

Halkominen

Halkominen on nykyaikainen keino purkaa tilan yhteisomistus. Yhteisomistus on voinut syntyä esimerkiksi perinnönjaossa. Halkomisessa tila jaetaan osakkaiden kesken lainhuudoista ilmenevien osuuksien suhteessa.

Halkomista haetaan Maanmittauslaitoksesta

Halkomista voi hakea tilan osaomistaja, jolla on lainhuuto määräosaan tilasta.

Hae toimitusta Maanmittauslaitoksen asiointipalvelussa www.maanmittauslaitos.fi/asioi-verkossa. Valitse ensin kiinteistö ja mitä toimitusta haet, täytä sitten hakemuksen tiedot ja liitä hakemukseen mahdolliset liitteet. Voit hakea halkomista myös hakemuslomakkeella, jos sinulla ei ole mahdollisuutta käyttää asiointipalvelua. Lomakkeen löydät www.maanmittauslaitos.fi-sivuilta.

Kun toimitus on tullut Maanmittauslaitoksessa vireille, lähetetään siitä ilmoitus kaikille halottavaksi haettujen tilojen osakkaille. Ilmoitus sisältää muun muassa toimitusinsinöörin yhteystiedot.

Halkomisessa arvioidaan omaisuus

Halkomisessa jaettava omaisuus arvioidaan yhtenäisin perustein.

Halkominen voidaan tehdä joko tilushalkomisena tai kokonaisarvohalkomisena. Halkomistavasta päätetään toimituksen alussa.

Tilushalkomisessa tilan maapohja jyvitetään. Jyvitys tarkoittaa maatilusten suhteellisten arvojen määrittämistä. Maapohja jaetaan siten, että jokaisen osakkaan saamiin tilusten maapohjan arvo vastaa osakkaan omistusuutta. Muu tilaan kuuluva omaisuus, kuten puusto ja rakennukset, jakautuu sen mukaan, miten se tiluksilla sijaitsee. Tämä tilaan kuuluva omaisuus arvioidaan rahassa. Jos halkomisessa osakkaille tuleva omaisuus ei vastaa heidän osuuksiaan, osakkaiden on tasattava arvojen erotus keskinäisillä korvauksilla.

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

Osakkaiden tavoitteet jaon lopputuloksesta ja halottavan tilan ominaisuudet vaikuttavat halkomistavan valintaan. Kokonaisarvohalkominen vähentää osakkaiden välisiä tilikorvauksia ja on tilushalkomiseen verrattuna joustavampi menetelmä.

Muodostettavat tilat selviävät jakosuunnitelmasta

Jakosuunnitelma on ehdotus jaon suorittamisesta. Se laaditaan osakkaiden esittämien toivomusten perusteella siten, että muodostettavien tilojen tarkoituksenmukaisuus varmistetaan.

Jakosuunnitelmassa esitetään kullekin osakkaalle hänen osuutensa perusteella muodostettavan tilan alue. Lisäksi käsitellään mahdollinen yhteisten alueiden perustaminen sekä perustettavat tarpeelliset uudet rasitteet ja tieoikeudet. Jakosuunnitelmassa käsitellään myös aikaisemmin perustettujen rasitteiden ja oikeuksien kohdistuminen muodostettaviin tiloihin, kuten osuudet yhteisiin maa- ja vesialueisiin.

Jakosuunnitelmaan liittyy tarvittaessa laskelma osakkaiden keskinäisistä korvauksista, kun osakkaalle tuleva omaisuus ei täysin vastaa hänen omistusuuttaan.

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

Halkominen etenee vaiheittain

Halkomistoimituksen tekee toimitusinsinööri. Tarvittaessa hän käyttää apunaan kahta uskottua miestä. Toimitusinsinööri kutsuu asianosaiset kokouksiin sekä hankkii apuhenkilöt maastotöihin, elleivät asianosaiset huolehdi maastotöistä itse.

Halottavaa tilaa tulee hoitaa normaalisti 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 halottavan tilan omistajille selvitetään halkomistavat ja toimituksen eteneminen. Osakkailla on monissa asioissa mahdollisuus tehdä keskenään sopimuksia.

Halottavasta tilasta laaditaan kartta, josta ilmenevät uudet tilat ja niiden rajat, tieoikeudet ja rasitteet. 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 myönnetyt lainhuudot kohdistetaan viran puolesta koskemaan muodostettuja tiloja.

Toimitukseen ja siinä tehtyihin päätöksiin voi hakea muutosta maa- ja metsätalouden ministeriön selostaa muutoksenhakumenettelyyn.

Toimituksen lopettamisen jälkeen

Toimituksen kohteena olleiden kiinteistöjen omistajille lähetetään otteet toimitusasiakirjoista. Asiakirjat lähetetään sähköisesti Suomi.fi-viestit-palvelun kautta, jos kiinteistön omistaja on ottanut palvelun käyttöönsä.

Asiakirjat arkistoidaan pysyvästi sähköiseen arkistoon ja uudet kiinteistöt rekisteröidään kiinteistörekisteriin.

Maanmittauslaitos perii halkomisesta toimitusmaksun, ks erillinen hinnasto. Tavanomaisissa tapauksissa toimitusmaksu jaetaan halottavan tilan 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.