

Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om samfälligheter

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att lagen om samfälligheter ändras. Det föreslås att det till lagen om samfälligheter fogas bestämmelser med stöd av vilka det är möjligt att delta i delägarlags möten också på distans genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel. De föreslagna lagändringarna ska dessutom förtydliga terminologin i lagen om samfälligheter och i synnerhet bestämmelserna om delägarstämman. I hänvisningsbestämmelserna i lagen föreslås också sådana tekniska ändringar som föranleds av ändringar i annan lagstiftning.

Propositionen genomför den revidering av lagen om samfälligheter som skrivits in i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering i syfte att främja sammanslagningsförrättningar för delägarlag, göra det möjligt att hålla delägarstämmor på distans och förbättra likabehandlingen av delägarna.

Lagen avses träda i kraft den dd mm åååå.

Lag

om ändring av lagen om samfälligheter

I enlighet med riksdagens beslut

upphävs 17 § i lagen om samfälligheter (758/1989) samt

ändras 1, 3, 7, 8, 10, 11, 14–16, 18, 20, 23 a och 23 b §, 27, 29 och 33 §,

av dem 1 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 686/2000, 3, 8 och 23 § sådana de lyder delvis ändrade i lagar 686/2000 och 915/2011, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 918/2013, 16 § sådan den lyder delvis ändrad i lagar 686/2000 och 110/2003, 18 § sådan den lyder delvis ändrad i

lagar 686/2000 och 99/2014, 23 a § sådan den lyder i lag 686/2000, 23 b § i lag 99/2014 samt 33 § i lag 918/2013 som följer:

1 §

Om förvaltning och nyttjande av samfällda områden och särskilda förmåner som är gemensamma för flera fastigheter gäller vad som föreskrivs i denna lag.

Lagen gäller inte samfällad skog som avses i lagen om samfällda skogar (109/2003). Lagen gäller inte heller förvaltning och nyttjande av andra samfälligheter eller gemensamma särskilda förmåner till den del därom bestäms särskilt.

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 delägarlag enligt denna lag. När 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.

Delägarlagets styrelse kan besluta att delägarlagets stämma ska ordnas så att delägarna kan delta fullt ut i stämman i realtid genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel.

Utan hinder av 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 det antecknas närvarande delägare samt de fastigheter de äger samt storleken på deras andelar (röstlängd), har emellertid var och en 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 som är närvarande vid stämman inte är ense i en fråga som behandlas, har varje samägare rösträtt endast enligt den andel som han äger.

Har en delägare överlåtit hela den till hans 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 sedan äganderätten till andelen har övergått till honom. Har delägaren överlåtit endast en del av ovan avsedda andel, får mottagaren med stöd av den förvärvade andelen föra talan som delägare vid delägarstämman sedan andelen vid en fastighetsförrättning har överförs till hans 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 om 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 part som den önskar att handla för dess 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 till staten ut en avgift enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

11 §

En skriftlig kallelse till delägarlagets stämma ska sändas till varje delägare vars postadress är känd eller som har meddelat en e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen.

Om två eller flera tillsammans äger en delägarfastighet, får kallelse till möte i fråga om fastigheten tillställas en av samägarna. Kallelsen till möte 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 21 dagar före stämman.

I stadgarna för ett konstituerat delägarlag kan det bestämmas att meddelande om stämma ska delges delägarna på något annat tillförlitligt sätt.

14 §

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

En delägare kan befullmäktiga ett ombud att företräda honom 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 flertalet röster har avgivits. Om rösterna faller lika, gäller som beslut åsikterna hos den majoritet som är närvarande och som räknas enligt de röster som de företräder. Faller rösterna lika även då, gäller den åsikt som ordföranden omfattar, om han är delägare. Om ordföranden inte är delägare eller då det är fråga om val, avgör lotten.

För delägarlagets beslut krävs 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, 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 hans fiskerätt fiskar i vattendraget.

16 §

Om ett beslut som avses i 15 § 2 mom. 2 punkten gäller ändring av ändamålet med samfällighetens användning till en samfälld skog enligt 1 § 1 mom. i lagen om samfälliga skogar (109/2003), ska beslutet underställas skogscentralen för fastställelse. Beslutet ska fastställas om området lämpar sig för bedrivande av skogsbruk såsom en samfälld skog. Fastställelseärendet kan avgöras först när den tid för väckande av talan som avses i 23 § 1 mom. har gått ut eller ett avgörande genom vilket domstolen har förkastat talan om upphävande av delägarlagets beslut har vunnit laga kraft.

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 och mandatperiod,
- 3) vem som har rätt att teckna delägarlagets namn,
- 4) när ordinarie delägarstämma ska hållas och vilka ärenden som därvid ska behandlas,
- 5) grunderna för de avgifter som delägarna ska betala,
- 6) hur delägarlagets förvaltning och räkenskaper ska granskas,

7) räkenskapsperioden, som kan vara högst fyra år, om inte något annat följer av 32 b § 2 mom., och när bokslutet ska upprättas,

8) hur delägarlagets stämma ska sammankallas och övriga meddelanden tillställas delägarna samt

9) andra omständigheter av betydelse för skötseln av delägarlagets angelägenheter.

Delägarlagets stadgar och stadgeändringar ska underställas regionförvaltningsverket för fastställelse, och de träder i kraft när fastställelsebeslutet har vunnit laga kraft. Regionförvaltningsverket ska fastställa stadgarna om de överensstämmer med lag och inte medför skada för någon delägare.

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 möte ordnas så att styrelsemedlemmarna utövar sin beslutanderätt fullt ut i realtid genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel under mötet.

Som beslut gäller den mening som har omfattats av flertalet eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden har biträtt.

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 delfåendet 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.

Har delägarlagets eller styrelsens beslut klandrats, kan domstolen, innan saken avgörs slutligt, samtycka till att beslutet verkställs genast, om det finns särskilda skäl och ändringssökande inte genom verkställigheten blir onyttigt.

23 a §

En delägare vars rätt ett beslut, som har fattats av ett konstituerat delägarlags stämma eller styrelse gäller, kan utan hinder av 23 § hos delägarstämman, förutsatt att beslutet inte ska underställas, yrka att beslutet rättas på den grund att det inte har tillkommit i laglig ordning eller att beslutet strider mot lag, förordning eller delägarlagets stadgar eller att beslutet kränker hans rätt.

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.

23 b §

Ändring i ett beslut enligt 16 § 3 mom. och 18 § 3 mom. får sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i lagen om rättegång i förvaltningsärenden (808/2019). Behörig förvaltningsdomstol är den förvaltningsdomstol inom vars domkrets största delen av det samfällda området är beläget. I fråga om beslut enligt 18 § 2 mom. är också den förvaltningsdomstol behörig inom vars domkrets området för de fastigheter som omfattas av den gemensamma särskilda förmånen huvudsakligen är beläget.

Ändring i beslut av förvaltningsdomstolen får sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd.

27 §

En samfällighet eller gemensam särskild förmån kan mätas ut 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 stämma när yrkande har framställts i enlighet med 9 § 2 mom., om inte kallelse har utfärdats inom tre veckor från det 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 och regionförvaltningsverket ska tillställas uppgifter om styrelsens ordförande och vice ordförande eller ombudsmannen och dennes suppleant samt om deras adresser.

Denna lag träder i kraft den dd mm 20xx.