



# Hindersby ägoreglering

Inledningssammanträde

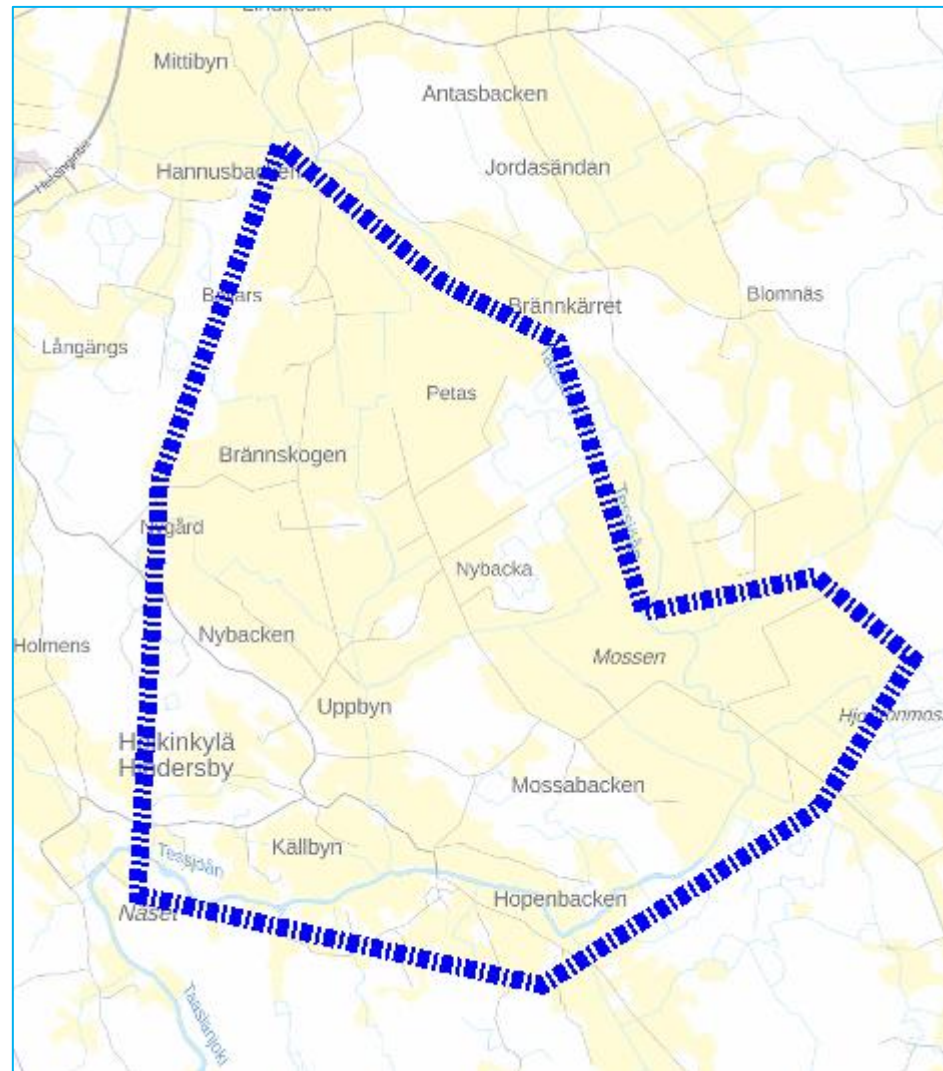
Förrättningsnummer 2021-670730

26.4.2023

Olli Mustonen och Katja Kauppi

# Sammanträdet laglighet

- Kallelsebrev skickade 5.4 till markägare på Hindersby området och Lovisa stad.
- Kungörelse i Östnyland 12.4



# Förrättningsmän

Fattar beslut i förrättningen



Olli Mustonen

Lantmäteriverket



Gunnel Englund

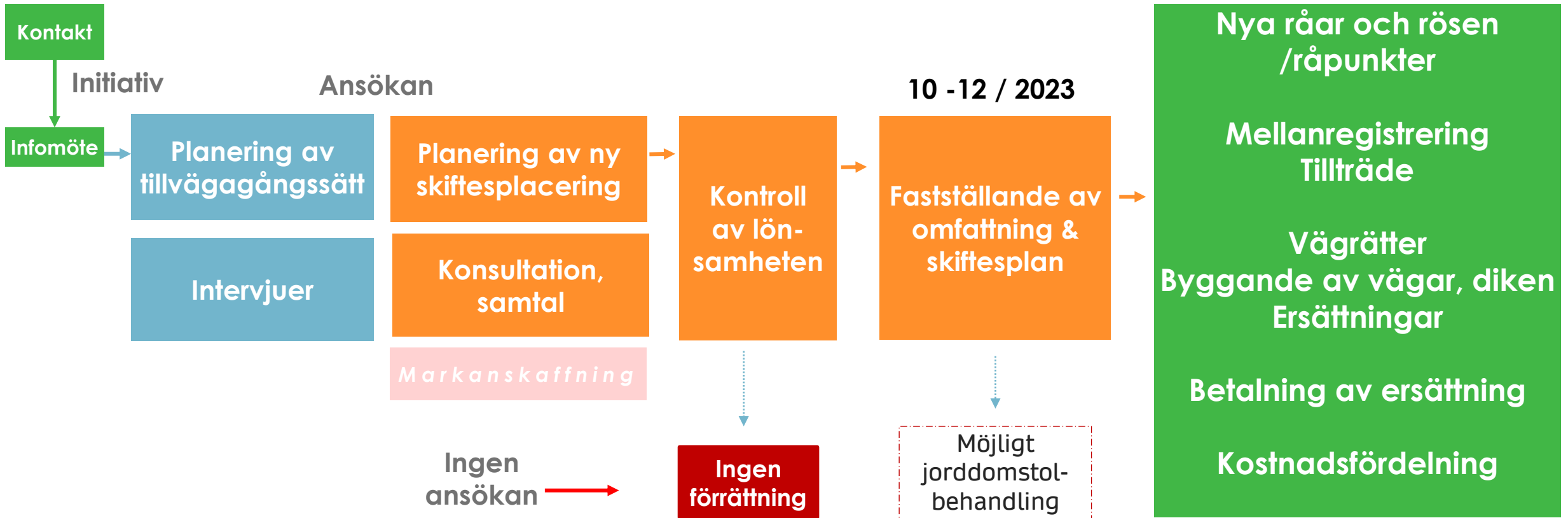
God man  
Pellinge, Borgå



Jan-Anders Winqvist

God man  
Tessjö, Lovisa

# Skeden



# Förrätningens fortsatta är beroende av markägarnas understöd

Förrättningsmännen skall göra en utredning om förutsättningarna för och omfattningen av nyskiftet samt en utredning i stora drag om de principer som skall följas och de åtgärder som skall vidtas vid nyskiftet. När utredningen görs skall kommunen höras vid behov.

Sakägarna skall höras om en utredning/(= skifteplan ) som avses i 1 mom., varefter förrättningsmännen beslutar om nyskifte skall förrättas eller om det inställs. Om förrättningsmännen beslutar att nyskifte skall förrättas, skall de samtidigt besluta om nyskiftesområdet. Nyskiftet kan utsträckas till att gälla också ett område som inte anges i förrättningsförordnandet. (Fastighetsbildningslag 70 §)

# Riktlinjer för ägoregleringen

- Bygger på markägarnas, Lantmäteriverkets och andra sakkunnigas samarbete.
- ”Om en fastighet inte i nämnvärd grad kan förbättras vid nyskifte, får den inte ändras mer än vad som är nödvändigt för att bättra andra fastigheter” (Fastighetsbildningslag 78 §)
- Man strävar efter att bibehålla eller öka på markägarnas åkerinnehav.
- Åkermarken värderas på basen av jordart, skick och andra egenskaper (markkartering).
- Skillnad i värde mellan åkrarna beaktas. Dessa skillnader beaktas genom ersättningar som markägare betalar sinsemellan.
- Efter ägoregleringen behöver inte sökas om lagfart.

### 30 a § [\(22.8.1997/799\)](#) Fastighetsbildningsförordning

Utöver vad som i fastighetsbildningslagen bestäms om att ta med områden i ett nyskifte, skall nyskiftesområdet avgränsas så att området, utöver de lägenheter eller lägenhetsdelar som sökanden äger, inbegriper sådana områden som det med tanke på en ändamålsenlig ägoreglering är viktigt att ta med, samt dessutom sådana områden som det är ändamålsenligt att ta med i nyskiftet, om ägarna till dessa områden inte motsätter sig att områdena tas med.

# Tidsplan ...om förrättningen fortsättes

- Beslut om förrättningens omfattning och skiftesplan (= nästa möte) 10-12/2023
- Terrängarbete 4-7/2024
- Dikning och vägbygge 4-7/2024
- Tillträde av de nya åkerskiftena 10-12/2024 (odlingssäsongen 2025)
- Värdering och fastställande av ersättningar (likvider) 1-6/2025
- Slutförande och betalning av ersättningar 10-12/2025

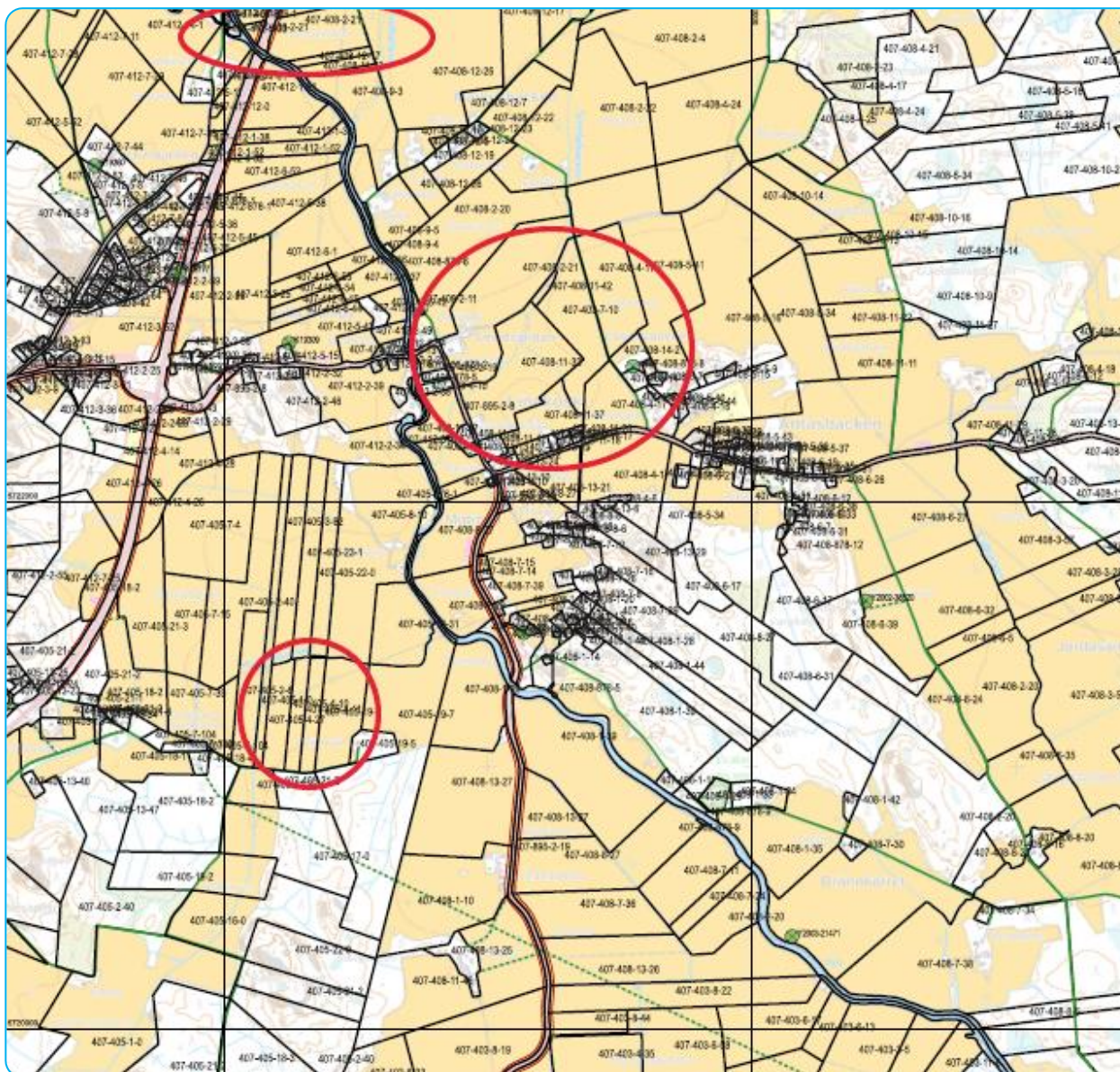


# Om skifteplaneringsarbetet

- Vi håller på att arbeta för att nå en lämplig skiftesplan
  - Samarbete med markägarna
- Det är möjligt att fortsätta genom workshops => 2-4 markägare på samma gång
- Möjliga överlåtelser mellan markägarna måste beaktas i arbetet
  - => förorsakar ändringar i skiftesplanen
- Skiftesplanen förändras (förbättras?) hela tiden
-

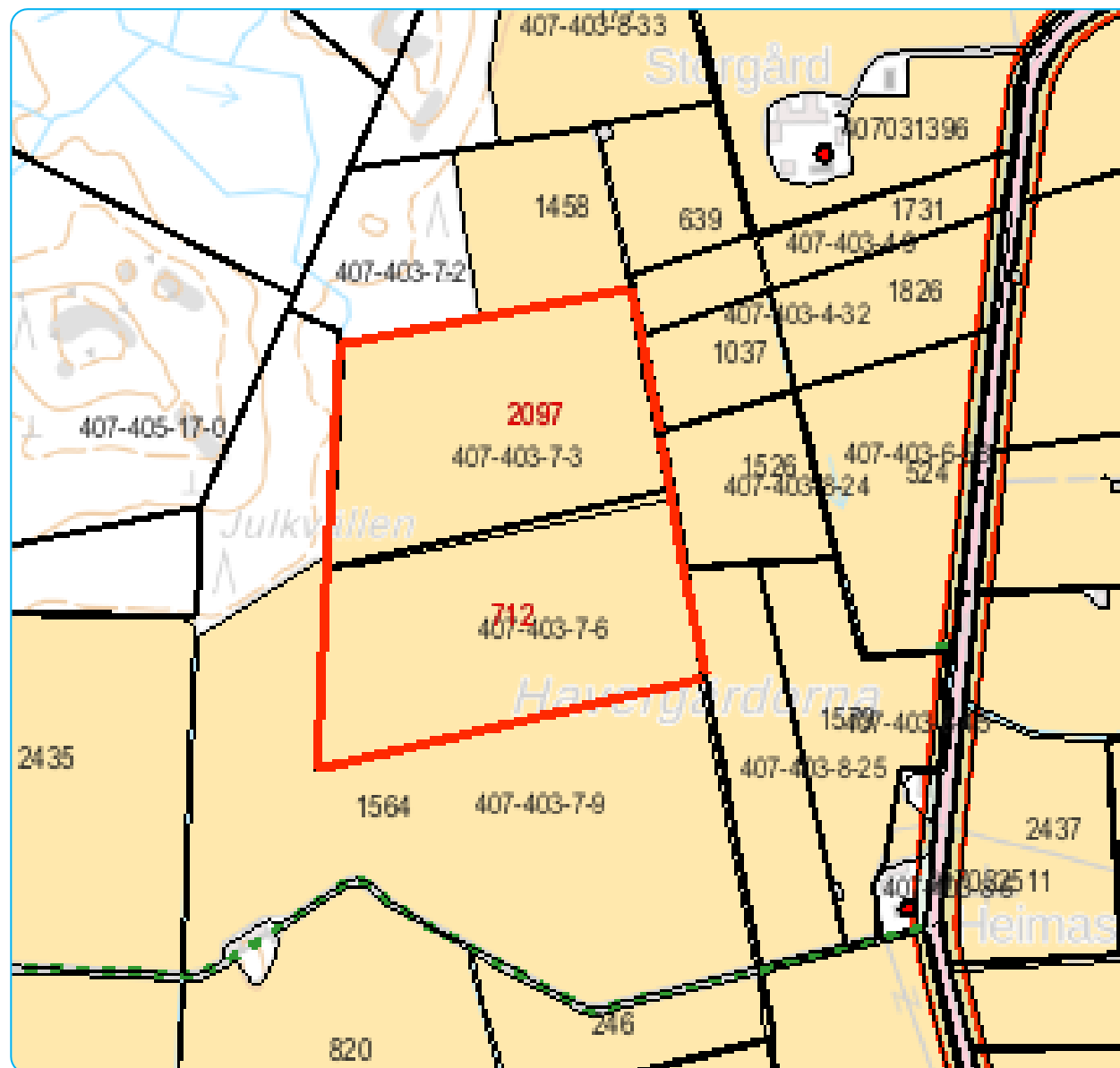
# Om skifteplanarbetet

- Möjliga ägobyteobjekt från utanför Hindersby byn
- De här är med för att
  - minska körsträckorna (från Hindersby 8-9 km)
  - intresse att överlåta åkerskiftena



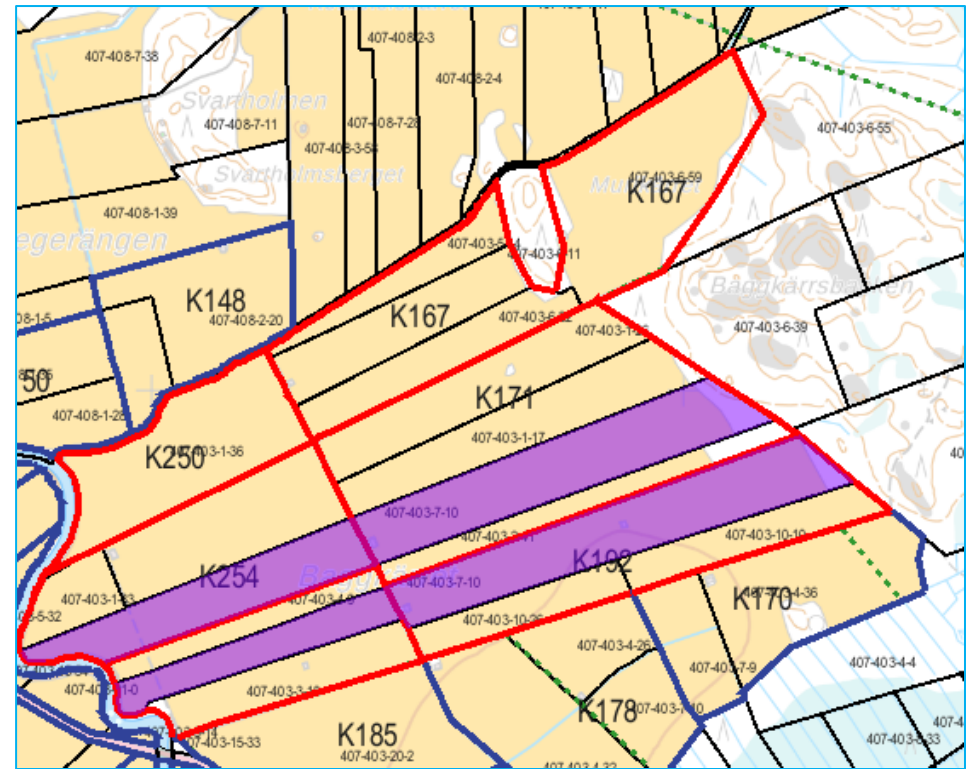
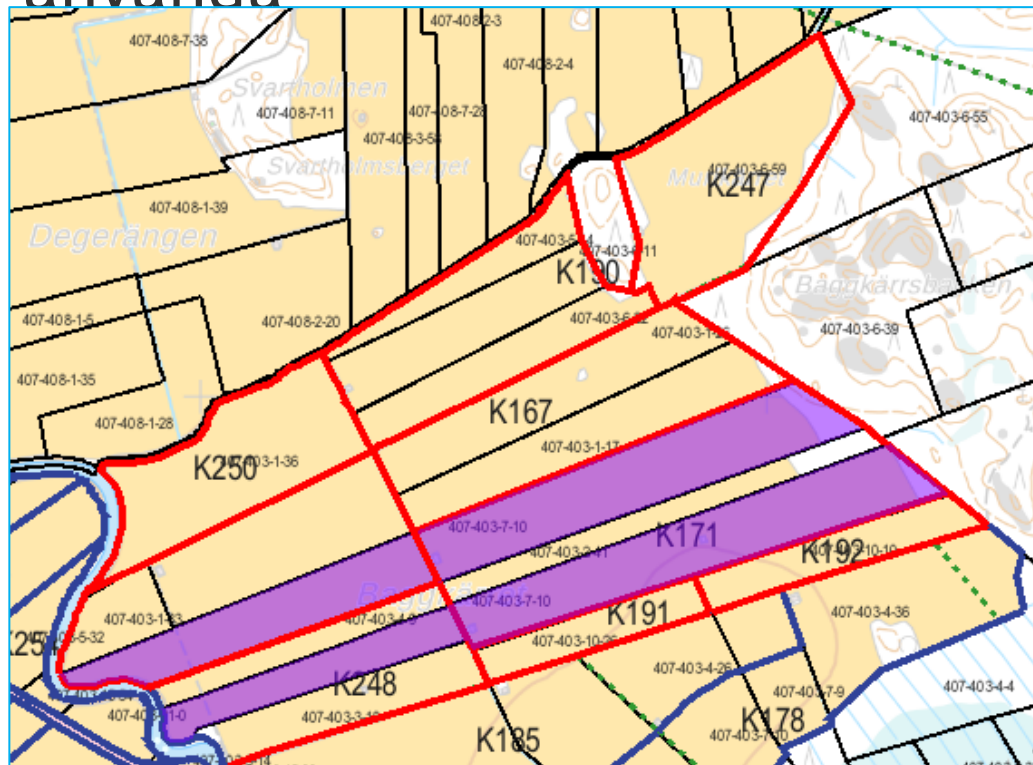
# Skiftesplan/användning av statens bytesmark (c. 13 ha)

- Plan A : möjligt att delas ut/byts med grannarna
- Plan B : möjligt att hålla som en enhet och delas ut till en markägare
  - Mottagaren behövs inte vara grannen av skiftet

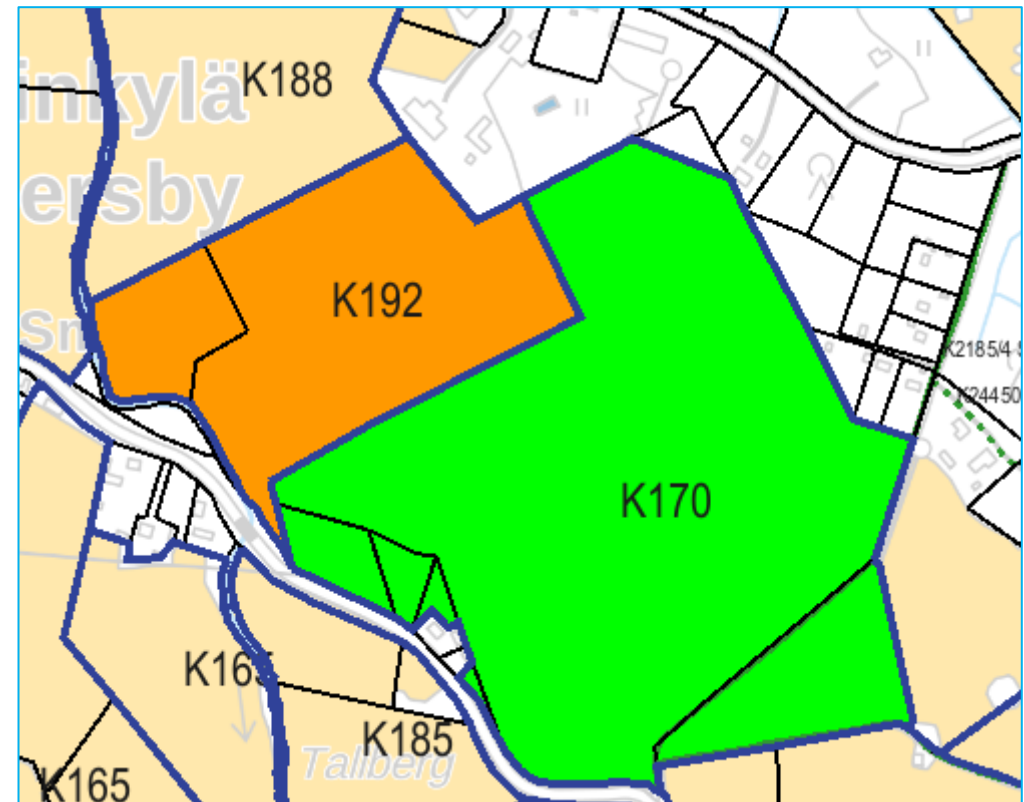
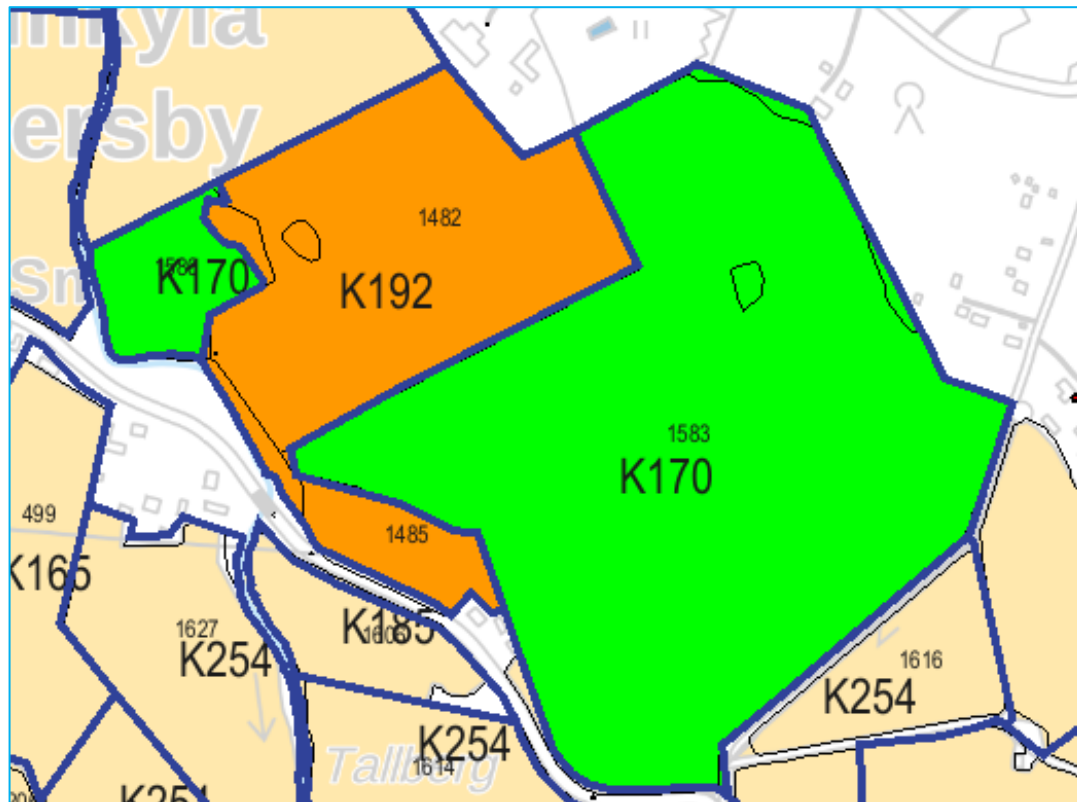


# Skiftesplan/hurdana "rutor" i Baggekärret

26 ha statens bytesmark att använda

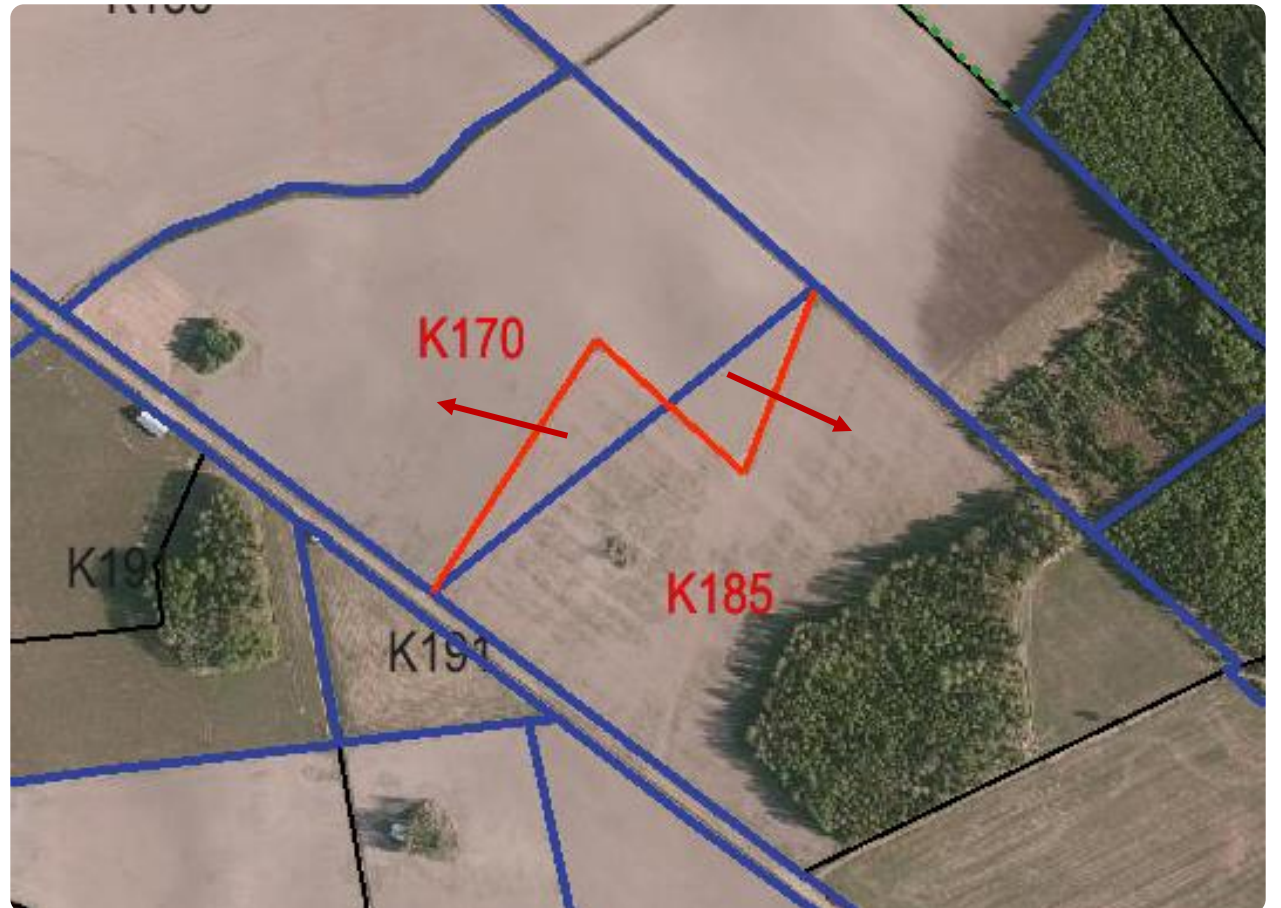


# Om skifteplan



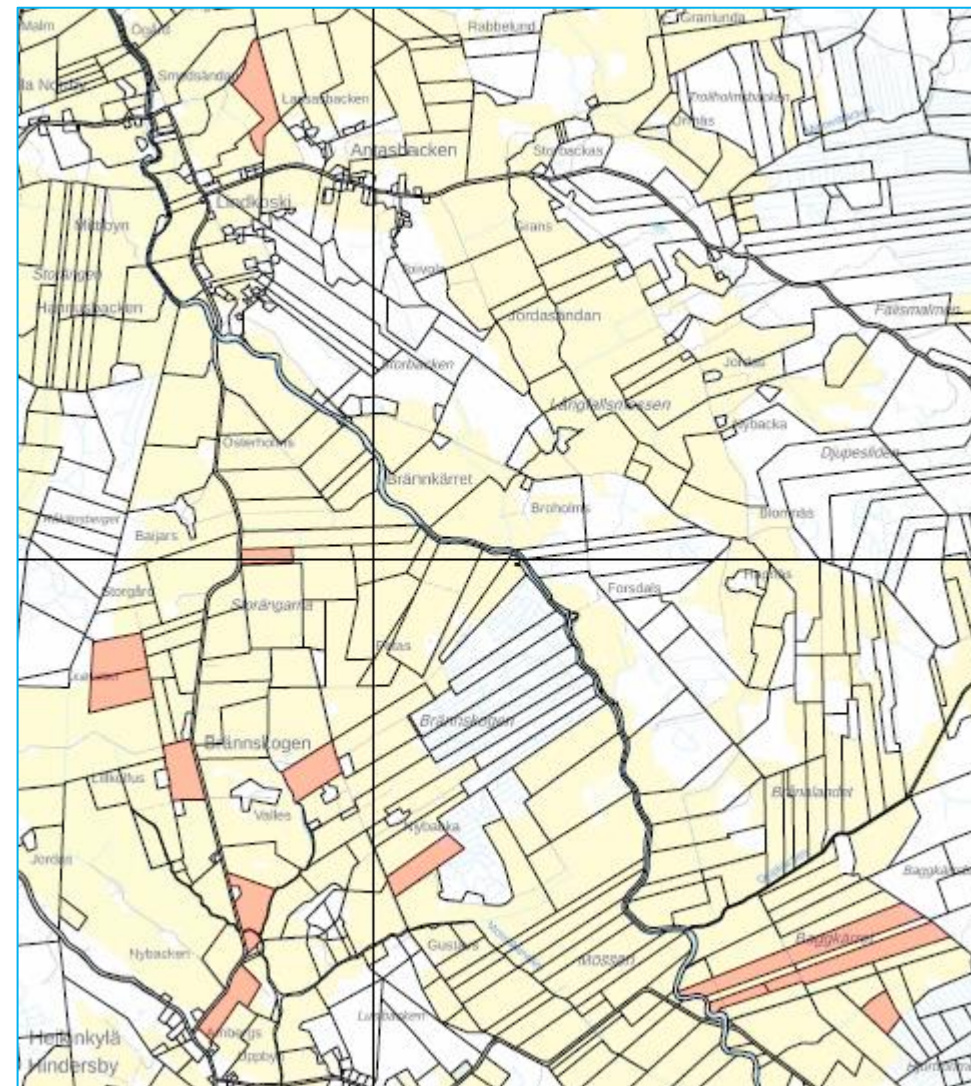
# Om skifteplan

- "normal" ägobyte av trianglar i sammanhang av ägoreglering
- rådiket flyttas till den nya gränsen



# Statens köp av bytesmark

- NMT-centralen i Nyland har köpt c. 75 ha bytesmark
- Marken används för att kunna verkställa ägoregleringen och som tilläggsmark
- De som får tilläggsmark betalar ersättning för denna till staten
- Medelpriset i överlåtelseerna var 9 000 €/ha



# FINANSIERING AV ÄGOREGLERINGAR

- Kostnad åt markägare för själva förverkligandet => Förrättningen börjar kosta för markägarna först då den slutliga skiftesplanen är fastställd
  - Ex. Utmärkning av nya rårar, slutgiltiga vägrätter, ersättningar och kostnader.
- Stöd för de väg- och torrlägningsarbeten som krävs för att förverkliga ägoregleringen. (50%). Momsdelen får dras av i beskattningen, gäller hela summan.
- Kostanderna fördelas mellan markägarna enligt den nytta som var och en haft av ägoregleringen.

**I nuläget finns det finansiering att fås till behövliga åtgärder.**



## ÖVERLÅTELSE MOT ERSÄTTNING

- Beskattningen av ersättningen är förmånligare än i en affär mellan två privata aktörer.
- 30% skatt räknas av 20% av överlåtelsepriset. (Normalt 30% av 60%.)
- Överlåtelsepriset behandlas i ägoregleringen och betalningen sker som ersättning mellan markägarna. Inget köpebrev, ingen lagfartsansökan, ingen överlåtelseskatt, ingen styckningskostnad.
- Kravet för förfarandet är att överlåtelsen stöder nyskiftesförrättningens mål.



# Överlåta mark i nyskifte

- Överlåtelse behandlas i nyskiftet. Betalningen av överlåtelsepriset sker som ersättning mellan markägarna.
- Markägarna övereskommer om överlåtelspriset och föremålet av överlåtelse.
- Beskattningen är lägre än i normala överlåtelserna

	Normal överlåtelse			Överlåtelse i ägoreglering		
Köpesumma €	Överlåtelsevinst €	Skatt €	Överlåtelsevinst €	Skatt €	Nytta €	
40 000	24 000	7 200	8 000	2 400	4 800	
70 000	42 000	13 080	14 000	4 200	8 880	
100 000	60 000	19 200	20 000	6 000	13 200	

# DRÄNERING OCH VÄGBYGGE VID ÄGOREGLERING

- I samband med ägoregleringen kan man :
  - rensa, flytta eller rörlägga utfalldiken
  - göra täckdikningar och rörläggningar (rådike)
  - bygga/förbättra ägovägar
- Statsstöd och lånegivning
  - 50 % av kostnader statens stöd
  - 50 % av kostnader (lån) betalas tillbaka åt staten
- LMV basar projekten
- Betalningstiden för markägarnas del av kostnaderna (50 %) börjar två år efter förrättningens avslutande
- Markägarna får alla avdrag för moms (också statens del)
- **Behov av ny täckdikning har inte hittills kommit fram vid intervjuerna**



# Sysslomän

- Bistår förrättningsmännen genom att bidra med lokalkännedom som grund för besluten
- Sluter avtal i skifteslagets namn
  - Till exempel vid val av entreprenör för dikningsarbeten
- Granskar att entreprenörerna har utfört arbetet avtalsenligt
- Väljs vid förrättningssammanträde
  - Ingen kan bli vald till syssloman utan eget samtycke.

# Fortsättning och nästa sammanträde

- Mera intervjuer, workshops => slutlig/ny skifteplan
- Nästa sammanträde i slutet av hösten 2023
- På sammanträdet fattas beslut om:
  - Förutsättningar och omfattning
  - Skiftesplanen

