

## RP 111/2007 rd

### **Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om samfällda skogar**

#### **PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I denna proposition föreslås att det i lagen om samfällda skogar införs bestämmelser om fogande av ett område som hör till en fastighet som ägs av ett delägarlag till den samfällda skogen och om rätten att klandra förvaltningsnämndens beslut. Vidare föreslås det bestämmelser om delning mellan delägarna av en sådan samfälld skog som bildats genom avtal mellan markägarna. Enlig för-

slaget ska de bestämmelser i lagen om samfällda skogar som gäller delägarnas utövande av sina rättigheter, behörigheten för olika organ i en samfälld skog och överlåtelsebe- gränsningar som beror på reglementet ses över.

Lagen avses träda i kraft den 1 januari 2008.

## ALLMÄN MOTIVERING

### 1 Nuläge

#### 1.1 Beskrivning av samfällad skog

En samfällad skog är ett gemensamt område som hör till två eller flera fastigheter och som är avsett att användas för hållbart skogsbruk till förmån för delägarfastigheternas ägare, dvs. delägarna. Delägarfastigheternas ägare utgör delägarlaget för den samfällda skogen. Delägarlaget är en privaträttslig juridisk person så till vida att det i sitt namn kan utföra rättshandlingar och förvärva rättigheter och skyldigheter för att fullgöra sina uppgifter enligt lagen om samfällda skogar. Ett delägarlag skiljer sig från t.ex. ett bolag på den punkten att det inte äger det område som ingår i den samfällda skogen utan enbart sköter och förvaltar det för delägarnas räkning.

För närvarande uppgår antalet samfällda skogar till 140 och deras sammanlagda areal till ca 500 000 hektar, vilket utgör knappt 3,5 procent av de enskilda skogarnas areal och ca 1,8 procent av hela landets skogsareal. Den årliga planerade avverkningsmängden för de samfällda skogarna är över 600 000 kubikmeter fast mått. Antalet delägare i de samfällda skogarna uppgår till ca 20 000.

De samfällda skogarnas arealer och antalet delägare i skogarna varierar stort. Arealen för den minsta samfällda skogen är något under 20 hektar och för den största ca 85 000 hektar. De minsta samfällda skogarna med tanke på antalet delägare har endast ett fåtal delägare, medan den största samfällda skogen har över 6 000 delägare.

Antalet samfällda skogar är störst i sydvästra Finland och Lappland. I mellersta Finland, Savolax och norra Karelen är antalet samfällda skogar litet. De samfällda skogarna är av stor betydelse i norra Kajanaland och Lappland, där bl.a. de arealmässigt stora samfällda skogar som bildats vid storskiften och de samfällda skogarna i samband med renkötsellägenheter finns.

De första samfällda skogarna bildades redan för mer än 100 år sedan med stöd av 1886 års skogslag (29/1886) för att förhindra överavverkning av skogarna när efterfrågan

på virke tilltog. Den största delen av de samfällda skogarna har bildats med stöd av kolonisationslagstiftningen i syfte att skaffa boplatser för den obesuttna befolkningen och stödja små gårdar under början och mitten av förra seklet. Med stöd av den lag om samfällda skogar som trädde i kraft 2003 (109/2003) har det bildats ett fåtal samfällda skogar genom avtal mellan markägarna.

Samfällda skogar kan utifrån de erfarenheter man fått anses vara en rätt ändamålsenlig form av skogsbruk. Fastän marken i skogsmarker som hör till samfällda skogar är avsevärt sämre än i enskilda skogar i allmänhet, är skillnaderna mellan den genomsnittliga volymen och tillväxten av trädbeståndet inte speciellt stora. I förhållande till avverkningsmöjligheterna är den mängd virke som säljs från samfällda skogar större än den som säljs från enskilda skogar. I samfällda skogar är de resurser som investeras i skogsvårds- och skogsförbättringsarbeten per hektar i genomsnitt större än i de enskilda skogarna. När det gäller att bedriva skogsbruk har stora skogshemman bättre möjligheter att beakta den biologiska mångfalden än medelstora hemman.

#### 1.2 Principerna för lagstiftningen om samfällda skogar

Den ledande tanken inom lagstiftningen om samfällda skogar var ända till slutet av 1900-talet att till stöd för främst små gårdar skapa sådana bestående enskilda skogar som idkar en planmässig och även i övrigt god skogsvård och vars fortlevnad i anslutning till gårdarna är garanterad. När den gällande lagen om samfällda skogar stiftades frångick man omsättningsbegränsningarna för andelarna i en samfällad skog och principen att en samfällad skogs område i regel skulle behållas oförminskat.

I syfte att främja de samfällda skogarnas beständighet har beslutanderätten i frågor som gäller upplösning av samfällad skog hållits kvar hos jord- och skogsbruksministeriet. Man har också försökt säkerställa de samfällda skogarnas fortbestånd genom att ange

hållbart skogsbruk som bedrivs i enlighet med skogsbruksplanen som en princip för skogsvård. I praktiken har de samfällda skogarna allmänt taget också skötts i enlighet med kraven på god skogsvård.

Skogscentralerna övervakar att lagen om samfällda skogar iakttas. Tillsynen inriktades tidigare framför allt på skogsbruksverksamheten i de samfällda skogarna och på dess ändamålsenlighet. I skogscentralernas tillsyn enligt den gällande lagen om samfällda skogar betonas tillsynen över samfällda skogars förvaltning och ekonomi.

Skötseln och nyttjandet av skogen i samfällda skogar regleras i skogslagen (1093/1996).

### 1.3 Bedömning av nuläget

De samfällda skogarnas samhälleliga betydelse grundar sig numera främst på det aktiva skogsbruk baserat på hållbarhet som de bedriver och på de regionalekonomiska verkningarna av det. De samfällda skogarna ger arbete åt skogsarbetare i området liksom även åt maskin- och transportföretagare och upprätthåller på så sätt landsbygdens livskraft. Det skogsbruk som bedrivs av de samfällda skogarna har varit föredömligt och lämpar sig som exempel på ett lyckat sätt att samäga skog. Därför är det ändamålsenligt att även framöver trygga verksamhetsbetingelserna för de samfällda skogarna och utvecklandet av dem.

I många samfällda skogar är gårdarna som delägarfastigheter redan i minoritet i och med att fastigheternas ägare får sin huvudsakliga utkomst från andra yrken än gårdsbruk. Även för andra delägare än de som idkar gårdsbruk kan den inkomst som de får från de samfällda skogarna i sig vara en nödvändig extra inkomst i synnerhet på landsbygden. På grund av strukturförändringen inom gårdsbruket har nya samfällda skogar såsom stödsskogar för små jordbruksfastigheter under de senaste åren inte längre bildats genom samhälleliga åtgärder. Detta kommer knappast att ske i framtiden heller.

En avsikt med 2003 års lag om samfällda skogar var att underlätta bildandet av nya samfällda skogar och göra det lättare för nya

delägare att ansluta sig till en samfälld skog. I och med de ändrade bestämmelserna har nya delägare i viss mån anslutit sig till befintliga samfällda skogar genom att en fastighets område eller en del av det har fogats som en del av den samfällda skogen mot att fastigheten har fått en andel i den samfällda skogen. Sedan 2003 års lag om samfällda skogar trädde i kraft har det bildats ett fåtal nya samfällda skogar genom avtal mellan markägarna.

Markägarnas ringa intresse för att bilda samfällda skogar och för att bli delägare i sådana har berott på många omständigheter. En fördomsfull misstro mot samägande torde inte vara den minsta av orsakerna. Privat äganderätt är ju en av de grundläggande rättigheterna i det finländska samhället. Sedan omsättningsbegränsningarna för andelar i samfälld skog avskaffades har en annan betydande orsak antagligen gällt det slutliga och oåterkalleliga i att bilda en samfälld skog och att ansluta sig till en sådan. Enligt en enkät till skogsägare har den förlorade rätten att ta ved för husbehov och att utföra skogsvårdsarbete också en avsevärd inverkan på de beslut som skogsägarna fattar i fråga om sina skogar.

En delägars rätt till förskott som flutit in i den samfällda skogen t.ex. vid delning bestäms enligt hur stor andel delägens fastighet har i den samfällda skogen. Den rösträtt som en delägare i en samfälld skog har vid delägarstämman bestäms också i regel enligt storleken på andelen i den samfällda skogen. Rösträtten begränsas ändå i 11 § på så sätt att ingen får rösta med större röstetal än en tiondel av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman. Denna begränsning har kritiserats i situationer då delägarna i ett dödsbo eller i en sammanslutning har planerat att bilda en samfälld skog. I vissa fall har man sannolikt på grund av denna paragraf avstått från projektet att bilda en samfälld skog.

## 2 Målsättning och de viktigaste förslagen

Genom denna proposition försöker man förbättra verksamhetsbetingelserna för sam-

fällda skogar, underlätta bildandet av nya samfällda skogar och stärka rättsskyddet för delägarna i samfällda skogar. Ett mål är dessutom att förhindra att skogsägarna passiveras genom att förbättra förutsättningarna för nya delägare att ansluta sig till en samfällad skog.

För att man ska kunna lösa problemen med tillämpningen av lagen om samfällda skogar och garantera smidiga delägarstämmor föreslås ett sådant förtydligande av lagen att som delägare i en samfällad skog räknas den samägda delägarfastighetens delägare gemensamt.

I propositionen föreslås en precisering av behörighetsbestämmelserna när det gäller en samfällad skogs förvaltningsnämnd och delägarstämma. Delägarstämman beslutar om upptagande av lån. Enligt förslaget ska delägarstämman också ha behörighet att besluta om frågor som gäller upplåtande av panträtt i delägarlagets egendom.

I syfte att underlätta bildandet av nya samfällda skogar genom avtal mellan markägarna är avsikten att möjliggöra ett förfarande där delägarlaget för en samfällad skog som bildas enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen (554/1995) på de villkor som skrivits in i reglementet kan besluta om delning av den samfällda skogen mellan delägarfastigheterna. Delägarlaget föreslås också kunna ge sitt samtycke till att en delägare som vill få sin andel avskild får den avskild genom skifte. För att underlätta bildandet av samfällda skogar genom avtal mellan markägarna föreslås det också bli möjligt att genom en bestämmelse i reglementet avvika från den nuvarande begränsningen i fråga om utövandet av rösträtt. Enligt förslaget kan man i reglementet utöka rösträtten för en enskild delägare i en samfällad skog som bilas från 10 procent till högst 50 procent.

I lagen föreslås också bestämmelser om sådana beslut med kvalificerad majoritet vid delägarstämman som gäller upplösande av samfällad skog. Att upplösa befintliga samfällda skogar föreslås i regel fortfarande kräva tillstånd av jord- och skogsbruksministeriet.

För att fastighetsregistersystemet ska kunna förbli tydligt och delägarlagens administrativa merkostnader begränsas, föreslår man en

sådan översyn av bestämmelserna om de begränsningar i fråga om överlåtelse av en andel som beror på reglementet att bestämmelserna kan tillämpas också på förvärv som inte baserar sig på överlåtelse. Sådana förvärv är t.ex. de som hänför sig till arvskifte, testamente och avvittring. Överlåtelsebegränsningarna ska kunna tillämpas också i de fall då överlåtaren förbehåller sig själv en andel i den samfällda skogen och då en delägarfastighet som ägs i kvotdelar delas mellan delägarna genom ett skiftesavtal. Fastighetsförrättningar där den andel i den samfällda skogen som en fastighet får vid förrättningen understiger det andelstal som bestäms i reglementet föreslås bli förbjudna.

Det föreslås att i lagen om samfällda skogar införs bestämmelser om att foga ett område som hör till en fastighet som kommit i ett delägarlags ägo till den samfällda skogen.

En samfällad skog är en självständig enhet som bedriver skogsbruk och som är jämförbar med ett skogshemman. Därför införs i lagen bestämmelser som säger att när en fastighet slås samman med en samfällad skog, övergår fastighetens i lagen om enskilda vägar (358/1962) avsedda vägrätt, rätt att för fullgörande av väghållningsskyldigheten ta grus, sten eller annat väghållningsämne från en annan fastighets mark och rätt att lagra upp virket vid vägen, till den samfällda skogen. Däremot upphör de övriga servitutsrättigheter som hör till den fastighet som sammanslås, när fastigheten upplöses på grund av sammanslagning.

Enligt den gällande lagen om samfällda skogar avser delägares rätt att väcka klander-talan bara beslut som fattats vid delägarstämman. Nu föreslås att den rätt som delägare och samägare till samägda delägarlagenheter har att klandra beslut utvidgas till att gälla också beslut av förvaltningsnämnden och en eventuell ombudsman.

### **3 Propositionens konsekvenser**

#### **3.1 Samhälleliga konsekvenser**

De samfällda skogarnas samhälleliga betydelse grundar sig numera på konsekvenserna av det aktiva och hållbara skogsbruk de be-

driver och på dess regionalpolitiska konsekvenser. Skogsvården i de samfällda skogarna är god och virkesförsäljningen regelbunden, vilket har en positiv effekt på industrins virkesförsörjning. Statsminister Matti Vanhanens andra regering har bl.a. som mål att öka den årliga användningen av inhemskt virke med 10—15 miljoner kubikmeter. Propositionens förslag för att förbättra verksamhetsbetingelserna för de samfällda skogarna, öka storleken på de samfällda skogarna och underlätta bildandet av nya samfällda skogar främjar för sin del detta mål samtidigt som de utgör ett sätt att förebygga en menlig splittring av skogarna.

### 3.2 Statsfinansiella konsekvenser

Det är obligatoriskt för samfällda skogar att ha en skogsbruksplan. Den samfällda skogen ska skötas och användas enligt skogsbruksplanen, om det inte finns särskilda skäl till avvikelser från planen. Eftersom skogsvården är god och planmässig i de områden som de samfällda skogarna omfattar, är den mängd virke som säljs från samfällda skogar större i förhållande till avverkningsmöjligheterna än den som säljs från andra enskilda skogar. Allmänt taget kan det sägas att samhället har direkt nytta av den ökade avverkningen i och med att mer skatter flyter in. På längre sikt leder ett ökat skogsvårdsarbete till högre skatteintäkter från senare avverkningar.

### 3.3 Konsekvenser för miljön

Användningen av skog i samfällda skogar är underställd skogslagen på samma sätt som i fråga om andra skogsägare. På grund av sin storlek har de samfällda skogarna i regel bättre förutsättningar än enskilda skogsägare att beakta miljöaspekter, eftersom den ekonomiska belastning som detta orsakar ägaren fördelar sig jämnare i en samfällad skog än i en enskild skog. Med tanke på främjandet av skogarnas ekologiska hållbarhet och biologiska mångfald är det positivt att nya samfällda skogar bildas och befintliga samfällda skogar utvidgas.

### 3.4 Konsekvenser för de samfällda skogarna och medborgarna

De förslag i propositionen som gäller en översyn av bestämmelserna om delägarskap i samfällad skog, fogande av ett område av en fastighet som kommit i delägarlagets ägo till en samfällad skog och behållande av vägrätt till förmån för den samfällda skogen förbättrar verksamhetsbetingelserna för samfällda skogar. Liknande effekter har ändringen av bestämmelserna om överlåtelsebegränsningar som beror på reglementet, eftersom dessa bestämmelser förhindrar att andelarna splittras och minskar det onödiga administrativa arbetet i de samfällda skogarna till följd av hanteringen av små andelar.

Om det fastställda reglementet för en samfällad skog strider mot bestämmelserna i propositionen, ska lagen om samfällda skogar iakttas i stället för reglementet. I sådana fall ska delägarlaget enligt förslaget ändra reglementet så att det stämmer överens med lagen om samfällda skogar och sända ändringen av reglementet till den skogscentral som avses i 47 § för fastställelse.

Propositionen har inga konsekvenser för olika medborgargrupperns ställning och inte heller för jämställdheten mellan könen.

## 4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid jord- och skogsbruksministeriet. Den har varit på remiss till justitieministeriet, Lantmäteriverket, Sydvästra Finlands skogscentral, Tavastlands-Nylands skogscentral och Lapplands skogscentral, Skogsbrukets utvecklingscentral Tapio, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Skogsindustrin rf, Eteläisen-Suomen Yhteismetsät ry och Pohjois-Suomen Yhteismetsien yhdistys ry.

I remissyttrandena har man allmänt taget understött förslagen i propositionen. På grund av yttrandena om utkastet till proposition har bestämmelsen om jäv för delägare i 12 § i lagen om samfällda skogar ändrats på så sätt att där föreslås bestämmelser om jäv också för ombud. Med stöd av de givna yttrandena föreslås en sådan ändring av den bestämmelse i 44 § som gäller rätt att klandra beslut som fattats vid delägarstämman, att de

30 dagar som reserverats för väckande av klandertalan förlängs till 3 månader. I 44 a § föreslås bestämmelser om tiden för framläggande av protokoll från delägarstämman och om ersättning för kostnader som föranleds av protokollbilagor.

I merparten av remissyttrandena om propositionen har man uppmärksammat behovet av

att kunna begränsa anlitaandet av ombud vid delägarstämman. I överensstämmelse med de ställningstaganden som lämnats in föreslås att 11 § i lagen om samfälliga skogar ändras på så sätt att en och samma person genom fullmakt kan företräda högst två delägare, om inte något annat bestäms om detta i reglementet.

## DETALJMOTIVERING

## 1 Lagförslag

**3 §.** *En samfällad skogs delägare och delägarlag.* Delägarfastigheternas ägare är delägare i den samfällda skogen. Delägarna utgör delägarlaget för den samfällda skogen.

Det är vanligt att en delägarfastighet samäggs av två eller flera personer. I delägarlagen för samfällda skogar har det varit oklart om bestämmelserna om delägare ska tillämpas på delägare i en delägarfastighet eller inte. För att det ska kunna säkerställas att delägarstämorna för samfällda skogar förlöper smidigt har det i lagen om samfällda skogar införts en särskild bestämmelse om utövande av den rösträtt som tillkommer en samägd delägarfastighet och om en delägares rätt att företräda delägarfastigheten vid delägarstämman. Enligt 11 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar har varje delägare vid delägarstämman rösträtt enligt sin i delägarförteckningen antecknade andel i den samfällda skogen. I 11 § 3 mom. föreskrivs att om en fastighet som har andel i den samfällda skogen har flera ägare, får en närvarande samägare utöva rösträtt enligt andelen i den samfällda skogen. Om flera samägare är närvarande och de inte är eniga om den sak som behandlas, får varje samägare utöva rösträtt endast enligt sin egen andel.

Med tanke på tillämpningen av lagen om samfällda skogar är det nödvändigt att en samägd delägarfastighets delägare gemensamt räknas som delägare i den samfällda skogen. I 3 § i lagen om samfällda skogar föreslås ett nytt 3 mom. med en förtydligande uttrycklig bestämmelse om detta. I det föreslagna momentet sägs att när en delägarfastighet har flera ägare, anses de tillsammans utgöra en sådan delägare som avses i denna lag. Bestämmelserna om delägare föreslås bli tillämpade på samägare till en delägarfastighet bara när så uttryckligen föreskrivs särskilt. Samägare till en delägarfastighet ska jämföras med delägare i den samfällda skogen när delägares jäv bedöms i de situationer

som avses i 12 §. Enligt den föreslagna 44 § ska också samägare till en delägarfastighet få rätt att överklaga delägarstämans beslut.

**8 §.** *Ärenden som beslutas vid delägarstämman.* I 8 § i lagen om samfällda skogar föreskrivs uttömmande om de ärenden som delägarlaget beslutar om vid stämman. Förvaltningsnämnden för en samfällad skog har allmän behörighet att sköta delägarlagets ärenden. Enligt 21 § i lagen om samfällda skogar beslutar förvaltningsnämnden i de ärenden som enligt 8 § inte hör till delägarlaget. Enligt 8 § 1 mom. 4 punkten beslutar delägarstämman bl.a. om ärenden som gäller delägarlagets verksamhetsplan och budget. Enligt 7 punkten beslutar delägarstämman om upptagande av lån, om inte något annat bestäms i reglementet.

Bland samfällda skogar och kreditgivare råder det oklarhet om hur och i vilken ordning beslut ska fattas i frågor som gäller upplåtande av panträtt i delägarlagets egendom. Enligt den gällande lagen är det förvaltningsnämnden som beslutar om upplåtande av panträtt, eftersom det inte har föreskrivits att delägarstämman ska fatta beslut i sådana frågor. I regel kräver banker och andra kreditinstitut att betryggande säkerhet ges för den kredit de beviljar. Eftersom det är olika beslutsfattare i en samfällad skog som har behörighet att besluta om dels upptagande av lån, dels upplåtande av panträtt, har skötseln av delägarlagets investerings- och finansieringsfrågor upplevts som problematisk i samfällda skogar. Det föreslås en sådan lösning på tillämpningsproblemen i delägarlagens finansiella frågor att man i lagen inför en bestämmelse om behörigheten att besluta om upplåtande av panträtt i delägarlagets egendom. Enligt den föreslagna 8 § 1 mom. 7 punkten beslutar delägarstämman om ärenden som gäller upptagande av lån och upplåtande av panträtt i delägarlagets egendom. I reglementet för delägarlaget ska det ändå gå att meddela föreskrifter som avviker från denna huvudregel.

Det går inte att fastställa inteckningar i en samfällad skogs område. Den gällande lagen om samfällda skogar gör det ändå möjligt för delägarlaget i en samfällad skog att äga fast egendom. När det gäller att upplåta fastighetspanträtt i en fastighet som delägarlaget äger, föreslås att delägarstämman beslutar om överlåtande av pantbrevet till borgenären som säkerhet för fordran. Delägarstämman ska också kunna bemyndiga förvaltningsnämnden att besluta i frågan. Förvaltningsnämnden avses fortfarande kunna besluta om att ansöka om inteckning i en fastighet som delägarlaget äger.

Enligt 8 § 1 mom. 15 punkten i den gällande lagen om samfällda skogar beslutar delägarstämman om ärenden som gäller delning eller försäljning av den samfällda skogen. I 33 § föreslås ändringar i fråga om försäljning och delning av samfällad skog som bilats genom avtal mellan markägarna, och därför föreslås en sådan ändring av 8 § 1 mom. 15 punkten att denna enbart ska gälla delning av den samfällda skogen enligt 33 § 1 mom.

I 33 § i lagen om samfällda skogar föreslås en bestämmelse om delning mellan delägarfastigheterna av samfällad skog som bildats genom avtal mellan markägarna. I paragrafen föreslås vidare en bestämmelse enligt vilken delägarstämman kan ge sitt samtycke till att man till en delägare i en samfällad skog som bildats genom avtal mellan markägarna avskiljer en andel i den samfällda skogen som motsvarar den andel i den samfällda skogen som hör till delägarfastigheten. Sådana här beslut har så stor betydelse för verksamheten i anslutning till den samfällda skogen att de enligt förslaget bör tas genom beslut av delägarstämman som biträds av minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna. En bestämmelse om detta föreslås i 8 § 1 mom. 15 a-punkten och 2 mom. i lagen om samfällda skogar.

Enligt 8 § 1 mom. i den gällande lagen om samfällda skogar godkänns det första reglementet för en samfällad skog med enkel majoritet. För ändring av ett godkänt reglemente krävs beslut med kvalificerad majoritet. För tydlighetens skull föreslås det en sådan ändring av 8 § 1 mom. 16 punkten att det för ett beslut fordras kvalificerad majoritet enligt 2 mom. bara när det är fråga om införande i ett

gällande reglemente av en bestämmelse om överlåtelsebegränsning enligt 17 § för andelar i den samfällda skogen eller om delning av den samfällda skogen eller givande av samtycke enligt 33 § 3 mom., eller ändring eller avlägsnande av sådana bestämmelser.

**11 §. Rösträtt.** I 11 § i lagen om samfällda skogar ingår bestämmelser om delägares rösträtt och om utövandet av rösträtten. Enligt 1 mom. har varje delägare vid delägarstämman rösträtt enligt sin i delägarförteckningen antecknade andel i den samfällda skogen. Ingen får dock rösta med större röstetal än en tiondel av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman. Avsikten med bestämmelsen om begränsning av rösträtten är att ingen enskild delägare ska få en alltför dominerande ställning vid delägarstämman.

Genom lagen om samfällda skogar och den anknytande ändringen av lagen om samfälligheter (758/1989) och av fastighetsbildningslagen strävade man också efter att underlätta bildandet av mindre, nya samfällda skogar med bara ett fåtal delägare och att på så sätt minska splittringen av skogsbruksfastigheter till följd av t.ex. arvskifte. Begränsningen av rösträtten i lagen om samfällda skogar har visat sig utgöra ett hinder för bildandet av en samfällad skog i stället för klyvning eller skiftesavtal om delning av en samägd skogsbruksfastighet. I syfte att rätta till detta missförhållande föreslås det i lagen en bestämmelse enligt vilken det i reglementet för en samfällad skog som har bildats enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen kan bestämmas att rösträtten ska utövas på ett sätt som avviker från 11 § 1 mom. i den gällande lagen om samfällda skogar. Enligt det föreslagna momentet kan det i reglementet för en samfällad skog som har bildats genom avtal mellan markägarna bestämmas att ingen får rösta med ett större röstetal än högst hälften av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman.

Begränsningen av rösträtten föreslås fortfarande vara beroende av närvaro. Vid tillämpning av bestämmelsen om begränsning av rösträtt ska man beakta storleken av den andel som delägaren och samägaren till en delägarfastighet äger och den rösträtt dessa har på grundval av en eventuell fullmakt. För att



det ska kunna säkerställas att delägarstämman förlöper smidigt föreslås att var och en som deltar i stämman har en enda röst vid val av stämмоordförande och godkännande av röstlängden. En delägare eller en samägare till en delägarfastighet som är missnöjd med ett beslut om val av ordförande och godkännande av röstlängden ska kunna klandra beslutet på samma sätt som andra beslut av delägarstämman.

Enligt 11 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar ska det, när ordföranden för delägarstämman har valts, vid stämman upprättas en röstlängd. En delägare som inte har antecknats i delägarförteckningen eller vars andel har förändrats ska för att kunna utöva sin rösträtt vid delägarstämman klarlägga sitt delägarskap och storleken av sin andel för anteckning i röstlängden. Röstlängden blir godkänd om majoriteten av de närvarande delägarna biträder detta. Enligt det föreslagna 3 § utgör en delägare till en samägd delägarfastighet inte en sådan delägare i en samfälld skog som avses i lagen om samfällda skogar, utan som delägare räknas i regel delägarna gemensamt. I anslutning till den föreslagna 3 § ändras 11 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar på så sätt att röstlängden blir godkänd om majoriteten av dem som deltagit i omröstningen biträder detta.

I 11 § 3 mom. föreslås för tydlighetens skull en bestämmelse enligt vilken delägare och samägare till en delägarfastighet vid delägarstämman kan företrädas av ombud. För att ingen enskild person ska få en alltför dominerande ställning vid delägarstämman föreslås att den som deltar i en delägarstämman med fullmakt kan företräda högst två ägare till en delägarfastighet. Ett ombud som är delägare i den samfällda skogen eller samägare till en samägd delägarfastighet kan vid stämman med stöd av fullmakt utöva rösträtt för två ägare till en delägarfastighet och dessutom rösträtt för den delägarfastighet som ombudet själv helt eller delvis äger. Genom en bestämmelse i reglementet kan något annat föreskrivas om rätten att anlita ombud.

Det föreslagna 11 § 4 mom. i lagen om samfällda skogar motsvarar 11 § 3 mom. i den gällande lagen.

**12 §. Jäv för delägare.** Den gällande lagen om samfällda skogar innehåller bestämmel-

ser om jäv bara för delägare. Eftersom en delägare till en samägd delägarfastighet enligt 3 § inte utgör en sådan delägare i en samfälld skog som avses i lagen om samfällda skogar, utan delägarna gemensamt räknas som delägare, fordrar också 12 § i lagen om samfällda skogar en precisering. Den gällande lagen om samfällda skogar innehåller inte heller sådana bestämmelser om jäv för ombud som följer regleringspraxis enligt associationsrätten.

Enligt den föreslagna paragrafen får delägare, samägare till en delägarfastighet eller ombud för en delägare eller en samägare till en delägarfastighet vid delägarstämman inte delta i avgörandet av ett ärende där deras enskilda intresse uppenbart står i strid med delägarlagets. En intressekonflikt som avses i bestämmelsen uppkommer t.ex. om man vid stämman behandlar ett avtal genom vilket en delägars fastighet eller en fastighet som ägs av en delägare till en samägd delägarfastighet fogas till en samfälld skog mot en andel i den samfällda skogen utan att den samfällda skogen och det område som fogas till den graderas. Om personen i fråga inte jävar sig själv, ska beslutet om jäv fattas av delägarstämman.

**17 §. Överlåtelsebegränsning.** Enligt 17 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar får en sådan andel i samfälld skog som anges i reglementet och som understiger ett visst andelstal inte överlätas särskilt, om inte mottagaren är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen. En överlåtelse som strider mot reglementet är ogiltig. Enligt 2 mom. tillämpas 1 mom. också på bestämmande av en andel i samfälld skog i sådana fall som avses i 150 § i fastighetsbildningslagen.

Bestämmelserna i den gällande lagen begränsar delningen av en sådan andel i samfälld skog som hör till en delägarlägenhet i den samfällda skogen. En förutsättning för att bestämmelserna om begränsning vid överlåtelse av en andel ska tillämpas är att det i reglementet för den samfällda skogens delägarlag har införts en bestämmelse om den minsta andel som kan överlätas särskilt. Bestämmelserna i 17 § i lagen om samfällda skogar begränsar för det första en delning av en sådan andel i samfälld skog som hör till

en delägarlägenhet i den samfällda skogen när överlåtelsen gäller bara en andel i den samfällda skogen. Den rättshandling genom vilken överlåtelsen sker kan vara köp, byte, gåva, apport eller någon annan överlåtelse av en andel i samfälld skog. Bestämmelserna om överlåtelsebegränsning tillämpas för det andra vid bestämmande av en andel i samfälld skog i samband med sådan styckning av ett överlåtet outbrutet område eller en i kvotdelar ägd delägarfastighet som baserar sig på ett skiftesavtal. Begränsningen enligt 17 § i lagen om samfällda skogar tillämpas för det tredje när det bestäms hurdan andel i den samfällda skogen lägenheter bildade genom klyvning av en fastighet ska få.

Begränsningarna i fråga om överlåtelse av en andel tillämpas inte på förvärv som inte är överlåtelser. Vid fastighetsförrättningen kan man således för ägaren bilda en lägenhet till vilken det hör en andel som är mindre än den andel i samfälld skog som enligt reglementet får överlåtas särskilt, om förvärvet för ägaren av den bildade fastigheten baserar sig på arvskifte, testamente eller avvittring. Överlåtelsebegränsningarna i 17 § i lagen om samfällda skogar tillämpas inte heller i de fall då överlåtaren vid överlåtelse av en andel i den samfällda skogen eller av ett outbrutet område har förbehållit sig själv en andel i den samfällda skogen. Bestämmelserna om överlåtelsebegränsning tillämpas inte heller när ägaren av en delägarlägenhet i den samfällda skogen i enlighet med 41 § i lagen om samfällda skogar och 131 § 1 mom. i fastighetsbildningslagen ansöker om att andelarna i den samfällda skogen ska överföras till denna ägares andra fastigheter.

I paragrafen föreslås en sådan ändring att en andel i samfälld skog som understiger det andelstal som anges i reglementet för den samfällda skogen inte kan överlåtas, förbehållas eller fogas till en fastighet om inte mottagaren är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen. Enligt det föreslagna 1 mom. får det i reglementet för en samfälld skog bestämmas att en sådan andel i samfälld skog som understiger ett visst andelstal bara får överlåtas om mottagaren är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen. Utan hinder av huvudregeln för överlåtelsebegränsningar ska en del-

ägare i en samfälld skog på samma gång kunna överlåta alla de andelar i den samfällda skogen som hör till fastigheten.

Enligt det föreslagna 2 mom. kan en överlåtelse inte heller göras på så sätt att den andel i den samfällda skogen som överlåtaren förbehåller sig själv understiger det andelstal som bestäms i reglementet. Enligt momentet tillämpas en reglementsbestämmelse om den minsta andel i en samfälld skog som kan överlåtas också i de fall då en delägarfastighet som ägs i kvotdelar delas mellan delägarna genom ett skiftesavtal. Dessutom föreslås att en sådan bestämmelse i reglementet som gäller den minsta andel i den samfällda skogen som kan överlåtas ska börja tillämpas också på andra förvärv än överlåtelser. Sådana förvärv avses vara t.ex. de som hänför sig till arvskifte, testamente och avvittring.

I 3 mom. föreslås i överensstämmelse med den gällande lagen en bestämmelse enligt vilken överlåtelser och andra förvärv som gäller andelar i en samfälld skog liksom även åtgärden att förbehålla sig andelar i en samfälld skog är ogiltiga om de strider mot reglementet. Överlåtelsebegränsningen är bunden till de enskilda delägarfastigheterna. I samband med avgörandet av lagfärsärenden och vid fastighetsförrättningar ska det således separat för varje delägarfastighet undersökas om överlåtelsen eller ett annat förvärv motsvarar reglementsbestämmelserna om minsta tillåtna andel. Ogiltigheten föreslås i regel omfatta bara överlåtelser eller andra förvärv som gäller en andel i samfälld skog, inte hela rättshandlingen. Om man t.ex. med samma köpebrev säljer flera fastigheter eller outbrutna områden och en andel i samfälld skog som understiger det andelstal som anges i reglementet, ska köparen och säljaren kunna avtala om att komplettera köpet på så sätt att det följer reglementet i fråga om andelen i den samfällda skogen. Om parterna inte enas om att korrigera fel i köpet, ska köparen vara berättigad att få prisavdrag i enlighet med jordabalken (540/1995) eller, om felet är väsentligt, att häva köpet och dessutom att få ersättning för sin skada.

I 4 mom. föreslås en bestämmelse som förbjuder fastighetsförrättningar där den andel i den samfällda skogen som en fastighet får vid förrättningen understiger det andelstal

som bestäms i reglementet. Begränsningen gäller klyvning och även alla andra fastighetsförrättningar där en fastighets andel i den samfällda skogen kan delas mellan flera fastigheter. Genom denna bestämmelse försöker man i synnerhet hindra att överlåtelsebegränsningarna kringgås genom att föreskriva ett en ägare av en delägarfastighet inte av sin delägarfastighet åt sig själv ska kunna låta stycka outbrutna områden till vilka fogas en andel i den samfällda skogen som understiger andelstalet enligt reglementet.

Att antalet delägare i en samfällad skog ökar och andelarna minskar gör fastighetsregister-systemet mer invecklat och medför onödiga administrativa merkostnader för de samfällda skogarna. Enligt förslaget kan en sådan andel i samfällad skog som understiger det andelstal som anges i reglementet överlåtas till delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen, eftersom antalet delägare då inte ökar. Om mottagaren av en andel i en samfällad skog är en annan delägare i den samfällda skogen och överlåtelsen eller det övriga förvärvet gäller en sådan andel i den samfällda skogen som understiger det andelstal som anges i reglementet, ska den andel i den samfällda skogen som förvärvet gäller enligt det föreslagna 5 mom. överföras till den delägarfastighet som mottagaren äger sedan tidigare. Om delägarlagets förvärv gäller en sådan andel i en samfällad skog som överstiger det andelstal som avses i 1 mom., bör det gå att överföra andelen i den samägda skogen till en annan av delägarlagets ägda fastighet än delägarlagets eller att bilda en ny lägenhet åt delägarlagets, för annars kommer delägarlagets i en svagare ställning än en sådan mottagare av en andel i den samfällda skogen som inte hör till delägarlaget. Inteckningar som har fastställts i den överlåtande eller mottagande fastigheten kan i enlighet med den princip om utvidgning av inteckningar som baserar sig på fastighetsbildningslagen också hindra en överföring av en andel i den samfällda skogen till en delägarlagets lägenhet som delägarlagets äger sedan tidigare.

**18 §. Förköpsrätt.** I 18 § i lagen om samfällda skogar föreskrivs om delägarlagets förköpsrätt. Förköpsrätten gäller bara köp som hänförs till sådana andelar i samfällad skog som säljs separat från annan fast egendom.

En förutsättning för förköpsrätt är att en bestämmelse om detta har införts i reglementet för delägarlaget. En avsikt med bestämmelserna om förköpsrätt är att förhindra en oändamålsenlig splittring av andelarna.

I 18 § 3 mom. i lagen om samfällda skogar föreskrivs om undantag från förköpsrätten. Delägarlaget har ingen förköpsrätt om köparen är delägare i den samfällda skogen. På grund av skogsägandets karaktär av familjeskogsbruk gäller förköpsrätten inte affärer mellan nära släktingar. Delägarlaget har heller inte förköpsrätt då utövandet av förköpsrätten, med hänsyn till förhållandet mellan köparen och säljaren, villkoren för överlåtelsen eller andra omständigheter ska anses vara uppenbart oskäligt.

Som det har påpekats ovan räknas en samägare till en samägd delägarfastighet inte ensam som delägare i den samfällda skogen. Med beaktande av syftet med bestämmelserna om förköpsrätt och en sådan persons förhållande till den samägda skogen, föreslås det en sådan ändring av 3 mom. att delägarlaget inte kan utöva sin förköpsrätt om den som köper en andel i den samfällda skogen är samägare till en förefintlig delägarfastighet. Om däremot flera personer köper en sådan andel i den samfällda skogen som säljs separat från annan fast egendom och alla köpare inte är delägare i den samfällda skogen eller samägare till en delägarfastighet eller står i ett sådant släktskapsförhållande till säljaren som avses i det nämnda momentet, har delägarlaget förköpsrätt vid köpet av andelen.

**32 §. Användning och utdelning av överskott.** I 32 § i den gällande lagen om samfällda skogar ingår bestämmelser om användning och utdelning av överskott. I paragrafen föreskrivs ingenting om reservering av penningmedel för framtida anskaffningar. Dessa penningmedel kan behöva samlas in t.ex. för köp av ett skogsområde i syfte att utvidga den samfällda skogens område och för sådana investeringar till avsevärda kostnader som är nödvändiga för verksamheten i anslutning till den samfällda skogen. I syfte att klargöra verksamheten föreslås i 1 mom. bestämmelser om reservering i förväg av penningmedel för de ovan nämnda ändamålen på så sätt att man genom beslut av delägarstämman kan låta bli att dela ut en del av överskottet och

reservera det för vissa framtida anskaffningar. Detta outdelade överskott ska t.ex. sättas in på bank eller placeras på något annat lönsamt och säkert sätt.

**33 §. Försäljning och delning av samfäll skog.** Enligt 33 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar får jord- och skogsbruksministeriet på ansökan av delägarlaget av särskilda skäl bevilja tillstånd för försäljning av den samfällda skogen till förmån för delägarna eller för delning av skogen i två eller flera samfällda skogar. Enligt 2 mom. behövs inget tillstånd av ministeriet i fråga om en samfäll skog som har bildats enligt 96 § i fastighetsbildningslagen.

I 96 § i fastighetsbildningslagen ingår en grundläggande bestämmelse om bildande av samfäll skog. Enligt paragrafen kan det av ägor som är avsedda för skogsbruk och som bildar en ändamålsenlig helhet bildas en samfäll skog, om fastigheternas ägare avtalar om detta. Utöver basfallet kan en samfäll skog genom avtal mellan markägarna bildas vid klyvning med stöd av 98 § 2 mom. i fastighetsbildningslagen eller vid delning av en kvotägd fastighet genom ett skiftesavtal med stöd av 98 § 3 mom. i fastighetsbildningslagen. I 33 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar föreslås en sådan ändring att tillstånd av jord- och skogsbruksministeriet inte behövs för försäljning till förmån för delägarna i en samfäll skog som har bildats genom avtal mellan markägarna eller för delning av skogen i två eller flera samfällda skogar.

Enligt den gällande lagen om samfällda skogar är det inte möjligt att upplösa en samfäll skog genom att dela dess område mellan delägarfastigheterna. Delägarna i en samfäll skog kan inte heller få sin andel avskild från den samfällda skogen. Avsikten med dessa begränsningar har varit att förhindra en oändamålsenlig splittring av samfällda skogars områden och en uppdelning av dem i små separata skiften.

Med stiftandet av den gällande lagen om samfällda skogar och ändringen av fastighetsbildningslagen i anslutning till det försökte man underlätta bildandet av nya, mindre samfällda skogar. Det uttryckliga syftet med de nämnda lagarna var att ägarna i stället för arvskiften och delning av samägda skogsfastigheter skulle bilda en samfäll

skog av den skogsbruksfastighet som delningen gällde. Ett hinder för bildandet av mindre, samfällda skogar har utöver rösträttsfrågorna i 11 § konstaterats vara att ägarna till gemensamma skogsbruksfastigheter liksom även ägarna till små skogsfastigheter tvivlar på att de personliga relationerna mellan delägarna i sådana här samfällda skogar ska fungera. Skogsägarna vill inte binda sig vid en samfäll skog eftersom de nuvarande bestämmelserna inte tillåter att en samfäll skog upplöses eller att en delägars andel avskiljs från den samfällda skogen ens om delägarlaget fungerar dåligt.

I 33 § i lagen om samfällda skogar föreslås ett nytt 3 mom. enligt vilket delägarlaget för en samfäll skog som bildats enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen kan besluta om delning av den samfällda skogen mellan delägarfastigheterna. Enligt det föreslagna momentet kan delägarlaget också ge sitt samtycke till att en delägare som vill få sin andel avskild får den avskild genom skifte.

För att denna bestämmelse ska tillämpas måste reglementet för delägarlaget innehålla en bestämmelse om möjligheten att dela den samfällda skogen eller om möjligheten för en delägare att få sin andel avskild. Enligt 8 § i lagen om samfällda skogar förutsätter ett beslut av delägarlaget om en sådan delning av den samfällda skogen eller ett sådant samtycke som avses i 33 § 3 mom. att beslutet har biträtts av minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna. Motsvarande majoritet behövs också för ett beslut av delägarlaget genom vilket en ovan avsedd bestämmelse införs i ett gällande reglemente eller genom vilket en sådan bestämmelse ändras eller avlägsnas. En delägare i samfäll skog som ansöker om en fastighetsförrättning där ett område motsvarande hans eller hennes andel avskiljs från den samfällda skogen, föreslås själv svara för förrättningskostnaderna för avskiljandet.

**34 §. Sammanslagning av samfällda skogar.** Enligt 34 § i den gällande lagen om samfällda skogar kan delägarlagen för befintliga samfällda skogar komma överens om sammanslagning av de samfällda skogarna. Samfällda skogar som ska sammanslås slås samman genom att det av dem bildas en ny samfäll skog i enlighet med 10 kap. i fastig-

hetsbildningslagen. I paragrafen föreslås en sådan ändring att ett avtal om sammanslagning ska innehålla ett förslag till nytt reglemente.

**35 §.** *Fogande av en fastighets område till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen.* Enligt den gällande paragrafen innehåller 10 kap. i fastighetsbildningslagen närmare bestämmelser om fogande av en fastighet eller ett område som hör till en fastighet till en samfällad skog mot att fastigheten får en andel i den samfällda skogen. Det föreslås att paragrafen och rubriken för den ändras till att gälla fogandet av en fastighets område eller en del av det till en samfällad skog. Genom den föreslagna ändringen får lagen förtydligande bestämmelser om fogande till en samfällad skog av ett outbrutet område som avstyckas från fastigheten. Den föreslagna formuleringen motsvarar praxis för tillämpningen av den gällande paragrafen.

**38 §.** *Förfarandet vid delning och sammanslagning av samfällda skogar.* I 3 mom. föreslås bestämmelser om hur man fastighetstekniskt i enlighet med 33 § 3 mom. delar en samfällad skog mellan delägarfastigheterna och till en delägarfastighet avskiljer ett område som motsvarar andelen.

I 13 kap. i fastighetsbildningslagen ingår fastighetsbildningsbestämmelser som gäller skifte av samfällt område. Kapitlet gäller enligt lagens 137 § 1 mom. ändå inte skifte av en sådan samfällad skog som avses i lagen om samfällda skogar, och enligt 153 § gäller kapitel samfällad skog och andelar i samfällad skog endast om så föreskrivs särskilt. Det är ändamålsenligt att också delningen av samfällad skog mellan delägarfastigheterna och avskiljandet av ett område som motsvarar andelen sker enligt samma fastighetstekniska tillvägagångssätt som vid delning av andra samfällda jordområden. Däremot föreslås de bestämmelser i fastighetsbildningslagen som gäller delning samt avskiljande av andelar inte bli tillämpliga i fråga om samfällda skogar, utan ett villkor för dessa åtgärder ska vara beslut eller samtycke av delägarlaget i enlighet med det föreslagna 33 § 3 mom.

Att dela en samfällad skog och till en delägarfastighet avskilja ett område som motsvarar andelen är i många avseenden jämförbart med att helt eller delvis dela en samagd

fastighet genom ett skiftesavtal. Därför föreslås att skiftesplanen vid en fastighetsförrättning som gäller delning av en samfällad skog ska göras upp med iakttagande av avtalet, om alla delägare i den samfällda skogen enhälligt har avtalat om delningen eller om avskiljandet av ett område som motsvarar andelen och resultatet av förrättningen inte kränker någons rätt. Förmodligen kommer delägarna i praktiken att ingå det ovan avsedda avtalet som en bilaga till det beslut av delägarlaget som avses i 33 § 3 mom.

Den föreslagna paragrafens 1 och 2 mom. motsvarar den gällande lagen. Det föreslås att rubriken för paragrafen ändras för att motsvara innehållet i den ändrade paragrafen.

**39 §.** *Fogande av ett område och en fastighet till en samfällad skog.* Enligt 39 § 1 mom. i den gällande lagen om samfällda skogar bildas ett outbrutet område som ett delägarlag har fått i sin ägo till en fastighet genom styckning eller fogas på begäran av delägarlaget till den samfällda skogen. För att fastighetsindelningen ska vara tydlig får det outbrutna område som fogas till den samfällda skogen inte ha andelar i ett samfällt område eller i särskilda förmåner, med undantag av sådana andelar i samfällad skog som hör till en delägarfastighet i den samfällda skogen.

Den gällande lagen om samfällda skogar saknar bestämmelser om fogande till den samfällda skogen av ett helt område som hör till en fastighet som kommit i delägarlagets ägo. Därför föreslås i 39 § 1 mom. en bestämmelse enligt vilken bestämmelser som gäller fogande av ett outbrutet område till den samfällda skogen också ska tillämpas när ett helt område som hör till en fastighet som helt och hållet ägs av delägarlaget fogas till den samfällda skogen.

Enligt 2 och 8 § i lagen om enskilda vägar (358/1962) kan vägrätt grundas för en fastighet, ett outbrutet område, en gruva och en sådan byggnad eller inrättning på annans mark som är avsedd att vara bestående. Med stöd av 107 a § i lagen om enskilda vägar kan vägrätt grundas att gälla ett samfällt område, men enligt gällande lagstiftning kan vägrätt inte grundas för en samfällad skog. En samfällad skog är en självständig enhet som bedriver skogsbruk, och den är således jämför-

bar med ett skogshemman. Därför vore det ändamålsenligt att när en fastighet slås samman med en samfällad skog hålla den vägrätt som hör till fastigheten gällande för den samfällda skogen. En bestämmelse om detta föreslås i 39 § 3 mom. i lagen om samfällda skogar. Enligt den föreslagna bestämmelsen går det att för en samfällad skog också hålla kvar en i 12 § i lagen om enskilda vägar avsedd rätt att för fullgörande av väghållnings-skyldigheten ta grus, sten eller annat väghållningsämne från en annan fastighets mark, liksom även en i 13 § avsedd rätt att lagra upp virket vid vägen.

Det föreslagna 2 mom. motsvarar 39 § 2 mom. i den gällande lagen om samfällda skogar, och det föreslagna 4 mom. motsvarar lagens 39 § 3 mom.

**42 §. Andra panträtter.** Enligt 42 § i den gällande lagen om samfällda skogar tillämpas lagens bestämmelser om inteckning också på andra panträtter som antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret. I paragrafen föreslås en sådan ändring att bestämmelserna om inteckning tillämpas också på inskriven sytning.

**44 §. Klandertalan.** I 44 § i den gällande lagen om samfällda skogar föreskrivs om delägars rätt att klandra beslut. En delägare har rätt att klandra delägarstämmans beslut genom att vid tingsrätten väcka talan mot delägarlaget inom 30 dagar från det att beslutet fattades. Domstolen får förbjuda att beslutet verkställs innan ärendet har avgjorts slutligt. Enligt den gällande lagen om samfällda skogar gäller delägars rätt att väcka klandertalan bara beslut som fattats vid delägarstämman. Enligt lagen om samfällda skogar fattar förvaltningsnämnden beslut i många ärenden som kan ha en avsevärd inverkan på delägarnas rättsliga ställning. Dessutom går det i regel att i reglementet för den samfällda skogen överföra beslutanderätt som hör till delägarstämman på förvaltningsnämnden. Överföringen kan gälla t.ex. behörighet att ingå ett sådant avtal enligt 35 § i lagen om samfällda skogar som gäller fogande av en fastighets område till en samfällad skog mot att fastigheten får en andel i den samfällda skogen. Delägarnas rättsskydd förutsätter att lagenligheten i ett sådant avgörande kan prövas av domstol. Med tanke på delägarnas

rättsskydd är också de 30 dagar som reserverats för väckande av klandertalan en rätt kort tid. Enligt erfarenheter från bolag, andelslag och föreningar är tre månader en tillräckligt lång tid för delägare och medlemmar, och å andra sidan innebär en tidsfrist på tre månader i praktiken inte heller någon nämnvärd olägenhet med tanke på verkställigheten av besluten. Det föreslås att 1 mom. preciseras i enlighet med det ovan sagda. Ett sådant beslut av delägarlaget som kan klandras kan ha fattats av delägarstämman, förvaltningsnämnden eller ombudsmannen.

Enligt den föreslagna 3 § utgör en delägare till en samägd delägarfastighet inte en sådan delägare i en samfällad skog som avses i lagen om samfällda skogar, utan som delägare räknas delägarna tillsammans. Rättsskyddet för samägare till en delägarfastighet förutsätter att också de har rätt att klandra delägarstämmans beslut. I 44 § 1 mom. föreslås också en ändring i enlighet med detta.

**44 a §. Rätt att få tillgång till delägarlagets beslut.** Med undantag för bestämmelserna i 44 § 2 mom. om utövande av förköpsrätt innehåller lagen om samfällda skogar inga bestämmelser om hur en delägare eller någon annan kan ta del av delägarlagets beslut. I lagen om samfällda skogar föreslås en ny 44 a § med bestämmelser om detta. Enligt det föreslagna 1 mom. har delägare i en samfällad skog, samägare till en delägarfastighet och andra sakägare rätt att få tillgång till protokoll från delägarstämman. De ska också ha rätt att få utdrag ur protokollet. I fråga om ersättning för kostnader för bilagor till protokollet från delägarstämman föreslås i 1 mom. en motsvarande bestämmelse som den som finns i 5 kap. 23 § 4 mom. i aktiebolagslagen (624/2006). Enligt den föreslagna bestämmelsen har delägare, samägare till en delägarfastighet och andra sakägare rätt att få kopior av bilagor till protokoll från delägarstämman mot ersättande av delägarlagets kostnader.

Förvaltningsnämnden för en samfällad skog är ett förvaltningsorgan som utövar verkställande makt och som har allmän behörighet. I regel fattar förvaltningsnämnden beslut i alla de frågor som inte har hänförts till delägarstämman i lagen om samfällda skogar. I vissa frågor kan också delägarstämmans behörig-

het överförs på förvaltningsnämnden genom reglementet för den samfällda skogen. Därför är det ändamålsenligt att i lagen också införa bestämmelser om rätten att ta del av förvaltningsnämndens beslut. Enligt 2 mom. har en delägare, en samägare till en delägarfastighet eller någon annan vars rätt ett ärende där förvaltningsnämnden fattar beslut direkt gäller, rätt att få ett utdrag om ärendet ur protokollet från förvaltningsnämndens möte. I fråga om förvaltningsnämndens möten föreslås rätten att få utdrag bara gälla beslut genom vilket ett ärende har avgjorts slutligt. Det blir förvaltningsnämndens sak att besluta om den lämnar ut uppgifter också om beslut som är under beredning. Med tillstånd av förvaltningsnämnden föreslås det vara möjligt att också mer ingående ta del av dess protokoll.

## 2 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2008.

Enligt ikraftträdandebestämmelsen ska även samfällda skogar som bildats före lagens ikraftträdande ändra reglementet så att det stämmer överens med den nya lagen. Avsikten är att reglementet inom en övergångstid på ett år ska sändas till skogscentralen för fastställelse. För den händelse att reglementet strider mot lagen om samfällda skogar, föreslås i ikraftträdandebestämmelsen en bestämmelse som anger den primära karaktären hos lagen om samfällda skogar.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

## Lag

### om ändring av lagen om samfällda skogar

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen av den 14 februari 2003 om samfällda skogar (109/2003) 8 § 1 mom. 7, 15 och 16 punkten och 2 mom., 11, 12 och 17 §, 18 § 3 mom., 32 § 1 mom., 33 § 2 mom., 34, 35, 38, 39 och 42 § och 44 § 1 mom. samt  
fogas till 3 § ett nytt 3 mom., till 8 § 1 mom. en ny 15 a-punkt, till 33 § ett nytt 3 mom. och till lagen en ny 44 a § som följer:

#### 3 §

##### *En samfällad skogs delägare och delägarlag*

När en delägarfastighet har flera ägare, anses de tillsammans utgöra en sådan delägare som avses i denna lag. Bestämmelserna om delägare tillämpas på samägare till en delägarfastighet bara när detta föreskrivs särskilt.

#### 8 §

##### *Ärenden som beslutas vid delägarstämman*

Delägarlaget beslutar vid sin stämma om ärenden som gäller

7) upptagande av lån och upplåtande av panträtt i delägarlagets egendom, om inte något annat bestäms i reglementet,

15) delning eller försäljning av den samfällda skogen enligt 33 § 1 mom.,

15 a) delning av den samfällda skogen eller givande av samtycke enligt 33 § 3 mom., och

16) införande i ett gällande reglemente av en bestämmelse om överlåtelsebegränsning enligt 17 § för andelar i den samfällda sko-

gen eller om delning av den samfällda skogen eller givande av samtycke enligt 33 § 3 mom., eller ändring eller avlägsnande av sådana bestämmelser.

Ett beslut i en fråga som avses i 1 mom. 11—15 punkten är inte giltigt, om inte minst två tredjedelar av de avgivna rösterna biträtt beslutet, och ett beslut som gäller ett i 1 mom. 15 a- och 16 punkten avsett ärende är inte giltigt om inte minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna biträtt beslutet.

#### 11 §

##### *Rösträtt*

Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt enligt sin i delägarförteckningen antecknade andel i den samfällda skogen. Ingen som deltar i omröstningen får rösta med större röstetal än en tiondel av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman. I reglementet för en samfällad skog som har bildats enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen kan det dock bestämmas om ett annat högsta tillåtna röstetal vid stämman, men bara så att ingen som deltar i omröstningen får rösta med ett större röstetal än hälften av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stäm-



man. Vid val av stämмоordförande och godkännande av röstlängden har var och en som deltar i stämman endast en röst.

När ordföranden för delägarstämman har valts ska det vid stämman upprättas en förteckning i vilken på basis av delägarförteckningen antecknas de närvarande delägarna och deras fastigheter samt storleken av fastigheternas andelar och röstetalet enligt andelarna (*röstlängd*). En delägare som inte har antecknats i delägarförteckningen eller vars andel har förändrats ska för att kunna utöva sin rösträtt vid delägarstämman klarlägga sitt delägarskap och storleken av sin andel för anteckning i röstlängden. Röstlängden blir godkänd om majoriteten av dem som deltagit i omröstningen biträder detta.

Delägare och samägare till en delägarfastighet får vid delägarstämman utöva sin rätt via ombud. Om inte något annat bestäms i reglementet, kan den som deltar i delägarstämman, förutom att företräda den delägarfastighet som han eller hon helt eller delvis äger, även genom fullmakt företräda högst två andra ägare till en delägarfastighet.

Om en fastighet med andel i den samfällda skogen har flera ägare, får en närvarande samägare utöva rösträtt enligt andelen i den samfällda skogen. Om flera samägare är närvarande och de inte är eniga om den sak som behandlas, får varje samägare utöva rösträtt enligt sin egen andel.

## 12 §

### *Jäv för delägare*

Vid stämman får delägare, samägare till en delägarfastighet eller ombud för en delägare eller en samägare till en delägarfastighet inte delta i avgörandet av ett ärende där deras enskilda intresse uppenbart står i strid med delägarlagets.

## 17 §

### *Överlåtelsebegränsning*

I reglementet får det bestämmas att en sådan andel i samfällad skog som understiger ett visst andelstal bara får överlåtas om överlåtelsen gäller delägarfastighetens hela andel i den samfällda skogen eller om mottagaren av

överlåtelsen är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen.

Om inte något annat bestäms i reglementet, ska en överlåtelsebegränsning som har fastställts med stöd av 1 mom. också tillämpas på andelar i en samfällad skog som överlåtarens vid överlåtelsen förbehåller sig själv. Begränsningen ska också tillämpas på ett sådant förvärv av en andel i en samfällad skog som baserar sig på

- 1) ett avtal om delning av en delägarfastighet som ägs i kvotdelar, eller på
- 2) något annat förvärv än överlåtelse.

Överlåtelser och andra förvärv som gäller andelar i en samfällad skog och som strider mot sådana bestämmelser i reglementet som är utfärdade med stöd av 1 eller 2 mom. är ogiltiga.

Klyvning eller någon annan fastighetsför rättning enligt fastighetsbildningslagen får inte ske på ett sådant sätt att en delägarfastighets andel i den samfällda skogen på grund av förrättningen delas så, att det vid förrättningen bildas en fastighet vars andel i den samfällda skogen understiger det andelstal som med stöd av 1 mom. har bestämts i reglementet, om inte något annat följer av bestämmelser i reglementet som är utfärdade med stöd av 2 mom.

Om mottagaren av en andel i en samfällad skog är en annan delägare i den samfällda skogen och förvärvet gäller en sådan andel i den samfällda skogen som understiger den andel som avses i 1 mom., ska denna andel i enlighet med 131 § i fastighetsbildningslagen överföras till den delägarfastighet som mottagaren äger sedan tidigare, om inte in teckningar i fastigheterna hindrar överföringen.

## 18 §

### *Förköpsrätt*

Delägarlaget har inte en i 1 mom. avsedd förköpsrätt om köparen är delägare i den samfällda skogen eller samägare till en delägarfastighet, säljarens make eller en person som enligt 2 kap. i ärvdabalken (40/1965) kan ärva säljaren eller är make till en sådan person. Delägarlaget har heller inte förköpsrätt när utövandet av förköpsrätten, med hän-

syn till förhållandet mellan köparen och säljaren, villkoren för överlåtelsen eller andra omständigheter ska anses vara uppenbart oskäligt.

## 32 §

*Användning och utdelning av överskott*

Utgifterna för förvaltningen av den samfällda skogen, för skötseln av dess ekonomi, för de skogsvårdsåtgärder som förutsätts i skogsbruksplanen och för underhållet av delägarlagets egendom samt för andra uppgifter och förpliktelser ska betalas, eller medel för betalning reserveras, innan överskottet delas ut till delägarna eller används för något annat ändamål som främjar syftet med den samfällda skogen. En del av överskottet får reserveras för angivna framtida behov. Dessa medel ska placeras på ett lönsamt och säkert sätt.

## 33 §

*Försäljning och delning av samfällad skog*

Tillstånd som avses i 1 mom. behövs inte i fråga om samfällad skog som har bildats enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen.

I reglementet för en samfällad skog som bildas enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen får det bestämmas att delägarstämman beslutar om delning av den samfällda skogen mellan delägarfastigheterna eller ger sitt samtycke till att en delägare som vill få sin andel avskild får den avskild genom skifte.

## 34 §

*Sammanslagning av samfällda skogar*

Samfällda skogar vars delägarlag har kommit överens om sammanslagning av de samfällda skogarna, ska slås samman genom att det bildas en ny samfällad skog av dem. Ett avtal om sammanslagning ska innehålla ett förslag till nytt reglemente. Närmare bestämmelser om sammanslagning av samfäll-

da skogar finns i 10 kap. i fastighetsbildningslagen.

## 35 §

*Fogande av en fastighets område till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen*

Närmare bestämmelser om fogande av en fastighets område eller en del av det till en samfällad skog mot att fastigheten får en andel i den samfällda skogen finns i 10 kap. i fastighetsbildningslagen.

## 38 §

*Förfarandet vid delning och sammanslagning av samfällda skogar*

När tillstånd enligt 33 § 1 mom. har beviljats för delning av en samfällad skog i två eller flera samfällda skogar, ska delägarlaget ansöka om delning hos lantmäteribrån. I fråga om delningen gäller i tillämpliga delar vad som bestäms om klyvning i fastighetsbildningslagen.

När ett avtal om sammanslagning av två eller flera samfällda skogar har godkänts av delägarlagen, ska delägarlagen för de samfällda skogar som ska sammanslås ansöka om sammanslagning hos lantmäteribrån. I fråga om sammanslagningen gäller vad som bestäms i 133 § 3 mom. och 134 § 2 och 3 mom. i fastighetsbildningslagen.

En sådan delning av en samfällad skog mellan delägarfastigheterna och ett sådant avskiljande av en andel som avses i 33 § 3 mom. ska ske vid en fastighetsförrättning med tillämpning av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om förfarandet vid skifte av samfällt område. Om delägarna kommer överens om delning eller om avskiljande av ett område som motsvarar andelen, ska skiftesplanen göras upp med iakttagande av avtalet, om inte resultatet av förrättningen kränker någons rätt.

## 39 §

*Fogande av ett område och en fastighet till en samfällad skog*

Ett outbrutet område som ett delägarlag har fått i sin ägo bildas till en fastighet genom styckning eller fogas på begäran av delägarlaget till den samfällda skogen med iakttagande av vad som i 13 kap. i fastighetsbildningslagen bestäms om fogande av ett område till ett samfällt område. Det outbrutna område som fogas får inte ha andelar i ett samfällt område eller i särskilda förmåner, med undantag av sådana andelar i samfällad skog som hör till en delägarfastighet i den samfällda skogen. Det som sägs ovan om outbrutna områden tillämpas också när ett område som hör till en fastighet som ägs av delägarlaget fogas till den samfällda skogen.

En fastighet som ett delägarlag har lagfart på kan på ansökan slås samman med den samfällda skogen, om fastigheten är fri från inteckningar och inte har rätt till särskilda förmåner eller har andelar i andra samfällda områden än den samfällda skog med vilken den slås samman. I fråga om sammanslagningen gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som i 17 kap. i fastighetsbildningslagen bestäms om sammanslagning av fastigheter. En samfällad skog behöver inte vara belägen i samma kommun som ett outbrutet område som fogas till den eller en fastighet som slås samman med den.

När en fastighet slås samman med en samfällad skog ska servitutsrättigheter som hör till fastigheten upphöra, med undantag för vägrätt eller rätt till förmån för annan vägförbindelse enligt lagen om enskilda vägar (358/1962) eller sådan rätt som avses i 12 och 13 § i den lagen, vilka övergår till den samfällda skogen.

Om en samfällad skog består av registerenheter som hör till olika kommuner, ska ett sådant område som avses i 1 mom. fogas till den registerenhet som är belägen i samma kommun som området, och en sådan fastighet som avses i 2 mom. slås samman med den registerenhet som är belägen i samma kommun som fastigheten. Om ingen del av den samfällda skogen är belägen i samma kommun som det nämnda området eller den

nämnda fastigheten, ska det av området eller fastigheten vid fogandet eller sammanslagningen bildas en separat registerenhet, som utgör en del av den samfällda skogen.

## 42 §

*Andra panträtter*

Vad som i denna lag bestäms om inteckning, tillämpas också på andra panträtter som antecknats i lagfarts- och inteckningsregistret och på inskriven sytning.

## 44 §

*Klandertalan*

En delägare eller en samägare till en delägarfastighet som anser att ett beslut som fattats av delägarlaget inte har tillkommit i laga ordning eller att det strider mot lag eller reglementet, har rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten på delägarlagets hemort väcka talan mot delägarlaget inom tre månader från det att beslutet fattades. Delägarlagets beslut kan verkställas även om det överklagas, om inte domstolen förbjuder verkställigheten innan ärendet har avgjorts slutligt.

## 44 a §

*Rätt att få tillgång till delägarlagets beslut*

Protokoll över delägarstämman ska upprättas senast 30 dagar efter stämmans slut. Delägare, samägare till en delägarfastighet och andra sakägare har rätt att få tillgång till protokollet och att få utdrag ur det. De har även rätt att få kopior av bilagor till protokollet mot ersättande av delägarlagets kostnader.

När ett beslut av förvaltningsnämnden direkt gäller en delägares, en samägares till en delägarfastighet eller någon annans rätt, har denna person rätt att få ett utdrag om ärendet ur protokollet från förvaltningsnämndens möte.

Denna lag träder i kraft den 20 .  
Delägarlaget för en samfällid skog som har bildats före ikraftträdandet ska ändra reglementet så att det stämmer överens med denna lag. Reglementet ska sändas till den skogscentral som avses i 47 § för fastställelse inom

ett år från ikraftträdandet. Till den del reglementet strider mot bestämmelserna i denna lag ska denna lag iakttas.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.

---

Helsingfors den 12 oktober 2007

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Jord- och skogsbruksminister *Sirkka-Liisa Anttila*

*Bilaga  
Parallelltext*

## Lag

### om ändring av lagen om samfällda skogar

I enlighet med riksdagens beslut  
ändras i lagen av den 14 februari 2003 om samfällda skogar (109/2003) 8 § 1 mom. 7, 15 och 16 punkten och 2 mom., 11, 12 och 17 §, 18 § 3 mom., 32 § 1 mom., 33 § 2 mom., 34, 35, 38, 39 och 42 § och 44 § 1 mom. samt  
fogas till 3 § ett nytt 3 mom., till 8 § 1 mom. en ny 15 a-punkt, till 33 § ett nytt 3 mom. och till lagen en ny 44 a § som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

3 §

3 §

*En samfällad skogs delägare och delägarlag*

*En samfällad skogs delägare och delägarlag*

*När en delägarfastighet har flera ägare, anses de tillsammans utgöra en sådan delägare som avses i denna lag. Bestämmelserna om delägare tillämpas på samägare till en delägarfastighet bara när detta föreskrivs särskilt.*

8 §

8 §

*Ärenden som beslutas vid delägarstämman*

*Ärenden som beslutas vid delägarstämman*

*Delägarlaget beslutar vid sin stämma om ärenden som gäller*

*Delägarlaget beslutar vid sin stämma om ärenden som gäller*

*7) upptagande av lån, om inte något annat bestäms i reglementet,*

*7) upptagande av lån och upplåtande av panträtt i delägarlagets egendom, om inte något annat bestäms i reglementet,*

*15) delning eller försäljning av den samfällda skogen, samt*

*15) delning eller försäljning av den samfällda skogen enligt 33 § 1 mom.,*

*Gällande lydelse*

16) införande i reglementet av en i 17 § avsedd bestämmelse om överlåtelsebegränsning för andelar i den samfällda skogen.

Ett beslut i en fråga som avses i 1 mom. 11—15 punkten är inte giltigt, om inte minst två tredjedelar av de avgivna rösterna biträtt beslutet, och ett beslut som gäller ett i 1 mom. 16 punkten avsett ärende är inte giltigt om inte minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna biträtt beslutet.

## 11 §

*Rösträtt*

Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt enligt sin i delägarförteckningen antecknade andel i den samfällda skogen. Ingen får dock rösta med större röstetal än en tiondel av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman.

När ordförande för delägarstämman har valts skall vid stämman upprättas en förteckning i vilken på basis av delägarförteckningen antecknas de närvarande delägarna och deras fastigheter samt storleken av fastigheternas andelar och röstetalet enligt andelarna (*röstlängd*). En delägare som inte har antecknats i delägarförteckningen eller vars andel har förändrats skall för att kunna utöva sin rösträtt vid delägarstämman klarlägga sitt delägar-

*Föreslagen lydelse*

*15 a) delning av den samfällda skogen eller givande av samtycke enligt 33 § 3 mom., och*

*16) införande i ett gällande reglemente av en bestämmelse om överlåtelsebegränsning enligt 17 § för andelar i den samfällda skogen eller om delning av den samfällda skogen eller givande av samtycke enligt 33 § 3 mom., eller ändring eller avlägsnande av sådana bestämmelser.*

Ett beslut i en fråga som avses i 1 mom. 11—15 punkten är inte giltigt, om inte minst två tredjedelar av de avgivna rösterna biträtt beslutet, och ett beslut som gäller ett i 1 mom. 15 a- och 16 punkten avsett ärende är inte giltigt om inte minst tre fjärdedelar av de avgivna rösterna biträtt beslutet.

## 11 §

*Rösträtt*

Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt enligt sin i delägarförteckningen antecknade andel i den samfällda skogen. *Ingen som deltar i omröstningen får rösta med större röstetal än en tiondel av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman. I reglementet för en samfälld skog som har bildats enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen kan det dock bestämmas om ett annat högsta tillåtna röstetal vid stämman, men bara så att ingen som deltar i omröstningen får rösta med ett större röstetal än hälften av det sammanlagda röstetal som är företrätt vid stämman. Vid val av stämмоordförande och godkännande av röstlängden har var och en som deltar i stämman endast en röst.*

När ordföranden för delägarstämman har valts ska det vid stämman upprättas en förteckning i vilken på basis av delägarförteckningen antecknas de närvarande delägarna och deras fastigheter samt storleken av fastigheternas andelar och röstetalet enligt andelarna (*röstlängd*). En delägare som inte har antecknats i delägarförteckningen eller vars andel har förändrats ska för att kunna utöva sin rösträtt vid delägarstämman klarlägga sitt

*Gällande lydelse*

skap och storleken av sin andel för anteckning i röstlängden. Röstlängden blir godkänd om majoriteten av de närvarande delägarna biträder detta.

Om en fastighet som har andel i den samfällda skogen har flera ägare, får en närvarande samägare utöva rösträtt enligt andelen i den samfällda skogen. Är flera samägare närvarande och är de inte eniga om den sak som behandlas, får varje samägare utöva rösträtt endast enligt sin egen andel.

*Föreslagen lydelse*

delägarskap och storleken av sin andel för anteckning i röstlängden. Röstlängden blir godkänd om majoriteten av *dem som deltagit i omröstningen* biträder detta.

*Delägare och samägare till en delägarfastighet får vid delägarstämman utöva sin rätt via ombud. Om inte något annat bestäms i reglementet, kan den som deltar i delägarstämman, förutom att företräda den delägarfastighet som han eller hon helt eller delvis äger, även genom fullmakt företräda högst två andra ägare till en delägarfastighet.*

*Om en fastighet med andel i den samfällda skogen har flera ägare, får en närvarande samägare utöva rösträtt enligt andelen i den samfällda skogen. Om flera samägare är närvarande och de inte är eniga om den sak som behandlas, får varje samägare utöva rösträtt enligt sin egen andel.*

## 12 §

*Jäv för delägare*

Vid stämman får en delägare inte delta i avgörandet av ett ärende i vilket hans eller hennes enskilda intresse uppenbart står i strid med delägarlagets.

## 12 §

*Jäv för delägare*

Vid stämman får delägare, *samägare till en delägarfastighet eller ombud för en delägare eller en samägare till en delägarfastighet* inte delta i avgörandet av ett ärende där deras enskilda intresse uppenbart står i strid med delägarlagets.

## 17 §

*Överlåtelsebegränsning*

I reglementet kan bestämmas att en sådan andel i samfällad skog som understiger ett visst andelstal inte får överlåtas särskilt, om inte mottagaren är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen. En överlåtelse som strider mot reglementet är ogiltig.

## 17 §

*Överlåtelsebegränsning*

I reglementet får det bestämmas att en sådan andel i samfällad skog som understiger ett visst andelstal *bara får överlåtas om överlåtelsen gäller delägarfastighetens hela andel i den samfällda skogen eller om mottagaren av överlåtelsen är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen.*

*Gällande lydelse*

Vad som anges i 1 mom. tillämpas också på bestämmande av en andel i samfälld skog i sådana fall som avses i 150 § fastighetsbildningslagen.

*Föreslagen lydelse*

*Om inte något annat bestäms i reglementet, ska en överlåtelsebegränsning som har fastställts med stöd av 1 mom. också tillämpas på andelar i en samfälld skog som överlåtaren vid överlåtelsen förbehåller sig själv. Begränsningen ska också tillämpas på ett sådant förvärv av en andel i en samfälld skog som baserar sig på*

- 1) ett avtal om delning av en delägarfastighet som ägs i kvotdelar, eller på*
- 2) något annat förvärv än överlåtelse.*

*Överlåtelser och andra förvärv som gäller andelar i en samfälld skog och som strider mot sådana bestämmelser i reglementet som är utfärdade med stöd av 1 eller 2 mom. är ogiltiga.*

*Klyvning eller någon annan fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen får inte ske på ett sådant sätt att en delägarfastighets andel i den samfällda skogen på grund av förrättningen delas så, att det vid förrättningen bildas en fastighet vars andel i den samfällda skogen understiger det andelstal som med stöd av 1 mom. har bestämts i reglementet, om inte något annat följer av bestämmelser i reglementet som är utfärdade med stöd av 2 mom.*

*Om mottagaren av en andel i en samfälld skog är en annan delägare i den samfällda skogen och förvärvet gäller en sådan andel i den samfällda skogen som understiger den andel som avses i 1 mom., ska denna andel i enlighet med 131 § i fastighetsbildningslagen överföras till den delägarfastighet som mottagaren äger sedan tidigare, om inte inteckningar i fastigheterna hindrar överföringen.*

18 §

*Förköpsrätt*

18 §

*Förköpsrätt*


---

Delägarlaget har inte en i 1 mom. avsedd förköpsrätt om köparen är delägare i den sam-

---

Delägarlaget har inte en i 1 mom. avsedd förköpsrätt om köparen är delägare i den



*Gällande lydelse*

fällda skogen, säljarens make eller en person som enligt 2 kap. ärvdabalken (40/1965) kan arva säljaren eller är make till en sådan person. Delägarlaget har heller inte förköpsrätt då utövandet av förköpsrätten, med hänsyn till förhållandet mellan köparen och säljaren, villkoren för överlåtelsen eller andra omständigheter skall anses vara uppenbart oskäligt.

## 32 §

*Användning och utdelning av överskott*

Utgifterna för förvaltningen av den samfällda skogen, för skötseln av dess ekonomi, för de skogsvårdsåtgärder som förutsätts i skogsbruksplanen och för underhållet av delägarlagets egendom samt för andra uppgifter och förpliktelser skall betalas, eller medel för betalning reserveras, innan överskottet delas ut till delägarna eller används för något annat ändamål som främjar syftet med den samfällda skogen.

## 33 §

*Försäljning och delning av samfäll skog*

Ett tillstånd som avses i 1 mom. behövs inte i fråga om en samfäll skog som har bildats enligt 96 § fastighetsbildningslagen.

*Föreslagen lydelse*

samfällda skogen *eller samägare till en delägarfastighet*, säljarens make eller en person som enligt 2 kap. i ärvdabalken (40/1965) kan arva säljaren eller är make till en sådan person. Delägarlaget har heller inte förköpsrätt när utövandet av förköpsrätten, med hänsyn till förhållandet mellan köparen och säljaren, villkoren för överlåtelsen eller andra omständigheter ska anses vara uppenbart oskäligt.

## 32 §

*Användning och utdelning av överskott*

Utgifterna för förvaltningen av den samfällda skogen, för skötseln av dess ekonomi, för de skogsvårdsåtgärder som förutsätts i skogsbruksplanen och för underhållet av delägarlagets egendom samt för andra uppgifter och förpliktelser ska betalas, eller medel för betalning reserveras, innan överskottet delas ut till delägarna eller används för något annat ändamål som främjar syftet med den samfällda skogen. *En del av överskottet får reserveras för angivna framtida behov. Dessa medel ska placeras på ett lönsamt och säkert sätt.*

## 33 §

*Försäljning och delning av samfäll skog*

*Tillstånd* som avses i 1 mom. behövs inte i fråga om samfäll skog som har bildats enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen.

*I reglementet för en samfäll skog som bildas enligt 10 kap. i fastighetsbildningslagen får det bestämmas att delägarstämman beslutar om delning av den samfällda skogen mellan delägarfastigheterna eller ger sitt samtycke till att en delägare som vill få sin andel avskild får den avskild genom skifte.*

*Gällande lydelse*

## 34 §

*Sammanslagning av samfällda skogar*

Samfällda skogar, vilkas delägarlag har kommit överens om sammanslagning av de samfällda skogarna, slås samman genom att av dem bildas en ny samfällad skog. Närmare bestämmelser om sammanslagning av samfällda skogar finns i 10 kap. fastighetsbildningslagen.

## 35 §

*Fogande av en fastighet till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen*

Närmare bestämmelser om fogande av en fastighet eller ett område som hör till en fastighet till en samfällad skog mot att fastigheten får en andel i den samfällda skogen finns i 10 kap. fastighetsbildningslagen.

## 38 §

*Ansökan om fastighetsförrättning*

Då tillstånd enligt 33 § 1 mom. har beviljats för delning av en samfällad skog i två eller flera samfällda skogar, skall delägarlaget hos lantmäteribrån ansöka om att delning skall utföras. I fråga om delningen gäller i tillämpliga delar vad som i fastighetsbildningslagen bestäms om klyvning.

Då ett avtal om sammanslagning av två eller flera samfällda skogar har godkänts av delägarlagen, skall delägarlagen för de samfällda skogar som skall sammanslås ansöka om sammanslagning hos lantmäteribrån. I fråga om sammanslagningen gäller vad som bestäms i 133 § 3 mom. och 134 § 2 och 3 mom. fastighetsbildningslagen.

*Föreslagen lydelse*

## 34 §

*Sammanslagning av samfällda skogar*

Samfällda skogar vars delägarlag har kommit överens om sammanslagning av de samfällda skogarna, ska slås samman genom att det bildas en ny samfällad skog av dem. Ett avtal om sammanslagning ska innehålla ett förslag till nytt reglemente. Närmare bestämmelser om sammanslagning av samfällda skogar finns i 10 kap. i fastighetsbildningslagen.

## 35 §

*Fogande av en **fastighets område** till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen*

Närmare bestämmelser om fogande av en fastighets *område* eller en del av det till en samfällad skog mot att fastigheten får en andel i den samfällda skogen finns i 10 kap. i fastighetsbildningslagen.

## 38 §

***Förfarandet vid delning och sammanslagning av samfällda skogar***

När tillstånd enligt 33 § 1 mom. har beviljats för delning av en samfällad skog i två eller flera samfällda skogar, ska delägarlaget ansöka om delning hos lantmäteribrån. I fråga om delningen gäller i tillämpliga delar vad som bestäms om klyvning i fastighetsbildningslagen.

När ett avtal om sammanslagning av två eller flera samfällda skogar har godkänts av delägarlagen, ska delägarlagen för de samfällda skogar som ska sammanslås ansöka om sammanslagning hos lantmäteribrån. I fråga om sammanslagningen gäller vad som bestäms i 133 § 3 mom. och 134 § 2 och 3 mom. i fastighetsbildningslagen.

## Gällande lydelse

## Föreslagen lydelse

*En sådan delning av en samfällad skog mellan delägarfastigheterna och ett sådant avskiljande av en andel som avses i 33 § 3 mom. ska ske vid en fastighetsförrättning med tillämpning av bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om förfarandet vid skifte av samfällt område. Om delägarna kommer överens om delning eller om avskiljande av ett område som motsvarar andelen, ska skiftesplanen göras upp med iakttagande av avtalet, om inte resultatet av förrättningen kränker någons rätt.*

## 39 §

*Fogande av ett område till en samfällad skog*

Ett outbrutet område som ett delägarlag har fått i sin ägo bildas till en fastighet genom styckning eller fogas på begäran av delägarlaget till den samfällda skogen med iakttagande av vad som i 13 kap. fastighetsbildningslagen bestäms om fogande av ett område till ett samfällt område. Det outbrutna område som fogas får inte ha andelar i ett samfällt område eller i särskilda förmåner, med undantag av sådana andelar i samfällad skog som hör till en delägarfastighet i den samfällda skogen.

En fastighet som ett delägarlag har lagfart på kan på ansökan sammanslås med den samfällda skogen, om fastigheten är fri från in-teckningar och inte har rätt till särskilda förmåner eller har andelar i andra samfällda områden än den samfällda skog med vilken den slås samman. I fråga om sammanslagningen gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som i 17 kap. fastighetsbildningslagen bestäms om sammanslagning av fastigheter. En samfällad skog behöver dock inte vara belägen i samma kommun som ett outbrutet område som fogas till den eller en fastighet som slås samman med den.

## 39 §

*Fogande av ett område **och en fastighet** till en samfällad skog*

Ett outbrutet område som ett delägarlag har fått i sin ägo bildas till en fastighet genom styckning eller fogas på begäran av delägarlaget till den samfällda skogen med iakttagande av vad som i 13 kap. i fastighetsbildningslagen bestäms om fogande av ett område till ett samfällt område. Det outbrutna område som fogas får inte ha andelar i ett samfällt område eller i särskilda förmåner, med undantag av sådana andelar i samfällad skog som hör till en delägarfastighet i den samfällda skogen. *Det som sägs ovan om outbrutna områden tillämpas också när ett område som hör till en fastighet som ägs av delägarlaget fogas till den samfällda skogen.*

En fastighet som ett delägarlag har lagfart på kan på ansökan *slås samman* med den samfällda skogen, om fastigheten är fri från in-teckningar och inte har rätt till särskilda förmåner eller har andelar i andra samfällda områden än den samfällda skog med vilken den slås samman. I fråga om sammanslagningen gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som i 17 kap. i fastighetsbildningslagen bestäms om sammanslagning av fastigheter. En samfällad skog behöver inte vara belägen i samma kommun som ett outbrutet område som fogas till den eller en fastighet som slås samman med den.

*Gällande lydelse*

Om en samfällad skog består av registerenheter som hör till olika kommuner, skall ett sådant område som avses i 1 mom. fogas till den registerenhet som är belägen i samma kommun som området, och en sådan fastighet som avses i 2 mom. slås samman med den registerenhet som är belägen i samma kommun som fastigheten. Om ingen del av den samfällda skogen är belägen i samma kommun som det nämnda området eller den nämnda fastigheten, skall av området eller fastigheten vid fogandet eller sammanslagningen bildas en separat registerenhet, som utgör en del av den samfällda skogen.

## 42 §

*Andra panträtter*

Vad som i denna lag bestäms om in-teckning, tillämpas också på andra panträtter som antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret.

## 44 §

*Klandertalan*

En delägare som anser att ett beslut som fattats vid delägarstämman inte har tillkommit i laga ordning eller att det strider mot lag eller reglementet, har rätt att klandra beslutet

*Föreslagen lydelse*

*När en fastighet slås samman med en samfällad skog ska servitutsrättigheter som hör till fastigheten upphöra, med undantag för vägrätt eller rätt till förmån för annan vägförbindelse enligt lagen om enskilda vägar (358/1962) eller sådan rätt som avses i 12 och 13 § i den lagen, vilka övergår till den samfällda skogen.*

*Om en samfällad skog består av registerenheter som hör till olika kommuner, ska ett sådant område som avses i 1 mom. fogas till den registerenhet som är belägen i samma kommun som området, och en sådan fastighet som avses i 2 mom. slås samman med den registerenhet som är belägen i samma kommun som fastigheten. Om ingen del av den samfällda skogen är belägen i samma kommun som det nämnda området eller den nämnda fastigheten, ska det av området eller fastigheten vid fogandet eller sammanslagningen bildas en separat registerenhet, som utgör en del av den samfällda skogen.*

## 42 §

*Andra panträtter*

Vad som i denna lag bestäms om in-teckning, tillämpas också på andra panträtter som antecknats i lagfarts- och in-teckningsregistret och på inskriven sytning.

## 44 §

*Klandertalan*

En delägare eller en samägare till en delägarfastighet som anser att ett beslut som fattats av delägarlaget inte har tillkommit i laga ordning eller att det strider mot lag eller reg-

*Gällande lydelse*

genom att vid tingsrätten på delägarlagets hemort väcka talan mot delägarlaget inom 30 dagar från det att beslutet fattades. Domstolen får förbjuda att beslutet verkställs innan ärendet har avgjorts slutligt.

*Föreslagen lydelse*

lementet, har rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten på delägarlagets hemort väcka talan mot delägarlaget inom *tre månader* från det att beslutet fattades. *Delägarlagets beslut kan verkställas även om det överklagas, om inte domstolen förbjuder verkställigheten innan ärendet har avgjorts slutligt.*

---

## 44 a §

***Rätt att få tillgång till delägarlagets beslut***

*Protokoll över delägarstämman ska upprättas senast 30 dagar efter stämmans slut. Delägare, samägare till en delägarfastighet och andra sakägare har rätt att få tillgång till protokollet och att få utdrag ur det. De har även rätt att få kopior av bilagor till protokollet mot ersättande av delägarlagets kostnader.*

*När ett beslut av förvaltningsnämnden direkt gäller en delägares, en samägares till en delägarfastighet eller någon annans rätt, har denna person rätt att få ett utdrag om ärendet ur protokollet från förvaltningsnämndens möte.*

---

*Denna lag träder i kraft den 20 .*

*Delägarlaget för en samfälld skog som har bildats före ikraftträdandet ska ändra reglementet så att det stämmer överens med denna lag. Reglementet ska sändas till den skogscentral som avses i 47 § för fastställelse inom ett år från ikraftträdandet. Till den del reglementet strider mot bestämmelserna i denna lag ska denna lag iakttas.*

*Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan lagen träder i kraft.*

---