



Vattenområdets sammanslagning och delägarlag

Hanna Franssila, Lantmäteriverket
27.9.2025

Innehåll

- Fiskelag = Delägarlag
- Delägarstämman
- Samfällt områdets delägarförteckning
- Inlösning av tillandning
- Sammanslagning av vattenområden
- Prissättning på sammanslagning av vattenområden
- Ny typ av sammanslagning

Samfällda vattenområden

- Samfällda vattenområden
 - Vattenområden som lämnats för fastigheters gemensamma bruk (38 348 km²)
- Fiskelag = Delägarlag
 - Tidigare var fiskelaget och det samfällda området administrativt olika begrepp
 - 2001 – ändring i fastighetsbildningslagen, lagen om samfällda områden och lagen om fiske – samfällda områdenas och fiskelagens administration gemensam – Nu endast samfällt vattenområde
 - Vattenområdet ägs av delägarfastigheterna– administrationen sköts av delägarlaget– fastighetsregistret visar ägandet (delägarförteckning)

Delägarstämman

- Stämman organiseras enligt Lag om samfälligheter (758/1989)
 - 7§: Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman. I stadgarna kan föreskrivas att beslutanderätten i stället utövas av fullmäktige som väljs av delägarna.
 - 9§: Ett konstituerat delägarlags stämma sammankallas av delägarlagets styrelse eller ombudsman. 10§: Ett icke konstituerat delägarlags stämma sammankallas av någon av delägarna.
 - 11§: Delägarstämma tillkännages genom brev till varje deltagare eller på något annat sätt bevisligen. Kallelse till stämman kan också delges så att stämman kungörs i en eller flera på orten allmänt spridda tidningar och att de delägare från någon annan kommun vilkas adress är känd underrättas med brev.
 - 12§: Vid delägarstämman får beslut fattas endast i de ärenden som har nämnts i kallelsen.

Delägarstämman

- En delägare som inte vill sköta sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlags stämma och de övriga arrangemangen i samband med det, kan hos Lantmäteriverket anhänga om att Lantmäteriverket ska förordna en av sina tjänstemän (som utför fastighetsförrättningar) att sammankalla stämman och sköta arrangemangen på det sätt som delägaren har ansökt.
- 4§: För delägarlagets verksamhet kan godkännas och fastställas stadgar (**konstituerat delägarlag**)-> Lantmäteriverket kan hjälpa
- Delägarförteckningen för ett samfällt område beställs från Lantmäteriverkets kundtjänst eller via E-tjänsten
 - Delägarförteckning med fastighetsägarnas namn och adress måste alltid köpas från LMV:s kundtjänst (4,10 €/fastighetsägares adress)
- Ny ombudsman > skicka information till Lantmäteriverket

<https://www.maanmittauslaitos.fi/sv/e-tjanster>



E-TJÄNST (PERSONKUNDER)

Kontrollera din fastighets uppgifter,
registrera din äganderätt, ansök om
lantmäteriförrättning eller köp utdrag och
intyg. E-tjänsten håller öppet dagligen kl.
01.00–23.00.

TJÄNSTEN ÄR AVSEDD FÖR

personkun

AVGIF

Denna tjänst är delvis avgiftsbelagd.

INLOGGNIN

Denna tjänst förutsätter stark autentisering

Information om tjänsten

[Logga in i e-tjänsten](#)



Fastigheter



Samfälligt vattenområde 434
436-876-7
VATTENOMRÅDE
Lovisa

⊖ Ta bort alla

Aktielägenheter

Ange EO-nummer för det hushåll där

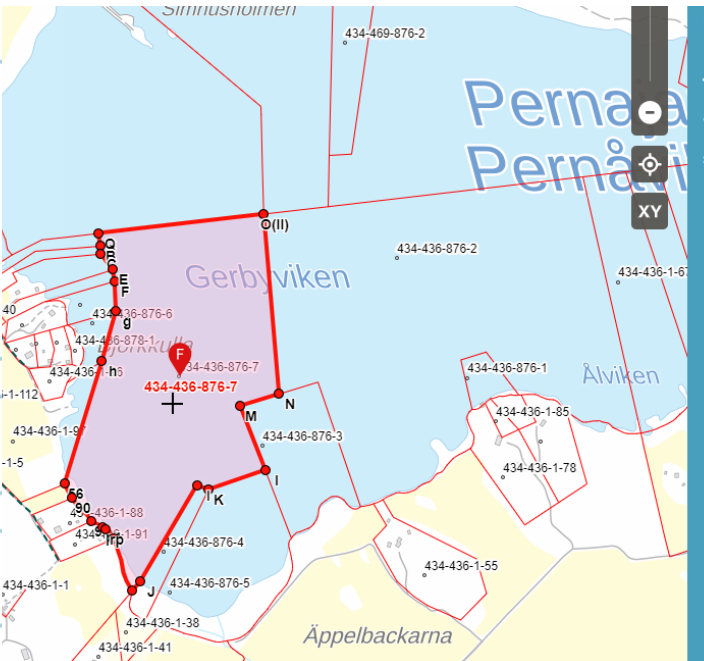
LÄGENHETER

Titta på uppgifter som berör dina objekt och få dina ärenden skötta

ALLA FASTIGHETER OCH AKTIELÄGENHETER

Se grunduppgifterna samt beställ
utdrag och intyg.

Sök registrering av en rätt eller
inled en lantmäteriförrättning.



Fastigheter

Ange fastighetsbeteckning, beteckning för
utbrutet område eller
anläggningsbeteckning för arrenderätt.

434-436-876-7

Om du inte känner till fastighetsbeteckningen kan du välja fastigheten genom att peka på den på kartan. Zooma in på kartan tills du ser fastighetsgränserna. Du kan använda kartans sökfunktion för att lokalisera fastigheten.

Fastighetsregisterutdrag

Fastighetsregisterutdraget innehåller förutom fastighetens basuppgifter även information om fastighetens bildning och senare fastighetsförrättningar. På utdraget finns även information om servitut och nyttjanderätter (exempelvis vägrätt eller båtplats) mellan fastigheter och fastighetens andelar i samfällda områden (exempelvis vattenområde).

Du kan köpa ett fastighetsregisterutdrag över en fastighet eller ett outbrutet område.

Mera information ☐

☐ På finska ☒ På svenska

16,00 €

Kartutdrag

Av kartutdraget ur fastighetsregistret framgår var fastigheten finns och hur den gränsar till grannfastigheterna. Om en fastighet består av flera skiften, visas varje skifte på ett separat kartblad.

Inlösning av tillandning

- Tillandningen vid en fastighet kan under vissa förutsättningar fogas till fastigheten mot full ersättning
- Tillandning är tidigare vattenområde som har blivit jordområde.
- Tillandningen tillhör i allmänhet vattenområdets ägare, som oftast är ett delägarlag, dvs. det samfälliga området delägarfastigheter
- **Tillandningens ägare** eller en angränsande fastighets ägare kan ansöka om inlösning av tillandning hos Lantmäteriverket
- Förrättningsingenjören utreder när gränsen mot vattenområdet har uppstått och hur strandlinjen har ändrats efter detta.



Inlösning av tillandning

- Sakägarna har möjlighet att säga sin åsikt vid förrättningsammansammanträdet eller i förväg. Yrkanden som framställs utanför sammanträdena ska göras skriftligt, exempelvis per e-post.
- Först fattas beslut om området kan inlösas
 - Inlösningensområde ska vara i lagen avsedd tillandning. Vattenområde kan inte inlösas och tillandningen ska gränsa till den inlösande fastigheten.
 - Tillandningen ska kunna användas ändamålsenligt endast i samband med den inlösande fastigheten eller alternativt ska den betydligt försvåra användningen av den inlösande fastigheten.
 - Om tillandningens problematiska läge kan korrigeras genom ägobyte, görs ägobyte i stället för inlösning.

Inlösning av tillandning

- Därefter fattas beslut om ersättningen som ska betalas till tillandningens ägare
 - Ersättningen grundar sig på värdet av en strandfastighet som i allmänhet bildas genom inlösning
 - Faktorer som påverkar ersättningen för tillandning är bl.a. inlösningens områdets areal och typ samt en eventuell ökning av fastighetens byggrätt eller strandrätt
- Betalning av ersättningar
 - Om det samfälliga områdets delägarlag har konstituerat sig enligt lagen om samfälligheter, betalas ersättningen till delägarlagets konto.
 - Ersättningen som betalas till ett icke-konstituerat delägarlag fördelas oftast separat till varje delägarfastighet eller deponeras hos regionförvaltningsverket.
- Sakägarna har rätt att söka ändring. Besvärstiden på 30 dagar till jorrdomstolen börjar inom 14 dagar efter slutsammanträdet när de slutliga förrättningshandlingarna har uppgjorts och skickats.

Sammanslagning av vattenområden

- Samfällda områden sammanslås till större enheter genom lantmäteriförrättning
- Även privatägda vattenområden kan vara med
- Ny delägarförteckning uppgörs
- Det nya samfällda området registreras i fastighetsregistret
- Kräver delägarlagets beslut och ansökan
- Avgiftsbelagd lantmäteriförrättning

22.4.2025 Ska du ringa upp vår kundservice? – svar på ofta förekommande frågor >

8.4.2025 Ska du registrera ägandet av din aktielägenhet? Så här underlättar du skötseln av dina ärenden >

[Hem](#) > [Fastigheter](#) > [Fastigheters gemensamma frågor](#) >
[Samfällda områden – sammanslagning och skifte](#) >

Samfällda områden – sammanslagning och skifte

Ett samfällt område tillhör två eller flera fastigheter gemensamt.

[Läs mer om fastigheternas samfällda områden och förvaltningen av dem](#) >

Sammanslagning av samfällda områden

Två eller flera samfällda områden kan slås samman och bilda ett nytt samfällt område, om delägarlagen så beslutar. Vid lantmäteriförrättningen upprättas en ny delägarförteckning för det nya samfällda området. Samfällda områden som har identiska delägarförteckningar kan slås samman genom fastighetsregisterförarens beslut.

Ett vattenområde som tillhör en privatägd fastighet kan fogas till ett samfällt område. Genom sammanslagningen kan man effektivisera förvaltningen och skötseln av vattenområdet. Fördelar av en sammanslagning är bl.a. att

- delägarnas fiskerätt utvidgas så att det omfattar hela det sammanslagna området
- användningen och skötseln av fiskevatten blir enklare
- delägarlagens kostnader för t.ex. sammanträden och information minskar
- små delägarlags verksamhet blir mer systematisk.

Delägarfastigheternas andelar i det nya samfällda området bestäms antingen enligt värdeförhållanden som delägarlagen avtalat om eller enligt de värdeförhållanden som förrättningsingenjören kommit fram till vid en värdering av de samfällda områdena. Värdena på respektive delägarfastighets andel i det samfällda området ändras inte.

[+ Fastighetsaffär eller annat ägarbyte](#)[+ Till fastighetsägare](#)[+ Information om fastigheter](#)[+ Vägrätter och väglag](#)[× Fastigheters gemensamma frågor](#)[Allmän information om samfällda områden](#)[Samfällda områden – sammanslagning och skifte](#)[Ägoreglering](#)[Samfällda skogar](#)[+ Delaktig vid lantmäteriförrättning](#)[+ Till professionella användare](#)[+ Kungörelser](#)

Börja använda Suomi.fi-meddelanden

Du får lantmäteriförrättningarnas handlingar i elektroniskt format direkt till

Ny prissättning fr.o.m. 1.1.2025

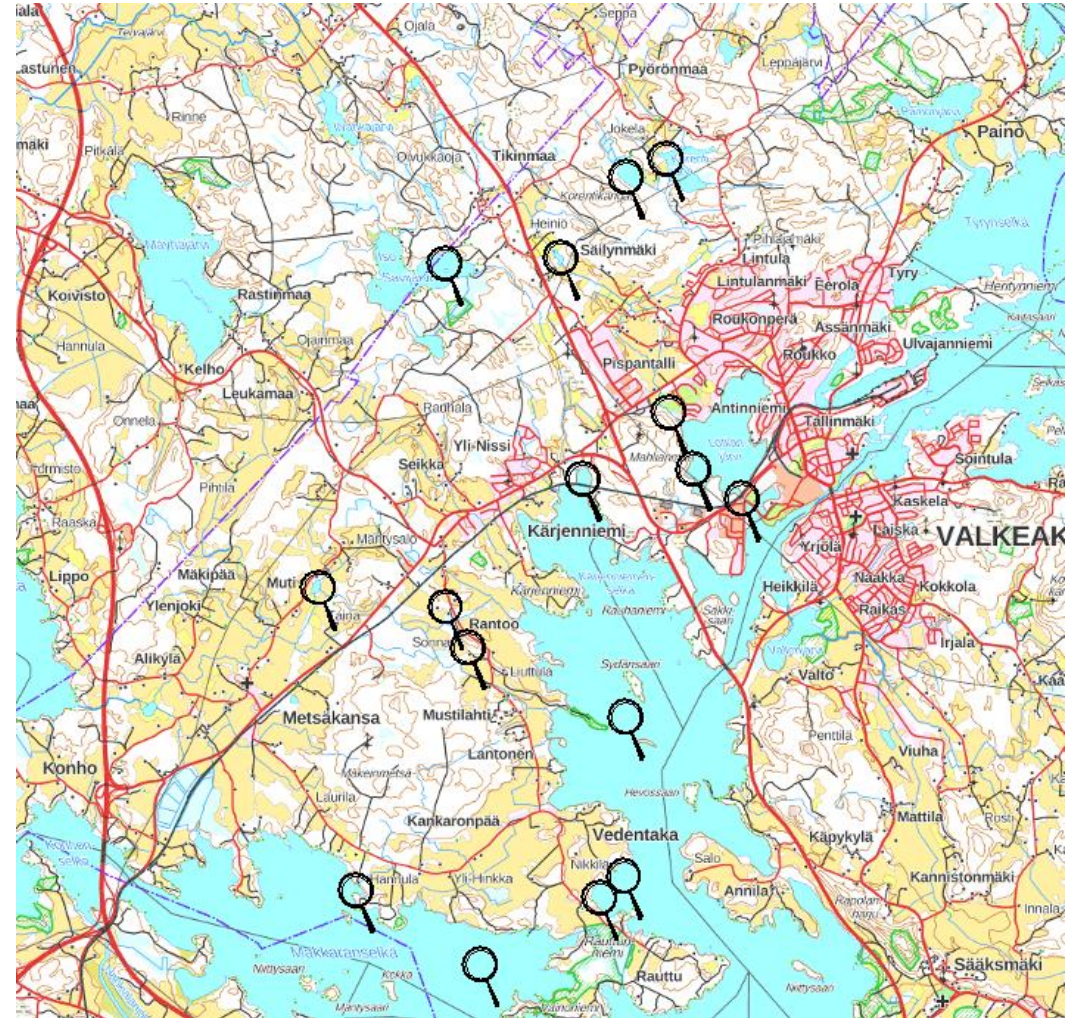
- Strävan att få avgifterna för sammanslagning av samfällda områden att motsvara kostnaderna
- Fast grundavgift + avgift enligt antal delägare och delägarlag (största räknas ej)
- Tilläggsavgift vid värdering eller extra postande

Ny prissättning fr.o.m. 1.1.2025

Tuote	Hinta € (ilman alv.)	Hinta € (sis. alv.)
26001 Yhteisten alueiden yhdistäminen - perusmaksu	3270,00	Ei arvonlisäveroa
26002 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / osakaskunta	320,00	Ei arvonlisäveroa
26003 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / osakaskiinteistö	2,20	Ei arvonlisäveroa
26004 Yhteisten alueiden yhdistämisen alueen arvioinnin perusmaksu	1000,00	Ei arvonlisäveroa
26005 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / arvioitava maa-alue (ha)	15,00	Ei arvonlisäveroa
26006 Yhteisten alueiden yhdistäminen € / arvioitava vesialue (ha)	0,10	Ei arvonlisäveroa

Ny typ av sammanslagning

- Samfällt vattenområde och samfällda jordområden (båtplatser mm.) sammanslås
- Exempel Rantoos delägarlag i Valkeakoski 14.12.2023
 - 900 ha samfällt vattenområde och 7 båtplatser, 3 grustag ja 1 annat samfällt område sammanslogs
 - Faktura 3760 €



I gemensam riktning

