

30.5.2007

Dnr 1305/4/05

Beslutsfattare: Biträdande justitieombudsman Petri Jääskeläinen

Föredragande: Justitieombudsmannasekreterare Jouni Toivola

BRISTFÄLLIGA UPPGIFTER OM SERVITUT I JORDREGISTRET

1

KLAGOMÅL

Klaganden kritiserar i sitt klagomål 25.4.2005 till riksdagens justitieombudsman lantmäterimyndigheternas förfarande i ett ärende som gäller informationen i registerutdrag. Enligt klagomålet är de registerutdrag som lantmäterimyndigheterna utfärdar mot betalning bristfälliga i fråga om gällande servitut. Utdragen ger enligt hans uppfattning en felaktig bild av vad fastigheter belastas med och åstadkommer i många fall onödiga besvär och gräl.

Som exempel nämner klaganden Ränäs gård Rnr 1:26 i S:t Karins stad. Enligt registerutdraget för denna gård, som han är delägare i, finns det enbart två vägrätter som belastar den. Det innebär att alla servitut som är utfärdade före 1970-talet inte finns med. Enligt klagomålet gäller detta även andra fastigheter i S:t Karins. Ränäs gård råkade ut för en vägfråga som berodde på ett bristfälligt registerutdrag. En gällande vägrätt ifrågasattes och saken ledde bl.a. till juridiska kostnader. Allt detta på grund av att ingenting i registerutdraget tydde på att det var ofullständigt. För att få en rätt uppfattning måste man själv via mikrofilm gå tillbaka i fastighetens historia. Om man vill ha ett skriftligt och korrekt utdrag måste man låta lantmäterimyndigheterna mot dryg betalning utreda frågan.

Klaganden anser att minimikravet vore att det åtminstone skulle stå på registerutdraget att det inte är fullständigt och att alla de servitut som belastar en lägenhet kommer fram först efter vidare utredningar.

Klaganden anser att nuvarande läge åtminstone i S:t Karins innebär att en myndighet som tar betalt för ett registerutdrag som inte är fullständigt, samtidigt kräver dryg betalning för att få det korrekt och fullständigt. Vidare anser han att detta är en rättsäkerhetsfråga och innebär att alla fastighetsägare inte behandlas lika av statlig myndighet.

- - -

3

AVGÖRANDE

Egentliga Finlands lantmäteribyrå hänvisar i sin utredning för det första till att regelverket beträffande enskilda vägar utvecklades så småningom, med

början för över hundra år sedan. Enligt utredningen behövde vägrätterna före år 1917 inte specificeras vid förrättningarna. Dessa allmänt beskrivna vägrätter inskrevs inte heller nödvändigtvis i jordregistret, fastän de enligt förordningen borde ha antecknats där. Också efter att författningarna om lantmåteriförteckningar reviderats finns det brister i uppdateringen av uppgifterna och varierande kutym har förekommit i olika delar av landet. I vissa delar av landet gjordes enligt utredningen servitutsanteckningar och uppdateringar på nybildade lägenheter rätt noggrant och omfattande, medan uppdateringen på de övriga lantmåterikontorens områden, t.ex. i Egentliga Finland, var bristfällig.

Enligt lantmåteribyråns utredning fattas i registren också t.ex. vägrätter som uppstått i enlighet med lagen om lägenheters samfälliga vägars och avloppsdikens samt med dem jämförbara områdets upphörande att vara samfälligheter (983/1976).

Enligt utredningen har jord- och skogsbruksministeriet och lantmåteriverket, bl.a. i syfte att avhjälpa de ovan nämnda bristerna, gemensamt gjort en utredning som grund för fastighetsregistrets grundförbättringsstrategi 2015. Vid Egentliga Finlands lantmåteribyrå pågår arbetet med att förbättra fastighetsregistret, bl.a. för att utreda delägarna och andelarna i samfälliga jord- och vattenområden. Likaså inför man i fastighetsregistret nyttjanderättsenheter för sådana vägar där väglag stiftats.

Klaganden kommenterar i sitt bemötande lantmåteribyråns utredning bl.a. med konstaterandet att i fallet Räfnäs gård ingår utöver vägrätter även andra servitut som påverkar lägenhetens värde, t.ex. rätt till båtplats och marktäkt. Han påpekar dessutom att hur korrekta utdragen är beror på var i Finland man är bosatt. Klaganden anser att den sistnämnda omständigheten innebär att invånarna i olika delar av landet inte är lika inför lagen.

Med anledning av det ovanstående konstaterar jag följande.

Den utredning som jag haft tillgång till tyder på att de brister i fastighetsregistrets uppgifter om servitut som påtalas i klagomålet huvudsakligen beror på att man i olika delar av landet för flera decennier sedan följt varierande kutym. Det kan konstateras att enligt lagen om riksdagens justitieombudsman undersöker justitieombudsmannen inte ärenden som är över fem år gamla, om det inte finns särskilda skäl för detta. I detta ärende har inte framkommit skäl att undersöka över fem år gamla förfaranden som har samband med fastighetsregistret.

Inom lantmåteriförvaltningen pågår arbetet med att i grunden förbättra fastighetsregistret och avhjälpa bristerna i det. Enligt min uppfattning torde det emellertid inte i praktiken vara möjligt att inom den allra närmaste framtiden avhjälpa de brister som nämns ovan samt skillnaderna mellan landets olika delar.

Till de delar som ärendet undersökts vid justitieombudsmannens kansli har det inte framkommit omständigheter som ger anledning att misstänka att Egentliga Finlands lantmåteribyrå handlat lagstridigt eller försummat sina

skyldigheter t.ex. i fråga om den fastighet som avses i klagomålet.

Å andra sidan anser jag att de brister som påtalas i klagomålet är problematiska med tanke på en god förvaltning. I dagens läge är det enligt min åsikt skäl att åtminstone se till att de som ber om utdrag eller uppgifter ur fastighetsregistret inte får en felaktig bild av registrets tillförlitlighet när det gäller uppgifter om servitut. Enligt min åsikt bör det framgå av registerutdragen i vilket avseende de eventuellt är ofullständiga.

En kopia av detta beslut sänder jag till Lantmäteriverkets centralförvaltning för övervägande av åtgärder med anledning av de synpunkter som framgår ovan. Jag ber Lantmäteriverket senast 31.12.2007 meddela vilka åtgärder det vidtagit.

En kopia av detta beslut sänder jag också till jord- och skogsbruksministeriet för kännedom.