

# Alternativ till samägande

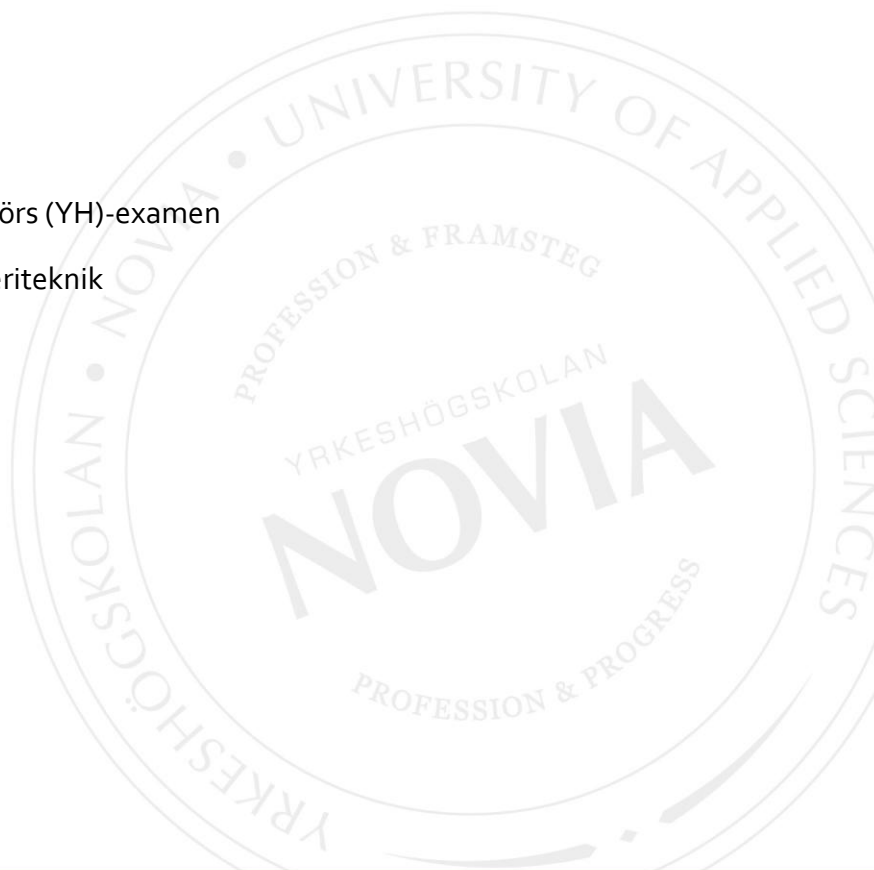
Undersökning av fastigheten 3:502 Mässkär

Birgitta Ollandt

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen

Utbildningen för lantmäteriteknik

Vasa 2018



## EXAMENSARBETE

Författare: Birgitta Ollandt

Utbildning och ort: Lantmäteriteknik, Vasa

Handledare: Sem Timmerbacka, Anders Blomqvist

Titel: *Alternativ till samägande – Undersökning av fastigheten 3:502 Mässkär*

---

Datum 5.2.2018

Sidantal 25

Bilagor 2

---

### Abstrakt

Målet med detta examensarbete är att utreda alternativ till samägande av en fastighet. Den ifrågavarande fastigheten ägs av 38 delägare varav staden Jakobstad är den största delägaren. Därför fungerar staden Jakobstad som uppdragsgivare för examensarbetet. Fastigheten är belägen på fyrön Mässkär utanför Jakobstad. Området är intressant både ur en historisk synvinkel och som rekreationsobjekt.

Olika utredningar gjordes för att undersöka Mässkärs särdrag och egenskaper. Bland annat undersöktes andra liknande fall, ägandeförhållanden och skyddsbestämmelser. Ett diskussionstillfälle hölls också för att höra delägarnas åsikter och värderingar. Alternativen till samägandet har undersökts i huvudsak genom att granska lagtexter och bestämmelser.

Tillvägagångssättet för att verkställa de olika alternativen och en beskrivning av dessa presenteras i en handlingsplan. På grund av att ett enda alternativ inte kan anses vara det bästa, presenteras flera alternativ. Som alternativ i handlingsplanen presenteras olika sätt att dela fastigheten, alternativa förvaltningsformer och en utredning av den nuvarande situationen.

---

Språk: svenska

Nyckelord: samägande, Mässkär

---

## OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Birgitta Ollandt

Koulutus ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa

Ohjaajat: Sem Timmerbacka, Anders Blomqvist

Nimike: *Vaihtoehtoja yhteisomistukselle – Tutkimus kiinteistöstä 3:502 Mässkär*

---

Päivämäärä 5.2.2018 Sivumäärä 25

Liitteet 2

---

### **Tiivistelmä**

Tämän opinnäytetyön tavoite on selvittää vaihtoehtoja kiinteistön yhteisomistukselle. Kyseessä olevan kiinteistön omistaa 38 osaomistajaa, joista Pietarsaaren kaupunki on suurin omistaja. Siksi opinnäytetyön toimeksiantaja on Pietarsaaren kaupunki. Kiinteistö sijaitsee Mässkärin majakkasaarella Pietarsaaren edustalla. Alue on kiinnostava sekä historiallisesta että virkistykseen näkökulmasta.

Työssä suoritettiin tutkimuksia Mässkärin ominaisuuksien ja ominaispiirteiden selvittämistä varten. Muun muassa tutkittiin muita vastaavia kohteita, alueen omistussuhteita ja suojamääräyksiä. Pidettiin myös keskustelutilaisuus, missä osaomistajien mielipiteitä ja toiveita selvitettiin. Vaihtoehtoja yhteisomistukselle on selvitetty pääasiassa tutkimalla soveltuvia lakeja ja määräyksiä.

Eri vaihtoehtoja kuvataan ja menetelmiä niiden toteuttamiseen esitetään toimintasuunnitelmassa. Johtuen siitä, että ei ole vain yksi oikea vaihtoehto, useita vaihtoehtoja esitellään. Toimintasuunnitelman vaihtoehtoja ovat kiinteistön halkominen eri tavalla, alueen vaihtoehtoisia hallintamuotoja sekä selvitys nykytilanteesta.

---

Kieli: ruotsi

Avainsanat: yhteisomistus, Mässkär

---

## BACHELOR'S THESIS

Author: Birgitta Ollandt

Degree Programme: Land surveying, Vaasa

Supervisors: Sem Timmerbacka, Anders Blomqvist

Title: *Alternatives to Joint Ownership – Investigation of the Property 3:502 Mässkär*

---

Date 5.2.2018

Number of pages 25

Appendices

---

### **Abstract**

The purpose of this thesis is to investigate alternatives to joint ownership of a property. The property in this case is owned by 38 owners of whom the city of Pietarsaari is the greatest owner. Therefore, the thesis is commissioned by the city of Pietarsaari. The property is situated at the lighthouse island of Mässkär outside Pietarsaari. The area is interesting in both a historical and recreational point of view.

Different investigations were executed to examine the properties and characteristics of Mässkär. Among others, other comparable cases, the ownership situation and protection regulations were investigated. An occasion for discussion was also arranged to clarify the opinions and aims of the owners. The alternatives to joint ownership have been investigated mainly by examining laws and regulations.

The course of act to implement the alternatives and description of these is presented in an action plan. Because a single alternative cannot be considered as the best, several alternatives are presented. Different ways to divide the property, optional ways of administrating the property and a description of the current situation are presented as alternatives in the action plan.

---

Language: Swedish

Key words: joint ownership, Mässkär

---

## Innehållsförteckning

1.	Inledning.....	1
1.1	Problem.....	1
1.2	Syfte .....	2
1.3	Uppdragsgivare.....	2
1.4	Genomförande och litteratur .....	3
2.	Mässkärs bakgrund .....	3
2.1	Ägandeförhållanden utveckling .....	3
3.	Utredningar av situationen på Mässkär .....	4
3.1	Andra dylika fall.....	4
3.2	Ägandeförhållanden på Mässkär .....	6
3.3	Byggnadsbestånd .....	7
3.4	Planer och skyddsbestämmelser.....	8
3.5	Förutsättningar för byggande .....	10
4.	Alternativ till samägandet av 3:502 Mässkär .....	11
4.1	Aktiebolag .....	12
4.2	Bildande av samfällt område .....	14
4.3	Uppdelning enligt detaljplan.....	15
4.4	Skiftesavtal.....	18
5.	Delägarnas åsikter .....	19
6.	Handlingsplan.....	20
7.	Sammanfattning.....	21
	Källförteckning.....	22

## Bilageförteckning

Bilaga 1	Handlingsplan
Bilaga 2	Byggnadsbestånd

## 1. Inledning

En bit utanför Jakobstads kust finns ön Mäskär. Ön är ett populärt rekreationsobjekt såväl sommar- som vintertid. Sommartid trafikerar M/s Mäskär mellan Gamla hamn och Mäskär och vintertid vallfärdar stadsborna över isen till ön. På ön finns bland annat en gammal lots-, och sjöbevakningsstation, en fyrbåk och en gästhamn. Här erbjuder Mäskärs Naturstation service såsom restaurang, café, inkvartering, konferensutrymmen och bastuavdelning. Naturstationen drivs av föreningen Mäskärs Lotsstation r.f. och är ett populärt utflyktsmål, speciellt sommartid. På ön finns också en utmärkt naturstig och privata fritidsbostäder.<sup>1</sup>

Den norra delen av ön, det vill säga fastigheten 598-402-3-304 Messkärin Luotsiasema, ägs av Finska staten och förvaltas av Forststyrelsen. Det är här Mäskärs Naturstation finns. Mäskärs Lotsstation r.f. hyr statens bryggor och den gamla stationsbyggnaden.<sup>2</sup>

Mäskärs södra del är i enskildas ägo och där finns en del små fritidsfastigheter som ägs av privatpersoner. Största delen av den södra delen av ön består dock av en enda stor fastighet; 598-402-3-502 Mäskär. Fastigheten är ungefär 12 hektar stor och har enligt Lagfartsregistret 2.1.2018 38 delägare.<sup>3</sup> På fastigheten finns ett stort antal fritidsbostäder utan egen tomt som bostädernas ägare arrenderar av delägarna i fastigheten.

### 1.1 Problem

Samägandeförhållandet av fastigheten 598-402-3-502 Mäskär försvårar förvaltningen av fastigheten. Alla delägare har inte någon egen fritidsbostad på fastigheten. Det finns också personer som arrenderar markområden utan att ha någon andel i fastigheten. Vid bestämmande av arrendeavgiften går åsikterna isär eftersom en del drar nytta av att avgiften är så hög som möjligt, och en del drar nytta av avgiften är så låg som möjligt.

Besluten vid stämmor för delägarlaget för 3:502 Mäskär kan inte avgöras på samma sätt som vid vanliga samfälligheters stämmor, det vill säga genom röstning.<sup>4</sup> Fastigheten 3:502 Mäskär är ingen samfällighet utan en samägd fastighet. Vid beslutsfattande ska därför Lag om vissa samäganderättsförhållanden följas. Detta innebär att beslut som gäller hela

---

<sup>1</sup> Mäskärs Naturstation r.f., Mäskär

<sup>2</sup> Mäskärs Naturstation r.f., Mäskär

<sup>3</sup> Lagfartsregistret 2.1.2018

<sup>4</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 15§

fastigheten inte kan avgöras genom röstning utan måste fattas enhälligt. Med 38 delägare är det naturligtvis svårt att alltid ha en gemensam åsikt.

På området finns ingen stranddetaljplan och varken byggandet eller fastighetsindelningen är särskilt samordnad. Men man har diskuterat en eventuell planläggning eller skifte av fastigheten. Inget är dock beslutat. Vid den senaste årsstämman i juli 2017 beslöt man att utredningar för tillvägagångssättet för upprättande av en detaljplan bör göras.

## **1.2 Syfte**

Syftet med detta examensarbete är dels att utföra en del utredningar över förutsättningarna för uppgörandet av en detaljplan, men också att utreda vad det finns för alternativ till samägande av fastigheten 598-402-3-502 Mässkär. På basis av detta presenteras en handlingsplan för förfarandet och vad de olika alternativa lösningarna innebär, som bilaga 1 till detta arbete.

I arbetet utreds bland annat Mässkärs historia, hur ägandeförhållandet på området ser ut, andra områden med dylik historia samt vad det finns för byggnadsbestånd. Även områdets skyddsbestämmelser och kriterierna för byggande vid stranden reds ut.

Vid undersökningen av alternativ till samägande av fastigheten 3:502 Mässkär eftersträvas ett alternativ som gör förvaltningen och beslutsfattandet enklare. Det är främst det faktum att delägarna måste fatta enhälliga beslut som försvårar förvaltningen i nuläget.

## **1.3 Uppdragsgivare**

Delägarna av 3:502 Mässkär har diskuterat om att ett annat alternativ till samägandet av fastigheten skulle behövas. Vid delägarlagets stämma i juli 2017 åtog sig staden Jakobstad ansvaret för att utreda tillvägagångssätten för att utarbeta en detaljplan och på basen av den en delning av fastigheten. Staden Jakobstad är också den allra största delägaren med en andel på 9/32 av fastigheten. Därför fungerar staden som uppdragsgivare för detta examensarbete och stadsgeodet Anders Blomqvist som huvudsaklig kontaktperson och handledare. Från Yrkeshögskolan Novias sida fungerar Sem Timmerbacka som handledare.

## 1.4 Genomförande och litteratur

Som inledning på examensarbetet studerades fakta om Mässkär och öns särdrag. De olika utredningarna genomfördes främst genom litteraturstudier. Många av källorna är elektroniska. Stadens fastighetsregister och kartor har också studerats. Vid utarbetandet av handlingsplanen har främst den aktuella lagstiftningen studerats. Ett diskussionstillfälle ordnades också för att utreda vad delägarna har för åsikter om alternativen till samägandet, och basen av det utarbete handlingsplanen.

## 2. Mässkärs bakgrund

Ön Mässkär steg upp ur havet efter istiden redan cirka år 700 e.Kr. Efter många århundraden togs holmen i bruk som fiskeläger och betesmarker.<sup>5</sup> Lotsväsendet för Jakobstads hamn förlades till Mässkär redan på 1780-talet,<sup>6</sup> och den första fyrbåken uppfördes redan tidigare under århundradet. Fyrbåken förstördes dock tillsammans med alla sjömärken under Krimkriget 1854 för att förhindra engelska flottan att ta sig till Jakobstad. Efter kriget byggdes en ny fyrbåk och en lotsstuga, vilka ännu står kvar. Ungefär hundra år senare, 1956-1958, byggs en ny sjöbevaknings- och lotsstation.<sup>7</sup>

Mässkär blir mer och mer intressant ur rekreationssynpunkt. Under 1950- och 1960-talet uppförs många fritidsbostäder på holmen och blir många sommarparadis. Yrkesfiskarna minskar i antal och tack vare den nya tekniken minskar lotsarnas och sjöbevakningsstationens betydelse, sjöbevakningsenheten lämnar ön år 1991 och lotsarna 1994. I den gamla stationsbyggnaden erbjuds idag istället bland annat logi och bespisning för allmänheten.<sup>8</sup>

### 2.1 Ägandeförhållanden utveckling

Ursprungligen ägdes Mässkär gemensamt av Kisor och Skutnäs hemman i Vestersundby i dåvarande Pedersöre kommun. I samband med nyskiftet i Vestersundby som inleddes 1919 beslöts dock att Skutnäs hemman ensam övertar äganderätten av Mässkär, och Kisor hemman erhåller istället Aligrundet. I samma förrättning utfördes också ägobyte, och Larsmo bys tilländningar på Mässkär tillföll Vestersundby.

---

<sup>5</sup> Mässkärs Naturstation r.f., Mässkär

<sup>6</sup> Jakobstads Fotoklubb r.f., et al., s.76

<sup>7</sup> Mässkärs Naturstation r.f., Mässkär

<sup>8</sup> Mässkärs Naturstation r.f., Mässkär



År 1947 begärde staten att få köpa den del av Mässkär där Lots- och sjöbevakningsstationen var stationerad. I augusti samma år undertecknades två köpebrev. Eftersom sju av försäljarna var omyndiga begärdes godkännande av Pedersöre Häradsrätt. Ett ca 11 ha stort område köptes som omfattar den norra delen av holmen samt Lill-Mässkär. Samtidigt köpte sjöbevakningsväsendet ett ca 1000m<sup>2</sup> stort område där deras stuga var belägen.

Vid lantmäteriförrättningen utvidgades det köpta området med 5 ha. När Sjöfartsstyrelsen ansökte om lagfart var arealen 16,5 ha. Lagfartsansökan besvarades med uppskov två gånger. Delägarna började också framställa krav på en kompletterande köpesumma för de 5 ha som kommit till. Staten sökte istället lagfart genom kungörelseförfarande och efter att inga besvär inkommit inom utsatt tid beviljades Staten lagfart.

År 1948 uppgjordes en fullmakt in blanco åt vicehäradshövding Uunila för försäljning av några markområden på Mässkär. Efter att fullmakten togs ifrån honom 1951 var dock redan ett tiotal markområden sålda. Önskemål att få arrendera områden för fiske- och sommarstugor började också framföras i slutet av 1950-talet. Arrendeavtal togs därför i bruk och ett trettiotal markområden arrenderades ut av den återstående delen av den ursprungliga fastigheten på Mässkär. Mässkär var då en del av Pedersöre kommun men blev en del av Jakobstad 1977. I stort sett är detta fortfarande dagens situation.<sup>9</sup>

### **3. Utredningar av situationen på Mässkär**

Nedan presenteras utredningar som gjorts i samband med detta arbete. Dessa utredningar har tagits i beaktande när den slutliga handlingsplanen utarbetats.

#### **3.1 Andra dylika fall**

För att ta reda på hur liknande situationer har hanterats på andra ställen har ägandeförhållanden på jämförbara platser utretts. Det finns inte egentligen några jämförbara fall som är identiska med ägandeförhållandet på Mässkär. Därför har främst öar i närområdet med liknande bakgrund undersökts.

Ön Tankar ligger utanför Karleby och har liksom Mässkär fungerat som fiskeläger. I slutet av 1800-talet uppfördes en fyr på ön medan lotsverksamheten hade funnits på ön redan

---

<sup>9</sup> John Söderman, sakkunnig (personlig kommunikation 18.10.2017)

långt innan det. Den statliga verksamheten med fyrvaktarhus, fyr, lotsstation och dylikt förlades längre norrut på ön medan fiskarsamhället bredde ut sig söder och öster om det statliga området. Idag är Tankar ett populärt turistmål där man erbjuds bland annat mat, inkvartering och sevärdheter.<sup>10</sup> Den norra delen av ön ägs av finska staten och förvaltas av Forststyrelsen och Trafikverket. Den södra delen av ön ägs av Karleby stad. Den östra delen av ön består av en fastighet som är en klart mindre än de övriga två. Denna fastighet ägs av ett aktiebolag vars verksamhetsområde är andra fastigheters uthyrning och förvaltning.<sup>11</sup> Bolaget ägs av Karleby stad.<sup>12</sup>

Ön Ulkokalla befinner sig drygt 20 kilometer utanför Kalajokis kust. En bit bort, närmare kusten finns ön Maakalla. Tillsammans brukar öarna kallas ”Kallankarit”. På Ulkokalla finns en fyr som var bemannad ända in på 1970-talet. Maakalla däremot är ett gammalt fiskeläger. På Kallankarit råder sedan flera hundra år tillbaka en typ av självstyre, och beslut fattas vid ett så kallat karikokous.<sup>13</sup> Båda öarna samt ett omkringliggande vattenområde ägs dock av finska staten och förvaltas av Forststyrelsen. På Ulkokalla finns dock en liten privatägd fastighet i mitten av ön.<sup>14</sup>

Valsörarna ligger nordväst om Björkö. Valsörarna består av flera mindre öar varav de två största är Storskär och Ebbskär som på grund av landhöjningen växt ihop. Här finns också en fyr som var bemannad fram till 1960-talet. Sjöbevakningsstationen på ön var däremot bemannad ända till 2009. Valsörarna har också i hundratals år varit ett viktigt fiskeläger för Björköborna. Ögruppen har ett väldigt rikt fågelliv och har utsetts till ett fågelskyddsområde och besöks därför ofta av naturintresserade. Valsörarna ägs i helhet av Björkö skifteslag.<sup>15</sup>

Rönnskärs skärgård består av ett stort antal små öar väster om Vasa i Malax. Fäliskäret betraktas ofta som Rönnskärs medelpunkt. Här finns landets äldsta bevarade känningsbåk, uppförd år 1784. Fäliskär var också länge centrum för områdets lotsverksamhet. Sjöbevakningen tog över lotsbyggnaderna efter att verksamheten upphörde 1983. År 1997

---

<sup>10</sup> Karleby Turism Ab, Tankar - historia

<sup>11</sup> Lagfartsregistret 2.1.2018

<sup>12</sup> Karleby stad, Kokkolan kaupungin omistajapoliittiset linjaukset 2016

<sup>13</sup> femEmare Oy, Ulkokallan majakkasaari

<sup>14</sup> Lagfartsregistret 2.1.2018

<sup>15</sup> Världsarvet i Kvarken r.f., Kvarkens skärgård - Valsörarna

föll dock ön jämte byggnader i staten och Forststyrelsens ägo.<sup>16</sup> En stor del av de övriga öarna är samfällda områden men det finns också privatägda fastigheter på en del öar.<sup>17</sup>

### 3.2 Ägandeförhållanden på Mäskär

På Mäskär finns totalt 16 fastigheter, 14 mindre fastigheter samt två stora fastigheter. Hela norra delen av ön hör till fastigheten 598-402-3-304 Messkärin Luotsiasema. Fastigheten är över 16 ha stor, ägs av finska staten och förvaltas av Forststyrelsen. Mäskärs Lotsstation r.f. hyr statens bryggor och den gamla sjöbevaknings- och lotsstationen för Mäskärs Naturstations verksamhet. Liksom på den södra delen av holmen finns här också en del områden som arrenderas ut. De är dock inte lika många till antalet.<sup>18</sup>

Den andra stora fastigheten på ön är 598-402-3-502 Mäskär med en yta på nästan 12 ha. Denna fastighet ägs som tidigare nämnts av 38 delägare. Några av dessa delägare är också dödsbon, så de inblandade är alltså ännu fler än 38.<sup>19</sup> De flesta av delägarna har en egen fritidsbostad på ett markområde som utarrenderas av delägarlaget för fastigheten. Det finns ytterligare ett tiotal arrendatorer som inte har någon andel i fastigheten. De nuvarande arrendekontrakten är tioåriga och upphör 2019. Det finns också delägare som inte har någon fritidsbostad på fastigheten.<sup>20</sup>

Resterande fastigheter på Mäskär är små fastigheter utstyckade från 3:502 Mäskär. Fastigheterna är utspridda främst längs stranden på norra delen av 3:502 Mäskär. Fastigheternas form och placering är inte på något sätt samordnat. Storleken på de utstyckade fastigheterna varierar också väldigt kraftigt, men överlag är de alla små. De minsta kan vara så små som 500 m<sup>2</sup> och ingen har en yta på över 3000m<sup>2</sup>. Endast ett par fastigheter har en areal större än 2000 m<sup>2</sup>. Det finns också personer som äger en egen fastighet, men arrenderar ett tillägsområde av 3:502 Mäskär i anslutning till den egna fastigheten.

---

<sup>16</sup> Världsarvet i Kvarken r.f., Kvarkens skärgård - Rönnskär

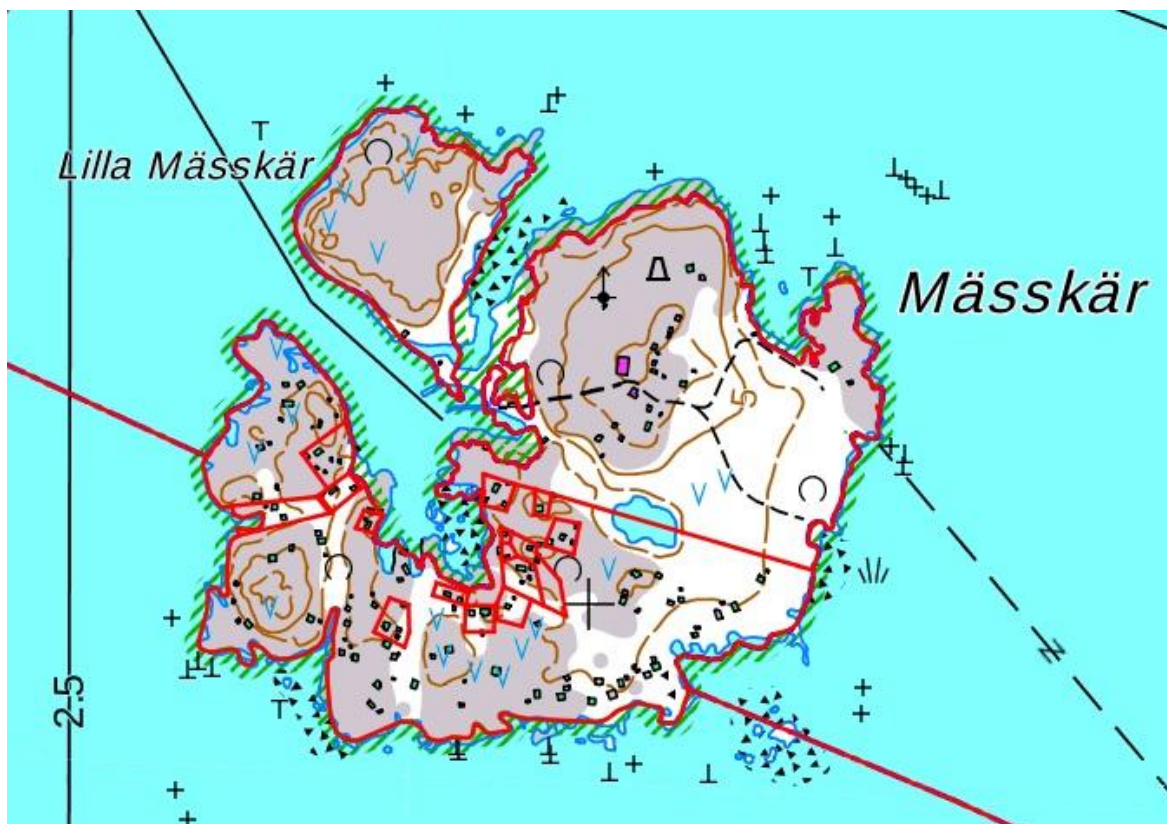
<sup>17</sup> Lagfartsregistret 2.1.2018

<sup>18</sup> Mäskärs Naturstation r.f., Mäskär

<sup>19</sup> Lagfartsregistret 2.1.2018

<sup>20</sup> Catrine Nyman, delägarnas kassör (personlig kommunikation 26.10.2017)

I tre väderstreck; norr, öster och väster, gränsar Mässkär till Larsmo kommun. Detta betyder att största delen av tillandningarna tillfaller Larsmo. I söder däremot förvaltas det samfällda vattenområdet och tillandningarna av Vestersundbys delägarlag.<sup>21</sup>



Figur 1. Fastighetsindelning och byggnadsbestånd på Mässkär (paikkatiетоikkuna.fi)

### 3.3 Byggnadsbestånd

Alla byggnader som finns på Mässkär enligt stadens register, har inventerats och dess ungefärliga areal bestämts. På den södra delen av ön har byggnadsbeståndet utretts för vad som kan anses vara sammanhängande byggnadsplatser. Dessa består både av enskilda fastigheter och av arrendeområden samt en kombination av dessa. Antalet byggnader, områdets areal, byggnadernas areal, arealen av fritidshus samt den bebyggda ytans andel av områdets areal har undersökts. Resultatet är endast riktgivande eftersom fastigheter som inte finns med på stadens baskarta har utelämnats och arealerna endast är riktgivande. En sammanställning av uppgifterna finns i bilaga 2.

Det totala antalet byggnader på hela Mässkär uppgår till cirka 170 stycken. Endast ett trettiotal av dessa byggnader befinner sig på den norra statsägda delen av ön. Mindre än 1

<sup>21</sup> Lagfartsregistret 2.1.2018

% av denna del av ön är bebyggd. Den bebyggda andelen av hela öns yta är ungefär 2 %. Fastigheten 3:502 Mässkär är bebyggd till drygt 2 %. De flesta byggnadsplatser är bebyggda till tio procent eller mindre. Fritidshusens yta på den södra delen av ön varierar kraftigt mellan de olika byggnadsplatserna. Den totala ytan av fritidshus är i de flesta fall under 100 m<sup>2</sup> och på en del byggnadsplatser upptar fritidshus endast en yta av några tiotals kvadratmeter. Byggnaderna är i allmänhet flera på en byggplats. Byggnadsplatsernas arealer varierar också kraftigt, de flesta är dock ungefär 2000 m<sup>2</sup>.<sup>22</sup>

### 3.4 Planer och skyddsbestämmelser

Genom planläggning eftersträvar man att skapa en god livs- och boendemiljö. Planläggningen hänförs till flera olika nivåer. Miljöministeriet upprättar de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Landskapsplanerna styr region- och samhällsstrukturen och utarbetas av landskapsförbunden. Kommunerna gör upp generalplaner och detaljplaner. En generalplan anvisar målen för områdesanvändningen medan en detaljplan mer detaljerat styr markanvändning och byggande. En plan får inte strida mot en mer övergripande plan. Exempelvis får inte en detaljplan strida mot vad som anvisats i generalplanen.<sup>23</sup>

I Österbottens landskapsplan 2030 har Mässkärs naturstation anvisats som rekreationsobjekt/turistattraktion. Detta innebär att vid planering behöver man fästa uppmärksamhet på landskaps-, kultur- och miljövärdena. Hamnen på ön har också tilldelats beteckningen för gästhamn. I planen nämns också att området där Mässkär är beläget lämpar sig väl för paddling. Mässkär är också en del av ett område med beteckningen SL1: ”Naturskyddsområde som tillhör eller föreslagits höra till strandskyddsprogrammet”. Larsmo skärgård är en del av strandskyddsprogrammet för att skydda områdets naturvärden med stöd av naturvårdslagen. På området råder byggnadskränkning enligt Markanvändnings- och bygglagen 33§. Inga tillstånd för uppförande av byggnad får beviljas så att det försvårar landskapsplanens genomförande. Mässkär innefattas också av ett område med en beteckning för Natura 2000-område eller område som föreslagits bli Natura 2000-område. Byggnadskränkning råder också på detta område. Genom Natura 2000 vill man skydda vissa naturtyper och specifika arters livsmiljöer. Mässkär ingår i Natura 2000-området för Larsmo skärgård med beteckningen

---

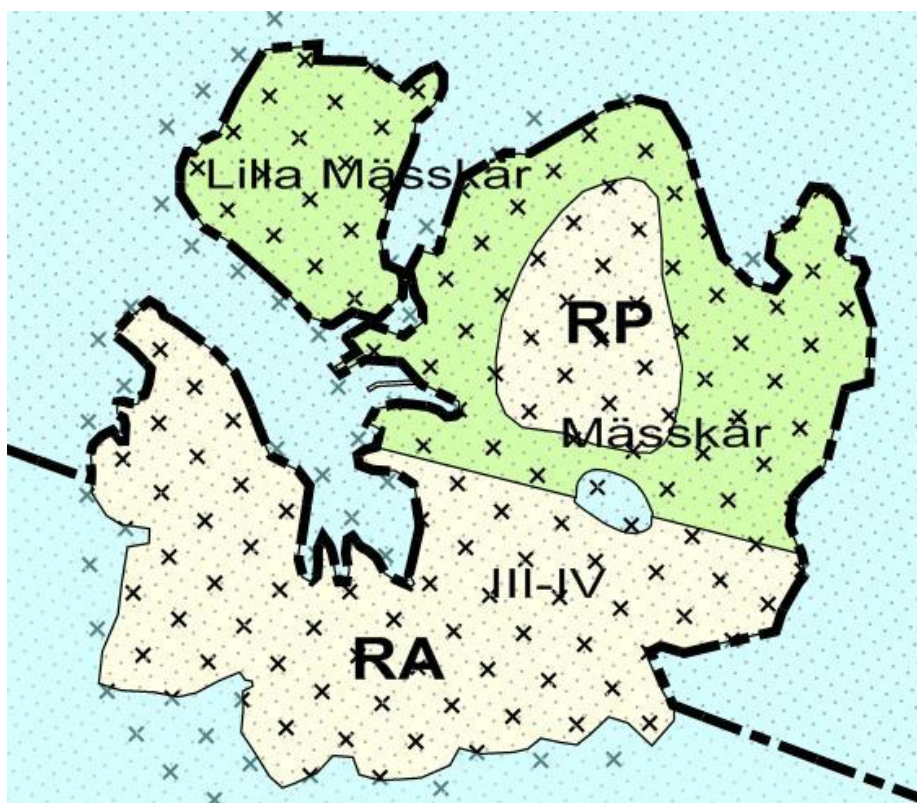
<sup>22</sup> Staden Jakobstads fastighetsregister 19.10.2017

<sup>23</sup> Miljöministeriet, Styrningen av markanvändningsplaneringen – en välmående livsmiljö som mål

F10800132. Detta är ett område med direktiv både för skydd av vilda fåglar (SPA) och skyddsområden för bevarande av vilda djur och deras livsmiljö (SCI).<sup>24</sup>

Mässkär har också ansetts vara en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY). Utmärkelsen baserar sig på en inventering av byggda kulturmiljöer utförd av Museiverket. Inventeringen har utförts i samband med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. De utvalda kulturmiljöerna ska representera utvecklingen och historien på ett mångsidigt sätt.<sup>25</sup> Mässkär anses representera en mångsidig helhet av den statliga sjöfarten och skärgårdsbosättningen som delvis hänför sig till denna sjöfart.<sup>26</sup>

I Jakobstads generalplan har hela Mässkär fått en beteckning för ett värdefullt naturområde. Området har angetts både som ett område som är särskilt viktigt för landskapet och rekreation samt ett värdefullt kulturlandskap. Största delen av den norra halvan av ön har angetts som område med landsbygdskaraktär medan området runt naturstationen har angetts som ett område för turism- och fritidstjänster (RP). Den södra halvan av ön har angetts som område för sommarboende (RA).<sup>27</sup>



**Figur 2. Jakobstads Generalplan 2020**

<sup>24</sup> Österbottens landskapsplan 2030

<sup>25</sup> Museiverket, Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY

<sup>26</sup> Museiverket, Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY - Mässkärs fyr- och lotsamhälle

<sup>27</sup> Jakobstads Generalplan 2020

### 3.5 Förutsättningar för byggande

Byggande regleras främst av Markanvändnings- och bygglagen (MBL), planer med rättsverkningar samt av stadens byggnadsordning. Enligt MBL får i regel inte byggnader uppföras i en strandzon utan detaljplan eller generalplan med rättsverkningar. Med strandzon avses ett ca 100-200 m brett område från strandlinjen vid medelvattenstånd. Med strandområde avses ett bredare område än strandzon där byggandet behöver regleras.<sup>28</sup>

Byggnadsordningen efterföljs för detaljer som inte omnämns i MBL eller Markanvändnings- och byggförordningen (MBF), eller en plan med rättsverkningar över området. I staden Jakobstads byggnadsordning bestäms om byggande på strandområden bland annat att en ny byggnadsplats bör vara minst 2000 m<sup>2</sup> stor, med andra ord samma krav som anges i MBL. Avståndet mellan en byggnad och strandlinjen vid medelvattenstånd ska vara minst 20 meter och golvhöjden minst 1,8 meter över medelvattenståndet. En bastubyggnad på högst 20m<sup>2</sup> får dock byggas närmare stranden, men inte närmare än 10 meter. Byggnadsplatsen får inte bebyggas till större andel än 10 %.

Enligt stadens byggnadsordning får på en byggnadsplats på strandområde uppföras högst en fritidsbostad i två våningar och en gäststuga på högst 20 m<sup>2</sup>. Deras sammanlagda våningsyta får dock inte överskrida 90 m<sup>2</sup>. En bastubyggnad får inte vara större än 25 m<sup>2</sup> och ekonomibyggnadernas totala yta får inte vara större än 85 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup> Ingen specifik definition ges dock för termerna strandzon och strandområde.

För bestämmande av antal byggrätter vid uppgörandet av en strandplan används den så kallade stomfastighetsprincipen. Man tar i beaktande hur många byggrätter som redan använts av de som finns att tillgå, och konstaterar om det ännu finns oanvända byggrätter kvar. Byggrätterna beräknas fastighetsvis utgående från fastighetsindelningen vid en angiven tidpunkt. Ofta används antingen 1959 när bygglagen (370/1958) trädde i kraft eller 1969 då bestämmelserna om strandplaner (626/1969) trädde i kraft.<sup>30</sup>

Redan 1958 var fastighetsindelningen på Mässhär den samma som idag, så val av tidpunkt är inte av större betydelse. Däremot är strandlinjens längd avgörande för antalet byggrätter. Vid beräkningen av byggrätter använder man en förenklad version av strandlinjen, en så

---

<sup>28</sup> Miljöministeriet, Planeringen av strändernas markanvändning s. 24

<sup>29</sup> Jakobstads byggnadsordning, Godkänd av stadsfullmäktige 25.10.2005

<sup>30</sup> Miljöministeriet, Planeringen av strändernas markanvändning s. 104

kallad modifierad strandlinje. Den modifierade strandlinjens längd är kortare än den verkliga strandlinjen eftersom mindre vikar och uddar inte räknas med.<sup>31</sup>

Vid beräkning av byggrätter utgår man ofta från ett visst antal byggrätter per kilometer. Ofta används fem till sju byggrätter per kilometer. Längs fastlandsstränder som lämpar sig mycket väl för byggande kan ett större antal byggrätter per kilometer användas. På öar och holmar ute i skärgården anses ofta naturen mer känslig och antalet byggrätter brukar därför vara mindre exempelvis fem per kilometer. Dåliga förhållanden för byggande och värdefulla biotoper kan dessutom sänka värdet.<sup>32</sup>

Mässkärs modifierade strandlinje har uppskattats grovt med hjälp av Södra Savolaxmetoden och Lantmäteriverkets baskarta. Södra Savolaxmetoden innebär att färre byggnader kan placeras vid smala vattendrag än vid breda vattendrag. Detta på grund av att närliggande fritidsbostäder anses störa varandra. Modifierade strandlinjen längs södra delen av Mässkär är drygt 1800 meter lång. Med en beräkning av fem byggrätter per kilometer skulle ingen av de små utstyckade fastigheterna få någon byggrätt och byggrätterna för 3:502 skulle kraftigt överskridas. Fastigheten 3:304 Messkärin Luotsiasema däremot är inte lika bebyggd och har en modifierad strandlinje på ca 1900 meter varav nästan 800 är strandlinjen runt Lill-Mässkär. Här skulle eventuellt någon ny byggrätt kunna placeras ut, men man behöver förstås först noggrant undersöka och fundera om Mässkär ytterligare ska bebyggas och om skyddsbestämmelserna tillåter detta.

#### **4. Alternativ till samägandet av 3:502 Mässkär**

Som tidigare nämnts ägs idag fastigheten 3:502 Mässkär av 26 personer. Samägo är en väldigt okomplicerad form av förvaltning av en fastighet. Samägandeförhållandet regleras av Lag om vissa samäganderättsförhållanden (25.4.1958/180). Enligt denna lag hänför sig delägarnas rättigheter och skyldigheter till andelens storlek. Exempelvis fördelas arrendeintäkter mellan delägarna enligt storleken på deras andel.<sup>33</sup> Var och en av delägarna har också rätt att överlåta sin andel utan att höra övriga delägare.<sup>34</sup> Dock får inte åtgärder som gäller fastigheten i helhet utföras utan alla delägares samtycke.<sup>35</sup> Detta är kanske största nackdelen vad det gäller samägandet av 3:502 Mässkär. Med många delägare är det

---

<sup>31</sup> Miljöministeriet, Planeringen av strändernas markanvändning s. 102

<sup>32</sup> Närings-, trafik- och miljöcentralen, Handbok om behandling av undantagsbeslut s. 102-103

<sup>33</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 2§

<sup>34</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 3§

<sup>35</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 4§



svårt att alltid ha en gemensam ståndpunkt. Om arvtagarna är flera än de nuvarande delägarna sker också en naturlig ökning av antalet delägare vilket ytterligare kan försvåra situationen.

En delägare har rätt att erhålla sin andel i fastigheten genom skifte. Om det genom skifte skulle uppstå oskäligt stora kostnader eller en ansenlig minskning av värdet på fastigheten kan rätten, på yrkande av delägare, istället förordna försäljning av fastigheten.<sup>36</sup> Även vid en utmätning kan försäljning av en fastighet i vissa fall verkställas, dock inte om betydelsen av försäljningen inte uppväger de olägenheter den medför.<sup>37</sup>

En fastighet som ägs av två eller flera personer betraktas som en fastighetssammanslutning vid beskattningen. En fastighetssammanslutning uppstår då två eller flera personer äger en fastighet tillsammans. Sammanslutningen är inte separat skattskyldig, exempelvis arrendeinkomster betraktas därför som personlig förvärvskälla. Vid utdelningen av fastighetssammanslutningens arrendeinkomster betraktas inkomsterna som kapitalinkomster för delägarna.<sup>38</sup> Skattesatsen för kapitalinkomster är 30 % upp till 30 000€ och 34 % för det som överstiger 30 000 €.<sup>39</sup>

## 4.1 Aktiebolag

Aktiebolag är en företagsform som lämpar sig väl när grundarna av ett företag är många. Ett aktiebolag är också en fristående juridisk person och har sina egna rättigheter och skyldigheter. Vid grundandet behövs ett aktiekapital som enligt Aktiebolagslagen (21.7.2006/624) bör vara minst 2500 €.<sup>40</sup> Om ett aktiebolag bildas för förvaltningen av 3:502 Mässkär kan fastigheten fungera som apportegendom för betalningen av aktiekapitalet istället för att betala summan i pengar.<sup>41</sup> Delägarna tilldelas då aktier enligt deras andel i fastigheten. Vid bildandet ska också en bolagsordning uppföras med bestämmelser som ska tillämpas på aktiebolaget<sup>42</sup>.

Aktieägarna kan utöva sin beslutanderätt vid bolagsstämman. Men det finns också möjlighet att fatta enhälliga beslut också utanför stämman med vissa kriterier.<sup>43</sup>

---

<sup>36</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 9§

<sup>37</sup> Utsökningsbalk, 15.6.2007/705 73§

<sup>38</sup> Skatteförvaltningen, Fastighetssammanslutning

<sup>39</sup> Skatteförvaltningen, Placeringar

<sup>40</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 1 kap. 3§

<sup>41</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 2 kap. 6§

<sup>42</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 1 kap. 9§

<sup>43</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 5 kap. 1§

Bolagsstämman ska hållas senast sex månader efter räkenskapsperiodens slut. Ämnen som ska behandlas är fastställande av bokslut, användning av eventuell vinst, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen, val av styrelseledamöter och andra ärenden enligt bolagsordningen.<sup>44</sup> Delägarnas röstetal bestäms ofta enligt antal aktier<sup>45</sup> och besluten kan fattas med enkel majoritet.<sup>46</sup>

Styrelsen sköter aktiebolagets förvaltning och ser till att verksamheten är ändamålsenligt organiserad.<sup>47</sup> Styrelsen ska bestå av minst en och högst fem ordinarie ledamöter enligt Aktiebolagslagen om inte annat har bestämts i bolagsordningen.<sup>48</sup> Ett aktiebolag är också bokföringsskyldigt. Det är styrelsens ansvar att se till att tillsynen över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad av någon behörig.<sup>49</sup>

Ett aktiebolag är självständigt skatteskyldigt. Dess inkomster beskattas med en skattesats på 20 %. Skatten beräknas på vinsten som lämnat kvar efter att man dragit av eventuella avdragbara utgifter för förvärvskällan. Delägarna betalar skatt först när de förvärvar lön, arvode eller dividend.<sup>50</sup>

Företagets vinst kan delas ut som dividend åt aktieägarna. Dividenden delas ut till delägarna enligt antalet aktier. Beskattningen av dividenden beror på om beloppet som delas ut överstiger 8 % av aktiens matematiska värde. Om dividenden som delas ut är högst 8 % av aktiens matematiska värde är 25 % skattepliktig kapitalinkomst och 75 % skattefri inkomst. Om beloppet överstiger 8 % av aktiens matematiska värde beskattas 75 % av det som överskrider 8 % som förvärvsinkomst och 25 % skattefri inkomst. Aktiens matematiska värde kan beräknas genom att dividera nettoförmögenheten med antalet aktier.<sup>51</sup>

I bolagsordningen kan också tas med en inlösningsklausul som ger bolaget eller andra aktieägare rätt att lösa in aktier vid en försäljning.<sup>52</sup> En inlösningsklausul gör att delägarantalet inte lika lätt ökar. Om man i framtiden vill bibehålla möjligheten att dela upp fastigheten är det bra om inte delägarna är alltför många. Vid betalning av

---

<sup>44</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 5 kap. 3§

<sup>45</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 5 kap. 12§

<sup>46</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 1 kap. 6§

<sup>47</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 6 kap. 2§

<sup>48</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 6 kap. 8§

<sup>49</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 6 kap. 2§

<sup>50</sup> Skatteförvaltningen, Inkomstbeskattning - aktiebolag och andelslag

<sup>51</sup> Skatteförvaltningen, Placeringar

<sup>52</sup> Aktiebolagslag, 21.7.2006/624 15 kap. 10§

fastighetsskatt blir det dock aktiebolaget som blir betalningsskyldigt, delägarna betalar inte längre sin andel av skatten enligt storleken på deras andel.

## 4.2 Bildande av samfällt område

Ett samfällt område ägs gemensamt av två eller flera fastigheter. Delägarfastigheternas ägare bildar ett delägarlag. Andelen i ett samfällt område hänför sig alltså till en fastighet inte en person. Andelar i samfällda områden kan dock säljas och överlåtas på samma sätt som fast egendom. Ett samfällt område ska också ha en delägarförteckning som anger storleken på delägarfastigheternas andelar.<sup>53</sup>

Ett samfällt område kan bildas om det kan anses nödvändigt, av en eller flera fastigheter genom ett avtal mellan ägarna. Bildandet sker genom en lantmäteriförrättning. Bildandet får dock inte äventyra tydligheten i fastighetssystemet. På ett detaljplanerat område får man inte enligt Fastighetsbildningslagen bilda ett samfällt område.<sup>54</sup>

Om fastigheten 3:502 Mässkår bildas till ett samfällt område bör alltså delägarna ha en fastighet dit andelarna i samfälligheten kan fogas. Ett annat alternativ är att bilda så kallade spöckfastigheter. Spöckfastigheter är fastigheter som inte består av något jord- eller vattenområde utan endast har andelar i ett samfällt område. Spöckfastighetens innehavare har på så sätt samma rätt till det samfällda området som innehavare till en vanlig fastighet.

Förvaltningen av det samfällda området sköts av delägarlaget. Delägarlaget kan vara antingen ett konstituerat eller ett icke- konstituerat delägarlag. Ett delägarlag betraktas som konstituerat om man för dess verksamhet har fastställt stadgar.<sup>55</sup> Delägarlaget betraktas också som en juridisk person och delägarna är inte personligen ansvariga för delägarlagets skyldigheter.<sup>56</sup>

Det är delägarstämman som har beslutanderätt över samfälligheten. Dock kan man i stadgarna även bestämma att fullmäktige, valda av delägarna, istället får avgöra besluten. Ett enhälligt beslut kan också fattas utan delägarstämma.<sup>57</sup> Vid delägarstämman kan delägarna antingen ha en röst på var eller röstetal enligt andelar. Vid val av delägarstämmans ordförande har ändå alla en röst var. Om en delägarfastighet har flera

---

<sup>53</sup> Lantmäteriverket, Samfällda områden

<sup>54</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande kap. 10.3.1.1

<sup>55</sup> Lantmäteriverket, Samfällda områden

<sup>56</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 6§

<sup>57</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 7§

ägare har de en röst gemensamt. Om de har olika åsikter kan de dock rösta med ett röstetal som motsvarar den egna andelen.<sup>58</sup> Besluten kan vanligtvis fattas enligt majoritetens åsikt, men för att en del beslut ska godkännas, till exempel beslut om utarrendering av samfälligheten för en längre tid än fem år, krävs att delägare som företräder minst två tredjedelar av andelarna har röstat för beslutet.<sup>59</sup>

Det är delägarlagets styrelse som ser till att besluten verkställs. Beslut av ringa betydelse kan om det är tillåtet i stadgarna fattas av styrelsen genom enkel majoritet.<sup>60</sup> Vid behov kan också en eller flera ombudsmän utses istället för en styrelse.<sup>61</sup>

Ett delägarlag för ett samfällt område är bokföringsskyldigt enligt Bokföringslagen om det driver rörelse eller yrke.<sup>62</sup> Ett samfällt område är särskilt skattskyldigt. Delägarna behöver dock inte betala skatt på samfällighetens inkomst som delats ut till dem.<sup>63</sup>

Om delägarlaget löser in en delägarfastighets andelar behövs en lantmäteriförrättning för att foga andelarna till de övriga delägarfastigheterna.<sup>64</sup> Att förvalta ett samfällt område innebär inte lika mycket byråkrati som förvaltandet av ett aktiebolag och beslutsfattandet kan löpa smidigt genom majoritetsbeslut. Vid en delägars död tillfaller dock delägarfastigheten delägens dödsbo som ofta består av flera personer. Detta är ju trots allt inget problem så länge de kommer överens och det stör ju inte heller förvaltningen av det samfälliga området som helhet. Egendomen kan också delas upp bland dödsbodelägarna genom ett arvsskifte.

### 4.3 Uppdelning enligt detaljplan

En detaljplan styr markanvändningen och byggandet på ett ändamålsenligt sätt. Planen bestämmer områdets användningsändamål. Bland annat anges objekt som bör bevaras, tillåtna byggnadstyper och byggnadernas storlek och placering. Detaljplanen består av en detaljplanekarta med beteckningar och planbestämmelser samt en planbeskrivning med information om planens egenskaper och utarbetandet.<sup>65</sup>

---

<sup>58</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 8§

<sup>59</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 15§

<sup>60</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 19§

<sup>61</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 22§

<sup>62</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 1kap. 1§

<sup>63</sup> Inkomstskattelag, 30.12.1992/1535 18§

<sup>64</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 31§

<sup>65</sup> Miljöförvaltningen, Detaljplanläggning

Var och en av kommunerna ska sköta områdesplaneringen inom sin egen kommun.<sup>66</sup> Dock kan markägare låta utarbeta en stranddetaljplan över ett område de äger enligt 74§ i Markanvändnings- och bygglagen. Kommunen ska sedan godkänna planförslaget.<sup>67</sup> Det är för många en viktig fråga vad deras mark får för användningsmål, om de får någon byggrätt, tomtens storlek och så vidare. Utarbetandet av en detaljplan brukar därför kunna uppröra en hel del känslor. Därför kan det vara svårt att kunna komma överrens om ett planförslag. I och med detta har staden lättare att få en detaljplan till stånd. Markägarna har ju också rätt att lämna in anmärkningar mot planförslaget när det är framlagt till påseende<sup>68</sup> och besvara sig mot detaljplanen. Intressenterna ska också beredas möjlighet att delta i planens beredning, uttrycka sin åsikt och bedöma planläggningens verkningar.<sup>69</sup> Ett alternativ är också att låta någon helt utomstående uppgöra en detaljplan.

Enligt 116§ i MBL bör en byggplats ha en areal på minst 2000 m<sup>2</sup> om det på området inte finns någon gällande detaljplan. Kommunen kan dock genom undantag ge tillstånd att en byggplats får vara mindre. En del av delägarna i fastigheten 3:502 Mässkär har dock en så liten andel att om fastigheten skulle uppdelas enligt andelarna utan en detaljplan skulle en del delägare förvärva ett jordområde utan möjlighet till byggrätt. Det är trots allt inte så säkert att en detaljplan heller kan möjliggöra nya byggrätter. Eftersom Mässkär har utsetts till en byggd kulturmiljö av riksintresse ska utlåtande begäras av Närings-, trafik- och miljöcentralen och Museiverket eller landskapsmuseet om planförslaget. Det behövs inget utlåtande om det genom myndighetssamarbete kan konstateras att detaljplanen inte är något hot för förverkligandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.<sup>70</sup>

Med hjälp av en detaljplan kan man dela in ett område i separata tomter. Tomtindelningen kan vara antingen bindande eller av riktgivande karaktär. En tomtindelning kan också uppgöras separat, den är då alltid bindande.<sup>71</sup> Tomten bildas på basen av detaljplanen och tomtindelningen genom en lantmäteriförrättning. Små avvikelser från den bindande tomtindelningen kan dock godtas med sakägarnas tillstånd om det kan anses nödvändigt.<sup>72</sup>

Att dela in Mässkär 3:502 i tomter är komplicerat. Det skulle kunna anses rättvist att delägarna skulle tilldelas en eller flera tomter med byggrätt enligt storleken på deras andel.

---

<sup>66</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 20§

<sup>67</sup> Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895 36§

<sup>68</sup> Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895 27§

<sup>69</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 62§

<sup>70</sup> Miljöministeriet, Promemoria - Beaktande av byggda kulturmiljöer av riksintresse vid planläggning s.4

<sup>71</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 78§

<sup>72</sup> Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189 20§

Det är ju som tidigare nämndes inte säkert att nya byggnader kan uppföras med tanke på att Mässkär är en kulturmiljö av riksintresse. Fem delägare har ju inga fastigheter på ön, såsom den största delägaren staden Jakobstad. Dessa borde ju också ha rätt till tomter med byggrätt. Dessutom finns det 13 arrendetagare som inte har någon andel i fastigheten 3:502 Mässkär. I arrendekontrakten klargörs att arrendatorn inte är berättigad att inlösa arrendeområdet. Arrendegivaren har dock rätt att lösa in byggnaderna till gängse pris vid avtalets upphörande<sup>73</sup>.

På basen av planen borde sedan fastigheten 3:502 delas upp. I fastighetsbildningslagen regleras inlösningen av tomtdelar enligt följande:

”I syfte att bilda en tomt eller en sådan byggplats som passar in i en detaljplan har ägaren till tomten eller en del av byggplatsen rätt att lösa in ett i tomten eller byggplatsen ingående område som tillhör någon annan.

Om flera önskar lösa in en del av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, har den företrädare vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna lika värda, skall den som först yrkat inlösning ha rätt att lösa in området.”<sup>74</sup>

De personer som både har andel i fastigheten 3:502 Mässkär och äger byggnader borde alltså ha rätten att lösa in den tomt där byggnaderna är belägna. Uppdelningen kan också ske enligt ett skiftesavtal mellan delägarna. I ett skiftesavtal bestämmer delägarna sinsemellan vem som får vilken tomt och om eventuell jämkning i pengar.

Om inga nya byggrätter kan tillföras genom detaljplanen borde alltså de befintliga byggrätterna fördelas mellan delägarna enligt deras andelar. På basen av detta resonemang skulle staden Jakobstad ha rätt till nästan en tredjedel av tomterna. Det är i praktiken inte möjligt att alla delägarna får en egen tomt om arrendatorerna som inte har någon andel i Mässkär 3:502 får en tomt.

Arrendatorerna äger ändå byggnaderna på arrendeområdena. En del byggnader är väldigt gamla och inga nya fritidshus har byggts sedan Mässkär övergick i Jakobstads ägo 1977. En del byggnader är också mycket äldre än så. Eventuellt skulle man kunna anse att de som äger riktigt gamla byggnader också är ägare till byggrätten enligt hävd. Detta skulle öppna en möjlighet för arrendatorerna utan andel att få en tomt med byggrätt. Det finns dock inga konkreta direktiv vad som kan tolkas som hävd utan detta avgörs från fall till fall.

---

<sup>73</sup> Jordlegolag, 29.4.1966/258 76§

<sup>74</sup> Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554 62§

Fördelningen av byggrätterna skulle förenklas anmärkningsvärt om en del av delägarna skulle sälja sina andelar åt de resterande delägarna eller arrendetagarna. Exempelvis skulle delägarna som inte har någon byggrätt kunna sälja sina andelar åt de arrendetagare som inte har någon andel i fastigheten. Detta förutsätter ju trots allt att delägarna utan byggrätt är villiga att sälja sina andelar.

Enligt Markanvändnings- och bygglagen är markägarna skyldiga att betala för utarbetandet av detaljplanen om den uppgörs på deras initiativ<sup>75</sup>. Kostnader tillkommer också för skiftesavtalet om man låter en jurist utarbete avtalet. Efter uppdelningen ansvarar var och en för sina utgifter för sin tomt.

#### 4.4 Skiftesavtal

En tänkbar möjlighet för upplösandet av samägandeförhållandet av 3:502 Mässkär är att direkt göra upp ett skiftesavtal för delningen av fastigheten. I kapitel 4.3 nämndes möjligheten att uppgöra ett skiftesavtal för delningen av fastigheten enligt en detaljplan. Delägarna kan också avtala om uppdelningen av fastigheten utan att en detaljplan görs upp.

I ett skiftesavtal bestämmer delägarna sinsemellan hur fastigheten delas upp och gränserna dras. Var och en har rätt att få värdet av sin andel, antingen genom ett markområde eller i pengar. Kraven på ett skiftesavtal är i stort sett de samma som för ett köpebrev för en fastighet<sup>76</sup>. Detta betyder att avtalet ska upprättas skriftligen och bevittnas av ett köpvittne.<sup>77</sup> I detta fall kan det också anses nödvändigt att bifoga en karta som åskådliggör de avtalade fastighetsgränserna. Den avtalade fastighetsindelningen verkställs sedan genom styckning av fastigheten till lägenheter enligt skiftesavtalet<sup>78</sup>.

Om fastigheten delas utan detaljplan och endast på basen av ett skiftesavtal som sådant tillkommer inga nya byggrätter. Storleken på en byggnadsplats bör då också vara minst 2000 m<sup>2</sup><sup>79</sup>. En del fastighetsägare har dock inte så stor andel att det räcker till 2000 m<sup>2</sup>. Detta blir ju ett problem eftersom ett litet markområde utan byggrätt är av ringa värde. De delägare som har för liten andel borde alltså förvärva fler andelar av de övriga delägarna om de vill ha en chans att bli tilldelade ett område med byggrätt. Det är också möjligt för dem att erhålla sin andel i pengar.

---

<sup>75</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 59§

<sup>76</sup> Jordabalk, 12.4.1995/540 4 kap. 3§

<sup>77</sup> Jordabalk, 12.4.1995/540 2 kap. 1§

<sup>78</sup> Lantmäteriverket, Delning av en fastighet

<sup>79</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 16§

Också i detta fall är arrendatorernas möjligheter att få ett område med byggrätt begränsade. Även de borde förvärva andelar i fastigheten för att överhuvudtaget kunna vara med vid en uppdelning. Detta förutsätter ju dock att någon är villig att överlåta andelar. De som inte erhåller något markområde har som tidigare nämnts rätt att få sin andel i pengar. Eftersom det finns så få byggrätter föreligger det en risk att fastigheternas värde måste jämkas med stora pengasummor.

På basen av skiftesavtalet styckas sedan lägenheter ut åt dess förvärvare. För styckningen uppbärs en styckningsavgift som bestäms enligt areal. Kostnader tillkommer naturligtvis också om man förordnar en utomstående, till exempel en jurist, att utarbeta skiftesavtalet.

## **5. Delägarnas åsikter**

För att ta reda på vad delägarna själva har för åsikt om förvaltningen av 3:502 Mässkär ordnades fredagen den 15.12.2017 ett diskussionstillfälle. Delägarlagets kassör skickade ut information och inbjudan till samtliga. Diskussionstillfället hölls i stadshuset klockan 18, var ett tjugotal delägare var på plats. De olika alternativen till samägandet som utretts i detta arbete presenterades kort och delägarna gavs möjlighet att uttrycka sin åsikt. Delägarna ombads också berätta vad de tycker är viktigt med tanke på förvaltningen samt vad de har för tankar och värderingar som bör beaktas i denna utredning.

Delägare utan fritidsbostad framförde att de också skulle vilja ha en egen fritidsbostad på ön. Staden Jakobstad däremot kommer troligen inte göra anspråk på någon byggrätt för fritidsbostad men är intresserad att ändå få ut värdet av sin andel. De övriga delägarna skulle gärna ha sett att staden vid en eventuell uppdelning skulle nöja sig med ”restområden” utan byggrätt. Ett förslag var också att staden skulle sälja sina andelar åt de övriga delägarna.

I övrigt framfördes att rätten att fritt kunna röra sig på ön längs stigar värdesattes och gärna skulle bevaras. Arrendetagarna skulle gärna få vara kvar på ön, de innebär dessutom en liten ekonomisk nytta för delägarna. Rättvis och likvärdig behandling ansågs också vara viktigt. En del ansåg att en uppdelning skulle vara bäst medan en del förespråkade fortsatt samägande och eventuellt byte av förvaltningsform. En del skulle också gärna vilja fortsätta som förut. En del av delägarna ansåg ändå att dagens situation är ohållbar och att något måste göras förr eller senare.



Delägarna tillfrågades vilka av de presenterade alternativen som lät intressant och det finns intresse för. Mest intresse fanns det för en utredning om vad det innebär att fortsätta som förut följt av en utredning av att bilda ett samfällt område. En utredning om delning av fastigheten ansågs vara minst intressant med ett par röster färre en aktiebolagsalternativet. Delägarna föreslog trots allt att alla alternativ till samägandet som presenterades, samt det nuvarande samägandet och ett klyvningsförfarande skulle utredas vidare i handlingsplanen.

## **6. Handlingsplan**

Utgående från de alternativ till samägandet av fastigheten 3:502 Mässkär som undersökts och delägarnas åsikter har en handlingsplan för åtgärder gällande ägandeförhållandena utarbetats. Samtliga av de alternativen som undersökts och presenterats för delägarna vid diskussionstillfället finns med i handlingsplanen enligt delägarnas önskan. Delägarna framförde också att de var intresserade av att ett klyvningsförfarande också skulle utredas samt alternativet att inte vidta några åtgärder utan fortsätta som förut. De alternativ som presenterats i handlingsplanen är således; bildande av aktiebolag, bildande av samfällt område, att inte vidta några åtgärder alls, uppdelning enligt en detaljplan, uppdelning på basen av skiftesavtal samt klyvning. Handlingsplanen finns som bilaga till examensarbetet.

I handlingsplanen har redogjorts för hur man går till väga för att genomföra de olika alternativen. Förutom tillvägagångssättet har också förvaltningen presenterats för de alternativ som innebär att fastigheten fortfarande ägs av flera personer. För- och nackdelar har också väldigt kortfattat diskuterats för de olika alternativen. Vid diskussionstillfället framförde delägarna en önskan om att innebörden av de olika alternativen skulle förklaras. Därför innehåller inte handlingsplanen enbart en redogörelse för hur alternativet ska omsättas i praktiken utan det är meningen att handlingsplanen ska ge en bild av hur exempelvis en annan förvaltningsform sköts.

## 7. Sammanfattning

Som resultat av detta examensarbete presenteras en handlingsplan över flera olika alternativ till det nuvarande samägandet av fastigheten 3:502 Mässkär. Samtliga alternativ har sina för- och nackdelar och i arbetet tas inte ställning till vilket alternativ som kan anses vara det bästa. Störst skillnad blir det dock vid en delning av fastigheten. Det gynnar också de som vill ha en fritidsbostad och blir tilldelad ett område med fritidsbostad. Beslutsfattandet förenklas både vid en uppdelning och vid ett byte av förvaltningsform vilket gynnar samtliga delägare. Delägarna borde avgöra vilket alternativ som är det bästa utgående från deras åsikter och värderingar.

En av de största utmaningarna i detta fall är det faktum att en del delägare inte har en egen fritidsbostad trots att de skulle vilja ha en. Att det finns arrendatorer som inte är delägare gör att det finns fler personer som vill ha en fritidsbostad än antalet befintliga fritidsbostäder. Om inte nya byggrätter kan delas ut är detta en svår situation att lösa.

Detta arbete har varit en utmaning på grund av att det finns väldigt många faktorer att ta i beaktande. Områdets skyddsbestämmelser begränsar också vilka åtgärder som kan företas. Arbetet har dock fört med sig en hel del nya lärdomar om såväl den egna branschen som Mässkärs särdrag och historia.

## Källförteckning

### Finlands författningssamling

Aktiebolagslag, 21.7.2006/624. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 1 November 2017].

Bokföringslag, 30.12.1997/1336. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 1 November 2017].

Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 18 November 2017].

Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 18 November 2017].

Inkomstskattelag, 30.12.1992/1535. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 4 November 2017].

Jordabalk, 12.4.1995/540. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 6 December 2017].

Jordloglag, 29.4.1966/258. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 28 November 2017].

Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 5 November 2017].

Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 30 Oktober 2017].

Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 14 November 2017].

Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 14 November 2017].

Utsökningsbalk, 15.6.2007/705. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 31 Oktober 2017].

femEmare Oy, u.å.. *Ulkokallan majakkasaari*. [Online]  
<http://www.fememare.fi/ulkokalla.5.html>  
[Hämtad 22 1 2018].

Föreningen Mässkärs Lotsstation r.f., Jakobstads Fotoklubb r.f., Boström A., Kuisma, E., Perhiö L., Pollock, A., 2012. *Mässkär-Jakobstad-Pietarsaari 63°44'N : 22°35'E*. Jakobstad: Jakobstads Fotoklubb r.f..

*Generalplan 2020*. Staden Jakobstad

*Jakobstads byggnadsordning*. 2005. Staden Jakobstad

*Jakobstads fastighetsregister*. [18.10.2017] Staden Jakobstad

Karleby stad, 2016. *Kokkolan kaupungin omistajapoliittiset linjaukset 2016*, Karleby: Karleby stadsfullmäktige.

Karleby Turism Ab, u.å.. *Tankar - historia*. [Online]  
<https://www.kokkola.fi/tankar/2/tankarin-historia/sv-SE/historia/>  
 [Hämtad 21 1 2018].

*Lagfartsregistret*. [3 Januari 2018]. Lantmäteriverket

Lantmäteriverket, u.å.. *Delning av en fastighet*. [Online]  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/lantmateriforrattningar/ansok-om-en-forrattning/delning-av-en-fastighet>  
 [Hämtad 4 December 2017].

Lantmäteriverket, u.å.. *Handbok för förrättningsförfarandet*. [Online]  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/expertanvandare/handbocker-och-ersattningssuppgifter/handbok-forrattningsforfarandet-hff>  
 [Hämtad 5 November 2017].

Lantmäteriverket, u.å.. *Samfällda områden*. [Online]  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/lantmateriforrattningar/ansok-om-en-forrattning/samfallda-omraden>  
 [Hämtad 4 November 2017].

Mässkärs Nturstation r.f., u.å.. *Mässkår*. [Online]  
<http://www.masskar.fi/>  
 [Hämtad 10 September 2017].

Miljöförvaltningen, 2016. *Detaljplanläggning*. [Online]  
<http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon-och-planlaggning/Systemet-for-planering-av-markanvandningen/Detaljplanlaggning>  
 [Hämtad 21 November 2017].

Miljöministeriet, 2005. *Planeringen av strändernas markanvändning*. [Online]  
[https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/41773/Ymp%3a4rist%3ab6opas\\_120sv.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/41773/Ymp%3a4rist%3ab6opas_120sv.pdf?sequence=1)  
 [Hämtad 16 februari 2018]

Miljöministeriet, 2009. *Promemoria - Beaktande av byggda kulturmiljöer av riksintresse vid planläggning*. [Online]  
[http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv\\_rky\\_kaavoituksessa\\_ja\\_lupamenettelyssa.pdf](http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_rky_kaavoituksessa_ja_lupamenettelyssa.pdf)  
 [Hämtad 27 November 2017].

Miljöministeriet, 2016. *Styrningen av markanvändningsplaneringen – en välmående livsmiljö som mål*. [Online]  
<http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Markanvandning-och-byggande/Styrning-av-planeringen-av-markanvandningen>  
 [Använd 2 November 2017].

Museiverket, 2009. *Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY*. [Online]  
[http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv\\_default.aspx](http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_default.aspx)  
 [Använd 3 November 2017].

Museiverket, 2009. *Byggda kulturmiljöer av riksintresse RKY - Mässkärs fyr- och lotssamhälle*. [Online]  
 Available at:  
[http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=2923](http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=2923)  
 [Använd 30 September 2018].

Närings-, trafik- och miljöcentralen, 2016. *Handbok om behandling av undantagsbeslut*. [Online]  
[https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/125875/Raportteja\\_60\\_2016.pdf?sequence=2](https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/125875/Raportteja_60_2016.pdf?sequence=2)  
 [Hämtad 7 Oktober 2017].

Skatteförvaltningen, 2013. *Fastighetssammanslutning*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/%C3%A4gande-och-besittning/fastighetssammanslutning/>  
 [Hämtad 1 November 2017].

Skatteförvaltningen, 2017. *Inkomstbeskattning - aktiebolag och andelslag*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/foretag-och-samfund/om-foretagsbeskattningen/inkomstbeskattning/aktiebolag-och-andelslag/>  
 [Hämtad 4 November 2017].

Skatteförvaltningen, 2017. *Placeringar*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/placeringar/>  
 [Hämtad 4 November 2017].

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC, 2014. *Markägarens handbok*. [Online]  
[http://extra.slc.fi/attvetadocument/markhandbok\\_webb.pdf](http://extra.slc.fi/attvetadocument/markhandbok_webb.pdf)  
 [Hämtad 4 Oktober 2017].

Världsarvet i Kvarken r.f., u.å.. *Kvarkens skärgård - Rönnskär*. [Online]  
 Available at: <http://kvarken.fi/upptack-kvarken/besoksplatser/yttre-skargarden-i-varldsarvsomradet/ronnskar/>  
 [Hämtad 22 1 2018].

Världsarvet i Kvarken r.f., u.å.. *Kvarkens skärgård - Valsörarna*. [Online]  
 Available at: <http://kvarken.fi/upptack-kvarken/besoksplatser/yttre-skargarden-i-varldsarvsomradet/valsorarna/>  
 [Hämtad 22 1 2018].

*Österbottens landskapsplan 2030*. Österbottens förbund

## **Figurförteckning**

Figur 1. Fastighetsindelning och byggnadsbestånd på Mässkär .....	7
Figur 2. Jakobstads Generalplan 2020 .....	9

# Handlingsplan

## Innehållsförteckning

Inledning.....	1
Aktiebolag .....	1
Bildande av samfällt område .....	7
Att fortsätta som förut.....	13
Uppdelning enligt detaljplan.....	15
Uppdelning på basen av skiftesavtal.....	21
Klyvning .....	24
Sammanfattning.....	27
Källförteckning.....	28



## Inledning

Nedan presenteras olika alternativ till tillvägagångssätt gällande ägandet av fastigheten 3:502 Mässkär. På basen av de åsikter som fastighetens delägare framförde vid ett diskussionstillfälle 18.12.2017 och en del utredningar har denna handlingsplan utarbetats. De alternativ som presenterats i handlingsplanen är således; bildande av aktiebolag, bildande av samfällt område, att inte vidta några åtgärder alls, uppdelning enligt en detaljplan, uppdelning på basen av skiftesavtal samt klyvning. I handlingsplanen har redogjorts för hur man går till väga för att förverkliga de olika alternativen samt hur förvaltningen sköts för de alternativ där fastigheten fortfarande ägs av flera personer. Vid diskussionstillfället framförde delägarna en önskan om att innebörden av de olika alternativen skulle förklaras. Därför innehåller inte handlingsplanen enbart en redogörelse för hur alternativet ska omsättas i praktiken utan det är meningen att planen samtidigt ska åskådliggöra exempel på hur förvaltningen kan skötas.

## Aktiebolag

Ett aktiebolag anses ha blivit grundat när det har antecknats i handelsregistret. För att bolaget ska antecknas i handelsregistret ska en etableringsanmälan lämnas in till Patent- och registerstyrelsen.<sup>1</sup> Ett aktiebolag kan grundas av en eller flera personer<sup>2</sup>. Samma anmälan lämnas också in till Skatteförvaltningen. Skatteförvaltningen och Patent- och registerstyrelsen handlägger vardera de delar av anmälan som hör till dem. Etableringsanmälan kan göras både elektroniskt och i pappersformat. Om anmälan görs elektroniskt görs automatiskt upp ett avtal om bolagsbildning samt en bolagsordning via e-tjänsten.<sup>3</sup>

För grundandet av ett aktiebolag förutsätts att till bolaget betalas ett aktiekapital på minst 2500€. Aktiekapitalet kan också betalas med något vars värde minst motsvarar 2500€ (apportegendom).<sup>4</sup> I detta fall kan alltså fastigheten 3:502 Mässkär användas som apportegendom. Delägarna

---

<sup>1</sup> Patent- och registerstyrelsen, Etableringsanmälan för aktiebolag

<sup>2</sup> Företagstolken, Aktiebolag

<sup>3</sup> Patent- och registerstyrelsen, Etableringsanmälan för aktiebolag

<sup>4</sup> Företagstolken, Aktiebolag

erhåller då antal aktier enligt andelar i fastigheten. Om betalningen av aktiekapitalet sker genom apportegendom kan dock inte anmälan göras elektroniskt utan måste göras i pappersform<sup>5</sup>.

För etableringsanmälan behövs följande dokument:

- Patent- och registerstyrelsens anmälningsblankett Y1, handelsregistrets bilageblankett 1 och en personuppgiftsblankett (i original)  
(Dessa finns att få på Patent- och registerstyrelsens hemsida)
- Avtal om bolagsbildning (i original)
- Bolagsordning (kopia)
- Kvitto över betald behandlingsavgift
- Utlåtande av revisor eller överlåtelsehandling om aktiekapitalet betalats genom apportegendom

Patent- och registerstyrelsen erbjuder också ett färdigt etableringspaket som innehåller de dokument som behövs för etableringsanmälan. Paketet kan dock inte användas om aktiekapitalet betalas med apport.<sup>6</sup>

I avtalet om bolagsbildningen bör åtminstone följande behandlas:

- Avtalets datum
- Samtliga aktieägare och antal aktier respektive aktieägare tecknat
- Aktiernas teckningspris
- Tiden för betalning av aktierna
- Medlemmarna i aktiebolagets styrelse
- Aktiebolagets revisorer
- Räkenskapsperiod (bestäms antingen i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen)<sup>7</sup>
- Bestämmelse om apport (om man använder apport som betalning av aktiekapitalet)<sup>8</sup>

Vid behov kan man i avtalet om bolagsbildningen också inkludera andra bestämmelser.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Patent- och registerstyrelsen, Etableringsanmälan för aktiebolag

<sup>6</sup> Patent- och registerstyrelsen, Pappersblanketter för aktiebolagsbildning

<sup>7</sup> Arbets- och näringsministeriet, Företags Finland -Avtal om bolagsbildning samt bolagsordning för aktiebolag

<sup>8</sup> Patent- och registerstyrelsen, Apport i aktiebolag

<sup>9</sup> Företagstolken, Aktiebolag

I bolagsordningen bör finnas åtminstone följande information om aktiebolaget:

- Namn
- Hemort
- Verksamhetsområde
- Räkenskapsperiod (bestäms antingen i avtalet om bolagsbildning eller i bolagsordningen)<sup>10</sup>

I bolagsordningen kan man också inkludera andra bestämmelser som ska tillämpas på bolaget, till exempel en inlösningsklausul.<sup>11</sup>

För etableringsanmälan upp bärs en registreringsavgift på 330€ om den görs elektroniskt och 380€ om den görs i pappersformat. Kvitto på betalningen skickas med anmälan.<sup>12</sup> Till anmälan ska också bifogas överlåtelsehandlingen för 3:502 Mäskär eller ett utlåtande av en revisor, om fastigheten används för betalningen av aktiekapitalet. När aktiekapital betalas med apportegendom behöver apportegendomen specificeras och säkerställas att dess värde motsvarar aktiekapitalets minimivärde. Dessutom bör man redogöra för de värderingsmetoder som tillämpats samt vad som kan påverka värderingen. En revisor ska ge ett utlåtande över redogörelsen och säkerställa betalningsvärdet. En överlåtelsehandling över fastighetsöverlåtelsen upprättas enligt samma bestämmelser som gäller för vanliga fastighetsköp.<sup>13</sup>

Etableringsanmälan ska lämnas in inom tre månader från att avtalet om bolagsbildningen undertecknats, i annat fall förfaller bolagsbildningen. Besittningsrätten till apportegendomen ska också vara i aktiebolagets ägo vid registreringen.<sup>14</sup>

Ett aktiebolag leds av en styrelse. Styrelsen sköter aktiebolagets förvaltning och ser till att verksamheten är ändamålsenligt organiserad. Det är också styrelsens ansvar att se till att tillsynen

---

<sup>10</sup> Patent- och registerstyrelsen, Pappersblanketter för aktiebolagsbildning

<sup>11</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 3 kap. 7§

<sup>12</sup> Företagstolken, Aktiebolag

<sup>13</sup> Arbets- och näringsministeriet, Företags finland -Avtal om bolagsbildning samt bolagsordning för aktiebolag

<sup>14</sup> Företagstolken, Aktiebolag

över bokföringen och medelsförvaltningen är ordnad av någon behörig.<sup>15</sup> Styrelsen fattar beslut enligt majoritetens åsikt om inte något annat anges i bolagsordningen. Styrelsen är beslutförför när hälften av styrelseledamöterna är på plats om inte bolagsordningen bestämmer något annat.<sup>16</sup> En styrelseledamot får inte delta i en förhandling mellan bolaget och en tredje part om styrelsemedlemmen har ett eget intresse som strider mot aktiebolagets intresse.<sup>17</sup>

Ett aktiebolags styrelse ska bestå av minst en och högst fem ordinarie ledamöter om inte annat har bestämts i bolagsordningen. Om ledamöterna är flera än tre ska också en ordförande utses. Om ledamöterna är färre än tre ska också minst en ersättare utses.<sup>18</sup> Styrelsen ska sammanträda vid behov, för detta bär ordförande ansvaret. Sammanträde ska hållas om en styrelsemedlem eller VD:n kräver det. En styrelseledamot kan också sammankalla till ett sammanträde om detta godkänns av minst hälften av de övriga i styrelsen.<sup>19</sup> Vid sammanträdena ska också föras protokoll.<sup>20</sup> Styrelsen kan också utse en verkställande direktör<sup>21</sup> för att ta hand om aktiebolagets löpande förvaltning<sup>22</sup>. En verkställande direktör måste dock inte utses.

Aktieägarna kan utöva sin beslutanderätt vid aktiebolagets bolagsstämma. Men det finns också möjlighet att fatta enhälliga beslut utanför stämman med vissa kriterier på handläggningen av beslutet.<sup>23</sup> Bolagsstämman ska hållas senast sex månader efter räkenskapsperiodens slut. Ämnen som måste behandlas är:

- Fastställande av bokslut
- Användning av eventuell vinst
- Beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen
- Val av styrelseledamöter
- Andra ärenden enligt bolagsordningen.<sup>24</sup>

---

<sup>15</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 2§

<sup>16</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 3§

<sup>17</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 4§

<sup>18</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 8§

<sup>19</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 5§

<sup>20</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 6§

<sup>21</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 20§

<sup>22</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 6 kap. 17§

<sup>23</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 1§

<sup>24</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 3§

Bolagsstämman kan också besluta om ärenden som hör till styrelsens behörighet.<sup>25</sup> Detta är ju en fördel om delägarna vill begränsa styrelsens inflytande. Ärendet måste dock ha nämnts i kallelsen för att få behandlas<sup>26</sup>. Förutom den ordinarie bolagsstämman hålls också extra bolagsstämma om detta har bestämts i bolagsordningen, styrelsen anser att det behövs eller aktieägare som företräder minst en tiondel av aktiernas antal kräver det.<sup>27</sup>

Samtliga aktieägare har rätt att delta i bolagets bolagsstämma.<sup>28</sup> Röstetal bestäms ofta enligt antalet aktier. En del delägare i 3:502 Mässkär tyckte att detta inte var något bra alternativ. Man kan dock i bolagsordningen bestämma att röstetalet avgörs på annat sätt<sup>29</sup>. Vid bolagsstämman fattas majoritetsbeslut.<sup>30</sup> För en del beslut krävs dock två tredjedelar av rösterna, exempelvis för beslut om ändring av bolagsordningen.<sup>31</sup> Också vid bolagsstämman ska det föras protokoll.<sup>32</sup> Styrelsen ska kalla till bolagsstämma<sup>33</sup> minst en vecka på förhand<sup>34</sup>.

Ett aktiebolag är bokföringsskyldigt. Detta innebär att samtliga bolagets penningtransaktioner ska registreras. För bokföringshändelserna ska det finnas ett kvitto eller ett annat verifikat. Dessa ska alltid vara numrerade och daterade. Penningrörelserna ska bokföras både kronologiskt och enligt tema. Av aktiebolag krävs så kallad dubbel bokföring. Alla transaktioner registreras då på två konton, på debetsidan och kreditsidan. I och med detta kan man lättare identifiera penninganvändningen och källan till pengarna. Ofta anlitas också en utomstående för att sköta ett bolags bokföring.<sup>35</sup> Detta kan vara ett alternativ om delägarna av 3:502 Mässkär bildar ett aktiebolag och ingen är villig att sköta bokföringen.

Ett aktiebolags räkenskapsperiod är 12 månader med eventuellt undantag när företaget startas och läggs ner. Räkenskapsperioden behöver inte följa kalenderåret utan bestäms i

---

<sup>25</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 2§

<sup>26</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 11§

<sup>27</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 3-4§

<sup>28</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 6§

<sup>29</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 12§

<sup>30</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 26§

<sup>31</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 27§

<sup>32</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 23§

<sup>33</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 17§

<sup>34</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 19§

<sup>35</sup> Skatteförvaltningen, Bokföring och revision - aktiebolag och andelslag

bolagsordningen eller avtalet om bolagsbildningen. Efter räkenskapsperiodens slut ska ett bokslut upprättas inom fyra månader.<sup>36</sup> Bokslutet baserar sig på bokföringen och består av en balansräkning, resultaträkning, verksamhetsberättelse och noter.<sup>37</sup> Ett aktiebolag måste också skicka en kopia av bokslutet till patent- och registerstyrelsen.<sup>38</sup> Bokföringen och bokslutet ska sedan förvaras i tio år efter räkenskapsperiodens slut. Kvitton och dylikt ska förvaras i sex år.<sup>39</sup>

I avtalet om bolagsbildning ska bolagets revisorer utses. Detta behöver dock inte göras om högst ett av följande påståenden gäller:

- Balansomslutningen är större än 100 000 euro
- Omsättningen är större än 200 000 euro
- Bolaget har i medeltal mer än tre anställda<sup>40</sup>

Utgående från detta är det inte troligt att ett aktiebolag för förvaltningen av 3:502 Mässkär skulle vara revisionskyldigt. Bolaget idkar en sådan verksamhet som inte förutsätter anmälan om momsskyldighet<sup>41</sup> men bolaget har ändå rätt att ansöka om att bli momsskyldiga.<sup>42</sup>

Ett aktiebolag är självständigt skatteskyldigt. Dess inkomster beskattas med en skattesats på 20 %. Skatten beräknas på vinsten som återstår sedan man dragit av eventuella avdragbara utgifter för förvärvskällan. Delägarna betalar skatt först när de förvärvar lön, arvode eller dividend.<sup>43</sup>

Företagets vinst kan delas ut som dividend åt aktieägarna. Dividenden delas ut till delägarna enligt antalet aktier. Beskattningen av dividenden beror på om beloppet som delas ut överstiger 8 % av aktiens matematiska värde. Om dividenden som delas ut är högst 8 % av aktiens matematiska värde är 25 % skattepliktig kapitalinkomst och 75 % skattefri inkomst. Om beloppet överstiger 8 % av aktiens matematiska värde beskattas 75 % av det som överskrider 8 % som förvärvsinkomst och 25 % skattefri inkomst. Aktiens matematiska värde kan beräknas genom att

---

<sup>36</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 12§

<sup>37</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 3kap. 1§

<sup>38</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 3kap. 9§

<sup>39</sup> Aktiebolagslag 21.7.2006/624 5 kap. 12§

<sup>40</sup> Revisionslag, 18.9.2015/1141 2 kap. 2§

<sup>41</sup> Mervärdesskattelag, 30.12.1993/1501 4 kap. 27§

<sup>42</sup> Mervärdesskattelag, 30.12.1993/1501 4 kap. 30§

<sup>43</sup> Skatteförvaltningen, Inkomstbeskattning - aktiebolag och andelslag

dividera nettoförmögenheten med antalet aktier.<sup>44</sup> Skattesatsen för kapitalinkomster är 30 % upp till 30 000€ och 34 % för det som överstiger 30 000 €. <sup>45</sup>

Den kanske viktigaste fördelen med att grunda ett aktiebolag för förvaltningen av 3:502 Mässhär är att man kan avgöra beslut mer effektivt genom röstning. Ett aktiebolag kan också bildas av flera personer, och andelar i fastigheten motsvaras av aktier som kan säljas, köpas och ärvas. Genom en inlösningsklausul kan man också se till att de befintliga aktieägarna har rätt att lösa in aktierna vid eventuell aktieförsäljning. Det är också möjligt att ganska långt skraddarsy en bolagsordning med passande regler och bestämmelser som tillämpas på bolaget.<sup>46</sup>

Ett aktiebolag kräver alltid en del byråkrati som kan uppfattas invecklad och tidskrävande. Ett aktiebolag löser inte heller problemet med att en del delägare inte har någon egen fritidsbostad. Redogörelser för genomförande av denna metod i liknande fall har inte heller påträffats under arbetets gång. Man måste också följa en del omfattande lagar och bestämmelser, till exempel aktiebolagslagen.<sup>47</sup>

## **Bildande av samfällt område**

Ett samfällt område är ett område som ägs av flera fastigheter tillsammans. Samfällda områden har ofta ett specifikt användningsändamål, exempelvis ett område för virkeslagring. Till skillnad mot en samägd fastighet tillhör ett samfällt område fastigheter, och inte personer.

För att ett samfällt område ska kunna bildas ska det anses nödvändigt för delägarfastigheterna. Området kan bildas av flera olika områdestyper. Skötseln och användningen av området ska vara möjligt att ordnas ändamålsenligt. Bildandet får dock inte äventyra tydligheten i fastighetssystemet. På ett detaljplanerat område får man inte enligt Fastighetsbildningslagen bilda ett samfällt område. Ett samfällt område kan inte heller bildas för väg eller ledande av vatten. Också för en samfällad skog gäller andra bestämmelser.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> Skatteförvaltningen, Beskattning av dividendinkomster kap. 2.1

<sup>45</sup> Skatteförvaltningen, Placeringar

<sup>46</sup> Företagstolken, Aktiebolag

<sup>47</sup> Företagstolken, Aktiebolag

<sup>48</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande kap. 10.3.1.1

För bildandet av det samfällda området uppgörs ett avtal. Avtalet kan formuleras fritt men av avtalet ska åtminstone följande beträffande det samfällda området framgå:

- Storleken på delägarfastigheternas andelar eller hur dessa ska beräknas
- Användningsändamål
- Gränser
- Eventuella ersättningar<sup>49</sup>

Det finns inga bestämmelser om för vilka ändamål ett samfällt område kan bildas utan utgångspunkten är att fastigheterna ska vara i behov av området.

Om fastigheten 3:502 Mässkär bildas till ett samfällt område bör alltså delägarna ha en fastighet dit andelarna i samfälligheten kan fogas. Ett annat alternativ är att bilda så kallade spöckfastigheter. Spöckfastigheter är fastigheter som inte består av något jord- eller vattenområde utan endast har andelar i ett samfällt område. Spöckfastighetens innehavare har på så sätt samma rätt till det samfällda området som en innehavare till en vanlig fastighet.

Om ett avtal om bidande av samfällt område har undertecknats kan en enskild delägare ansöka om förrättning till Lantmäteriverket. Om inget avtal har uppgjorts kan samtliga delägare gemensamt ansöka om bildandet av det samfällda området och avtalet görs upp först i förrättningen.<sup>50</sup> För ansökan kan Lantmäteriverkets blankett för ansökan om lantmäteriförrättning användas. Ansökan kan också vara fritt formulerad, en karta bör dock i båda fallen bifogas.<sup>51</sup>

Genom förrättningen bildas det samfällda området på basen av det avtal som uppgjorts av delägarna eller uppgörs i förrättningen. Sökande får ett meddelande om att förrättningen har blivit anhängig och vilken förrättningsingenjör som kommer att utföra förrättningen. Om förrättningsingenjören eller någon av sakägarna anser att det är nödvändigt medverkar också två godemän vid förrättningen. Eventuellt utförs terrängarbete för att bland annat fastställa oklara rår.

---

<sup>49</sup> Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189 36§

<sup>50</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarande kap. 10.3.2

<sup>51</sup> Lantmäteriverket, Ansök om en förrättning



Delägarnas andelar i det samfällda området och andra beslut avgörs vid ett förrättningsammansammanträde. Vid behov hålls flera sammanträden. Samtliga vars rätt förrättningen gäller kallas till sammanträde. Sakägarna är inte förpliktade att närvara vid sammanträden men det är ett bra sätt för sakägarna att kunna framföra sina åsikter och påverka förrättningen. Det är också möjligt att skriftligen framföra sina åsikter på förhand eller sända ett ombud med fullmakt till sammanträdet. Vid sammanträdet bestäms också fördelningen av förrättningskostnaderna.<sup>52</sup> Förrättningskostnaden för bildande av ett samfällt område bärs upp som arbetsersättning. Arbetsersättningen uppgår till 88 euro per timme.<sup>53</sup> Det är möjligt att lämna in besvär över beslut som fattats i förrättningen till jorddomstolen inom 30 dagar efter slutsammanträdet. Efter att besvärstiden gått ut registreras förrättningen och vinner laga kraft.<sup>54</sup>

Ägarna till delägarfastigheterna bildar tillsammans ett delägarlag. Personer som äger en delägarfastighet gemensamt betraktas tillsammans som en enda ägare.<sup>55</sup> Förvaltningen av det samfällda området sköts av delägarlaget. Delägarlaget kan vara antingen ett konstituerat eller ett icke- konstituerat delägarlag. Ett delägarlag betraktas som konstituerat om man för dess verksamhet har fastställt stadgar.<sup>56</sup> Delägarlaget kan om det är nödvändigt för nyttjandet eller skötseln av samfälligheten bära upp en avgift av delägarna enligt deras andel.<sup>57</sup> Delägarlaget betraktas också som en juridisk person och delägarna är inte personligen ansvariga för delägarlagets skyldigheter.<sup>58</sup>

Om man ämnar bilda ett konstituerat delägarlag och ska fastställa stadgar för delägarlaget ska åtminstone följande omnämnas:

- Namnet och hemorten för delägarlaget och det samfällda område som det förvaltar
- Styrelsens medlemmar och mandatperiod
- Personer med rätt att teckna delägarlagets namn
- Tidpunkt för ordinarie delägarstämma och de ärenden som då ska behandlas
- Grunder för avgifter som uppbärs av delägarna

---

<sup>52</sup> Lantmäteriverket, Att delta i en förrättning

<sup>53</sup> Lantmäteriverket, Prislsta - Fastighetsförrättningar 2018 s.10

<sup>54</sup> Lantmäteriverket, Att delta i en förrättning

<sup>55</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 3§

<sup>56</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 4§

<sup>57</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 5§

<sup>58</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 6§

- Tillvägagångssätt för granskning av räkenskap och förvaltning
- Räkenskapsperioden (högst fyra år), och tidpunkten för bokslut
- Tillvägagångssätt för sammankallande av stämma
- Annat som har betydelse för delägarlagets verksamhet <sup>59</sup>

För att fastställa stadgarna skickas en ansökan till regionförvaltningsverket. Förutom stadgarna ska också protokollet från stämman när stadgarna godkänts samt intyg för att beslutet vunnit laga kraft bifogas. Om delägarlaget driver sådan rörelse som innebär bokföringsskyldighet ska detta också uppges i ansökan. <sup>60</sup>

Delägarlagets praktiska verksamhet och verkställandet av beslut sköts av en styrelse <sup>61</sup> eller minst en ombudsman. <sup>62</sup> Beslut av ringa betydelse kan om det är tillåtet i stadgarna fattas av dessa utan delägarstämma genom enkel majoritet. <sup>63</sup> Om delägarlaget företräds av en styrelse ska man inom styrelsen välja en ordförande samt en vice ordförande. Samtliga styrelsemedlemmar ska också ha suppleanter. <sup>64</sup> Styrelsen är beslutför när hälften av styrelsemedlemmarna eller suppleanterna samt ordförande är närvarande. Ärenden avgörs genom majoritetsbeslut. <sup>65</sup> Även en ombudsman ska ha en suppleant. Om det finns flera ombudsmän ska en arbetsfördelning mellan dem fastställas i stadgarna. <sup>66</sup>

Det är i allmänhet delägarstämman som har beslutanderätt över samfälligheten. Dock kan man i stadgarna även bestämma att fullmäktige, valda av delägarna, istället får avgöra besluten. <sup>67</sup> Fullmäktiges röstetal bestäms enligt delägarnas totala röstetal som han företräder. <sup>68</sup> Ett enhälligt beslut kan också fattas utan delägarstämma. <sup>69</sup> Vid delägarstämman kan delägarna antingen ha en röst på var eller röstetal enligt andelar. Vid val av delägarstämmans ordförande har ändå alla en röst var. Om en delägarfastighet har flera ägare har de en röst gemensamt. Om de har olika

---

<sup>59</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 18§

<sup>60</sup> Regionförvaltningsverket, Delägarlagets stadgar

<sup>61</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 19§

<sup>62</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 22§

<sup>63</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 19§

<sup>64</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 21§

<sup>65</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 20§

<sup>66</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 22§

<sup>67</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 7§

<sup>68</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 17§

<sup>69</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 22§

åsikter kan de dock rösta med ett röstetal som motsvarar den egna andelen.<sup>70</sup> Besluten kan vanligtvis fattas enligt majoritetens åsikt, men för att en del beslut ska godkännas, till exempel beslut om utarrendering av samfälligheten för en längre tid än fem år, krävs att delägare som företräder minst två tredjedelar av andelarna har röstat för beslutet.<sup>71</sup>

Till stämman för ett konstituerat delägarlag sammankallar ombudsman eller styrelse<sup>72</sup> minst 14 dagar på förhand.<sup>73</sup> Vid stämman fattas endast beslut om det som omnämns i kallelsen.<sup>74</sup> Delägarna kallas till stämman om delägare som företräder minst en tiondel av andelarna kräver det skriftligen.<sup>75</sup> Till delägarstämman för ett icke- konstituerat delägarlag sammankallar någon av delägarna. Vid behov kan också Lantmäteriverket förordnas att sammankalla till sådan stämman, det är dock avgiftsbelagt.<sup>76</sup> Vid stämman ska det uppföras ett protokoll samt en förteckning över alla delägare som är närvarande och de fastigheter och andelar de företräder (röstlängd). Om det inte finns en annan bestämmelse i delägarlagets stadgar kan man inte rösta med ett röstetal som överstiger 30 % av det totala röstetalet för de närvarande delägarna.<sup>77</sup>

Också ett delägarlag är bokföringsskyldigt.<sup>78</sup> Detta innebär att samtliga penningtransaktioner ska registreras. För bokföringshändelserna ska det finnas ett kvitto eller ett annat verifikat. Dessa ska alltid vara numrerade och daterade.<sup>79</sup> Penningrörelserna ska bokföras både kronologiskt och enligt tema.<sup>80</sup> Av delägarlag krävs så kallad dubbel bokföring.<sup>81</sup> Alla transaktioner registreras då på två konton på debetsidan och creditsidan. I och med detta kan man lättare identifiera penninganvändningen och källan till pengarna. Ofta anlitas också en utomstående för att sköta bokföringen.<sup>82</sup> Detta kan vara ett alternativ om delägarna av 3:502 Mösskär bildar ett samfällt område och ingen är villig att sköta bokföringen.

---

<sup>70</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 8§

<sup>71</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 15§

<sup>72</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 9§

<sup>73</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 11§

<sup>74</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 12§

<sup>75</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 9§

<sup>76</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 10§

<sup>77</sup> Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758 14§

<sup>78</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 1 kap. 1§

<sup>79</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 2 kap. 5§

<sup>80</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 2 kap. 4§

<sup>81</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 1 kap. 2§

<sup>82</sup> Skatteförvaltningen, Bokföring och revision - aktiebolag och andelslag

Efter räkenskapsperiodens slut ska ett bokslut upprättas inom fyra månader.<sup>83</sup> Bokslutet baserar sig på bokföringen och består av en balansräkning, resultaträkning, verksamhetsberättelse och noter.<sup>84</sup> Bokföringen och bokslutet ska sedan förvaras i tio år efter räkenskapsperiodens slut. Kvitton och dylikt ska förvaras i sex år.<sup>85</sup>

Som tidigare nämnts behöver inte en sammanslutning utse en revisor om högst ett av följande påståenden gäller:

- Balansomslutningen är större än 100 000 euro
- Omsättningen är större än 200 000 euro
- Bolaget har i medeltal mer än tre anställda<sup>86</sup>

Utgående från detta är det inte troligt att ett delägarlag vid bildande av ett samfällt område av 3:502 Mässkär skulle vara revisionskyldigt.

Ett samfällt område är särskilt skattskyldigt. Delägarna behöver dock inte betala skatt på samfällighetens inkomst som delats ut till dem.<sup>87</sup>

Den kanske viktigaste fördelen med att bilda fastigheten 3:502 Mässkär till ett samfällt område är precis som med aktiebolagsalternativet att man då har ett fungerande och enkelt beslutsfattande. Delägarna kan också välja hur mycket de deltar i beslutsfattandet och i vilken utsträckning styrelse/ombudsman/fullmäktige får beslutanderätt. Delägarfastigheterna kan också precis som andra fastigheter köpas, säljas och ärvas. I stadgarna kan man också i viss mån göra upp lämpliga bestämmelser som passar specifikt detta samfälliga område.

Förvaltningen av ett samfällt område kräver trots allt en del byråkrati. Ett samfällt område löser inte heller problemet med att en del delägare inte har någon egen fritidsbostad. Om delägarlaget förvärvar en andel i det samfälliga området krävs det en lantmäteriförrättning där de förvärvade andelarna fogas till delägarfastigheterna enligt storleken på deras andel. Vid arv av en delägarfastighet blir det dock lätt så att delägarfastigheterna samägs om inte någon av arvingarna

---

<sup>83</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 3 kap. 6§

<sup>84</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 3kap. 1§

<sup>85</sup> Bokföringslag, 30.12.1997/1336 3 kap. 10§

<sup>86</sup> Revisionslag, 18.9.2015/1141 2 kap. 2§

<sup>87</sup> Inkomstskattelag, 30.12.1992/1535 18§

är beredda att upplåta sin del. Detta är ju dock inget problem så länge de kommer överrens och det stör ju inte heller förvaltningen av det samfällda området som helhet.

## Att fortsätta som förut

För en fastighet som liksom 3:502 Mässkär ägs av flera personer tillämpas lag om vissa samäganderättsförhållanden. Dock finns skilda bestämmelser om till exempel ett oskiftat dödsbo.<sup>88</sup> Delägarnas rättigheter och skyldigheter hänför sig till storleken på deras andel. Exempelvis fördelas arrendeintäkter mellan delägarna enligt andelarnas storlek. Detta gäller också då eventuella avgifter upp bärs.<sup>89</sup> Delägarna har var och en rätt att nyttja fastigheten så att det inte stör andras delägars rätt att nyttja den. En delägare kan också fritt överlåta sin andel utan att höra övriga delägare.<sup>90</sup> Dock får inte åtgärder som gäller fastigheten i helhet utföras utan alla delägars samtycke.<sup>91</sup> Detta är kanske största nackdelen vad det gäller samägandet av 3:502 Mässkär. Med många delägare är det naturligtvis svårt att alltid ha en gemensam ståndpunkt.

Delägarna kan dock genom en ansökan till rätten tilldelas en god man som sköter förvaltningen av fastigheten tillsvidare eller för viss tid på ett för delägarna ändamålsenligt sätt. Om inte samtliga delägare har biträtt ansökan ska de delägare som inte deltagit i ansökan beredas tillfälle att få uttrycka sin åsikt.<sup>92</sup> Rätten tilldelar godemannen anvisningar enligt omständigheterna. Ofta ingås också ett avtal om överlåtelse av nyttjanderätt mellan delägarna och godemannen.<sup>93</sup> En delägare kan också förordnas till god man. En god man har också rätt till ett skäligt arvode vilket delägarna betalar enligt andelarna.<sup>94</sup>

En delägare har alltid rätt att erhålla sin andel i fastigheten genom skifte. Om det genom skifte skulle uppstå oskäligt stora kostnader eller en ansevärd minskning av värdet på fastigheten kan rätten på yrkande av delägare istället förordna försäljning av fastigheten.<sup>95</sup> En samägd fastighet

---

<sup>88</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 1§

<sup>89</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 2§

<sup>90</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 3§

<sup>91</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 4§

<sup>92</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 6§

<sup>93</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 7§

<sup>94</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 13§

<sup>95</sup> Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180 9§

kan också utmätas, dock inte om betydelsen av försäljningen inte uppväger de olägenheter den medför.<sup>96</sup>

Om delägarna i fastigheten 3:502 Mässkär beslutar sig för att inte ändra på förvaltningen utan fortsätta som förut är det möjligt att en delning av fastigheten ändå blir aktuell. Det krävs inte ett enhälligt beslut för att starta en delningsprocess utan det räcker med att en enda delägare yrkar på att få sin andel av fastigheten. Om en sådan situation uppstår kan man upprätta ett skiftesavtal om övriga delägare också vill ha ut sina andelar. Delningen kan också verkställas genom en klyvning där inget avtal görs upp på förhand utan resultatet baserar sig på förrättningsingenjörens beslut. De som inte önskar att samägandet ska upphöra behöver inte avskilja sin andel.

En fastighet som ägs av två eller flera personer betraktas som en fastighetssammanslutning vid beskattningen. En fastighetssammanslutning uppstår då två eller flera personer äger en fastighet tillsammans. Sammanslutningen är inte separat skattskyldig, exempelvis arrendeinkomster betraktas därför som personlig förvärvskälla. Vid utdelningen av fastighetssammanslutningens arrendeinkomster betraktas inkomsterna som kapitalinkomster för delägarna.<sup>97</sup> Skattesatsen för kapitalinkomster är 30 % upp till 30 000€ och 34 % för det som överstiger 30 000 €. <sup>98</sup>

Det finns förhållandevis lite restriktioner och bestämmelser om förvaltning av en samägd fastighet, i jämförelse med till exempel ett samfällt område eller ett aktiebolag. Om delägarna är överrens är samägande alltså en väldigt okomplicerad ägandeform som inte kräver så mycket byråkrati. Delägarna i fastigheten 3:502 Mässkär har utsett två personer som fungerar som syssloman och kassör. Delägarna har också årligen samlats till stämma. Vid stämmorna har det också förts protokoll.

Att fortsätta förvalta fastigheten på samma sätt som tidigare är en enkel lösning som inte kräver desto mer åtgärder. För att ändra på förvaltningsformen av fastigheten krävs som tidigare nämnts ett enhälligt beslut, vilket kan vara svårt. Att bibehålla samägandet kräver ju dock inget beslut.

---

<sup>96</sup> Utsökningsbalk, 15.6.2007/705 73§

<sup>97</sup> Skatteförvaltningen, Fastighetssammanslutning

<sup>98</sup> Skatteförvaltningen, Placeringar

Om man väljer att fortsätta med samägandet av 3:502 Mässkär behöver man ju inte rätta sig efter några nya restriktioner och bestämmelser, utan förvaltningen fungerar som tidigare som man redan är van vid. Avsaknaden av komplicerad byråkrati gör också att delägarna själva kan klara av förvaltningen utan att anlita utomstående för ändamålet.

Antalet delägare i fastigheten 3:502 Mässkär kommer troligen att öka med tiden eftersom delägarnas barn och barnbarn kan antas vara fler än delägarna. Ökningen av delägarnas antal kan innebära att det är mindre sannolikt att samtliga kommer att vara av samma åsikt, detta innebär i sin tur att det kan bli svårare att fatta beslut, eftersom enhälliga beslut förutsätts. Man kan också tänka sig att förvaltningen kan bli mer krävande med ett större antal mötesdeltagare, fler delägare att fakturera och så vidare. Ökningen av delägarnas antal kommer dock antagligen att ske relativt långsamt. Att fortsätta samägandet löser ju inte heller problemet med att en del delägare inte har någon egen fritidsbostad på holmen. Tvärtemot kommer kanske fler delägare att bli utan fritidsbostad när delägarantalet ökar. Att dela upp fastigheten kommer troligen också att försvåras med tiden eftersom antalet fritidsbostäder antagligen består medan antalet delägare som vill ha en egen fritidsbostad ökar.

Även om man ämnar fortsätta i ett samägoförhållande, äger som tidigare nämnts var och en rätt att närsomhelst yrka på att erhålla sin andel av fastigheten. Detta betyder att en delägare ensam kan ansöka om en klyvning för att få ut sin andel av fastigheten. I samma förrättning kan också andra delägarers andelar avskiljas. Klyvningen sker enligt förrättningsingenjörens och godemännens beslut.

## Uppdelning enligt detaljplan

En detaljplan styr markanvändningen och byggandet på ett ändamålsenligt sätt. Planen bestämmer områdets användningsändamål.<sup>99</sup> På basen av en detaljplan vill kommunen skapa förutsättningar för en trygg och trivsamt miljö och fungerande trafik och service. Detaljplanen är också ett verktyg för att bevara värdefulla miljöer och bibehålla områdets särdrag.<sup>100</sup> Detaljplanen består av en detaljplanekarta med beteckningar och planbestämmelser samt en

---

<sup>99</sup> Miljöförvaltningen, Detaljplanläggning

<sup>100</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 54§

planbeskrivning med information om planens egenskaper och utarbetandet.<sup>101</sup> Av detaljplanekartan ska åtminstone följande framgå:

- Detaljplaneområdets gränser
- Områdestypernas gränser
- Områdenas användningsändamål
- Byggandets omfattning
- Bestämmelser om byggnaders placering och byggnadssätt<sup>102</sup>

I planbeskrivningen ska följande ingå:

- En utredning av områdets egenskaper, byggnadsbestånd och förhållanden av betydelse för utredning av planens konsekvenser
- Planeringens mål, utgångspunkter och alternativ
- Ett sammandrag av alla utredningar om planens konsekvenser
- Presentation av detaljplanens konsekvenser för landskap, kultur, natur, byggd miljö, hälsa, ekonomi, säkerhet, samhällsstruktur, sociala förhållanden trafik, teknisk service, olika befolkningsgruppers verksamhet samt andra konsekvenser av betydelse
- Beskrivning av detaljplanens förhållande till generalplan och kommunens övriga planer
- Olika skeden i planeringsprocessen, hur man möjliggjort växelverkan och deltagandet i planeringen samt åsikter som framkommit i de olika planeringsskedena
- Planens centrala innehåll, hur man beaktat utförda konsekvensbedömningar och framförda åsikter samt hur man ska motverka eventuella negativa miljökonsekvenser som riskeras uppstå på grund av planens genomförande
- Planens tidsplanering och uppföljning av planens genomförande
- Eventuellt planer för förverkligandet<sup>103</sup>

Var och en av kommunerna ska sköta områdesplaneringen inom sin egen kommun.<sup>104</sup> Dock kan markägare låta utarbeta en stranddetaljplan över ett område de äger enligt 74§ i MBL.

---

<sup>101</sup> Miljöförvaltningen, Detaljplanläggning

<sup>102</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 55§

<sup>103</sup> Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895 25§

<sup>104</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 20§



Kommunen ska sedan godkänna planförslaget.<sup>105</sup> Det är för många en viktig fråga vad deras mark får för användningsmål, om de får någon byggrätt, tomtens storlek och så vidare. Utarbetandet av en detaljplan brukar därför kunna uppröra en hel del känslor. Därför kan det vara svårt att kunna komma överrens om ett planförslag. I och med detta har staden lättare att få en detaljplan till stånd. Markägarna har ju också rätt att lämna in anmärkningar mot planförslaget när det är framlagt till påseende<sup>106</sup> och besvara sig mot detaljplanen. Intressenterna ska också beredas möjlighet att delta i planens beredning, uttrycka sin åsikt och bedöma planläggningens verkningar.<sup>107</sup> Ett alternativ är också att låta någon helt utomstående uppgöra en detaljplan.

Vid planläggning eftersträvas en växelverkan med de inblandade. Alla som påverkas av planläggningen ska ges information och beredas tillfälle att uttrycka sin åsikt.<sup>108</sup> I och med detta uppförs tidigt i planeringsprocessen ett program för deltagande och bedömning. I detta program framkommer hur deltagandet och växelverkan samt konsekvensbedömningar gällande planläggningen kommer skötas. Utgående från programmet för deltagande och bedömning ska intressenterna erhålla information om planläggningsprojektet så att de får en uppfattning om omfattningen och i vilken utsträckning de vill delta i beredningen. Det finns inga lagstadgade krav på innehållet i programmet för deltagande och bedömning utan tanken är att innehållet ska anpassas efter planläggningens betydelse och syfte. Programmet rekommenderas dock innehålla information om planeringsprojektet, hur växelverkan ska förverkligas, information om utredningar och konsekvensbedömningar, planläggningsprocessen och möjligheten att påverka i de olika skedena samt kontaktuppgifter.<sup>109</sup>

Planläggning kan också ske på initiativ av markägarna och inte enbart på kommunens initiativ. Det är bra att som markägare tidigt engagera sig i planläggning då möjligheterna att påverka är som störst.<sup>110</sup> Planläggningsprocessen kan i allmänhet indelas i fyra olika faser; en inledningsfas, beredningsfas, förslagsfas och godkännandefas. Till följd av ett initiativ av till exempel markägare eller kommunen utreder kommunen om det föreligger ett behov och förutsättningar för att upprätta en detaljplan. På detta sätt inleds planläggningen. Om kommunen fattar ett beslut

---

<sup>105</sup> Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895 36§

<sup>106</sup> Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895 27§

<sup>107</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 62§

<sup>108</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.10

<sup>109</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.36

<sup>110</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.20

att utarbeta en detaljplan börjar planeringsarbetet programmeras och ett program för deltagande och bedömning utarbetas. Området som omfattas av planläggningen avgränsas, preliminära mål fastställs, behovet av utredningar undersöks och omfattningen av konsekvensbedömningen konstateras. Vid behov hålls myndigheternas samråd och sedan informeras alla sakägare om att detaljplaneringen blivit anhängig och om programmet för deltagande och bedömning. Samtal om planläggningens betydelse och mål förs också.<sup>111</sup>

I beredningsfasen har sakägarna störst möjlighet att påverka. Det är då många av de mest betydande besluten fattas. Bland annat så preciseras planens mål, utredningar genomförs och kompletteras och alternativ till planförslag och deras centrala principer och konsekvenser reds ut.<sup>112</sup> Även i detta skede kan markägarna höras.<sup>113</sup> Utgående från det som anses vara det bästa alternativet utarbetas ett planutkast. Planutkast och planmaterial läggs fram till påseende och möjlighet finns för både sakägare och andra kommuninvånare att uttrycka sin åsikt. Responsen analyseras för att sedan kunna utnyttjas vid utarbetandet av ett planförslag.<sup>114</sup>

Efter att ett planförslag utarbetats läggs det ut till påseende enligt beslut av ett kommunalt organ. Sakägare och andra kommuninvånare kan nu lämna in anmärkningar om planförslaget. Ett skriftligt svar på anmärkningen kan begäras av planläggaren om man så önskar. Vid behov begärs också utlåtande av myndigheter. Anmärkningarna sammanställs och eventuella ändringar på basen av anmärkningarna diskuteras. Vid betydande ändringar av planförslaget läggs förslaget ut till påseende ännu en gång.<sup>115</sup>

Den slutgiltiga planen godkänns av kommunfullmäktige om inte beslutanderätten delegerats till kommunstyrelsen eller en nämnd. Kommunen är också tvungen att informera om att planen blivit godkänd. Ändring i beslutet att godkänna planen kan sökas till förvaltningsdomstolen.<sup>116</sup>

Enligt 116§ i MBL bör en byggplats ha en areal på minst 2000 m<sup>2</sup> om det på området inte finns någon gällande detaljplan. En del av delägarna i fastigheten 3:502 Mässkär har dock en så liten

---

<sup>111</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.17

<sup>112</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.17

<sup>113</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.22

<sup>114</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.18

<sup>115</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.19

<sup>116</sup> Miljöförvaltningen, Deltagande i general- och detaljplanläggning s.19

andel att om fastigheten skulle uppdelas enligt andelarna utan en detaljplan skulle en del delägare förvärva ett jordområde utan möjlighet till byggrätt. Det är trots allt inte så säkert att en detaljplan heller kan möjliggöra nya byggrätter. Eftersom Mässkär har utsetts till en byggd kulturmiljö av riksintresse ska utlåtande begäras av NTM – centralen och Museiverket eller landskapsmuseet om planförslaget. Det behövs inget utlåtande om det genom myndighetssamarbete kan konstateras att detaljplanen inte är något hot för förverkligandet av de riksomfattande målen för områdesanvändningen.<sup>117</sup>

Med hjälp av en detaljplan delas ett område in i separata tomter. Tomtindelningen kan vara antingen bindande eller av riktgivande karaktär. En tomtindelning kan också uppgöras separat, den är då alltid bindande.<sup>118</sup> Tomten bildas på basen av detaljplanen och tomtindelningen genom en lantmäteriförrättning. Små avvikelser från den bindande tomtindelningen kan dock godtas med sakägarnas tillstånd om det kan anses nödvändigt.<sup>119</sup>

På basen av planen borde sedan fastigheten 3:502 delas upp. I fastighetsbildningslagen regleras inlösningen av tomtdelar enligt följande:

”I syfte att bilda en tomt eller en sådan byggplats som passar in i en detaljplan har ägaren till tomten eller en del av byggplatsen rätt att lösa in ett i tomten eller byggplatsen ingående område som tillhör någon annan.

Om flera önskar lösa in en del av en tomt eller av en byggplats som passar in i en detaljplan, har den företrädare vars del inklusive byggnader och anordningar är mest värd. Är de olika delarna lika värda, skall den som först yrkat inlösning ha rätt att lösa in området.”<sup>120</sup>

De personer som både har andel i fastigheten 3:502 Mässkär och äger byggnader borde alltså ha rätten att lösa in den tomt där byggnaderna är belägna. Uppdelningen kan också ske enligt ett skiftesavtal mellan delägarna. I ett skiftesavtal bestämmer delägarna sinsemellan vem som får vilken tomt och om eventuell jämkning i pengar.

Det är ju som tidigare nämndes inte säkert att nya byggnader kan uppföras med tanke på att Mässkär är en kulturmiljö av riksintresse. Om inga nya byggrätter kan tillföras genom detaljplanen borde alltså de befintliga byggrätterna fördelas mellan delägarna enligt deras

---

<sup>117</sup> Miljöministeriet, Promemoria - Beaktande av byggda kulturmiljöer av riksintresse vid planläggning s.4

<sup>118</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 78§

<sup>119</sup> Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189 20§

<sup>120</sup> Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554 62§

andelar. Utgående från detta resonemang skulle staden Jakobstad ha rätt till nästan en tredjedel av tomterna. På basen av diskussionen 16.12.2017 framkom dock att det inte ligger i stadens intresse att erhålla fritidsbostäder på Mässkär, men staden borde då få värdet av sina andelar i pengar. Det är ju i praktiken inte möjligt att alla delägarna får en egen tomt om arrendatorerna som inte har någon andel i Mässkär 3:502 får en tomt eftersom personerna är fler än fritidsbostäderna. I arrendekontrakten klargörs att arrendatorn inte är berättigad att inlösa arrendeområdet. Arrendegivaren kan dock lösa in byggnaderna till gängse pris vid avtalets upphörande<sup>121</sup>. Under diskussionstillfället framkom dock att delägare anser att arrendatorerna gärna får vara kvar.

Arrendatorerna äger ändå byggnaderna på arrendeområdena. En del byggnader är väldigt gamla och inga nya fritidshus har byggts sedan Mässkär övergick i Jakobstads ägo 1977. En del byggnader är också mycket äldre än så. Dock har bastur och gäststugor byggts. Eventuellt skulle man kunna anse att de som äger riktigt gamla byggnader också är ägare till byggrätten enligt hävd. Detta skulle öppna en möjlighet för arrendatorerna utan andel att få en tomt med byggrätt. Det finns dock inga konkreta direktiv vad som kan tolkas som hävd utan detta avgörs från fall till fall.

Fördelningen av byggrätterna skulle förenklas anmärkningsvärt om en del av delägarna skulle sälja sina andelar åt de resterande delägarna eller arrendetagarna. Exempelvis skulle delägarna som inte har någon byggrätt kunna sälja sina andelar åt de arrendetagare som inte har någon andel i fastigheten. Detta förutsätter trots allt att delägarna utan byggrätt är villiga att sälja sina andelar.

Enligt Markanvändnings- och bygglagen är markägarna skyldiga att betala för utarbetandet av detaljplanen om den uppgörs på deras initiativ.<sup>122</sup> Markägarna kan också bli tvungna att delta i kostnaderna för utarbetande av planen om de drar avsevärd nytta av planen. Målsättningen är då att man på förhand avtalar om fördelningen av kostnaderna. Detta kan göras genom ett markanvändningsavtal. I ett markanvändningsavtal avtalas om parternas rättigheter och skyldigheter vid planens genomförande, dock kan man inte avtala om planens innehåll. Ett

---

<sup>121</sup> Jordlegolag, 29.4.1966/258 76§

<sup>122</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 59§

bindande markanvändningsavtal kan ingås först när ett planutkast eller planförslag varit till påseende.<sup>123</sup>

Något som en del av delägarna i fastigheten 3:502 Mässkär kanske uppfattar som en nackdel med en detaljplanering är att det är kommunen som fattar beslut om markanvändningen. Markägarna har ju dock rätt att framföra sina synpunkter och åsikter. Det är också möjligt att delägarna drar slutsatsen att en detaljplan inte är till någon nytta såvida att inga nya byggrätter delas ut. En detaljplan kan också medföra strikta bestämmelser om bland annat miljöskydd. Det är knappast troligt att alla blir nöjda vid en delning av fastigheten 3:502 Mässkär. Som ägandeförhållandena ser ut idag är det inte heller möjligt att samtliga delägare och arrendatorer får en fritidsbostad om inga nya byggrätter tillkommer.

Det kan också anses vara en fördel med klara bestämmelser, vilket innebär att var och en vet vad som gäller och vad man har att förvänta sig. En detaljplan för också med sig en mer ordnad struktur. Byggrätten fastställs och kan eventuellt öka. Om fastigheten delas på basen av detaljplanen innebär detta att problemet med det enhälliga beslutsfattandet i och med samägandet är löst, eftersom var och en då äger och förvaltar sin egen fastighet. Om det genom detaljplanen uppkommer nya byggrätter är fastigheten också mycket lättare att dela. På ett detaljplaneområde kan också en byggsplats ha en areal som är mindre än 2000m<sup>2</sup>.

## Uppdelning på basen av skiftesavtal

Tidigare nämndes att ett skiftesavtal kan användas för att dela upp fastigheten 3:502 Mässkär. Fastigheten kan naturligtvis också delas på basen av ett skiftesavtal utan en gällande detaljplan.

I ett skiftesavtal bestämmer delägarna sinsemellan hur fastigheten delas upp och gränserna dras. Det är också möjligt att upprätta ett partiellt skiftesavtal om inte alla vill avskilja sin andel.<sup>124</sup> Man kan också anlita en utomstående för att göra upp olika förslag till skiftesavtal, vilket underlättar om delägarna är många. Var och en har rätt att få värdet av sin andel, antingen genom ett markområde eller i pengar. Därför kan det också vara till hjälp att låta utföra en värdering av fastigheten om motstridiga åsikter uppstår om penningersättningars storlek.

---

<sup>123</sup> Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC, Markägarens handbok s. 69-70

<sup>124</sup> Lantmäteriverket, Inskrivningshandbok s. 99

En värdering av fastigheten kan utföras exempelvis av Centralhandelskammarens auktoriserade fastighetsvärderare eller av privata företag. För att beställa en värdering utförd av en av Centralhandelskammarens fastighetsvärderare kan man ta kontakt direkt med en värderare per e-post eller telefon. Värderarna hittas bland annat på Centralhandelskammarens webbsida.<sup>125</sup>

Efter att samtliga delägare kommit överrens om hur fastigheten ska delas och de ersättningar som ska betalas kan ett skiftesavtal undertecknas. Formkraven på ett skiftesavtal är i stort sett de samma som för ett köpebrev för en fastighet<sup>126</sup>. Detta betyder att avtalet ska upprättas skriftligen, undertecknas av samtliga parter och bestyrkas av ett köpvittne. Av avtalet ska också tydligt framgå:

- Vilken fastighet avtalet gäller
- Överlåtelseavsikt
- Eventuella vederlag
- Parterna<sup>127</sup>

I detta fall kan det också anses nödvändigt att bifoga en karta som åskådliggör de avtalade fastighetsgränserna. I motsats till ett fastighetsköp behöver inte överlåtelseskatt betalas vid upplösning av ett samägandeförhållande<sup>128</sup>.

Om fastigheten delas utan detaljplan och endast på basen av ett skiftesavtal som sådant tillkommer ju naturligtvis inga nya byggrätter. Storleken på en byggnadsplats bör då också vara minst 2000 m<sup>2</sup><sup>129</sup>. En del fastighetsägare har dock inte så stor andel att det räcker till 2000m<sup>2</sup>. Detta blir ett problem eftersom ett litet markområde utan byggrätt är av ringa värde. De delägare som har för liten andel borde alltså förvärva fler andelar av de övriga delägarna om de vill ha en chans att bli tilldelade ett område med byggrätt. Det är också möjligt för dem att erhålla sin andel i pengar genom likvid.

Efter att ett skiftesavtal undertecknas bör alla som genom avtalet förvärvat ett markområde (outbrutet område) söka lagfart på sitt område. På detta sätt antecknas den nya ägaren i lagfarts- och inteckningsregistret. Lagfart ska sökas senast sex månader från det datum då skiftesavtalet

---

<sup>125</sup> Centralhandelskammaren, Vad är AKA och KHK?

<sup>126</sup> Jordabalk, 12.4.1995/540 4 kap. 3§

<sup>127</sup> Jordabalk, 12.4.1995/540 2 kap. 1§

<sup>128</sup> Lag om överlåtelseskatt, 29.11.1996/931 4§

<sup>129</sup> Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132 16§

undertecknades. På Lantmäteriverkets webbsida finns en färdig blankett samt anvisningar för hur blanketten ska fyllas i. För ansökan kan också krävas bilagor, till exempel kvitto över betalt vederlag. För beviljandet av lagfart debiteras en avgift om 119 € för en fastighet.<sup>130</sup>

Efter att lagfarten beviljats blir en styckningsförrättning anhängig för att bilda de erhållna områdena till fastigheter. Samtliga outbrutna områden kan behandlas i samma förrättning. Ägarna till de outbrutna områdena meddelas när lagfarten beviljats och styckningsfastigheten därmed blivit anhängig. I samband med styckningen hålls ett förrättningssammanträde. Vid behov kan också flera sammanträden hållas. Samtliga vars rätt förrättningen gäller kallas till sammanträde. Sakägarna är inte förpliktade att närvara vid sammanträden, men det är ett bra sätt för sakägarna att kunna framföra sina åsikter och påverka förrättningen. Det är också möjligt att skriftligen framföra sina åsikter på förhand eller sända ett ombud med fullmakt till sammanträdet. Terrängarbete utförs ofta i samband med sammanträdet men kan också utföras separat.<sup>131</sup>

Vid terrängarbetet märks styckningsfastigheternas gränser ut i terrängen och kartläggs. Vid behov klargörs också oklara rårs sträckning genom rågång. Vid sammanträdet klargörs vilka rättigheter och begränsningar som gäller för styckningsfastigheterna och grundas eventuellt nya rätter. Styckningsfastigheterna namnges också enligt ägarnas önskemål och förrättningskostnaderna fördelas. Förrättningskostnaden bestäms utgående från antalet nya fastigheter och deras areal och inga extra avgifter tas för rösen och eventuella rågångar.<sup>132</sup> För en styckningsfastighet med en areal på högst 0,1 ha uppbärs en avgift på 850 €, en areal på högst 1 ha = 1010 € och en areal på högst 5 ha = 1240 €.<sup>133</sup>

Det är möjligt att lämna in besvär över beslut som fattats i förrättningen till jorddomstolen inom 30 dagar efter slutsammanträdet. Efter att besvärstiden gått ut registreras förrättningen och vinner laga kraft.<sup>134</sup> Till ägarna sänds också förrättningskarta och -protokoll.<sup>135</sup>

---

<sup>130</sup> Lantmäteriverket, Registrera äganderätten till din fastighet

<sup>131</sup> Lantmäteriverket, Styckning

<sup>132</sup> Lantmäteriverket, Styckning

<sup>133</sup> Lantmäteriverket, Prislista - Fastighetsförrättningar 2018 s.3

<sup>134</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 1.21

<sup>135</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 1.23

Det är osäkert huruvida alla blir nöjda vid en delning av fastigheten 3:502 Mässkär. I nuläget är antalet delägare och arrendatorer tillsammans större än antalet fritidsbostäder så i nuläget är det inte möjligt samtliga skulle erhålla en egen fritidsbostad. Stora penningersättningar kan också uppstå eftersom staden Jakobstad äger en väldigt stor andel men inte har något större intresse av en fritidsbostad. Många delägare har också en andel som inte motsvarar minimibygglatskravet 2000m<sup>2</sup>. Att komma överrens om ett skiftesavtal kan också vara väldigt svårt.

Om fastigheten delas försvinner ju trots allt problemet med att alla beslut ska fattas enhälligt. Var och en förvaltar därefter sin egen fastighet enligt sin egen önskan. Om delägarantalet med tiden ökar kan det också anses som en god ide att dela fastigheten så fort som möjligt.

## Klyvning

Genom en klyvningsförrättning delas en samägd fastighet till nya fastigheter enligt ägarandelarna. Vid en klyvning kan också endast en del av kvotdelarna avskiljas och den resterande fastigheten förblir samägd. En eller flera av delägarna i fastigheten 3:502 Mässkär som har lagfart på sin andel kan ansöka om klyvning. Inget samtycke till en ansökan behövs av de övriga delägarna i fastigheten. En ensam delägare i ett oskiftat dödsbo kan dock inte ansöka om en klyvning eftersom dennes andel i fastigheten inte är fastställd.<sup>136</sup>

En klyvning förrättas av Lantmäteriverket. En ansökan kan vara fritt formulerad eller så kan man använda sig av Lantmäteriverkets ansökningsblankett som finns på deras webbsida. Till ansökan bör också bifogas en karta. I ansökan ska anges vilken fastighet förrättningen gäller, sökandes kontaktuppgifter, förslag till var förrättningsammansammanträde kan hållas och eventuella tilläggsuppgifter.<sup>137</sup>

En klyvningsförrättning kan utföras antingen som ägoklyvning eller totalvärdesklyvning. Vid en ägoklyvning graderas endast markbottens värde och fördelas enligt delägarnas andelar. Byggnader, skog och annat av värde fördelas på basen av var de är placerade. Byggnaderna och

---

<sup>136</sup> Lantmäteriverket, Delning av en fastighet

<sup>137</sup> Lantmäteriverket, Ansök om en förrättning



skogsbeståndet värderas i pengar och skillnaden mellan sakägarna utjämnas med penningersättningar. Vid totalvärdesklyvning värderas både markbotten, byggnader, byggrätter, skogsbestånd och annat av värde. Utgående från detta delas fastigheten. På detta sätt uppstår inte lika stora ersättningar som vid ägoklyvning.<sup>138</sup>

Klyvningen utförs av en förrättningsingenjör. Om förrättningsingenjören eller någon av sakägarna anser att det är nödvändigt medverkar också två godemän vid förrättningen.<sup>139</sup> Vid en klyvning hålls ofta flera förrättningsammansträden. Samtliga vars rätt förrättningen gäller kallas till sammanträde.<sup>140</sup> Sakägarna är inte förpliktade att närvara vid sammanträden men det är ett bra sätt för sakägarna att kunna framföra sina åsikter och påverka förrättningen.<sup>141</sup> Terrängarbete utförs i allmänhet också.

Ofta krävs minst tre sammanträden vid en klyvning. Vid det inledande sammanträdet besluter man om klyvningssätt och hur man ska gå till väga i förrättningen samt hur fastigheten ska förvaltas under klyvningsprocessen.<sup>142</sup> Fastigheten ska i allmänhet skötas som normalt. Det finns också möjlighet för sakägarna att sinsemellan göra upp andra avtal.<sup>143</sup> Man utreder också om det överhuvudtaget finns förutsättningar för att utföra klyvningen.<sup>144</sup>

Vid det eller de mellansammanträden som hålls presenteras de terrängarbeten som utförts och eventuella rågångar fastställs. En förrättningskarta presenteras också. Graderingen och värderingen av ägorna presenteras och på basen av detta en skiftesplan. Sakägarnas åsikt om skiftesplanen hörs innan den fastställs och man diskuterar om markering av de nya rårna.<sup>145</sup>

Vid det avslutande sammanträdet bestäms de sista ersättningarna om detta inte redan gjorts i samband med skiftesplanen. Man fattar också beslut om när sakägarna kan ta i bruk de nya ägorna och hur förrättningskostnaderna ska fördelas. Förrättningsingenjören presenterar slutligen förfarandet för att lämna in besvär och delar ut besväransvisning åt sakägarna.<sup>146</sup> Besvär över ett

---

<sup>138</sup> Lantmäteriverket, Klyvning

<sup>139</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.3

<sup>140</sup> Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554 168§

<sup>141</sup> Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554 170§

<sup>142</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.1

<sup>143</sup> Lantmäteriverket, Klyvning

<sup>144</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.1

<sup>145</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.1

<sup>146</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.1

beslut som fattats i förrättningen kan lämnas till jorrdomstolen inom 30 dagar efter slutsammanträdet. Efter att besvärstiden gått ut registreras förrättningen och vinner laga kraft.<sup>147</sup>

Ofta utförs förrättningens terrängarbeten i två skeden. I det första skedet kartläggs ägorna och de befintliga rāmärkena. Vid behov uppförs nya rāmärken om de gamla är försvunna. Vid det andra tillfället rösläggs de nya fastigheterna enligt skiftesplanen. Detta tillfälle utförs efter att skiftesplanen blivit laglig. Sakägarna meddelas om när terrängarbetet utförs och kan närvara om de så önskar.<sup>148</sup>

Skiftesplanen bör sändas till sakägarna redan innan det sammanträde då den behandlas. Grunderna för värderingen, inventeringsuppgifter, delningsgrunden samt alternativa skiftesplaner bör också tillställas sakägarna. Genom detta förfarande bereds sakägarna möjlighet att i lugn och ro bekanta sig med förslaget. Sakägarna bör också på förhand framställa eventuella anmärkningar till förrättningsingenjören. Skiftesplanen kan också förevisas i terrängen. Om en ny fastighet kan erhållas av flera sakägare ges de möjlighet att avtala om saken, annars avgörs det genom lottning. Efter att sakägarna har framfört sina åsikter och förrättningsingenjören har tagit dessa i beaktande kan planen fastställas.<sup>149</sup> Skiftesplanen presenteras som en karta samt en beskrivning. Av en skiftesplan framkommer bland annat delningsgrunden, nya fastigheter och deras gränser, servitut och ersättningar.<sup>150</sup>

Efter att förrättningen avslutats sänds förrättningskarta och -handlingar åt sakägarna. Ingen ny lagfart måste sökas för de bildade fastigheterna. Förrättningskostnaden består av ersättning för använd arbetstid.<sup>151</sup> Timpriset för en klyvning är 88 euro. I priset ingår kostnader för rāmärken och möteslokaler.<sup>152</sup> Förrättningskostnaderna fördelas enligt den nytta sakägarna har av förrättningen. Detta kan avvika från deras andelar i den ursprungliga fastigheten. Förrättningskostnaden kan också bäras upp genom en delavgift per år redan under förrättningens gång.<sup>153</sup>

---

<sup>147</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 1.21

<sup>148</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.12

<sup>149</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.21.3

<sup>150</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.21.1

<sup>151</sup> Lantmäteriverket, Klyvning

<sup>152</sup> Lantmäteriverket, Prislista - Fastighetsförrättningar 2018 s.10

<sup>153</sup> Lantmäteriverket, Handbok för förrättningsförfarandet kap. 4.5.31

Det är inte säkert att samtliga delägare blir nöjda vid en klyvning av fastigheten 3:502 Mässkär. Antalet delägare är större än antalet fritidsbostäder så samtliga delägare kan inte tilldelas en egen fritidsbostad. En del av delägarna innehar också en så liten andel att den inte motsvarar minikravet för en byggplats på 2000m<sup>2</sup>. Vid en klyvning är det också förrättningsingenjören som i sista hand beslutar hur fastigheten delas, inte sakägarna själva.

Det kan också anses som en fördel att beslutanderätten ligger hos förrättningsingenjören. Det är troligtvis lättare att komma till en lösning på detta sätt än om sakägarna sinsemellan ska göra upp om delningen. Eftersom samtliga delägare har rätt att ansöka om en klyvning utan de övrigas samtycke kan en klyvningsförrättning närsomhelst bli aktuell för fastigheten. En klyvning innebär, på samma sätt som andra delningssätt, att problemet med fattande av enhälliga beslut är löst eftersom var och en därefter förvaltar och bestämmer över sin egen fastighet.

## **Sammanfattning**

Samtliga tillvägagångssätt som presenterats har sina för- och nackdelar. Exempelvis kan det vid en delning av fastigheten krävas att en del av delägarna överlåter sina andelar mot ersättning för att fastighetsindelningen ska bli ändamålsenlig. Markområden utan byggrätt är inte lika eftertraktade som de med byggrätt men även dessa områden tilldelas någon. Om fastigheten däremot förblir i delägarnas gemensamma ägo i någon form krävs alltid ett visst mått av byråkrati. Vid val av tillvägagångssätt bör de olika alternativen och deras konsekvenser övervägas noga. Utgående från delägarnas värderingar och önskemål kan det alternativ som bäst motsvarar ändamålet och kraven väljas. Dock krävs på grund av samägandeförhållandet ett enhälligt beslut för att verkställa en ändring om en sådan inte uppstår genom klyvning eller planering på stadens initiativ.

Tabell 1. Sammandrag av de olika alternativen

	Aktiebolag	Samfält område	Ingen åtgärd	Delning enligt detaljplan	Delning enligt skiftesavtal	Klyvning
<b>Vem ansöker?</b>	Delägarna gör en etableringsanmälan	Samtliga delägare ansöker om förrättning om inget separat avtal undertecknats		Staden eller delägarna uttrycker ett planeringsbehov	Styckning blir automatiskt anhängig efter att lagfart beviljats	En eller flera delägare ansöker om förrättning
<b>Vem utför?</b>	Delägarna uppgör bolagsordning och avtal om bolagsbildning	En förrättningsingenjör bildar det samfällda området enligt delägarnas avtal		Staden utarbetar en detaljplan	En förrättningsingenjör utför en styckning enligt skiftesavtalet	Förrättningsmännen beslutar om hur fastigheten delas
<b>Beslutsprocess</b>	Majoritetsbeslut fattas vid bolagsstämman	Majoritetsbeslut fattas vid delägarstämman	Enhälliga beslut krävs	Var och en bestämmer över sin egen fastighet	Var och en bestämmer över sin egen fastighet	Var och en bestämmer över sin egen fastighet
<b>Egna fastigheter?</b>	Inga nya fastigheter uppstår	Inga nya fastigheter uppstår	Inga nya fastigheter uppstår	Nya tomter uppstår, möjlighet till nya byggrätter eller utökad byggrätt	Nya fastigheter uppstår, men inga nya byggrätter	Nya fastigheter uppstår, men inga nya byggrätter

## Källförteckning

### Finlands författningssamling

Aktiebolagslag, 21.7.2006/624. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 18 December 2017].

Bokföringslag, 30.12.1997/1336. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 19 December 2017].

Fastighetsbildningsförordning, 20.12.1996/1189. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 22 December 2017].

Fastighetsbildningslag, 12.4.1995/554. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 30 December 2017].

Inkomstskattelag, 30.12.1992/1535. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 28 December 2017].

Jordabalk, 12.4.1995/540. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 30 December 2017].

Jordlegolag, 29.4.1966/258. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 29 December 2017].

Lag om överlåtelseskatt, 29.11.1996/931. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 1 Januari 2018].

Lag om samfälligheter, 18.8.1989/758. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 26 December 2017].

Lag om vissa samäganderättsförhållanden, 25.4.1958/180. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 28 December 2017].

Markanvändnings- och byggförordning, 10.9.1999/895. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 28 December 2017].

Markanvändnings- och bygglag, 5.2.1999/132. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 28 December 2017].

Mervärdesskattelag, 30.12.1993/1501. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 19 December 2017].

Revisionslag, 18.9.2015/1141. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 19 Januari 2017].

Utsökningsbalk, 15.6.2007/705. [www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)  
[Hämtad 28 December 2017].

Arbets- och näringsministeriet, u.å.. *Företags finland -Avtal om bolagsbildning samt bolagsordning för aktiebolag.* [Online]

<https://www.yrityssuomi.fi/sv/osakeyhtion-perustamissopimus-ja-yhtiojarjestys>  
[Hämtad 19 December 2017].

Centralhandelskammaren, u.å.. *Vad är AKA och KHK?* [Online]

<https://kauppakamari.fi/sv/fastighetsvardering/vad-ar-aka-och-khk/>  
[Hämtad 30 December 2017].

Företagstolken, u.å.. *Aktiebolag.* [Online]

<http://www.yritystulkki.fi/se/alue/kristinestad/nyforetagare/foretagsform/ab/>  
[Hämtad 19 December 2017].

Lantmäteriverket, 2014. *Inskrivningshandbok.* [Online]

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/08/inskrivningshandbok\\_20141010\\_final.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/08/inskrivningshandbok_20141010_final.pdf)  
[Hämtad 1 Januari 2018].

Lantmäteriverket, 2018. *Prislista - Fastighetsförrättningar 2018.* [Online]

[http://maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/12/Kiinteistotoimitukset\\_ruotsi\\_www\\_2018%20%28003%29\\_0.pdf](http://maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/12/Kiinteistotoimitukset_ruotsi_www_2018%20%28003%29_0.pdf)  
[Hämtad 6 Januari 2018].

Lantmäteriverket, u.å.. *Ansök om en förrättning.* [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/lantmateriforrattningar/ansok-om-en-forrattning>  
[Hämtad 22 December 2017].

Lantmäteriverket, u.å.. *Att delta i en förrättning.* [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/lantmateriforrattningar/att-delta-i-en-forrattning>  
[Hämtad 22 December 2017].

Lantmäteriverket, u.å.. *Delning av en fastighet.* [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/lantmateriforrattningar/ansok-om-en-forrattning/delning-av-en-fastighet>  
[Hämtad 12 Januari 2018].

Lantmäteriverket, u.å.. *Handbok för förrättningsförfarandet.* [Online]

<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/expertanvandare/handbocker-och-ersattningssuppgifter/handbok-forrattningsforfarandet-hff>  
[Hämtad 22 December 2017].

Lantmäteriverket, u.å.. *Klyvning.* [Online]

[http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e1004\\_klyvning.pdf](http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e1004_klyvning.pdf)  
[Hämtad 16 Januari 2018].

Lantmäteriverket, u.å.. *Registrera äganderätten till din fastighet*. [Online]  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/fastigheter/tjanster/registrera-aganderatten-till-din-fastighet>  
[Hämtad 2 Januari 2018].

Lantmäteriverket, u.å.. *Styckning*. [Online]  
[http://maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e1002\\_styckning.pdf](http://maanmittauslaitos.fi/sites/maanmittauslaitos.fi/files/attachments/2017/03/e1002_styckning.pdf)  
[Hämtad 4 Januari 2018].

Miljöförvaltningen, 2007. *Deltagande i general- och detaljplanläggning*. [Online]  
[https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/41520/MA\\_1sv\\_2007.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/41520/MA_1sv_2007.pdf?sequence=1)  
[Hämtad 28 December 2017].

Miljöförvaltningen, 2016. *Detaljplanläggning*. [Online]  
[http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon\\_och\\_planlaggning/Systemet\\_for\\_planering\\_av\\_markanvandningen/Detaljplanlaggning](http://www.ymparisto.fi/sv-FI/Livsmiljon_och_planlaggning/Systemet_for_planering_av_markanvandningen/Detaljplanlaggning)  
[Hämtad 29 December 2017].

Miljöministeriet, 2009. *Promemoria - Beaktande av byggda kulturmiljöer av riksintresse vid planläggning*. [Online]  
[http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv\\_rky\\_kaavoituksessa\\_ja\\_lupamenettelyssa.pdf](http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_rky_kaavoituksessa_ja_lupamenettelyssa.pdf)  
[Hämtad 29 December 2017].

Patent- och registerstyrelsen, 2017. *Apport i aktiebolag*. [Online]  
<https://www.prh.fi/sv/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen/apporttiehto.html>  
[Hämtad 16 December 2017].

Patent- och registerstyrelsen, 2017. *Etableringsanmälan för aktiebolag*. [Online]  
<https://www.prh.fi/sv/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen.html>  
[Hämtad 16 December 2017].

Patent- och registerstyrelsen, 2017. *Pappersblanketter för aktiebolagsbildning*. [Online]  
<https://www.prh.fi/sv/kaupparekisteri/osakeyhtio/perustaminen/pappersblanketter.html>  
[Hämtad 16 December 2017].

Regionförvaltningsverket, 2017. *Delägarlagets stadgar*. [Online]  
[https://www.avi.fi/sv/web/avi/osakaskunnat#.WkS\\_y1Vl\\_IU](https://www.avi.fi/sv/web/avi/osakaskunnat#.WkS_y1Vl_IU)  
[Hämtad 27 December 2017].

Skatteförvaltningen, 2013. *Fastighetssammanslutning*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/boende/fastighetsskatt/%C3%A4gande-och-besittning/fastighetssammanslutning/>  
[Hämtad 28 December 2017].

Skatteförvaltningen, 2016. *Bokföring och revision - aktiebolag och andelslag*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/foretag-och-samfund/om-foretagsbeskattningen/inkomstbeskattning/aktiebolag-och-andelslag/bokforing-och-revision/>  
[Hämtad 20 December 2017].

Skatteförvaltningen, 2017. *Beskattning av dividendinkomster*. [Online]  
[https://www.vero.fi/sv/Detailerade\\_skatteanvisningar/anvisningar/47901/beskattning-av-dividendinkomster/](https://www.vero.fi/sv/Detailerade_skatteanvisningar/anvisningar/47901/beskattning-av-dividendinkomster/)  
[Hämtad 20 December 2017].

Skatteförvaltningen, 2017. *Inkomstbeskattning - aktiebolag och andelslag*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/foretag-och-samfund/om-foretagsbeskattningen/inkomstbeskattning/aktiebolag-och-andelslag/>  
[Hämtad 20 December 2017].

Skatteförvaltningen, 2017. *Placeringar*. [Online]  
<https://www.vero.fi/sv/privatpersoner/egendom/placeringar/>  
[Hämtad 2017 December 2017].

Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC, 2014. *Markägarens handbok*. [Online]  
[http://extra.slc.fi/attvetadocument/markhandbok\\_webb.pdf](http://extra.slc.fi/attvetadocument/markhandbok_webb.pdf)  
[Hämtad 29 December 2017].



## Byggnadsbestånd på Mässkär

Bilaga 2

## Byggnadsbestånd på Mässkär

Namn	Antal byggnader	Areal, område (m <sup>2</sup> )	Areal, byggnader (m <sup>2</sup> )	Areal fritidshus (m <sup>2</sup> )	Bebyggd yta
3:304	34	162000	1285	630	1 %
3:307	4	1100	127	63	12 %
3:309	2	1200	61	48	5 %
Arrendeområde 18	1	1774	25	25	1 %
Byggnadsplats totalt:	3	2974	86	73	3 %
3:310	2	1000	107	70	11 %
Arrendeområde 12	2	5000	97	79	2 %
Byggnadsplats totalt:	4	6000	204	149	3 %
3:311	2	600	88	88	15 %
Arrendeområde 11	1	1310	16	0	1 %
Byggnadsplats totalt:	3	1910	104	88	5 %
3:312	4	1400	128	74	9 %
3:313	3	700	106	101	15 %
Arrendeområde 6	1	2000	52	0	3 %
Byggnadsplats totalt:	4	2700	158	101	6 %
3:314	4	1000	97	65	10 %
3:315	6	2700	195	138	7 %
Arrendeområde 34	0	2000	0	0	0 %
Byggnadsplats totalt:	6	4700	195	138	4 %
3:498	2	2300	114	72	5 %
3:499	4	1000	117	58	12 %
3:652	2	1970	80	30	4 %
Arrendeområde 23	1	600	20	0	3 %
Byggnadsplats totalt:	3	2570	100	30	4 %
3:654	4	1660	126	77	8 %
3:657 (Skifte 1)	1	490	79	0	16 %
Arrendeområde 35	1	900	22	0	2 %
Byggnadsplats totalt:	2	1390	101	24	7 %
3:657 (Skifte 2)	1	180	49	49	27 %
3:658	2	300	26	0	9 %

Arrendeområde 19	1	310	32	32	10%
Byggnadsplats totalt:	3	610	58	32	10%
Arrendeområde 1	4	3400	123	85	4%
Arrendeområde 2	6	2000	88	40	4%
Arrendeområde 3	4	2000	106	51	5%
Arrendeområde 4	3	2000	90	55	5%
Arrendeområde 5	2	3000	58	38	2%
Arrendeområde 7	1	1600	32	32	2%
Arrendeområde 26	2	2000	63	33	3%
Byggnadsplats totalt:	3	3600	95	65	3%
Arrendeområde 8	3	1250	105	58	8%
Arrendeområde 9	3	2000	102	49	5%
Arrendeområde 10	2	1600	78	60	5%
Arrendeområde 13	2	2000	67	53	3%
Arrendeområde 14	4	2000	121	55	6%
Arrendeområde 15	3	1000	114	56	11%
Arrendeområde 16	3	1000	148	47	15%
Arrendeområde 17	4	2000	154	65	8%
Arrendeområde 22	3	2000	86	49	4%
Arrendeområde 24	2	2000	60	39	3%
Arrendeområde 25	5	2400	114	53	5%
Arrendeområde 27	2	2000	57	39	3%
Arrendeområde 28	3	2700	95	40	4%
Arrendeområde 29	3	2000	146	57	7%
Arrendeområde 30	2	2000	132	87	7%
Arrendeområde 31	4	5220	111	59	2%
Arrendeområde 32	3	2000	51	32	3%
Arrendeområde 33	2	1500	88	62	6%
Arrendeområde 36	2	2000	57	50	3%
Arrendeområde 37	4	1150	102	52	9%
Arrendeområde 38	3	2000	50	20	3%
3:502 totalt	92	119000	2862	1552	2%
Mässkär totalt	169	298600	5647	3115	2%