

Lag

om ändring av lagen om samfälligheter

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om samfälligheter (758/1989) 17 och 32 b §, av dem 32 b § sådan den lyder i lag 686/2000, och

ändras 1, 3, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 18, 20, 23, 23 a, 27, 29 och 33 §,
av dem 1, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 686/2000, 3 och 23 § sådana de lyder i lagarna 686/2000 och 915/2011, 8 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 686/2000 och 915/2011, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 918/2013, 18 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 686/2000 och 695/2025, 23 a § sådan den lyder i lag 686/2000 samt 33 § sådan den lyder i lag 695/2025, som följer:

1 §

Denna lag innehåller bestämmelser om förvaltning och nyttjande av samfällda områden och särskilda förmåner som är gemensamma för flera fastigheter.

Denna lag tillämpas inte på sådan samfällad skog som avses i lagen om samfällda skogar (109/2003) eller på förvaltning eller nyttjande av andra samfällda områden eller gemensamma särskilda förmåner till den del det föreskrivs särskilt om dem.

3 §

Fastigheternas ägare är delägare i samfälligheten eller i den gemensamma särskilda förmånen. Delägarna utgör ett delägarlag. Ett delägarlag enligt lagen om fiske (379/2015) utgör ett delägarlag enligt denna lag. Om en delägarfastighet har flera ägare, anses de tillsammans utgöra en sådan ägare som avses i denna lag. Bestämmelserna om delägare tillämpas på samägare till en delägarfastighet endast när så föreskrivs nedan.

Om också andra än ägaren har rätt att fiska på en strömfallslägenhets område, anses dessa tillsammans med ägaren utgöra ett delägarlag för den särskilda förmånen, i vilket delägarskapet bestäms enligt vars och ens fiskerätt.

7 §

Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman.

Om delägarlagets styrelse eller ombudsman eller den som ordnar ett icke konstituerat delägarlags stämma så beslutar, kan delägarstämman ordnas så att delägarna kan delta i stämman fullt ut och i realtid genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel.

Delägarstämman ska ordnas på det sätt som avses i 2 mom. också om någon av delägarna begär det. En sådan stämma ska begäras skriftligen hos styrelsen, ombudsmannen eller den som ordnar ett icke konstituerat delägarlags stämma i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Trots vad som föreskrivs i 1 mom. kan delägarna även annars besluta i angelägenheter som gäller delägarlaget, om alla delägare är ense om beslutet.

8 §

Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt i enlighet med sin andel. När ordförande för stämman väljs och den förteckning godkänns där de närvarande delägarna samt de fastigheter de äger och storleken på fastigheternas andelar antecknas (*röstlängd*), har emellertid var och en

RP 10/2026 rd

JsUB 6/2026 rd

RSv 47/2026 rd

av de närvarande vid stämman en röst. Också de övriga besluten vid stämman kan fattas på detta sätt, om de som är närvarande vid stämman enhälligt kommer överens om det.

För en samägd fastighet utövas rösträtten av de närvarande samägarna gemensamt. Om de samägare som är närvarande vid stämman inte är ense i en fråga som behandlas, har varje samägare rösträtt endast enligt den andel som samägaren äger.

Om en delägare har överlåtut hela den till delägarens fastighet hörande andelen i en samfällighet eller i en gemensam särskild förmån, får mottagaren med stöd av den förvärvade andelen föra talan som delägare vid delägarstämman efter det att äganderätten till andelen har övergått till mottagaren. Om en delägare har överlåtut endast en del av ovan avsedda andel, får mottagaren med stöd av den förvärvade andelen föra talan som delägare vid delägarstämman efter det att andelen vid en fastighetsförrättning har överförts till mottagarens fastighet eller förordnats höra till den eller när en lägenhet har bildats med stöd av andelen. Överlåtaren och mottagaren kan dock komma överens om en tidigare tidpunkt för övergång av talerätten.

10 §

Ett icke konstituerat delägarlags stämma sammankallas av någon av delägarna. Denne sköter också övriga uppgifter som gäller ordnandet av stämman.

Om ingen av delägarna vill sköta sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlags stämma och de övriga arrangemangen i samband med det, kan någon av delägarna befullmäktiga den aktör som delägaren önskar att handla för delägarens räkning.

Om en delägare begär det, ska Lantmäteriverket förordna en av sina tjänstemän med uppgift att utföra fastighetsförrättningar att sammankalla stämman och sköta arrangemangen på det sätt som delägaren har meddelat. För fullgörandet av de uppdrag som avses i detta moment tas det av delägarlaget ut en avgift till staten enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

11 §

Kallelse till delägarstämman sänds genom brev som sänds till alla delägare eller genom att publicera kallelsen i en eller flera tidningar med allmän spridning på orten. Kallelsen kan också sändas per e-post eller genom någon annan datakommunikationsförbindelse till sådana delägare som har meddelat en datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen. I stadgarna för ett konstituerat delägarlag kan det bestämmas att delägarna ska informeras om stämma på något annat tillförlitligt sätt.

Om två eller flera tillsammans äger en delägarfastighet, får kallelse till stämma i fråga om fastigheten sändas till en av samägarna. Kallelsen till stämma ska emellertid sändas till alla samägare som begär det och som har uppgett sin postadress, sin e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse för detta ändamål.

Kallelsen ska sändas minst 14 dagar före stämman.

14 §

När ordföranden har blivit vald ska det vid stämman upprättas en röstlängd. Röstlängden blir godkänd, om majoriteten av de närvarande delägarna vid stämman understöder detta.

En delägare kan befullmäktiga ett ombud att företräda delägaren vid delägarstämman. Om inte något annat bestäms i stadgarna, får ingen rösta med ett röstetal som överskrider trettio procent av de närvarande delägarnas sammanlagda röstetal.

15 §

Som stämmans beslut gäller den mening för vilken en majoritet av rösterna har avgivits. Om rösterna faller lika, gäller som beslut den mening som omfattas av en majoritet som beräknas utifrån antalet delägare som är närvarande och antalet delägare som de företräder. Faller rösterna lika även beräknade på detta sätt, gäller den åsikt som ordföranden omfattar, om ordföranden är

delägare. Om ordföranden inte är delägare eller då det är fråga om val, avgörs ärendet genom lottning.

För delägarlagets beslut krävs det att beslutet understöds av minst två tredjedelar av det sammanlagda röstetalet för de delägare som tagit del i omröstningen och av minst en tredjedel av de röstande delägarna, om beslutet gäller

- 1) försäljning eller utarrendering på längre tid än fem år av en samfällighet eller gemensam särskild förmån eller del därav,
- 2) varaktig ändring av ändamålet med samfällighetens användning,
- 3) ändring av delägarlagets stadgar,
- 4) upptagande av lån,
- 5) fastställande av avgifter som delägarna ska betala,
- 6) godkännande av ett avtal om sammanslagning av samfälligheter eller fogande av ett till en fastighet hörande område till samfälligheten mot delägarskap,
- 7) fördelning av delägarnas redskapsenheter på ett sätt som avviker från andelarna i vattenområdet,
- 8) överföring av ett delägarlags uppgifter för att skötas av ett fiskeriområde, eller
- 9) nyttjande av ett samfällt vattenområde för fiske på något annat sätt än så att varje delägare själv eller den som lagligen utövar delägarrens fiskerätt fiskar i vattendraget.

18 §

I stadgarna för ett konstituerat delägarlag ska nämnas

- 1) delägarlagets namn och hemort samt de samfälligheter eller gemensamma särskilda förmåner som hör till det,
- 2) styrelsens sammansättning, ombudsmän och mandatperiod,
- 3) vem som har rätt att teckna delägarlagets namn,
- 4) när ordinarie delägarstämma ska hållas och vilka ärenden som ska behandlas vid stämman,
- 5) grunderna för de avgifter som delägarna ska betala,
- 6) hur delägarlagets förvaltning och räkenskaper ska granskas,
- 7) räkenskapsperioden och bokslutet i enlighet med vad som föreskrivs i bokföringslagen (1336/1997),
- 8) hur delägarlagets stämma ska sammankallas och hur övriga meddelanden ska lämnas till delägarna samt
- 9) andra omständigheter än de som avses i 1—8 punkten som behövs med tanke på skötseln av delägarlagets angelägenheter.

Delägarlagets stadgar och stadgeändringar ska underställas Tillstånds- och tillsynsverket för fastställelse, och de träder i kraft när fastställelsebeslutet har vunnit laga kraft. Tillstånds- och tillsynsverket ska fastställa stadgarna om de överensstämmer med lag och inte medför skada för någon delägare. Om delägarlaget har sin hemort i landskapet Åland, sköts Tillstånds- och tillsynsverkets uppgifter av Statens ämbetsverk på Åland.

20 §

Om inte något annat föreskrivs i stadgarna, är styrelsen beslutför då ordföranden och minst hälften av de övriga medlemmarna eller deras suppleanter är närvarande vid styrelsens möte.

Om styrelsemedlemmarna är eniga om saken, kan styrelsens sammanträde ordnas så att styrelsemedlemmarna utövar sin beslutanderätt fullt ut och i realtid genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel under mötet.

Som beslut gäller den mening som har omfattats av flertalet eller, om rösterna faller lika, den mening som ordföranden har omfattat.

23 §

En delägare som anser att ett beslut av delägarstämman eller styrelsen inte har tillkommit i laglig ordning eller att ett sådant beslut på något annat sätt strider mot lag eller delägarlagets

stadgar har rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten väcka talan mot delägarlaget inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Om rättelseyrkande enligt 23 a § har framställts med anledning av beslutet, har delägaren dock rätt att väcka talan mot delägarlaget vid tingsrätten inom 30 dagar från delfäendet av det beslut som meddelats med anledning av rättelseyrkandet. En delägare som vid delägarstämman medverkat i fattandet av beslutet genom att understödja beslutet har inte rätt att väcka klandertalan.

Om delägarlagets eller styrelsens beslut har klandrats, kan domstolen innan saken avgörs slutligt ge tillstånd till att beslutet verkställs genast, om det finns särskilda skäl och verkställigheten inte gör det meningslöst att söka ändring.

23 a §

En delägare vars rätt ett beslut som har fattats av ett konstituerat delägarlags stämma eller styrelse gäller kan, om beslutet inte ska underställas, oberoende av det som föreskrivs i 23 § yrka på rättelse av beslutet vid delägarstämman på den grunden att beslutet inte har tillkommit i laga ordning, att det strider mot lag, förordning eller delägarlagets stadgar eller att det kränker delägarens rättigheter.

Rättelseyrkande ska framställas inom 21 dagar från det att beslutet fattades. Ett konstituerat delägarlags styrelse ska inom 30 dagar från det att rättelseyrkandet framställdes sammankalla delägarstämman för att behandla rättelseyrkandet eller inom samma tid besluta att rättelseyrkandet inte förs till delägarstämman. Styrelsen har också rätt att själv inom samma tid avgöra ett rättelseyrkande som gäller ett beslut av styrelsen.

Om rättelse inte sker, kan den som yrkat rättelse klandra beslutet genom att väcka talan mot delägarlaget vid tingsrätten inom 30 dagar från delfäendet av det beslut som meddelats med anledning av rättelseyrkandet.

27 §

En samfällighet eller gemensam särskild förmån får utmätas för delägarlagets skulder. På utsökningen tillämpas vad som i utsökningsbalken (705/2007) föreskrivs om utmätning och försäljning av fast egendom.

29 §

Om styrelsen eller ombudsmannen inte sammankallar en delägarstämma som enligt stadgarna eller enligt beslut vid tidigare stämma eller möte ska hållas vid en viss tidpunkt, har varje delägare rätt att utfärda kallelse på delägarlagets bekostnad. Detsamma gäller sammankallande av en sådan stämma för vilken ett yrkande har framställts i enlighet med 9 § 2 mom., om inte kallelse har utfärdats inom tre veckor från det att yrkandet om att stämma ska hållas framställdes till styrelsen eller ombudsmannen.

33 §

Till Lantmäteriverket ska sändas ett utdrag ur delägarlagets stadgar av vilket de i 18 § 1 mom. 1 och 2 punkten avsedda uppgifterna framgår. Lantmäteriverket, Tillstånds- och tillsynsverket och Statens ämbetsverk på Åland ska tillställas uppgifter om styrelsens ordförande och vice ordförande eller uppgifter om ombudsmannen och dennes suppleant samt om deras adresser.

Denna lag träder i kraft den 1 september 2026.

Fullmäktige som bildats med stöd av en lag som gällde före ikraftträdandet av denna lag kan fortsätta sin verksamhet och fatta beslut som hör till deras behörighet och som är förpliktande för delägarlaget till och med den 31 december 2027.

Bestämmelserna i 7 § 3 mom. ska dock tillämpas först ett år efter ikraftträdandet av denna lag.

I stället för en sådan bestämmelse i delägarlagets stadgar som strider mot 18 § i denna lag iakttas denna lag, om inte något annat följer av denna lag. Lagstridiga stadgebestämmelser ska ses över så att de stämmer överens med lagen senast när stadgarna även i övrigt nästa gång sänds in för att fastställas i enlighet med 18 §.

Helsingfors den 29 maj 2026

Republikens President

Alexander Stubb

Jord- och skogsbruksminister Sari Essayah