

4 KLYVNING

4	KLYVNING	2
4.1	ALLMÄNT	2
4.1.1	Klyvningsförfarande	2
4.1.2	Bestämmelser som ska tillämpas.....	2
4.2	ANHÄNGIGBLIVANDE	2
4.2.1	Ansökan, anhängigblivande och förordnande om förrättning.....	2
4.3	FÖRRÄTTNINGSMÄNNEN	3
4.4	SAKÄGARE	3
4.5	FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE	3
4.5.1	Allmänt	3
4.5.2	Sammanträdena och protokollet	4
4.5.3	Förrättningskartan.....	4
4.5.4	Tillkännagivande.....	4
4.5.5	Innehållet i kallelsen till sammanträdet.....	4
4.5.6	Ärenden som behandlas vid förrättningen.....	4
4.5.7	Förrättningslag.....	5
4.5.8	Förutsättningar för klyvning.....	5
4.5.9	Förutsättningar för samklyvning	7
4.5.10	Utredning av hur klyvningsförrättningen framskrider	7
4.5.11	Delningssätten och val av delningssätt	7
4.5.12	Terrängarbeten.....	8
4.5.13	Användning av ägor under delningen.....	8
4.5.14	Sammanslagning av lägenhetsandelar	8
4.5.15	Terrängsyn	9
4.5.16	Att röra sig på förrättningsområdet och tillträde till byggnader.....	9
4.5.17	Delningsgrunden.....	9
4.5.18	Val av delningssätt.....	9
4.5.19	Gradering och värdering	10
4.5.20	Likvidersättningar.....	10
4.5.21	Skiftesplan	10
4.5.21.1	Allmänt	10
4.5.21.2	Vad som ska tas i beaktande vid utarbetande av en skiftesplan	10
4.5.21.3	Behandlingen av skiftesplanen	12
4.5.21.4	Skiftesplanens innehåll i protokollet	13
4.5.21.5	Lagakraftvunnen skiftesplan	13
4.5.22	Namngivande av lägenheter som bildas	13
4.5.23	Tidpunkten för tillträde av ägorna.....	13
4.5.24	Betalning av ersättningar	13
4.5.25	Hörande av sakägare	13
4.5.26	Biförrättningar	13
4.5.27	Behandling av servitut.....	14
4.5.28	Behandlingen av inteckningar	14
4.5.29	Handläggning av ett inskrivet avtal om delning av besittningen.....	15
4.5.30	Utdrag och kopior till sakägarna.....	16
4.5.31	Meddelanden till myndigheter	16
4.5.32	Förrättningskostnader	16
4.5.33	Sökande av ändring	16
4.5.34	Registrering av förrättning.....	17

4 KLYVNING

4.1 ALLMÄNT

4.1.1 Klyvningsförfarande

Klyvning är en fastighetsförrättning (skiftesförrättning) enligt fastighetsbildningslagen, där en eller flera lägenheter delas till nya lägenheter eller en tomt delas till nya tomter i förhållande till andelstalen. För inledande av klyvning förutsätts en ansökan.

Syftet med en klyvningsförrättning är att antingen upphäva ett samägo eller dela lägenheten i flera lägenheter eller tomten i flera tomter enligt ägarens önskemål. Vid förrättningen delas lägenheten, lägenheterna eller tomten antingen på basis av jordgrundens avkastningsvärde (ägoklyvning) eller det totala värdet (penningvärde) av egendomsdelarna (totalvärdesklyvning). I först nämnda fall fördelas andra egendomsdelar än jordgrunden så att varje delägare i skiftet får de egendomsdelar (byggnader, trädbestånd, byggnadsrätt o.s.v.), som är belägna på det markområde som fastställts för respektive delägare. Om någon mottagit mer av sådan egendom än vad han eller hon enligt sin andel borde få, ska han eller hon betala likvidersättning för den överstigande delen till de övriga delägarna. Vid totalvärdesklyvning förekommer likvidersättningar sällan mellan sakägarna, utan avsikten är att man för varje delägare bildar en lägenhet som till sitt totala värde motsvarar den andel som han eller hon äger.

Beslutanderätt vid förrättningen utövas av förrättningsmännen, som är en förrättningsingenjör och två gode män. Förrättningsingenjören kan också ensam avgöra de ärenden som gäller klyvningen, om det inte anses vara nödvändigt att gode män anlitas och ingen sakägare så kräver. Sakägarna har också rätt att avtala om vissa ärenden som gäller förrättningen. I vilket fall som helst har förrättningsmännen ansvar för att slutresultatet av skiftet är rätt.

4.1.2 Bestämmelser som ska tillämpas

Om klyvning stadgas i 47 - 55 § FBL och 26 - 29 § FBF. Dessutom gäller följande väsentligen klyvning: 16 §, 37 §, 135 §, 136 §, 150 §, 152 §, 154 §, 156 §, 159 §, 177 §, 182 - 186 §, 190 - 205 § FBL, 14 §, 26 - 28 §, 36 §, 43 §, 52 - 56 §, 62 - 65 § FBF. Vid ett förrättningsförfarande iakttas bestämmelserna i FBL och FBF.

4.2 ANHÄNGIGBLIVANDE

4.2.1 Ansökan, anhängigblivande och förordnande om förrättning

Se HFF 1.1.1 Innehåll och förfarande, 1.1.2 Ansökningskompetens, 1.1.3 Godkännande och avslagning av ansökan och 1.2.1 Bestämning av förrättningslag och förordnande av förrättningsingenjör.

47.1 § FBL

Ägaren till en lägenhet eller kvotdel har rätt att få den andel av lägenheten/lägenheterna som han eller hon äger åtskilda genom klyvning, om ansökan grundar sig på en lagfart som beviljats för en lägenhet eller kvotdel. På motsvarande sätt har ägaren till en kvotdel av en tomt har rätt att få den andel han eller hon äger åtskild genom klyvning.

Om delägarna till lägenheten har beviljats gemensam lagfart, kan förrättningsförordnande ges även om endast en av delägarna är sökande. Vid förrättningen beslutar man om förutsättningarna för åtskildande av en lägenhetsdelägares andel.

Om en förtydligande lagfart har beviljats för ett dödsbo eller en lagfart är i en avlidens persons namn, utfärdas inte förrättningsförordnande om en av boets delägare ansöker om förrättning, eftersom denne inte före arvskiftet kan vara ägare till den lägenhet som ingår i dödsboet eller en kvotdel av den (se 4.5.8).

14 § FBF

Om vid en anhängig förrättning delägaren till en lägenhet som ska klyvas uppvisar för förrättningsingenjören en utredning av lagfarten på egen andel och delägaren inte är sökande till förrättningen, kan andelen avskiljas vid samma förrättning utan separat förordnande.

4.3 FÖRRÄTTNINGSMÄNNEN

4 § och 5 § FBL

I allmänhet verkställs klyvningsförrättningen endast av en förrättningsingenjör. På en sakägares begäran eller om han eller hon anser att ärendet kräver det ska förrättningsingenjören kalla gode män till förrättningen (se HFF 1.5 Gode män)

4.4 SAKÄGARE

Se HFF 1.4. Sakägare och de som för talan.

17 § FBL

Sakägare är den som ansökt om en förrättning och övriga ägare till den lägenhet eller de lägenheter som ska delas. Rågrannen är sakägare om man vid förrättningen går upp rån till den registerenhet som han eller hon äger.

Om rätter som inte gäller den lägenhet eller de lägenheter som ska delas behandlas, är ägaren till den fastighet eller annan registerenhet som rätterna gäller och som inte hör till den lägenhet som ska delas eller de som har motsvarande rätt (vägrätt, båtplatsrätt m.m.) sakägare.

Sakägare som också kan komma ifråga är innehavare av arrende-, servituts-, nyttjande- eller annan särskild rätt, om förrättningen direkt gäller deras rätter.

En omyndig sakägare (se HFF 1.4.4 Omyndig sakägare).

Om det under förrättningen blir klart att en i lagen angående förmyndarskap avsedd god man krävs för bevakning av en sakägares intressen, ska förrättningsingenjören meddela förmyndarnämnden och vid behov avbryta förrättningen till dess att en god man förordnats.

168.4 § FBL Kommuns särskilda rätt att föra talan (se HFF 1.4.3 Kommuns särskilda rätt att föra talan).

4.5 FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE

4.5.1 Allmänt

- Förrättningen inleds med ett sammanträde.
- En klyvningsförrättning omfattar i allmänhet minst tre sammanträden (första, mellan- och slutsammanträde).
- Vid det första sammanträdet utreder man bland annat förrättningsförfarandet och beslutar om förutsättningarna för förrättningen. Om det konstateras att förutsättningar finns, beslutar man om klyvningssättet (ägoklyvning/totalvärdesklyvning) och avgivande av bestämmelser om användningen av ägor under delningen samt sakägare hörs om skiftets utförande.
- Vid mellansammanträdet redogörs för bland annat vilka terrängarbeten som utförts, fastställs de

rågångar som utförts, presenteras förrättningskartan och redogörs för graderingen och värderingen av ägorna, hörs sakägarna om skiftesplanen, fastställs skiftesplanen och överenskommes om upphuggning av skiftesråra.

- Vid slutsammanträdet behandlas bland annat de slutliga ersättningsärendena, om de inte har ingått i skiftesplanen och bestäms tidpunkten för tillträdet av ägorna, bestäms hur förrättningskostnaderna ska delas, redogörs för besvär förfarandet och utfärdas besvärsvinningar.
- Besluten fattas vid förrättnings sammanträdet (se HFF 1.10.3 Ledning av förrättnings förfarandet).
- Besluten ska motiveras (se HFF 1.10.5 Protokoll).

4.5.2 Sammanträdena och protokollet

Se HFF 1.10.4 Förrättnings sammanträdet och 1.10.5 Protokoll.

4.5.3 Förrättningskartan

Se HFF 1.12 Förrättningskartan och HFF 1.21.2.4 behandling av förrättningskarta som förändrats vid handläggning i rätten.

Vid ägoklyvning baserar sig mönstret för graderingen på skogsmark på jordgrundens avkastningsförmåga. Vid totalvärdesklyvning görs mönstret för värderingen på basis av mönster som grundar sig på värderingen av trädbeståndet eller skogsplaner. Vad gäller odlade marker är det skäl av vid bägge förrättnings sätt särskilja på mönster som klart avviker från varandra till sin avkastningsförmåga, eftersom de har olika värde.

4.5.4 Tillkännagivande

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

4.5.5 Innehållet i kallelsen till sammanträdet

Se HFF 1.8.1 Kallelsens innehåll.

4.5.6 Ärenden som behandlas vid förrättningen

- utredning av anhängiggörande av förrättningen (8 § FBF)
- utredning av tillkännagivandet av förrättnings sammanträden (168 § och 169 § FBL, 38 § och 46 § FBF)
- anteckning av sakägare eller ombud (46 § FBF)
- konstaterade att sammanträdet är lagligt (41.1 § punkt 2 FBF)
- utredning av syftet med förrättningen och hur den framskrider (41.1 § punkt 1 FBF)
- redogörande för de ärenden som ska behandlas vid sammanträdet (41.2 § punkt 1 FBF)
- beslut om förutsättningar (47 § och 53 § FBL)
- användningen av ägorna under skiftet (177 § FBL)
- beslut om hur förrättningskartans ska upprättas (47.3 § FBF) och presenteras.
- redogörande för terrängarbeten
- upptagande av alla de ärenden (rågång, inlösning av tillandning och annat motsvarande) som eventuellt ska behandlas vid förrättningen
- hörande av sakägare, givande av svar och handledning i frågor som anknyter till ärendet och som ställts på sammanträdet eller innan det (41.2 § punkt 2 FBF och 34.1 och 37 § förvaltningslagen)
- avgivande av ett beslut om klyvnings sättet (50 § FBL)
- avgivande av ett beslut om skiftesplanen som omfattar delningsgrunden, graderingen, bildande av lägenheter och samfällda områden, andelar i samfällda områden, enskilda särskilda förmåner, servitut, rättigheter och ersättningar

- avgivande av beslut som gäller biförrättningar
- avgivande av ett beslut om tidpunkten för tillträdet av ägorna (186 § FBL)
- utredande av sändning av utdrag ur handlingar (58 - 60 § FBF)
- avgivande av ett beslut om fördelningen och betalningen av förrättningskostnaderna
- avslutande av förrättningen
- meddelande om rätten att söka ändring (190 § FBL)

Vid förrättningen kan dessutom beslutas om

- namnen på de lägenheter som bildas (56 §) FBF
- tidpunkten för tillträde av det område som inlöses (186 § FBL)
- delfakturering (10.2 § lagen om fastighetsförrättningsavgift)
- att också andra biförrättningar än rågång utförs (16 § FBL).

4.5.7 Förrättningslag

Klyvning, 47.1 § FBL

Klyvning är en förrättning i vilken en lägenhet eller tomt delas på basis av kvotdelar.

Samklyvning, 47.2 § FBL

Samklyvning är en förrättning i vilken flera lägenheter delas på samma gång och lägenheterna har samma ägare. Till sitt förfarande motsvarar samklyvningen klyvning, där bestämmelserna för klyvning tillämpas på bildande av lägenheter till en helhet.

Flera lägenheter har samma ägare, 47.3 § FBL

Om flera lägenheter har i huvudsak samma ägare, kan klyvningen utföras på dessa lägenheter på en gång. I så fall får en delägare endast ägor från de lägenheter som han eller hon har andel i om inte alla sakägare kommer överens om annat.

4.5.8 Förutsättningar för klyvning

32 § och 47 § FBL

Av fastigheter kan endast lägenheter eller tomter vara föremål för klyvning. Om man vill klyva en annan fastighet (2 § FRL) än en lägenhet, kan fastighetens art på ansökan av ägarna och genom fastighetsregisterförarens beslut ändras till lägenhet, om förutsättningarna enligt 3.3 § FRL föreligger. I så fall kan också klyvning utföras.

En strömfallslägenhet får inte klyvas.

Även en annan lägenhet som till största delen består av vattenområde får inte delas genom klyvning om inte förutsättningarna enligt 137.2 § FBL föreligger (se delning av samfällt område HFF 10.1.3.1 Förutsättningarna för skifte av ett vattenområde).

Klyvning förutsätter att lagfart beviljats för en bråkdelen av lägenheten eller tomten eller om ägaren till lägenheten ansöker om klyvning i s.a.s. "eget namn", så förutsätts hans eller hennes anmälan om de bråkdelen enligt vilka lägenheten ska delas.

Om fastighetens ägare har beviljats s.k. gemensam lagfart 1/1, kan klyvning i vissa fall förrättas utan lagfart på kvotdel. Detta kan göras om det inte är frågan om lagfart på ett dödsbo och alla samägare meddelar att deras respektive andelar är lika stora eller av grundade skäl olika stora (se 2 § 1 mom. i lagen om vissa samäganderättsförhållanden (180/1958)). Om detta inte kan konstateras vara fallet, avbryts förrättningen och sakägarna ges en tidsfrist för fastställande av kvotdelarna i lägenheten och

för sökande av lagfart. Det har varit möjligt att bevilja gemensam lagfart bara före den nuvarande jordabalken trädde i kraft 1.1.1997.

Om lagfarten på en fastighet har beviljats till ett dödsbo (dödsbodelägarna nämns i lagfarten), måste arvsskifte förrättas på fastigheten och därefter ska lagfart sökas på kvotdelarna för att klyvning ska kunna verkställas. Samäganderättslagen tillämpas nämligen inte på samägandet av ett dödsbo, utan dödsbodelägarnas samägande är så att säga ofördelat.

Generellt rekommenderas det alltid att man ber sakägarna söka lagfart på kvotdelarna innan klyvningen anhängiggörs. Det kan finnas risker med gemensamma lagfarter. Exempelvis kan lagfarter som beviljats till dödsbon på lagfartsbevis se ut att vara en lagfart som beviljats som gemensam, då dödsboet inte nämns, änkan har lämnats bort och endast barnen listas (1/1) i lagfartsbeslutet.

Äganderättstvist, 184 § FBL

Även om förrättningsansökan baserar sig på en lagakraftvunnen lagfart, får förrättningen inte avslutas om en tvist är anhängig i domstol före förrättningen inleddes och avgörandet av tvisten kan påverka slutresultatet av förrättningen. Om en sådan tvist uppstår medan förrättningen pågår, avgörs tvisten vid förrättningen.

53 § FBL

Vid klyvningen ska det som stadgas i 32 § FBL om styckning iakttagas i tillämpliga delar (se HFF 1.16 Delningsbegränsningar och styckning HFF 2.5.1 Delningsbegränsningar). Om det emellertid rör sig om ett område på vilket ett byggförbud gäller för uppgörande av detaljplan eller generalplan, eller där en plan annars håller på att upprättas, får klyvning verkställas om man beaktar den plan som ska uppgöras och annan reglering av bebyggelse.

Förrättningsmännen har ett större ansvar vid bestämmande av gränserna för de nya fastigheterna som bildas vid klyvning än vid styckning. Av detta följer att man ska sträva efter att genom klyvning bilda även sådana fastigheter som står utanför sådana områden som avses i 32 § FBL om det på fastigheten ska finnas byggnader som kräver bygglov, så att fastigheten fyller kraven som ställs på byggnadsplats i markanvändnings- och bygglagen och bestämmelser som utfärdats med stöd av denna lag (bl.a. fastställd generalplan, kommunens byggnadsordning).

Det är skäl att utreda de ovan uppräknade bestämmelserna samtidigt som man beslutar om förutsättningarna för klyvningsförrättningen. Om man på grund av en delningsbegränsning vid det första sammanträdet kan konstatera att det är skäl att skaffa kommunens tillstånd eller samtycke, kan tillståndet eller samtycket betraktas som förutsättning för klyvning.

På ett område på vilket byggförbud gäller för utarbetande av en detaljplan (33 § FBL) eller för vilket utarbetande av strandplan är nödvändigt kommer sannolikt att användas inom en nära framtid för byggande och andra ändamål enligt planen ifråga. På ett sådant område kan en förrättning verkställas då den kommande planen och andra aspekter som gäller regleringar av byggande och bebyggelse på området i huvudsak är kända vid planering av delningsförslaget.

Vid det första sammanträdet kan man i så fall konstatera, då de andra förutsättningarna uppfylls, att förutsättningar för en förrättning föreligger om tillståndet ifråga beviljas eller samtycke ges. Förrättningen kan då fortskrida efter att tillstånd beviljats eller samtycket getts utan ett "extra" sammanträde på det sätt som överenskommit vid det första sammanträdet. Förrättningen avbryts (179.2 § FBL). Vid det fortsatta sammanträdet konstateras att tillstånd beviljats eller samtycke erhållits. Om tillstånd eller samtycke inte ges, inställs förrättningen vid det fortsatta sammanträdet. Trots detta kan man vid förrättningen utföra en sådan uppgift eller åtgärd (inlösning av tillandning, rågång m.m.) om uppgiften eller åtgärden begärts vid det första sammanträdet och sakägarna kräver att den slutförs (179.1 § FBL).

Ett separat beslut om delningsbegränsningarna ska meddelas efter att man hört sakägarna om den preliminära skiftesplanen och förrättningen avbryts för inhämtande av eventuella tillstånd eller samtycken i följande fall: Om man inte kan fastställa om klyvningen försvårar tillämpningen av detaljplanen. Om klyvningen betydligt försvårar användningen av ett rekreations- eller skyddsområde enligt en generalplan med rättsverkningar för ändamålet som anges i planen. Om slutresultatet av klyvningen

uppfyller markanvändnings- och bygglagen samt föreskrifter och bestämmelser som utfärdats med stöd av MBL som berör krav på byggnadsplatsen på andra områden enligt generalplan med rättsverkningar än rekreations- och skyddsområden eller på områden utan ikraftvarande detaljplan. I ovan nämnda fall är man tvungen att hålla ett separat sammanträde för att fastställa skiftesplanen.

Om man i skiftesplanen avgör var byggplatser ska ligga inom områden som berörs av delningsbegränsningen, ska kommunen alltid höras angående antalet byggplatser och eventuellt läge.

Vid förrättningen ska ett beslut ges om förutsättningarna.

Om ingen fastställd detalj- eller generalplan finns för området, kunde man vid punkten förutsättningar konstatera till exempel följande: "Området har ingen fastställd detalj- eller generalplan. Således gäller inte delningsbegränsningarna enligt 33 § FBL. På området gäller inte heller ett i 33 § FBL avsett byggförbud och fastigheten är inte belägen på ett sådant strandområde som avses i 72 § markanvändnings- och bygglagen. Följaktligen finns förutsättningar till denna del för verkställande av förrättningen."

4.5.9 Förutsättningar för samklyvning

47.3 § och 48.1 § FBL

Förutsättningen för samklyvning är utöver de förutsättningar som angetts i HFF 4.5.8 att sakägarna kommit överens om samklyvning. Om man inte överenskommit därom och någon av sakägarna krävt så, ska förrättningsmännen avgöra om det är nödvändigt att utföra samklyvning för att uppnå ett ändamålsenligt klyvningsresultat.

Lägenhetsdelägarnas andelar behöver inte för var lägenhet vara lika stora och alla de som önskar en klyvning behöver inte vara ägare i samtliga lägenheter.

4.5.10 Utredning av hur klyvningsförrättningen framskrider

41.1 §, punkt 1 FBF och 41.2 §, punkt 1 FBF

Det är skäl att redogöra för förrättningsprocessen, de ärenden som ska behandlas vid förrättningen och det åtgärder som ska utföras, tidtabeller m.m. för sakägarna vid det första sammanträdet.

4.5.11 Delningssätten och val av delningssätt

Förhållandena eller sakägarnas avtal avgör hur klyvningen förrättas, antingen som ägoklyvning eller fullvärdesklyvning.

Ägoklyvning, 50.1 § FBL

Vid ägoklyvning indelas jordgrunden enligt ägofigurer för den lägenhet som ska delas och graderas på basis av saluvärde, avkastningsvärde eller varaktig avkastningsförmåga i förhållande till varandra. En delägare får vid klyvning den ägomassa som enligt graderingen och delningsgrunden tillhör honom eller henne. Lägenhetens andra egendomsdelar, såsom trädbeståndet, byggnader, fasta anläggningar och konstruktioner, andelar i samfällda områden och särskilda rätter värderas separat. Delägaren kan således få dessa egendomsdelar antingen i en mängd som överstiger eller understiger hans eller hennes andel, varvid man ska bestämma att den del som understiger eller överstiger ska betalas mellan skiftesdelägarna i form av pengar.

Fullvärdesklyvning 50.2 § FBL

Vid fullvärdesklyvning delas lägenheten så att den värderas i sin helhet med beaktande av alla egendomsdelar. För varje skiftesdelägare bildas en sådan lägenhet, vars värde i förhållande till värdet av de lägenheter som ska bildas för de övriga skiftesdelägarna motsvarar delningsgrunden.

Om sakägarna inte avtalar om att fullvärdesklyvning ska förrättas, verkställs klyvningen i form av ägo-klyvning. Om emellertid förrättningsmännen anser att det är nödvändigt att förrätta en fullvärdesklyvning för att erhålla ett ändamålsenligt klyvningsresultat, ges ett separat beslut därom. Det kan vara ändamålsenligt att dela särskilt små lägenheter i form av fullvärdesklyvningar, särskilt då man vid ägo-klyvning skulle få stora likvidersättningar jämfört med värdet av den lägenhet som ska delas. Det kan även vara ändamålsenligt om någon av delägarna önskar endast få en byggnadsplats.

Ett beslut om klyvningssättet ska fattas och ändring av beslutet kan omedelbart sökas genom besvär (232.1 § punkt 13 FBL).

4.5.12 Terrängarbeten

Terrängarbetena utförs i två skeden.

I det första skedet utreds utsträckningen av den lägenhet eller de lägenheter som ska delas genom att söka fram de råmärken som markerar utsträckningen. Om råmärkena har försvunnit, uppförs nya i deras ställe, dvs. rågångarnas tekniska del utförs. Samtidigt kartläggs råmärkena och ägora.

I det andra skedet, då skiftesplanen har blivit laglig, uppförs råmärken som visar skiftesgränserna och skiftesråra huggs upp. Samtidigt märker man ut de servitut som stiftats vid förrättningen (nyttjanderättsheter i form av områden med bestående råmärken och bandliknande med trädpålar eller linjestavar, om det är nödvändigt eller sakägarna begär det (FBL 185 och FBF 55 §).

Tidpunkten för terrängarbeten och den ansvarige personen meddelas till sakägarna vid förrättnings-sammanträdet eller med ett separat brev som kan vara ett meddelandebrev skickat av den ansvariga personen. Sakägarna bereds möjligheten att närvara vid terrängarbetena. En sakägare kan även vara handräckningsmanskap.

4.5.13 Användning av ägor under delningen

177 § FBL

Förrättningsingenjören ska meddela behövliga bestämmelser om användningen av ägora mellan tillkännagivande av första sammanträdet och tidpunkten för besittningstagandet gällande försäljning av virke, borttransport eller försäljning av marksubstanser, uppföring av nya byggnader eller renovering av gamla, ändring av egendomens värde eller användningssyfte. Förrättningsingenjören ska bestämma på vilka grunder åtgärder får vidtas utan särskilt tillstånd. Bestämmelserna eller tillståndsförfarandet gäller emellertid inte försäljning av virke eller borttransport eller försäljning av marksubstanser om samtliga klyvningsdelägare avtalar därom. Tillstånd till åtgärder ska emellertid ges om de inte betydligt äventyrar verkställandet av förrättningen eller förverkligande av syftet med förrättningen.

Förrättningsingenjören kan bestämma ett ovan avsett ärende som gäller tillstånd utan att hålla ett förrättnings-sammanträde. Förrättningens sakägare ska innan beslutet fattas beredas tillfälle att avge sin åsikt om tillståndsansökan. Sakägarna ska även meddelas beslutet och en besvärsanvisning angående beslutet för kännedom.

Det är skäl att behandla ärendet vid det första sammanträdet och göra en anteckning därom i protokollet.

4.5.14 Sammanslagning av lägenhetsandelar

48.2 § FBL och 27 § FBF

Om en delägare i en samklyvning begär att hans eller hennes lägenhetsandelar ska sammanslås och om förutsättningar enligt 17 kap. FBL för sammanslagningen föreligger, kan andelarna sammanslås vid förrättningen.

I så fall kan en lägenhet bildas för delägaren av andelar i flera lägenheter.

4.5.15 Terrängsyn

Förrättningsmännen bör förrätta en terrängsyn på förrättningsområdet för att man ska kunna göra en gradering och/eller värderingar eller för att man ska kunna godkänna värderingar som utomstående sakkunniga gjort.

4.5.16 Att röra sig på förrättningsområdet och tillträde till byggnader

Se HFF 1.10.3.5 Att röra sig på förrättningsområde och tillträde till byggnader.

4.5.17 Delningsgrunden

Ägarandelen, 49 § FBL

Delningsgrund vid klyvning är i regel ett bråktal som anger delägarens ägarandel. Denna ägarandel framgår i allmänhet av lagfarten. Å andra sidan kan ägaren eller delägaren till lägenheten bestämma att hans eller hennes egen ägarandel delas enligt hans eller hennes egen begäran.

Sämjoskifte

Om sämjoskiftet har varit länge i kraft och samtliga delägare avtalar därom, kan delningsgrunden vara en delägares hävd (se HFF 1.17.2 Hävd som delningsgrund för klyvningen). Om sakägarna inte avtalar därom, kan förrättningsmännen besluta att hävd används som delningsgrund om de anser det vara rimligt.

Vid klyvning delas inte nödvändigtvis alla delägares andelar utan endast de delägares andelar som särskilt begär därom.

4.5.18 Val av delningssätt

Se HFF 4.5.11 Delningssätt och HFF 1.18.3.2 Värderingssätt och val av sätt (vid skiftes- och regleringsförrättningar).

Utgångspunkten är att klyvning utförs som graderingsvärdesklyvning, om inte alla delägare avtalar därom. Om delägarna inte uppnått ett avtal om verkställande av helvärdesklyvning, kan förrättningsmännen trots det besluta om att förrättning ska verkställas i form av helvärdesklyvning, om de anser att det är nödvändigt för att uppnå ett ändamålsenligt klyvningsresultat.

Graderingen och/eller värderingen utförs av förrättningsmännen som vid behov anlitar sakkunnighjälp. Den tekniska inventeringen av skogen utförs ofta av en specialexpert inom skogsbranschen (Skogscentralen, Skogsvårdsföreningen). Även ifråga om värderingen av byggnader kan förrättningsmännen vid behov anlita sakkunnighjälp.

Det kan även bli nödvändigt att värdera andelar i samfällda områden och gemensamma särskilda förmaner om andelar i dem ges på ett sätt som avviker från delningsgrunden (se HFF 4.5.20.2 Vad som ska beaktas vid utarbetande av en skiftesplan, 150.1 § FBL).

4.5.19 Gradering och värdering

Se HFF 1.18.3.2.1 Totalvärdering och HFF 1.18.3.2.2 Graderingsvärdering.

4.5.20 Likvidersättningar

199 § FBL

Innan förrättningen avslutas ska man i allmänhet vid utarbetande av en skiftesplan upprätta slutliga konton på de ersättningar som ska betalas mellan sakägarna.

Likvidersättningar och fastställande av dem:

Se HFF 1.18.7.3 Likvidersättningar vid skiftes- och regleringsförrättningar enligt FBL, HFF 18.7.3.1 Ersättning vid avvikelser från delningsgrunden, HFF 1.18.7.3.2 Likviden över trädbeståndet och likvid över avsaknaden av produktivt trädbestånd, HFF 1.18.7.3.3 Korrigering av överlappningar av värdering enligt skogens graderingsgrund och värdering av trädbeståndet, 1.18.7.3.4 Byggnadslikvidersättning, TMK 1.18.7.3.5

Likvidersättning för avkastningsförmåga och HFF 1.18.7.3.6 Likvidersättning för särskilt värde

4.5.21 Skiftesplan

4.5.21.1 Allmänt

Utarbetande av skiftesplan, 52 § FBF

Skiftesplanen görs på en förrättningskarta som bland annat visar fördelningen av värdeobjekten och den nya fastighetsindelningen. I skiftesplanen ingår även en beskrivningsdel, d.v.s. en förrättningshandling.

Innehållet i skiftesplanen, 54.1 § FBL

I skiftesplanen anges delningsgrunden, de lägenheter som ska bildas, de samfällda områden som ska bildas och lägenheternas andelar i samfällda områden och särskilda förmåner, enskilda särskilda förmåner, servitut, vägrätter samt ersättningar som ska betalas vid förrättningen.

Ersättningar i undantagsfall, 54.2 § FBL

Vid ägoklyvning kan man i samband med skiftesplanen endast ange preliminära värderingar för ersättningarna om det är ändamålsenligt med tanke på utförandet av klyvningen. I så fall fastställs de slutliga ersättningarna efter att skiftesplanen vunnit laga kraft vid förrättningsens slutsammanträde.

4.5.21.2 Vad som ska tas i beaktande vid utarbetande av en skiftesplan

Behandlingen av outbrutna områden som överlåtits från en lägenhet som klyvs, 37.1 § FBL

Om man från en lägenhet som är föremål för klyvning har överlåtits ett outbrutet område, ska området styckas. Styckningen ska registreras före det slutliga beslutet om skiftesplanen görs, om det inte avsevärt fördröjer förrättandet av skiftet och det inte heller finns något annat särskilt skäl för att underlåta att verkställa styckningen.

Outbrutet område som överlåtits från delägares andel, 37.2 § FBL

Om ett outbrutet område överlåtits från en delägares andel, ska den inberäknas i hans eller hennes lägenhetsandel. I så fall förrättas styckningen endast då skiftesplanen vunnit laga kraft och de lägenheter som bildats genom klyvning har registrerats.

Avvikande från ägomassan eller totalvärdet (avvikande från delning), 51 § FBL

Man kan avvika från ägomassan enligt delningsgrunden eller totalvärdet om sakägarna avtalar därom och det är nödvändigt för att ändamålsenliga fastigheter ska bildas.

Även med stöd av förrättningsmännens beslut kan man avvika från ägomassan som tillhör delägaren eller det totala värdet, om det är viktigt för att ändamålsenliga lägenheter ska kunna bildas och betydande olägenhet inte orsakas någon delägare. Den ägomassa eller det totala värde som delägaren får, får inte överskrida med 30 % eller underskrida med 10 % det antal eller det värde som han eller hon skulle ha rätt till enligt delningsgrunden.

För den del som överskrider eller underskrider bestäms en ersättning.

Ägora ska skiftas så att de ersättningar som avses i 51.4 § FBL inte blir oskäligt stora (52.2 § FBL). Om man avviker från ägomassan eller totalvärdet enligt delningsgrunden utan sakägarnas godkännande, får ersättningarna inte bli orimliga (52.2 § FBL).

Skiftesläggning och olika användningssyften, 52.1 § FBL

Varje lägenhet ska i mån av möjlighet läggas så att den får en skiftesläggning som är lämplig för att den ska kunna utnyttjas ändamålsenligt. Vid ägoklyvning ska man sträva efter att ge varje lägenhet områden som lämpar sig för olika användningssyften enligt delningsgrunden, om inte delägarna avtalar om annat. Av särskilda skäl kan man avvika från detta också utan sakägarnas godkännande.

Sämjoskifte och förbättring av åkrars odlingsskick, 55 § FBL

Om andelarna är delningsgrund vid sämjoskifte och någon av delägarna har medan sämjoskiftet varar förbättrat odlingsskicket av de ägor som han eller hon besitter eller ökat deras värde mer än andra delägare, har han eller hon rätt att få ersättning av de övriga delägarna.

Samfällt markområde, gemensam eller enskild särskild förmån, 150.1 § FBL

Andel i ett samfällt markområde som hör till en lägenhet, gemensam särskild förmån eller enskild särskild förmån ges till en av de lägenheter som bildas vid klyvning, om inte delningen av dem är ändamålsenligt med tanke på användningen av lägenheterna. Andelarna eller förmånerna kan också delas, om sakägarna avtalar därom.

Behandling av andelar i samfällt område och gemensamma särskilda förmåner, 152 § FBL

Vid en förrättning ska man alltid konstatera till vilka samfällda områden eller särskilda förmåner lägenheten har andel och andelens storlek.

Vid klyvning får man inte dela en andel i en samfällad skog så att den andel i den samfällda skogen som en fastighet får understiger det minsta tillåtna andelstalet som eventuellt bestämts i nämnda samägda skogs reglemente.

Samfällt vattenområde, 135 § FBL

Om det på den lägenhet som ska klyvas finns ett vattenområde, ska den förbli samfällt för de lägenheter som bildas, om det inte finns särskilda skäl att dela området.

Bildande av samfällda områden, 136 § FBL

Om det krävs att samfällda områden bildas för att uppnå ett ändamålsenligt skiftesresultat utan sakägarnas avtal, kan samfällda områden för delägarna bildas för de användningssyften som räknas upp i 136 § FBL. Förutsättningen är emellertid att det inte medför betydande olägenhet för någon delägare.

Med stöd av sakägarnas avtal kan man vid förrättningen lämna några områden så att de är samfällda för två eller flera delägare i enlighet med de andelar som utgör delningsgrund.

Sakägarna kan avtala om att man vid förrättningen bildar ett samfällt område med stöd av ett avtal enligt 36 § FBF. Avtalet ska tas i beaktande i skiftesplaneringen.

Privaträttsliga avtal, 183 § FBL

Man ska sträva efter att utarbeta en sådan skiftesplan som, när förrättningen blir anhängig, möjliggör att ett privaträttsligt avtal som gäller förrättningsområdet eller användningen av det kan iakttas. Iakttagande av avtalet får emellertid inte göra intrång i en annan sakägares rätt eller leda till ett slutresultat som inte är ändamålsenligt.

Vid förrättningen bestäms om en sådan rätt ska förbli gällande, upphävas, inlösas eller på annat sätt regleras och om därav följande ersättningar (65 § FBL).

Sämjoskifte och inlöst eller avskiljt outbrutet område, 26 § FBF

Om man av en lägenhet som delats genom sämjoskifte har inlöst eller avskiljt ett outbrutet område till lägenhet och det outbrutna området inlösts av en bestämd delägares andel, ska området vid klyvning av lägenheten räknas till överlåtarens lägenhetsandel.

Övrigt:

Det totala värdet av lägenheten eller lägenheterna som ska klyvas kan avvika från sumnavärdet av de lägenheter som bildas. Av denna anledning är det skäl att kontrollera den beräknade fördelningen och att vid behov göra nödvändiga korrigeringar i skiftesplanen bland annat gällande egendomsandelens värde för skogsvärden och byggnader.

4.5.21.3 Behandlingen av skiftesplanen

Att presentera skiftesplanen och anmärkningar, 52.2 § FBF

Skiftesplanen ska presenteras för sakägarna vid begäran eller vid behov också i terrängen. Sakägarna ska beredas möjlighet att göra anmärkningar mot planen (se HFF 1.10.4.1 Att höra sakägarna).

Det är skäl att sända skiftesplanen eller alternativa skiftesplaner och inventerings- och värderingsuppgifter som hänför sig till dem samt skiftesgrunderna till sakägarna i samband med kallelsen till det fortsatta sammanträdet så att sakägarna har tillräckligt med tid att sätta sig in i skiftesplanen. I kallelsen till sammanträdet ska man be sakägarna att göra eventuella anmärkningar mot planen/planerna redan före det fortsatta sammanträdet. På så sätt strävar man efter att säkerställa att man inte ska bli tvungen att skjuta upp förrättningen på grund av att sakägarna inte har reserverats tillräcklig tid för att sätta sig in i skiftesplanen och göra anmärkningar.

Redogörande för skiftesplanen, 54.1 § FBL

Utöver det som nämnts ovan ska man vid sammanträdet för sakägarna redogöra för skiftesplanen och grunderna för den samt bereda ännu en möjlighet att bekanta sig med skiftesplanen och göra anmärkningar.

Lottning, 28 § FBF

Sakägarna kan avtala om vem som ska få den bildade lägenheten om den lika väl kan ges till flera delägare. I annat fall avgörs ärendet genom lottning.

Förrättningsmännen fastställer skiftesplanen efter att sakägarna hörts och eventuella anmärkningar tagits i beaktande.

4.5.21.4 Skiftesplanens innehåll i protokollet

Det ska framgå av protokollet hur skiftesplanen behandlats och likaså själva planen till den del som den inte har angetts på förrättningskartan och förrättningshandlingen.

4.5.21.5 Lagakraftvunnen skiftesplan

Lagakraftvinnande och mellanregistrering av skiftesplan, 54.3 § FBL

Om tillstånd till ändringssökande givits för skiftesplanen medan förrättningen pågår (fullvärdesklyvning) eller när man i skiftesplanen för en ägoklyvning inte ger ett slutligt beslut om ersättningarna, vinner skiftesplanen laga kraft när besvärstiden löpt ut eller besvärsärendet avgjorts. I så fall kan de fastigheter som bildats registreras innan förrättningen avslutas.

Lagakraftvunnen skiftesplan i övriga fall, 284 § FBL

I övriga fall vinner skiftesplanen laga kraft när besvärstiden för förrättningen har löpt ut eller besvärsärendet har avgjorts.

4.5.22 Namngivande av lägenheter som bildas

56 § FBF

Sakägarna ska ombes att ge namn för de lägenheter som bildas. Om namngivningen kan man besluta i samband med skiftesplanen eller vid förrättningsens slutsammanträde. Sakägarna kan avtala om någon av lägenheterna ska få moderfastighetens namn och i så fall vilken.

4.5.23 Tidpunkten för tillträde av ägorna

186 § FBL

Sakägarna har rätt att avtala om tidpunkten för tillträde av ägorna. Vid behov kan förrättningsmännen fastställa tidpunkten för tillträdet. Om sakägarna inte har avtalat eller förrättningsmännen inte har fastställt en tidpunkt för tillträdet, sker tillträdet då förrättningen har vunnit laga kraft (284 § FBL).

4.5.24 Betalning av ersättningar

Se HFF 1.18.4.3 Betalare och mottagare av ersättningar och HFF 1.18.4.4 Betalning av ersättning.

4.5.25 Hörande av sakägare

Se HFF 1.10.4.1 Hörande av sakägare.

Vid en klyvningsförrättnings första sammanträde ska sakägarna höras särskilt ifråga om klyvningsättet, värderingarna och skiftesplanen. Man ska också utreda var varje sakägare önskar att få sina ägor.

4.5.26 Biförrättningar

Rågång, 53 § FBF

För att bestämma utsträckningen av det område som ska delas utreds dess gränser (se HFF 4.5.12 Terrängarbeten). Om gränsen för förrättningsområdet är osäker eller stridig, ska gränsens sträckning utredas och avgöras.

Det är skäl att besluta om rågångar i samband med att skiftesplanen fastställs, varvid utsträckningen av det område som ska delas fastställs samtidigt med skiftesplanen (se HFF 1.3 Biförrättningar och andra åtgärder och fastighetsbestämningsförrättningar HFF 12.1 Rågång).

Andra biförrättningar, 16.3 § FBL

I samband med förrättningen kan man på sakägarnas begäran verkställa vilken som helst åtgärd som är en fastighetsförrättning, om den inte nämnvärt fördröjer slutförandet av förrättningen (se HFF 1.3 Biförrättningar och andra åtgärder).

Om styckning har man emellertid stadgat separat (se HFF 4.5.21.2 Vad som ska tas i beaktande vid utarbetande av en skiftesplan).

4.5.27 Behandling av servitutGamla servitut:

Alla gamla servitut som belastar förrättningsområdet utreds.

Läget av servitut som redan antecknats i fastighetsregistret som nyttjanderättsenheter korrigeras vid behov på förrättningsområdet så att det motsvarar terrängen och/eller terrängdatabasen.

Servitut som inte har antecknats som nyttjanderättsenheter ändras till nyttjanderättsenheter och korrigeras så att de motsvarar terrängen och/eller terrängdatabasen.

159 § FBL

Vid förrättningen ska man fastställa den lägenhet eller de lägenheter till förmån för vilken eller vilka ett tidigare stiftat servitut förblir i kraft.

Nya servitut:

156 § FBL

För varje lägenhet och skifte ska man ordna en nödvändig vägförbindelse till en gata, en landsväg eller en enskild väg som förvaltas av ett väglag. Rätterna stiftas i form av bestående eller tillfälliga vägrätter enligt lagen om enskilda vägar eller som servitut på ett detaljplaneområde (154.1 §, punkt 11 FBL).

Vid förrättningen kan man också stifta i FBL 154 § avsedda servitut som anses vara nödvändiga eller som avtalats mellan sakägarna.

Särskilt vid fullvärdesklyvning är det skäl att utreda om servitut ska stiftas och beakta dem i skiftesplanen.

Mer angående servitut, se HFF 1.14 Servitut.

Mer angående förfarandet, se styckning HFF 2.12 Gamla rätter och 2.13 Nya rätter.

4.5.28 Behandlingen av inteckningar

Det ska bestämmas vilka lägenheter inteckningar som fastställts i andelar gäller, liksom också inteckningar i särskilda rätter, om det är möjligt. Andra inteckningar som belastar stomlägenheten fördelas på alla lägenheter som bildas. Ett särskilt beslut behöver inte fattas därom. Om emellertid sakägarna kräver att det meddelas vilka lägenheter inteckningarna gäller, kan ärendet skötas vid förrättningen.

Panthavaren har vid förrättningen en ställning som sakägare endast då befrielse från inteckning beviljas utan samtycke av innehavaren av panträtten (se HFF 1.4 Sakägare och de som för talan).

4.5.29 Handläggning av ett inskrivet avtal om delning av besittningen

När en kylvning vunnit laga kraft kan inskrivningen av ett avtal om delning av besittningen i huvudsak avföras från lagfarts- och inteckningsregistret på tjänstens vägnar. Avförandet görs enligt de nya riktlinjerna inom förrättningsproduktionen med applikationen KIRRE.

Med stöd av 14:15:1 i JB får ett avtal om delning av besittningen avföras på ansökan av rättsinnehavaren eller, om den inskrivna rättighetens avtalsenliga giltighetstid har löpt ut, på initiativ av inskrivningsmyndigheten. Utöver detta ger 7:6 i JB inskrivningsmyndigheten rätt att på tjänstens vägnar avföra en inskrivning av en sådan särskild rättighet, vars avtalsenliga giltighetstid inte har löpt ut men som i övrigt "uppenbart upphört att gälla". Just med stöd av denna paragraf kan ett avtal om delning av besittningen avföras på tjänstens vägnar även om alla sakägare inte samtycker till detta. De rättsinnehavare som antecknats i registret ska dock ges tillfälle att vid behov bli hörda när ärendet avgörs.

I vissa sällsynta fall kan man dock inte avföra ett avtal om delning av besittningen på tjänstens vägnar. I avtalen kan sakägarna ibland avtala om sådana ärenden som inte kan ordnas i form av egentliga fastighets servitut. Det kan gälla exempelvis ledningar, kablar, värmepannor, vattenmätare och andra nödvändiga anordningar som delvis kan vara fästa på byggnadernas konstruktioner eller innanför byggnaderna och att man därför inte kan stifta sådana byggnadsservitut som avses i markanvändnings- och bygglagen (MBL). Ett i 161 § i MBL avsett placeringstillstånd lämpar sig inte i praktiken heller i alla situationer. Exempelvis i situationer där man för parterna i ett avtal om delning av besittningen klyver områden enligt avtal till fastigheter, men nyttjanderätten till byggnadernas gemensamma pannrum fortsätter att vara i kraft, får inskrivningen inte avföras på tjänstens vägnar.

Vid en klyvningsförrättning kan man i princip inte besluta om upphävandet av ett avtal om delning av besittningen på basis av kylvning, varken med stöd av fastighetsbildningslagen eller annars heller. Förrättningsingenjören har dock fortfarande möjlighet att i samband med klyvningsförrättningen ta upp frågan om upphävande av avtalet om delning av besittningen och avförande av inskrivningen av detta avtal. Det är därmed tillrådligt att man innan ett avtal om delning av besittningen avförs alltid hör sakägarna vid förrättnings sammanträde och antecknar deras åsikter i protokollet. Det torde vara möjligt att i varje fall protokollföra ett konstaterande om ärendet t.ex. enligt följande:

- a) I fall där ingen avtalspart motsätter sig avförandet: "Inskrivningen av detta avtal om delning av besittningen kommer att avföras från lagfarts- och inteckningsregistret med stöd av ett avtal mellan parterna efter att kylvningen vunnit laga kraft."

eller

- b) I fall där någon av avtalsparterna motsätter sig avförandet: "Inskrivningen av detta avtal om delning av besittningen kommer att med stöd av 7 kap. 6 § i jordabalken avföras från lagfarts- och inteckningsregistret efter att kylvningen vunnit laga kraft, eftersom de besittningsrätter som baserar sig på avtalet anses ha upphört som en följd av kylvningen." Ett beslut om avförande av inskrivning och en besväransvisning kommer att skickas till rättsinnehavarna. Besväransvisningen finns i malldokumenten i Word (uusi-kirjaamisasiat).

Observera att avförandet av en inskrivningsanteckning inte görs i egenskap av förrättningsingenjör utan som inskrivningsmyndighet. Ändring i avförandet av en inskrivningsanteckning görs inte enligt förrättningsens besväransvisning utan ändringsansökan gäller ett avgörande av inskrivningsmyndigheten i inskrivningsärende. Om parterna i ett avtal om delning av besittningen i samband med förrättningen har kommit överens om att avtalet ska upphöra och ingen av parterna har motsatt sig till avförandet av inskrivningen, får sakägarna varken beslut om avförande eller besväransvisning. Enligt 6:9.2

och 9:2 i JB ges ett separat beslut och en besväransvisning endast då inskrivningsärendet har avgjorts på ett sätt som avviker från en i ärendet delaktig persons begäran. Om alltså någon har motsatt sig avförandet av inskrivning, skickas beslutet i ärendet och besväransvisning till alla rättsinnehavare. Besvärstiden börjar när anteckningen avförs (vilket alltså görs först efter att alla besvär som berör förrättningen har handlagts och förrättningen har registrerats).

4.5.30 Utdrag och kopior till sakägarna

Se HFF 1.22 Utdrag och kopior av handlingar.

Skiftesplanen och inventeringsuppgifterna sänds till sakägarna före det sammanträde där planen fastställs om det är möjligt (se HFF 4.5.21.3 Behandling av skiftesplanen).

Om en delägare i skiftet har medan förrättning pågår ställt sådana krav som förutsätter att de andra sakägarna hörs innan ett avgörande fattas, sänds en kopia av yrkandet omedelbart då den inkommit till de sakägare vars rätter yrkandet eventuellt inverkar på.

Om en kopia av protokollet, förrättningskartan, förrättningshandlingens och besväransvisningen inte har givits till sakägarna vid förrättnings-sammanträdet, ska de sändas utan dröjsmål till sökanden och ägaren till den egendom som ska inlösas. Emellertid senast inom två veckor.

Om förrättningen har förändrats i en rättsinstans, sänds nya förrättningshandlingar och förrättningskartor med korrigeringar till den del de har förändrats.

4.5.31 Meddelanden till myndigheter

Se HFF 1.22 Meddelanden till myndigheter

En kopia av förrättningens handlingar som visar de ersättningar som betalats vid förrättningen och innehåller ett sammandrag över arealen för de nya fastigheternas olika markanvändningsslag till den skattebyrå inom vars område fastigheten ifråga är belägen.

4.5.32 Förrättningskostnader

Se HFF 21 Förrättningskostnader.

Delfakturering medan förrättningen pågår

En klyningsförrättning räcker ofta flera år. Man bör årligen uppbära en delavgift av fastighetsförrättningsavgiften för det utförda arbetet. Det lönar sig att fatta beslutet om att uppbära en delavgift vid förrättningens första sammanträde, varvid man kan fastställa och uppbära de kostnader som uppstått för utfört arbete. Sakägarna ska beredas möjlighet att avtala om hur delavgifterna faktureras. I annat fall avgör förrättningsmännen frågan. Ändring kan sökas i det beslut som gäller fördelningen av förrättningskostnaderna genom att anföra besvär under förrättningen (232.1 §, punkt 14 FBL).

209 § FBL

Förrättningskostnaderna fördelas mellan sakägarna för betalning enligt den nytta de har av förrättningen. Nyttan kan avvika från andelen enligt delningsgrunden.

4.5.33 Sökande av ändring

Se HFF 1.21.1.1 Anförande av besvär över ett avgörande som fattats vid förrättningen.

Sökande av ändring under det att förrättningen pågår (232 § FBL).

Medan en klyvningsförrättning pågår kan ändring sökas om ärendet gäller:

- avslag av ett yrkande om inställande av förrättning
- skiftesplan, där ersättningar inte har fastställts
- begränsningar som fastställts under förrättningen och som gäller användningen av ett område eller utförande av åtgärder
- beslut fattat av förrättningsmännen om samklyvning, då beslutet inte baserar sig på ett avtal
- beslut om klyvningssättet, då beslutet inte baserar sig på ett avtal
- beslut om fördelning av en delfaktura.

Om förrättningsingenjören anser att det nödvändigt att tillåta sökande av ändring, kan man mitt under förrättningen ansöka om ändring i:

- beslut som fattats om rågångar,
- ägobyte som utförts vid förrättningen,
- avslag av krav som gäller verkställande av rågångarna och ägobytet,
- beslut som gäller en skiftesplan då det rör sig om totalvärdesklyvning eller
- beslut genom vilket en äganderättstvist har avgjorts.

4.5.34 Registrering av förrättning

Se HFF 1.20 Registrering och anteckningar på fastighetsregisterkartan.