

Halkominen

Halkominen on jakotoimitus, jolla puretaan tilan yhteisomistus. Yhteisomistus on voinut syntyä esimerkiksi perinnönjaossa. Tila jaetaan osakkaiden kesken lainhuudoista ilmenevien osuuksien suhteessa. Halkomista voi hakea Maanmittauslaitoksesta kuka tahansa osakkaista, jolla on lainhuuto tilan määräosaan (esimerkiksi 1/3).

Halkomisessa arvioidaan omaisuus

Halkominen perustuu toimituksessa tehtävään jaettavaan omaisuuden luotettavaan, yhtenäisiin periaattein toteutettavaan arviointiin. Halkomistavasta päätetään toimituksen alussa. Halkominen voidaan suorittaa joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena.

Tilushalkomisessa tilan maapohja jyvitetään. Jyvitys tarkoittaa eri tilusten välisten suhteellisten arvojen määrittämistä. Maapohja jaetaan siten, että osakkaiden saamien tilusten maapohjan arvot vastaavat osakkaiden omistusosuuksia. Muu tilaan kuuluva omaisuus, kuten puusto ja rakennukset, jakaantuvat sen mukaan, miten ne tiluksilla sijaitsevat. Edellä mainittu tilaan kuuluva omaisuus arvioidaan rahassa, jolloin voidaan verrata jaossa saatua omaisuutta osakkaan omistusosuuteen. Jos jako ei mene tasan, osakkaat joutuvat suorittamaan keskenään korvauksia.

Kokonaisarvohalkomisessa arvioidaan muodostettavien tilojen rahalliset kokonaisarvot. Arvioon sisältyvät maapohja, puusto, rakennukset ja muu tilaan kuuluva omaisuus. Jokainen osakas saa arvoltaan osuutensa vastaavan tilan. Osakas voi ottaa koko osuutensa esimerkiksi metsänä, rantapalstana tai maatilana.

Osakkaiden odotukset jaon lopputuloksesta ja halottava tila vaikuttavat halkomistavan valintaan. Kokonaisarvohalkominen vähentää osakkaiden välisiä tilikorvauksia. Menetelmän hyviä puolia ovat joustavuus ja osakkaiden aikaisempaa parempi mahdollisuus osallistua jaon suunnitteluun.

Muodostettavat tilat selviävät jakosuunnitelmasta

Jakosuunnitelma on ehdotus jaon suorittamisesta. Se pyritään laatimaan osakkaiden esittämien toivomusten pohjalta siten, että muodostettavien tilojen tarkoituksenmukaisuus varmistetaan. Nykytekniikka mahdollistaa halkomisen tekemisen entistä sujuvammin.

Toimitusmiehet laativat jakosuunnitelman valitun halkomistavan mukaisesti. Suunnitelmassa esitetään jaon perusteena olevat osuudet, kuvataan muodostettavat tilat, selostetaan mahdollisesti muodostettavat yhteiset alueet ja tilojen osuudet niihin sekä tiloille tulevat rasitteet ja tieoikeudet. Lisäksi jakosuunnitelmassa seloste-

taan erilaiset muut oikeudet, kuten oikeudet yhteisiin vesialueisiin.

Jakosuunnitelmaan liittyy tarvittaessa laskelma korvauksista, joita osakkaat joutuvat maksamaan toisilleen jakotuloksen tasaamiseksi.

Jakosuunnitelma esitetään osakkaille, ja heille annetaan tilaisuus esittää muistutuksia siitä. Muistutusten käsittelyn jälkeen toimitusmiehet tekevät päätöksen siitä, miten tila jaetaan.

Halkominen etenee vaiheittain

Halkomistoimituksen tekee toimitusinsinööri. Tarvittaessa hän käyttää apunaan kahta uskottua miestä. Toimitusinsinööri ilmoittaa asianosaisille alkukokouksen ajan ja paikan sekä hankkii apuhenkilöt maastotöihin, elleivät asianosaiset huolehdi maastotöistä itse.

Tilaa hoidetaan normaalisti myös jaon aikana. Tilan omaisuuden käytölle voidaan asettaa joitakin rajoituksia, mutta esimerkiksi puustoa ja maa-aineksia voidaan myydä, jos kaikki osakkaat niin sopivat tai toimitusmiehet antavat siihen luvan.

Alkukokouksessa jako-osakkaille selostetaan halkomistavat ja toimituksen eteneminen, jotta he pystyvät itse valvomaan etuaan. Osakkailla on myös monissa asioissa mahdollisuus tehdä keskenään sopimuksia.

Toimitusmiehet huolehtivat siitä, että kaikki toimitukseen kuuluvat asiat tulevat käsitellyiksi. Halottavasta tilasta laaditaan kartta. Tilan vanhat rajat tarkistetaan toimituksen alkuvaiheessa, ja epäselvillä rajoilla suoritetaan rajankäynti.

Halkomisessa muodostetut uudet tilat merkitään kiinteistörekisteriin. Jaon osakkaat saavat kartan ja asiakirjan, joista ilmenee jaon lopputulos. Osakkaiden ei tarvitse hakea uutta lainhuutoa, sillä osuuksiin myönnetty lainhuudot kohdistetaan viran puolesta koskemaan muodostettuja tiloja. Halkomisessa tehdyistä päätöksistä voi valittaa maa- ja metsätalouden ministeriöön.

Halkomiskustannukset muodostuvat pääosin käytetyistä työajasta. Kustannuksiin lisätään myös maastotöiden apuhenkilöiden palkat. Tavanomaisissa tapauksissa kustannukset jaetaan kaikkien omistajien maksettavaksi omistusosuuksien suhteessa.

Lisätietoja www.maanmittauslaitos.fi

Teemme maanmittaustoimituksia, ylläpidämme kiinteistöjen tietoja, tuotamme kartta-aineistoja, huolehdimme lainhuudoista ja kiinnityksistä, kehitämme tietojärjestelmiä sekä edistämme paikkatietojen tutkimusta ja soveltamista.