte, avstyckning och sammanläggning.

Laga skifte utfördes alltid inom ett skifteslag. Gränsbestämning skulle alltid göras vid laga skifte av gränserna omkring skifteslaget. För att utreda en sådan gräns läge, behöver man alltså aldrig gå längre tillbaka än till tidpunkten för bestämmelsen av gränsen. För att en samfällighet skall äga vattenområde inom sin by måste detta finnas skrivet i laga skiftesförrättningen.

## Fastighetens gräns mot allmänt vatten

Allmänt vatten omfattas inte av fastighetsindelningen. Att vattenområden består av allmänt vatten, innebär att de inte har några enskilda ägare utan är allmänt tillgängliga. Allmänt vatten finns i havet och i Väneren, Vättern, Hjälmaran och Storsjön. Huvudregeln för avgränsning mellan enskilt och allmänt vatten i havet är att till fastigheterna hör:

- allt vatten inom 300 meter från fastlandet eller från ö som är minst 100 meter lång. Om djupkurvan för 3 meters djup ligger längre från land än 300 meter följer gränsen djupkurvan,
- allt vatten som har förbindelse med öppna havet endast genom vatten enligt ovanstående avgränsning.

Finnes allmänt vatten vid ö, vilken utgör fastighet eller del därav, skall gränsen mot det allmänna vattnet anses följa strandlinjen bestämd enligt normalt medelvattenstånd, för vilket finns särskilda bestämmelser.

Har vattenområde delats före den 1.1.1951 och kommer enligt denna lag om gräns mot allmänt vatten att till skifteslaget hänföras ytterligare vattenområde, skall detta anses delat mellan de ägare, som ligger vid stranden (1734-års JB 12 kap. 4 §).

Öar och skär som år 1950 hävdades av enskilda fastighetsägare är fortfarande enskilt ägda även om de är belägna inom allmänt vattenområde. Öar och skär som år 1950 var för små för att ingå i enskilt ägda fastigheter och därefter upp-

grundats är kronoholmar tillhöriga staten.

Gränsen mellan enskilt och allmänt vattenområde är flytande och följer hela tiden landhöjningen. Detta innebär att en fastighetsbestämning mellan dessa områden inte får rättsverkan för framtiden.

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Ifall sträckningen ej blivit utmärkt i terrängen har gränsen den sträckning som framgår av kartan eller handlingarna. Har gräns ej blivit lagligen bestämd, gäller det rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen.

För mindre holme eller skär föres dock ej någon del av vattenområdet till fastigheten. Har stranden förskjutits, är dess tidigare läge, om det kan fastställas, avgörande för gränsens sträckning. Sträckning av gräns i vattenområde bestäms efter normalt medelvattenstånd. Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider skada eller olägenhet av betydelse.

### Fastighetsregleringen och fastighetsregistret

Genom fastighetsreglering får mark överföras från en fastighet eller samfällighet till annan enhet. Vid överföring av andel i samfällighet och när markområde överföres från en samfällighet och när samfällighet bildas skall vederlag utgå i markområde eller andel i samfällighet ifall ersättning i pengar inte är mera ändamålsenlig.

En samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämman påkalla fastighetsreglering som berör samfällad mark under föreningens förvaltning. Om samfällad mark som förvaltas av en samfällighetsförening berörs av en förrättning, skall föreningen utge ersättning för mark som tillförs samfälligheten och ta emot ersättning för mark som frångår den.

Överförs mark från en samfällighet skall ersättning alltid fastställas utan yrkande när samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Genom avstyckning kan viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller fastighets andel i samfällighet avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller ingå i sammanläggning. Samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet kan avstyckas. Såsom stamfastighet anses varje fastighet som äger del i sam-

fälligheten.

Alla fastigheter och samfälligheter redovisas i fastighetsregistret och redovisas med en unik beteckning. I fastighetsregistret finns information om fastigheterna och samfälligheterna såsom uppgifter om bl.a. tillkomstsätt, areal, servitutförhållanden, delaktighet i gemensamhetsanläggningar, aktuella planeförhållanden och vissa andra beslut rörande markanvändningen.

Exempel på en samfällighets beteckning är Umeå Obbola S:69. Ur denna samfällighets fastighetsregister framkommer bl.a.:

- vilka fastigheter som är delägarfastigheter
- att den bildats genom laga skifte, vilket registrerats 4.9.1889
- att från samfälligheten har överförts områden genom fastighetsreglering, vilka registrerats 17.12.2001 och 6.12.2002.

### Exempel på en fastighetsförrättning

Från samfälligheten Umeå Obbola S:69 och samfälligheten Umeå Obbola S:71 har försålts ett område om ca 1 600 m<sup>2</sup> till köparna A och W. Av området har sedan genom fastighetsreglering överförts 246 m<sup>2</sup> från Obbola S:69 till Obbola S:71 och därefter har avstyckning skett på hela 1 470 m<sup>2</sup> från Obbola S:71. Köpebrevet har undertecknats av Obbola bys samfällighetsförenings styrelseordförande och köparna. Endast säljarens egenhändiga namnteckning har bevittnats. Inget offentligt köpvittne eller villkor för att de underskrivande skall vara samtidigt närvarande ej heller har undertecknarnas identitet konstaterats.

Vid förrättningen är det förrättningslantmätarens skyldighet att kontrollera köpebrevets avsikt och laglighet. Ur protokollet för denna förrättning framgår bl.a. att:

Obbola S:69 utgjorde ursprungligen en del av vattenområdet runt Obbolaön som vid laga skifte undantogs som samfällt för byn. På grund av landhöjningen består Obbola S:69 numera även av omfattande s.k. uppgrundningar som sedan länge har tagits i anspråk för t.ex., som i detta fall, fritidsbebyggelse. Obbola S:71 utgör en del av de landområden och öar som vid laga skifte undantogs som samfällda för Obbola skifteslag.

### Jämförelsen mellan finsk och svensk lag

Med begreppet landhöjning inom lagstiftningen i såväl Sverige som Finland av-

ses den mark som stigit ur vattnet sedan den senast registrerade lantmäteriförrättningen vunnit laga kraft, vilken handlagt och fastställt rån mellan fast mark och vatten. I Finland är dessa förrättningar storskifte, storskiftesreglering, storskifteskomplettering eller ett senare skifte av tillandningar. Då lagen om samfälligheter ändrades var utgångsläget att man skulle slå ihop de olika vatten- och landägorna i samfälligheterna för att få färre samfälligheter.

I Sverige hänvisas till lantmäteriförrättningen laga skifte.

Vid ett skolningstillfälle den 21 februari 2001 på Österbottens lantmäteribyrå framkom olika åsikter vart tillandningen skulle höra. Lantmätarna ansåg att tillandningen hör till vattenområdet, eftersom tillandningen kommit ur vattnet och rån en gång i samband med storskiftet blivit bestämd mellan fast mark och vatten. Juristerna var av den åsikten att tillandningarna skulle höra till fast mark eftersom, ”det är land så långt ut tills man blir våt om fötterna”.

För närvarande är en ändring av fastighetsbildnings- och fastighetsregisterlagarna på kommande, vilka berör tillandningar. Avsikten är att lagförslaget skall träda i kraft år 2004.

**Skribenten Dorrit Högbäck är lantmätariingenjör (YH) och arbetar som förrättningsingenjör vid Vasa stads mättningssektor. S-post: dorrit.hogbacka@vaasa.fi.**

### REFERENSER:

- Bengtsson, Bertil:* Speciell fastighetsrätt Miljöbalken (2000)
- Haataja, Kyösti:* Vesioikeus (1951)
- Hyvönen, Veikko O:* Kiinteistönmuodostamisoikeus II Kiinteistötoimitukset (2001)
- Julstad, Barbro:* Fastighetsindelning och markanvändning (2000)
- Moring, K.A.:* Jordlagstiftningen, vattenrätten samt lagstiftningen om jordbruket och dess bisysselsättningar (1919)
- Viitanen, Kauko:* Maaseutualueiden kiinteistötekniikka (1994)