

Klyvning

Klyvning är en modern metod att upplösa samägande av en lägenhet. Samägande kan t.ex. ha uppstått vid ett arvskifte. Vid klyvning delas lägenheten mellan delägarna i förhållande till de andelar som framgår av lagfarterna.

Klyvning ansöks hos Lantmäteriverket

En delägare som har lagfart på en kvotdel av en lägenhet kan ansöka om klyvning.

Ansök om förrättningen på Lantmäteriverkets e-tjänst www.maanmittauslaitos.fi/sv/e-tjanster. Börja med att välja fastighet och vilken förrättning du söker, fyll i ansökan och lägg till eventuella bilagor i ansökan. Du kan även ansöka om klyvning på en ansökningsblankett ifall du inte har möjlighet att använda e-tjänsten. Blanketten hittar du på www.maanmittauslaitos.fi/sv.

När förrättningen har blivit anhängig hos Lantmäteriverket skickas ett meddelande om den till alla delägare i de fastigheter som ansökt om klyvning. Meddelandet innehåller bl.a. förrättningsingenjörens kontaktuppgifter.

Vid klyvning värderas egendomen

Den egendom som delas upp vid klyvning värderas enligt enhetliga principer.

Klyvningen kan utföras antingen som ägoklyvning eller totalvärdesklyvning. Klyvningssättet bestäms i början av förrättningen.

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. Ifall den egendom som tillfaller delägarna i klyvningen inte motsvarar deras andelar, 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. En delägare kan få hela sin andel t.ex. som skog, åker, strandtomt eller lantbruksfastighet.

Delägarnas förväntningar angående skiftets slutresultat och den lägenhet som ska klyvas inverkar på valet av klyvningssätt. Totalvärdesklyvning minskar behovet av penningersättningar mellan delägarna och är en mer flexibel metod än ägoklyvning.

De lägenheter som ska bildas framgår av skiftesplanen

Skiftesplanen är ett förslag på hur skiftet ska verkställas. Den utarbetas utgående från delägarnas önskemål så att ändamålsenligheten säkerställs för de lägenheter som ska bildas.

I skiftesplanen anges för varje delägare området för den lägenhet som ska bildas med delägarens andel som grund. Dessutom behandlas bildandet av eventuella samfällda områden samt nödvändiga nya servitut och vägrätter som ska bildas. I skiftesplanen behandlas också fördelningen av tidigare bildade servitut och rättigheter på de lägenheter som ska bildas, såsom andelar i samfällda jord- och vattenområden.

Skiftesplanen kan vid behov omfatta en beräkning över ersättningar som delägarna ska betala varandra om skiftesresultatet inte helt motsvarar delägarens ägarandel.

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

Klyvningsförrättningen framskrider stegvis

Klyvningsförrättningen genomförs av förrättningsingenjören. Vid behov används två gode män som hjälp. Förrättningsingenjören kallar sakägarna till sammanträden samt skaffar handräckningsmanskaper för terrängarbetet, ifall sakägarna inte själva sköter terrängarbetet.

Lägenheten som ska klyvas sköts på vanligt sätt under skiftets gång. Man kan göra vissa inskränkningar i nyttjandet av egendomen, men t.ex. skog och marksubstans kan säljas om alla delägare är eniga eller om förrättningsmännen ger sitt tillstånd.

Vid inledningssammanträdet förklarar man klyvnings-sätten och förrättningens gång för skiftesdelägarna. Delägarna har i många fall möjlighet att sinsemellan uppgöra avtal.

En karta görs upp över den lägenhet som ska klyvas. Ur kartan framgår de nya lägenheterna och deras gränser, vägrätter och servitut. Lägenhetens gamla gränser granskas i början av förrättningen och vid oklara gränser för rättas rågång.



De nya lägenheterna som bildades vid klyvningen förs in i fastighetsregistret. Skiftesdelägarna får en karta och en handling där slutresultatet av skiftet framgår. Delägarna behöver inte söka ny lagfart, eftersom på andelarna beviljade lagfarter rättas på tjänstens vägnar till att gälla de bildade lägenheterna.

Ändring i förrättningen och de beslut som fattats kan sökas hos jorddomstolen. Förrättningsingenjören förklarar förfarandet vid ändringssökande.

Efter avslutande av förrättning

Utdrag ur förrättningshandlingarna skickas till de fastighetsägare vars fastigheter har varit föremål för förrättningen. Handlingarna skickas elektroniskt via tjänsten Suomi.fi om fastighetsägaren har tagit tjänsten i bruk.

Handlingarna arkiveras varaktigt i ett elektroniskt arkiv och de nya fastigheterna registreras i fastighetsregistret.

Lantmäteriverket tar ut en förrättningsavgift för klyvningen, se separat prislista. I vanliga fall delas förrättningsavgiften mellan alla delägare i förhållande till ägarandelarna.