

Klyvning

Klyvning är en skiftesförrättning med vilken man upplöser samägande av en lägenhet. Samägande kan t.ex. ha uppstått vid ett arvskifte. Lägenheten delas mellan delägarna i förhållande till de andelar som framgår av lagfarterna. Vem som helst av delägarna som har lagfart på en kvotdel av en lägenhet (t.ex. 1/3) kan ansöka om klyvning hos Lantmäteriverket

Värdering av egendom vid en klyvningsförrättning

Klyvning grundar sig på en tillförlitlig värdering av den egendom som ska fördelas och som sker enligt enhetliga principer vid förrättningen. Klyvnings sättet bestäms i början av förrättningen. Klyvningen kan utföras antingen som ägoklyvning eller totalvärdesklyvning.

Vid ägoklyvning graderar man marken. Med gradering avses bestämmande av det relativa värdet mellan olika ägor. Markbotten delas så att dess värde på de ägor som delägarna får motsvarar delägarnas andelar. Annan egendom som hör till lägenheten, såsom trädbestånd och byggnader, fördelas enligt placeringen på ägorna. Ovannämnda egendom som hör till lägenheten värderas i pengar, varvid man kan jämföra den egendom som erhållits vid skiftet med delägarens andel. Ifall skiftet inte faller jämnt ut blir delägarna tvungna att sinsemellan betala ersättningar.

Vid totalvärdesklyvning uppskattas det totala värdet av de fastigheter som ska bildas. I värdet ingår markbotten, trädbestånd, byggnader och annan egendom som hör till lägenheten. Varje delägare får en lägenhet som till värdet motsvarar andelen. Delägarna kan få hela sin andel t.ex. som skog, strandtomt eller lantbruksfastighet.

Delägarnas förväntningar angående skiftets slutresultat och den lägenhet som ska klyvas inverkar på valet av klyvnings sätt. Totalvärdesklyvning minskar behovet av penningersättningar mellan delägarna. Positivt är att metoden är flexibel och att delägarnas möjligheter att delta i planeringen av skiftet förbättras.

De lägenheter som ska bildas framgår av skiftesplanen

Skiftesplanen är ett förslag på hur skiftet ska verkställas. Man försöker uppgöra den utgående från delägarnas önskemål för att säkra de bildade lägenheternas ändamålsenlighet. Med modern teknik är det möjligt att förrätta klyvningen på ännu flexibla sätt.

Förrättningsmännen utarbetar skiftesplanen enligt det klyvnings sätt man valt. I skiftesplanen anges delningsgrunden, de lägenheter och eventuella samfällda områden som ska bildas, lägenheternas andelar i samfällda områden samt servitut och vägrätter. Därtill anges i skiftesplanen övriga rättigheter, såsom rättigheter till gemensamma vattenområden.

Skiftesplanen kan omfatta en beräkning över ersättningar som delägarna ska betala varandra för utjämning av skiftesresultatet.

Skiftesplanen framläggs för delägarna som bereds tillfälle att framföra anmärkningar mot den. Efter behandlingen av anmärkningarna fattar förrättningsmännen beslut om skiftet.

Klyvningsförrättningen framskrider stegvis

Förrättningsingenjören anlitar vid behov två gode män. Förrättningsingenjören meddelar sakägarna tid och plats för begynnelsesammanträdet samt skaffar handräkningsmanskap för terrängarbetet, ifall sakägarna inte själva sköter terrängarbetet.

Lägenheten sköts normalt också under skiftets gång. Man kan göra vissa inskränkningar i nyttjandet av egendomen, men t.ex. skog och marks substans kan säljas om alla delägare är eniga eller om förrättningsmännen ger sitt tillstånd.

Vid begynnelsesammanträdet förklarar man klyvnings sätten och förrättningens gång för skiftesdelägarna för att de själva ska kunna bevaka sina intressen. Delägarna har också i många fall möjlighet att sinsemellan uppgöra avtal.

Förrättningsmännen ser till att alla de ärenden som hör till förrättningen blir behandlade. En karta uppgörs över den lägenhet som ska klyvas. Lägenhetens gamla gränser granskas och vid behov förrättas rågång.

De nya lägenheterna som bildades vid klyvningen införs i fastighetsregistret. Skiftesdelägarna får kartor och handlingar över slutresultatet. Delägarna behöver inte söka ny lagfart, eftersom på andelarna beviljade lagfarter rättas på tjänstens vägnar till att gälla de bildade lägenheterna. Man kan anföra besvär hos jorrdomstolen om de beslut som fattats vid klyvning.

Lantmäteriverket tar ut en förrättningsavgift för förrättningen, se separat prislista. I vanliga fall delas kostnaderna mellan alla delägare i förhållande till ägarandelarna. Klyvningskostnaderna består i huvudsak av ersättning för den arbetstid som använts. Man lägger också till löner för handräkningsmanskap. I vanliga fall delas kostnaderna mellan alla delägare i förhållande till deras andelar.