

Fastighetsbestämningsförrättning för fastställande av delägarförteckning

Vi utreder delägarfastigheterna för samfällda områden

En stor del av landets vattenområden är gemensamma för flera och ibland t.o.m. för tusentals fastigheter. Också på markområden finns ett stort antal, för olika ändamål bildade samfällda områden. Fram till de senaste tiderna har ägandeförhållandena för samfällda områden ofta varit oklara. När man fastställer en delägarförteckning är det fråga om att utreda dylika oklarheter.

Vad är ett samfällt område?

Huvuddelen av fastigheterna, som till största delen är lägenheter och tomter, ägs direkt av personer. Förutom fastigheter finns det samfällda områden som hör till två eller flera fastigheter gemensamt.

Dessa områden ägs så att man äger en fastighet som har en andel i ett samfällt område. En fastighet som har en andel i ett samfällt område kallas för delägarfastighet. Ett tal som beskriver storleken av fastighetens andel i det samfällda området kallas för andelstal.

Vattenområden har redan i forna tider ansetts vara samfällda områden för byar. I allmänhet har vattenområden inte fördelats mellan delägarfastigheterna utan de är fortfarande samfällda områden. Också tilländningarna som bildats av sådana vattenområden är samfällda områden, om de inte skiftats separat. Samfällda områden kan också ha avskiljts vid fastighetsförrättningar såsom vid storskiften, nyskiften och klyvningar för fastigheternas gemensamma behov, t.ex. som båtplatser, kvarnplatser eller för olika marktäckter.

Samfällda områden har inte vanligtvis antecknats som egna registerenheter i jordregistret som fanns före fastighetsregistret. Över samfällda områdens delägarfastigheter fördes inte heller någon förteckning. På lägenheter hade i jordregistret ofta bara gjorts allmänna anteckningar, såsom "andel i samfällda markområden" eller "andel i byns samfällda fiskevatten".

Ifall delägarförteckning inte finns, måste en sådan uppgöras genom att man går igenom alla fastighetsförrättningar som verkstälts efter det, att det samfällda området bildats och genom att utreda utgående från dem delägarfastigheterna och andelstalen.

Vad sker vid en fastighetsbestämningsförrättning?

På Lantmäteriverket har man i förväg utrett delägarfastigheterna för de samfällda områdena och deras andelstal, man har alltså uppgjort en delägarförteckning. Ägarna till dessa delägarfastigheter kallas till förrättningen.

Vid förrättningen förklarar förrättningsingenjören vilket samfällt område det är fråga om och hur det uppstått samt förklarar beräkningsgrunderna för den i förväg uträknade delägarförteckningen. Ifall uppgörandet av delägarförteckningen till vissa delar lämnar rum för tolkning, utreds om sakägarna har någon information om saken.

Efter utredningen och hörandet av sakägarna fastställer förrättningsingenjören genom sitt beslut delägarförteckningen för det samfällda området.

Det är inte nödvändigt att delta i förrättningen, eftersom ärendena behandlas och avgörs oberoende av sakägarnas närvaro.

Vilken nytta har man av delägarförteckningen?

Nyttjande- och bestämmanderätten över det samfällda området hör till delägarna som tillsammans bildar ett delägarlag. Om nyttjande och förvaltning av samfällda områden bestäms i lagen om samfälligheter. Enligt lagen har en delägare rätt att nyttja en samfällighet med beaktande av dess användningsändamål på sådant sätt att det inte hindrar andra delägare från att på motsvarande sätt använda området.

Ifall delägarnas behov att använda området är stort, skall nyttjandet av området ordnas i förhållande till andelarna eller på det sätt som delägarlaget beslutar om. Ifall avkastning från det samfällda området bildas t.ex. av försäljning av marksubstanser eller uthyrning av båtplatser, kan intäkterna delas ut till delägarna i förhållande till andelstalen. Vid delägarstämman bestäms delägarnas rösträtt enligt deras andelstal.

För myndigheterna är det också viktigt att få information om delägarna i samfälligheten t.ex. för planering av markanvändningsprojekt, skötsel av fiskevatten och hörande av sakägare.

När fastighetsbestämning för fastställande av delägarförteckning har gjorts och förrättningen har vunnit laga

kraft, antecknas delägarförteckningen i fastighetsregistret. Därefter är delägarförteckningen alltid ajourförd även om delägarfastigheterna skulle delas eller styckas. I de utdrag som tas ur fastighetsregistret syns alltid de uppdaterade uppgifterna om delägarfastigheterna och delägarna.

Hur bestäms delägarfastigheterna för samfällda områden och deras andelstal?

Delägarfastigheterna för de samfällda vattenområdena har från början varit byns ursprungliga hemman. När det vid fastighetsförrättningar har bildats nya samfällda områden har man samtidigt bestämt för vilka fastigheter de olika områdena är samfällda.

När ursprungliga delägarfastigheter senare vid fastighetsförrättningar har delats eller styckats till nya lägenheter, har man samtidigt vanligtvis bestämt hurudana andelar de nya lägenheterna får i de samfällda områdena. Alla lägenheter har nödvändigtvis inte alls fått andelar i samfällda områden.

Man har inte alltid bestämt fördelningen av andelarna i samfällda områden vid fastighetsförrättningarna. Då

måste man utreda de avtal som ligger till grund för förrättningen, som t.ex. köpebrev över outbrutna områden eller så måste man stöda sig på tolkning av den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för förrättningen.

Hur stor är min andel?

Då man räknar ut andelstalets storlek, baserar det sig vanligtvis på mantalet, som tidigare bestämt lägenheternas jordbeskattningsgrunder. Ifall en ny lägenhet fått andel i ett samfällt område bestäms andelstalet i de flesta fallen på basen av mantalet. Vid förrättningarna har man skilt kunnat bestämma om annorlunda fördelningsgrunder för andelstalet. Från början av år 1997 har det för lägenheterna inte längre bestämts mantal, utan andelarna har fördelats enligt andra grunder, som t.ex. arealer.

Delägarfastighetens relativa andel i det samfällda området fås genom att dividera fastighetens andelstal med summan av alla delägarfastigheters andelstal. Till exempel, om lägenhetens andelstal är 0.0271 och summan för alla andelstal 2.1250, är lägenhetens relativa andel $0.0271 / 2.1250 = 0.0128$, dvs. ca 1.3 %.

Vissa begrepp

Delägarfastighet: fastighet som har andel i samfällt område.

Andelstal: ett tal som beskriver storleken av fastighetens andel i de samfällda områdena.

Delägarförteckning: en förteckning över de samfällda områdenas delägarfastigheter jämte andelstal.

Fastighetsbestämning: lantmäteriförrättning, vid vilken avgörs samfällda områdets delägarfastigheter samt det hur stor andel varje delägarfastighet äger av det samfällda området.

Förrättningen görs på statens bekostnad om Lantmäteriverket har anhängiggjort den.

Ytterligare uppgifter om lantmäteriförrättningar och andra ärenden som gäller fastigheter www.lantmateriverket.fi

Lantmäteriverket bedriver verksamhet på 35 orter. Vi svarar för fastighetsförrättningar, fastighetsuppgifter, kartmaterial samt lagfarter och in-teckningar. På Lantmäteriverket kan du inhämta olika intyg över fastigheter eller outbrutna områden t.ex. fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis, samt kartor och flygbilder.