

Avtal om besittningsdelning

En fastighet kan ägas i kvotdelar, t.ex. till hälften. Ägarna av en kvotägd fastighet kan ingå ett inbördes avtal om nyttjande och besittning av fastigheten. Avtalet kallas avtal om besittningsdelning.

Ett avtal om besittningsdelning kan avse en kvotägd fastighet, såsom en lägenhet eller tomt, ett överlåtet outbrutet område på fastigheten och en legorätt eller annan nyttjanderätt som omfattas av inskrivningsskyldigheten.

Det lönar sig att göra upp ett skriftligt avtal

Inga särskilda form- eller innehållskrav ställs på ett avtal om besittningsdelning. Ägarna kan avtala om delningen av besittningen på ett för dem ändamålsenligt sätt.

Det finns dock alltid skäl att göra upp avtalet om besittningsdelning skriftligt. I avtalet ska man nämna parterna och noggrant beskriva fastigheten som är föremål för avtalet.

Följande uppgifter ska anges om fastigheten: kommunen där fastigheten är belägen, byns eller stadsdelens namn (eller stadsdelens nummer) och lägenhetens namn och registernummer eller kvarterets och tomtens nummer. Vi rekommenderar att fastigheten individualiseras med den gällande fastighetsbeteckningen. Om föremålet för avtalet är ett outbrutet område ska föremålet också anges med beteckningen för det outbrutna området. När föremålet för avtalet är en legorätt ska man för närmare beskrivning också uppgi datum för legoavtalet och den s.k. anläggningsbeteckningen om en sådan givits för legorätten. Beteckningen för ett outbrutet område och anläggningsbeteckningen framgår exempelvis av lagfarts- och gravationsbeviset.

Delningen av besittningen mellan samägarna av fastigheten bör definieras så entydigt som möjligt. Förutom skriftliga beskrivningar finns ofta skäl att bifoga en karta som avtalet hänvisar till och som visar delningen av besittningen. Avtalet om besittningsdelning ska dateras och undertecknas av parterna.

Används allmänt för parhusfastigheter

Både byggnader som ägs enskilt av samägarna och byggnader som ägs gemensamt kan vara belägna på kvotägda fastigheter. Besittningsdelningen kan gälla både markområdet och byggnaderna på fastigheten. Ett avtal om

besittningsdelning har visat sig vara ett smidigt sätt att organisera nyttjandet och besittningen av en kvotägd fastighet mellan samägarna.

För exempelvis parhusfastigheter är det typiskt att avtalet om besittningsdelning används för att anvisa en av byggnadens bostäder och en viss del av gårdsområdet till respektive ägare.

En del av fastighetens markområde kan genom avtalet lämnas i gemensam besittning. Vid inskrivningsförfarandet har det även godkänts att besittningsdelning endast gäller byggnaden och att hela fastighetens markområde enligt avtalet lämnas i gemensam besittning.

I avtalen om besittningsdelning kan det finnas mycket detaljerade villkor om bl.a. samnyttjoområden, parkeringsplatser, gångar, lekplatser, skötsel av områden och kostnadsfördelning.

Giltigheten ska avtalas

Det finns skäl att anteckna giltigheten för avtalet om besittningsdelning i avtalet. Avtalet kan gälla tills vidare eller för viss tid.

Om inte annat avtalats om giltigheten anses avtalet gälla tills vidare..

Inverkan på samägandet

Samägande av fastighet regleras av lagen om vissa samäganderättsförhållanden (L 180/1958). Enligt lagen får varje samägare självständigt förfoga över sin andel, t.ex. överlåta andelen, söka inteckning eller grunda panträtt.

Däremot kräver en rättshandling som gäller hela fastigheten, t.ex. överlåtelse eller pantsättning, i regel samtycke från alla samägare. Samägaren har inte heller äganderätt utan endast besittnings- och nyttjanderätt till det område som i avtalet anvisats för dennes exklusiva bruk.

Upplösning av samägandet

En samägare kan kräva att ett markområde som motsvarar dennes ägande avskiljs från fastigheten och görs till en självständig registerenhet. Om det inte är möjligt att



avskilja andelen genom skifte eller om detta skulle medföra betydande kostnader eller i betydande grad minska fastighetens värde kan samägaren kräva att en domstol bestämmer att fastigheten ska säljas för att upplösa samäganderättsförhållandet.

I detta fall har avtalet om besittningsdelning den betydande konsekvensen att samägaren inte effektivt kan kräva att egendomen ska säljas för att upplösa samäganderättsförhållandet under avtalets giltighetstid. Detta trots att avskiljning av andelen genom skifte inte skulle vara möjligt eller ekonomiskt attraktivt.

Användning av kvotdelen som säkerhet

Uppgörandet och inskrivningen av avtalet om besittningsdelning höjer normalt värdet på samägarens kvotdel som säkerhet.

Den del av fastigheten och byggnaden som avtalsenligt och exklusivt är i samägarens besittning och bruk visar konkret vad som är föremålet för en in-tecknad kvotdel och den på in-teckningen grundade panträkten. Vid en eventuell utmätning av kvotdelen vet man också exakt vad försäljningen i praktiken avser.

Avtalet om besittningsdelning kan inskrivas

Ett avtal om besittningsdelning kan inskrivas som en särskild rättighet till fastigheten i lagfarts- och in-teckningsregistret. Ansökan om inskrivning ska lämnas till Lantmäteriverket.

Inskrivning rekommenderas alltid eftersom ett oinskrivet avtal om besittningsdelning inte binder kvotdelens nya ägare om denne vid förvärvet inte kände till avtalet. Inskrivningen fastställer att avtalet består även vid en eventuell tvångsrealisering, t.ex. utmätning.

Avtalet om besittningsdelning kan endast inskrivas i lagfarts- och in-teckningsregistret med bästa företrädare. Med detta menas att avtalet alltid går före bl.a. in-teckningar.

Om tidigare fastställda in-teckningar eller tidigare inskrivna särskilda rättigheter hänför sig till fastigheten krävs samtycke från dessa rättsinnehavare innan avtalet om besittningsdelningen kan skrivas in. Tidigare fastställda in-teckningar för hela fastigheten måste också upplösas i kvotdelar, och nya in-teckningar kan endast fastställas om in-teckningarna hänförs till kvotdelarna.

Senare gjorda ändringar i avtalet om besittningsdelning kan skrivas in under motsvarande förutsättningar som det egentliga avtalet. För att skriva in ändringen krävs normalt samtycke från de panthavare som hänför sig till kvotdelarna.

Avtalet skrivs in på Lantmäteriverket

Avtalet om besittningsdelning skrivs in på Lantmäteriverket. Kontaktuppgifter finns på Lantmäteriverkets webbplats www.lantmateriverket.fi. Föreskrivna avgifter upp bärs för inskrivningen.

När man söker inskrivning av avtalet om besittningsdelning lönar det sig att använda den blankett som utarbetats för detta ändamål. Den ger noggrannare anvisningar om ansökan. Avtalet ska bifogas i original. Ansökningsblanketter, anvisningar och information om avgifter fås på Lantmäteriverket och på adressen www.lantmateriverket.fi.

Ytterligare uppgifter om lantmäteriförrättningar och andra ärenden som gäller fastigheter www.lantmateriverket.fi

Lantmäteriverket bedriver verksamhet på 35 orter. Vi svarar för fastighetsförrättningar, fastighetsuppgifter, kartmaterial samt lagfarter och in-teckningar. På Lantmäteriverket kan du inhämta olika intyg över fastigheter eller outbrutna områden t.ex. fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis, samt kartor och flygbilder.