

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 deltagande i ett delägarlags möten möjliggörs också på distans genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel. Dessutom ska terminologin i lagen om samfälligheter och i synnerhet bestämmelserna om delägarstämman förtydligas. I hänvisningsbestämmelserna i lagen föreslås också sådana tekniska ändringar som föranleds av ändringar i annan lagstiftning.

Genom propositionen genomförs den föresats om revidering av lagen om samfälligheter som skrivits in i regeringsprogrammet för statsminister Petteri Orpos regering och som syftar till att främja sammanslagningsförrättningar för delägarlag, göra det möjligt att hålla delägarstämmor på distans och förbättra likabehandlingen av delägarna.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft den 1 september 2026.

INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
MOTIVERING.....	3
1 Bakgrund och beredning.....	3
1.1 Bakgrund.....	3
1.2 Beredning.....	4
2 Nuläge och bedömning av nuläget	5
3 Målsättning	6
4 Förslagen och deras konsekvenser	7
4.1 De viktigaste förslagen	7
4.2 De huvudsakliga konsekvenserna.....	7
5 Alternativa handlingsvägar.....	8
5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser	8
6 Remissvar	9
7 Specialmotivering.....	9
8 Ikraftträdande	14
9 Förhållande till andra propositioner	15
9.1 Förhållande till budgetpropositionen	15
10 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning	15
LAGFÖRSLAG.....	17
Lag om ändring av lagen om samfälligheter	17
BILAGA	22
PARALLELLTEXT	22
Lag om ändring av lagen om samfälligheter	22

MOTIVERING

1 Bakgrund och beredning

1.1 Bakgrund

I regeringsprogrammet för statsminister Orpo, i avsnittet ”Konsumtionen av inhemsk fisk ska främjas”, har det skrivits in en revidering av lagen om samfälligheter i syfte att främja sammanslagningsförrättningar för delägarlag, möjliggöra delägarstämmor på distans och förbättra likabehandlingen av delägarna. Det föreslås dessutom att egendomsskyddet för innehavarna av fiskerätter som antecknats i fastighetsregistret ska stärkas.

Möjligheten att delta på distans i delägarstämmor och att ordna stämman helt och hållet på distans erbjuder ett användbart alternativ till traditionella stämmor för att ordna beslutsfattandet i samfälligheten och för att förbättra delägarnas möjligheter att delta. Utvecklingen av datakommunikationsförbindelserna och mötestjänsterna har varit snabb under de senaste åren. Dessutom utvecklades delägarlagens och delägarnas beredskap och förmåga att använda dessa tjänster kraftigt under covid-19-epidemin, då begränsningarna av sammankomster och andra myndighetsrekommendationer samt karantänsbestämmelserna satte hinder för ordnandet av möten som baserade sig på delägarnas fysiska närvaro. För att möjliggöra delägarlagens verksamhet under den tid begränsningarna gällde föreskrevs det temporärt i lagarna 301/2020 och 497/2021 (RP 48/2020 rd och RP 36/2021 rd) bland annat om ordnande av möten enligt lagen om samfälligheter på elektronisk väg.

I dagens samhälle finns det ett motiverat behov av att möjliggöra deltagande på distans och tillåta distansmöten också under normala förhållanden. God praxis för användning av nya sätt att fatta beslut håller fortfarande på att utvecklas och utvecklingen kan främjas genom att i lagstiftningen godkänna sådana sätt att delta och fatta beslut. Vid genomförandet av de nya verksamhetsmodellerna ska det framför allt beaktas att de rättigheter som delägarna har vid en traditionell stämma tillgodoses och att det beslutsförfarande som väljs inte ska leda till ojämlikhet när det gäller fördelningen av påverkansmöjligheterna mellan delägarna. Målet är tvärtom att förbättra möjligheterna för deltagande för sådana delägare som inte kan delta i delägarlagets verksamhet genom att fara till platsen för stämman. Detta bidrar till att främja ett aktivt deltagande i användningen av samfälliga områden och i beslutsfattandet om dem, samt i praktiken till att olika delägargrupperns lika möjligheter att påverka förverkligas på ett positivt sätt i samfällighetens beslutsfattande.

I regeringsprogrammet för statsminister Orpos regering ingår också en skrivning om en revidering av lagen om samfälligheter i syfte att förbättra likabehandlingen av delägarna. Det att distansmöten görs möjliga på det sätt som nämns ovan bidrar till en jämlik behandling av delägarna, eftersom allt fler delägare som inte kan vara fysiskt närvarande på stämmoplatsen får möjlighet att delta i stämmor. Exempelvis är situationen ofta i praktiken den för sådana ägare av fritidsbostäder som är permanent bosatta på en annan ort, och som vid tidpunkten för delägarstämman av någon orsak inte kan resa till den ort där stämman hålls.

Lagen om samfälligheter trädde i kraft 1989 och har under dess giltighetstid reviderats flera gånger. Delvis till följd av de många lagändringarna har lagens innehåll blivit svårtolkat och till vissa delar mångtydigt. Lagen om samfälligheter innehåller i sin gällande form en del oenhetlig terminologi som är öppen för tolkningar, och förtydligande och förenhetligande av terminologin bedöms redan som sådan förbättra den jämlika och rättvisa behandlingen av delägare, både inom delägarlagen och i hela landet mellan olika delägarlag, när tolkningen av bestämmelserna förenklas och förenhetligas.

1.2 Beredning

Jord- och skogsbruksministeriet tillsatte den 16 september 2020 en uppföljningsgrupp för verkställigheten av lagen om fiske, vars mandatperiod gick ut den 31 december 2023. Gruppens verksamhet fortsattes från och med den 16 juni 2025. Uppföljningsgruppen hade som mål att säkerställa ett smidigt genomförande av lagen om fiske samt att se till att lagen är fungerande när det gäller att styra fisket och förvaltningen av fiskbestånden. I uppföljningsgruppen ingick företrädare för miljöministeriet, Närings-, trafik- och miljöcentralerna i Lappland, Egentliga Finland och Norra Savolax, Naturresursinstitutet, Forststyrelsen, Sametinget, WWF Finland, Finlands Naturskyddsförbund rf, Centralförbundet för Fiskerihushållning rf, Finlands Fritidsfiskares Centralorganisation rf, Suomen Ammattikalastajaliitto SAKL - Finlands Yrkesfiskarförbund FYFF r.y., Suomen sisävesiammattikalastajien liitto, Finsk Energiindustri rf, Finlands Fiskeguideille rf, Finlands Fiskodlarförbund rf och Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry.

Eftersom de delägarlag som avses i lagen om samfälligheter med stöd av 4 § i lagen om fiske också är delägarlag för fiske, är aktörerna inom fritidsfisket en mycket central aktörsgroup inom tillämpningsområdet för lagen om samfälligheter. För uppföljningsgruppen för genomförandet av lagen om fiske gjordes redan i början av lagberedningsprojektet den 28 november 2023 en inledande kartläggningsenkät om skrivningarna i regeringsprogrammet för statsminister Orpos regering. Svaren begärdes senast den 15 januari 2024.

I enkäten ställdes följande frågor:

Hurdana förslag till ändringar i lagstiftningen om samfälligheter väcker följande tre skrivningar i regeringsprogrammet hos er? Förslagen kan anmälas som innehållsmässiga ändringsförslag och anges också paragrafvis, om möjligt.

1. Främjande av sammanslagningsförrättningar för delägarlag
2. Möjliggörande av distansstämmor
3. Förbättrad likabehandling av delägarna

Dessutom frågades det hurdana behov att utveckla lagstiftningen ni anser att det finns, som hänför sig till skrivningen i regeringsprogrammet enligt vilken

4. Egendomsskyddet för innehavarna av fiskerätter som antecknats i fastighetsregistret stärks.

Svar på enkäten lämnades av Centralförbundet för Fiskerihushållning rf, Finlands Fritidsfiskares Centralorganisation rf, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto och Forststyrelsen, dvs. av fyra instanser av sjutton.

I svaren från medlemmarna i uppföljningsgruppen framkom ett principiellt stöd för sammanslagningsförrättningar för delägarlag för vattenområden, men samtidigt identifierades också de ekonomiska resurser som förrättningarna kräver. För att främja sammanslagningsförrättningar upplevdes det att det särskilt behövs handledning och utbildning, vilket förutsätter tillräcklig finansiering. Lantmäteriverkets förrättningsavgifter och till exempel kostnaderna för att ordna rådgivning upplevdes som en stor utmaning med tanke på sammanslagningar. Dessutom föreslogs det i svaren att Lantmäteriverkets förrättningsavgifter och grunderna för dem ska granskas. Frågan om förrättningsavgifter hör självfallet inte till tillämpningsområdet för lagen om samfälligheter, och därför är det inte möjligt att behandla

frågan i den aktuella reformen. I svaren ansågs det också att slopandet av kravet på kvalificerad majoritet, dvs. ändringen av beslutsförfarandet i delägarlaget vid fattande av beslut om sammanslagning, kan främja sammanslagningsförrättningar.

I alla svar understöddes möjligheten att ordna distansmöten. Det ansågs att de förbättrade möjligheterna för delägarna att delta stärker egendomsskyddet och ökar delägarnas aktivitet i delägarlagets verksamhet, eftersom det är lättare att delta i stämmor också i situationer där delägaren bor längre bort från vattenområdet.

På allmän nivå understöddes en förbättrad likabehandling av aktieägarna. I svaren föreslogs dessutom praktiska metoder för att förbättra likabehandlingen av delägarna, såsom att göra det möjligt att sända kallelser till stämmor till delägarlaget elektroniskt och att förenkla bestämmelserna om organisering av delägarlagets verksamhet. Också möjliggörandet av stämmor på distans ansågs ha en positiv inverkan på likabehandlingen av aktieägarna.

I fråga om den sista skrivningen i regeringsprogrammet om stärkande av egendomsskyddet för den som äger fiskerätt föreslogs å ena sidan att skrivningen bör behandlas snävt och å andra sidan bedömdes det att syftet med skrivningen är att lösa situationer i Tana älv och Torne älv, där fördelningen av fiskerätt inte baserar sig enbart på storleken på ägandet. Fiskerätt som en i registret antecknad rättighet åtnjuter i sig fullt egendomsskydd.

Utöver enkäten gav jord- och skogsbruksministeriet dem som besvarade enkäten möjlighet till bilaterala diskussioner där svaren på enkäten och intressentgruppernas synpunkter behandlades mer detaljerat. Den fortsatta beredningen av propositionen har gjorts vid jord- och skogsbruksministeriet utifrån responsen från enkäten och diskussionerna.

De handlingar som gäller beredningen finns i [Statsrådets tjänst för projektinformation med projektkoden MMM001:00/2025](#).

2 Nuläge och bedömning av nuläget

I lagen om samfälligheter finns bestämmelser om förvaltning och nyttjande av samfällda områden. Lagen om samfälligheter omfattar samfällda områden oberoende av deras art, med undantag av samfällad skog, om vilken det föreskrivs särskilt. Till den del något annat inte föreskrivs om förvaltningen av ett samfällt vattenområde i lagen om fiske eller i någon annan lag, hör det till tillämpningsområdet för lagen om samfälligheter. Lagen om samfälligheter innehåller bestämmelser om det samfällda områdets organ, beslutsfattande, förvaltning, bestämmande av avgifter och sökande av ändring i organens beslut.

Deltagandet i samfällighetens verksamhet och aktiviteten bland områdenas delägare har under de senaste åren minskat bland annat i delägarlag för samfällda vattenområden. Aktiva delägares höga ålder, det låga antalet delägare och delägarnas ringa intresse för delägarlagets verksamhet är faktorer som inverkar negativt på delägarlagets verksamhet. Eftersom delägarlagen är en central aktör i förvaltningen av vattenområden och fiskbestånd, inverkar den minskade och kvalitetsmässigt försämrade delägarlagsverksamheten indirekt också särskilt på fiskbeståndens välbefinnande. Graden av deltagande i delägarlagsverksamheten påverkas också av att alla delägare inte alltid bor på den ort där det samfällda området är beläget. När området ligger långt från den egna bostadsorten och det i delägarfastigheten inte är fråga om en fastighet som är avsedd för delägarens primära boende, kan det vara svårt att delta i stämmor.

Distansmötestjänsterna och samfälligheternas delägares färdigheter att använda dessa tjänster har utvecklats snabbt under de senaste åren, och deltagande på distans samt ordnande av

stämmor enbart på nätet skulle vara ett fungerande alternativ till traditionella stämmor för att ordna delägarlagets beslutsfattande och förbättra delägarnas möjligheter att delta. Utnyttjande av arrangemang för distansmöten kan därför bedömas ha en positiv inverkan genom att det ökar deltagandet i delägarlagsverksamheten och aktieägarnas aktivitet.

Också bestämmelserna om information om delägarlagets stämmor i den gällande lagstiftningen kräver en omarbetning. Medel för sändande av möteskallelser är för närvarande brev, kungörelse i en tidning med allmän spridning på orten och brevkort till delägarna. I vissa delägarlag har det ansetts finnas problem med att få delägarnas kontaktuppgifter för mötesarrangemangen.

Delvis på grund av att delägarna i delägarlagen blivit äldre har alla delägare dock inte heller i nuläget beredskap att delta i distansstämmor, och lagstiftningen i sin nuvarande form har inte förutsatt detta. Avsikten är att i lagens ikraftträdandebestämmelse ge delägarlagen en övergångsperiod på ett år för genomförandet av den föreslagna ändringen av mötespraxis så, att alla delägarlag hinner hålla ett ordinarie möte innan skyldigheten att ordna distansstämmor träder i kraft. På detta sätt kan delägarlagen säkerställa att de när skyldigheten träder i kraft har tillräcklig beredskap för att uppfylla kravet på att ordna distansmöten.

3 Målsättning

Det centrala syftet med propositionen är att underlätta delägarlagets deltagande i stämmor samt att revidera och uppdatera bestämmelserna om delägarlagets verksamhet i lagen om samfälligheter så att de motsvarar dagens krav. Målen kan delvis uppnås genom att det i lagen om samfälligheter tas in bestämmelser som gör det möjligt att delta i delägarstämman på distans. Genom ändringen fogas till lagen en så kallad hybridmötesmodell som erbjuder delägarna fulla rättigheter och där stämmor i regel ordnas på basis av fysiskt deltagande, men där delägarlagets styrelse har möjlighet eller, om någon delägare kräver det, skyldighet att erbjuda delägarna också möjlighet till deltagande på distans.

Det kan i vissa situationer vara nödvändigt att ordna möten som ordnas utan stämmoplats och som helt baserar sig på deltagande på distans, men i delägarlaget ska det fattas ett enhälligt beslut om att ordna ett sådant möte. Eftersom distansstämmor kräver någon form av digital beredskap och kompetens av delägarna, är det fortfarande viktigt att möjliggöra fysiska mötesplatser för dem som vill delta i stämman på plats. Dessutom kan distansstämmor ännu i vissa områden vara okänd praxis, och därför är det viktigt att säkerställa delägarnas intressen i varje skede. Av nämnda orsaker föreslås det inte att det i detta sammanhang ska vara möjligt att ordna möten som helt baserar sig på deltagande på distans direkt med stöd av lag.

Syftet med propositionen är dessutom att underlätta ordnandet av delägarlagets stämmor genom att öka de moderna metoder som kan användas för att sända stämmokallelser och att därigenom öka delägarnas intresse och möjligheter att delta i delägarlagets stämmor. När informerandet om stämman blir mångsidigare är det möjligt att nå fler delägare och samtidigt förbättra jämlikheten mellan delägarna.

Målet med reformen är utöver det som nämns ovan också att förenkla tolkningen av lagen om samfälligheter genom att förenhetliga, uppdatera och precisera bland annat terminologin för deltagande i möten och möteskallelser. Syftet med dessa ändringar är att allmänt underlätta den praktiska verksamheten i samfälligheterna.

4 Förslagen och deras konsekvenser

4.1 De viktigaste förslagen

Det viktigaste förslaget i propositionen är i enlighet med utfästelsen i regeringsprogrammet att revidera lagen om samfälligheter i syfte att göra det möjligt att i fortsättningen hålla i lagen avsedda delägarstämmor på distans.

Också bestämmelserna om stämmokallelser ska ses över så att det blir möjligt att sända kallelser via moderna informationsförmedlingskanaler. Det föreslås också att t.ex. sådana bestämmelser om sammankallande och ordnande av stämma som i praktiken inte har tillämpats och som baserar sig på gamla tillvägagångssätt ska strykas. Det föreslås vidare att bestämmelserna i lagen om samfälligheter ändras så att ordalydelsen blir tydligare och enhetligare.

Det primära sättet att aktivera delägarna i samfälligheter kan anses vara aktiv kommunikation och information till delägarna om samfällighetens verksamhet och om samfällighetens roll särskilt med tanke på vattenområdets ägare och fiskbestånden. I synnerhet möjligheten att påverka innehållet i den fiskerätt som hänför sig till ägandet av ett vattenområde och tillståndet hos fiskbeståndet i vattenområdet är faktorer som kan bidra till att upprätthålla och stärka intresset särskilt för den verksamhet delägarlagen bedriver i vattenområdet. Möjligheten att delta på distans i delägarlagens stämmor och styrelsernas möten kan sannolikt öka aktiviteten och delaktigheten i delägarlagen. Möjligheten att modernisera stämmorna så att de kan hållas på distans och användningen av moderna informationskanaler förbättrar också informationsgången till de delägare som bor långt från vattenområdena eller andra områden som hör till tillämpningsområdet för lagen om samfälligheter.

Utöver de ändringar som föreslås i propositionen föreslås det att delägarlagen i syfte att utveckla sin egen verksamhet internt ska behandla ramvillkoren för bl.a. röstning för att säkerställa att delägarna kan föra talan fullt ut i samband med en hybridstämma, som möjliggör antingen närvaro på stämman eller deltagande via distansförbindelse. Varje delägarlag bör separat klarlägga t.ex. hur delägarna kan framföra eventuella skriftliga frågor före eller under stämman och hur anföranden hålls under stämman.

4.2 De huvudsakliga konsekvenserna

Det viktigaste tillämpningsområdet för lagen om samfälligheter är samfälliga vattenområden och de delägarlag som bildats för förvaltningen av de samfälliga vattenområdena och som också är sådana delägarlag som avses i lagen om fiske. Fritidsfiske är en mycket populär hobby i Finland. Bestämmelserna i lagen om samfälligheter är en mekanism som styr förvaltningen av fiskevatten och de har därmed en betydande inverkan på den verksamhet som delägarlagen för fiske utövar och för tryggheten av möjligheterna att utöva fritidsfiske. Om de samfälliga områdenas verksamhet organiseras på ett ändamålsenligt sätt och bestämmelserna ger bättre förutsättningar för detta, underlättas organiseringen och förvaltningen av själva fisket, liksom även vården av fiskbestånden och insatserna för att skapa bättre möjligheter för fiske.

Delägarlagen för samfälliga vattenområden och deras verksamhet, fiskbeståndens välbefinnande och försörjningsberedskapen är starkt kopplade till varandra. Ett aktivt och välfungerande delägarlag möjliggör ett hållbart nyttjande och en hållbar vård av fiskbestånden, vilket samtidigt säkerställer livskraftigt fiske även i framtiden. Om man ser till försörjningsberedskapen bidrar delägarlagen till att trygga den inhemska fiskproduktionen och minska beroendet av importerad fisk. Delägarlagsverksamheten främjar också det lokala näringsfisket och möjligheterna till fritidsfiske, vilket stärker fiskerinäringens betydelse inom den nationella livsmedelstryggheten.

Fiskbeståndens välbefinnande ska också beaktas i arbetet med att bevara den biologiska mångfalden.

Propositionens konsekvenser riktar sig i huvudsak till delägarlagen för de samfälliga områdena och deras delägare. Propositionen gör det lättare för delägarlagen att ordna stämmor och ger delägarna bättre möjligheter att delta i delägarlagets verksamhet bl.a. genom de bestämmelser som möjliggör deltagande i delägarlagets stämmor via distansförbindelse. Propositionen bedöms dessutom ha positiva ekonomiska konsekvenser för delägarlagets verksamhet, eftersom stämmokallelser i allt större utsträckning kan sändas elektroniskt och det inte uppstår postkostnader på samma sätt som tidigare.

De föreslagna ändringarna beräknas inom lagens tillämpningsområde ha den effekt som förutsatts i regeringsprogrammet, dvs. att delägarna i delägarlagen kan behandlas mer jämlikt än tidigare. Bättre kommunikationsmetoder i allmänhet och möjligheten att delta i stämmor utan att vara fysiskt närvarande på stämmoplatsen främjar likabehandling av delägarna genom att de resurser som går till att informera delägarna och t.ex. sända kallelser till stämman minskar och det inte längre finns behov av eventuellt långa resor till den ort där stämman hålls. Samtidigt har delägarna i och med de nya verksamhetsmodellerna och tydligare lagstiftning bättre möjligheter än för närvarande att aktivt följa delägarlagets verksamhet och delta i den, och på det viset själva säkerställa en jämlikare och rättvisare behandling.

De föreslagna ändringarna i bestämmelserna om information om stämman och kallelse till stämman bedöms ha konsekvenser som i praktiken främjar en jämlik och rättvis behandling av delägarna, t.ex. i situationer där en stor del av delägarna inte bor på den ort där stämman hålls och resor till orten skulle kräva både tid och pengar.

De föreslagna ändringar som främjar och förenhetligar samfälligheternas verksamhet och särskilt informationsförmedlingen inom samfälligheterna bidrar också till de mål i regeringsprogrammet som gäller främjande av sammanslagningsförrättningar för delägarlag och ökad likabehandling av delägarna.

Att delägarna får information i tillräckligt god tid samt användningen av moderna kanaler för informationsförmedling och möjligheten att delta i stämmor på distans garanterar allt fler delägare lika möjligheter att i god tid få information om delägarlagets ärenden, stämmor och de frågor som behandlas vid dem samt möjligheter att delta i stämman för den som vill. När det blir möjligt att delta i stämmor på distans bedöms en av konsekvenserna vara ökat deltagande i delägarlagets verksamhet, också bland yngre, som för närvarande inte deltar i så hög grad. Att det blir lättare att delta i stämmor kommer utöver de direkta konsekvenser som nämns ovan också bl.a. att främja inledandet av sammanslagningsprojekt för delägarlag i takt med att kommunikationen ökar och deltagandet underlättas.

5 Alternativa handlingsvägar

5.1 Handlingsalternativen och deras konsekvenser

Som ett alternativ till den ändring av enskilda bestämmelser i lagen om samfälligheter som föreslås i denna proposition har man också bedömt möjligheten att göra en totalreform av lagen. Eftersom den centrala responsen om den gällande lagstiftningen dock i huvudsak har gällt möjligheten att hålla stämmor på distans samt bristfälliga och svårtolkade tekniska bestämmelser om mötesförfaranden, har en totalreform i detta skede ansetts vara onödig. I denna proposition föreslås det därför framför allt att de centrala bestämmelserna om mötesförfaranden uppdateras till behövliga delar så att de motsvarar den nuvarande verksamhetsmiljön och

tekniska utvecklingen samt att ordalydelsen i lagen förenhetligas och förenklas. Dessa ändringar bedöms också ha en tillräcklig effekt för att de mål som ställts upp för propositionen i regeringsprogrammet ska fullföljas effektivt.

I samband med beredningen av propositionen behandlades också tidigare material om målen för en revidering av lagen om samfälligheter, bl.a. det uttalande som ingick i riksdagens svar om totalreformen av lagen om fiske (RSv 353/2014 – RP 192/2014 rd) och de utvärderingar som uttalandet förutsätter, liksom även de bedömningar av behoven att revidera lagen om samfälligheter som jord- och skogsbruksministeriet gjort med stöd av utvärderingarna. Utifrån de dåvarande bedömningarna konstaterades det att lagen om samfälligheter är förenad med vissa detaljerade frågor med tanke på likabehandlingen av delägarna och utvecklandet av delägarlagsverksamheten, och att innehållet eller ordalydelsen i den gällande lagen behöver ses över med tanke på dessa. De ändringar som föreslås i denna proposition gäller i huvudsak uttryckligen de aspekter som nämns i utvärderingarna. Enligt utvärderingarna är inga stora problem inom lagens tillämpningsområde förknippade med lagens innehåll i allmänhet, dess grundtanke om att beslutanderätten ska fördelas i proportion till ägarandelen eller formuleringarna om lagens grundstruktur. Det har därmed följt av den tidigare utvärderingen och i samband med den beredning som nu görs bedömts att det inte finns särskilda behov av eller förutsättningar för en egentlig totalreform av lagen och inte heller behov av betydande principiella innehållsändringar. I och med de ändringar som föreslås kan lagens grundstruktur också i fortsättningen bedömas tillgodose delägarnas likvärdighet på det sätt som förutsatts och skapa förutsättningar för en effektiv delägarlagsverksamhet som gör det möjligt för delägarna att utnyttja sin gemensamma egendom och trygga dess värde.

6 Remissvar

Utkastet till regeringsproposition var på remiss den 27 juni–22 augusti 2025.

Utlåtanden lämnades av justitieministeriet, Regionförvaltningsverket i Västra och Inre Finland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Lappland, Lantmäteriverket, Centralförbundet för Fiskerihushållning, Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto MTK ry, Svenska lantbruksproducenternas centralförbund SLC rf, Suomen Ammattikalastajaliitto SAKL – Finlands Yrkesfiskarförbund FYFF ry, Finlands Fritidsfiskares Centralorganisation rf, Vattenområdeägarnas förbund VEALO rf, Tenon kiinteistönomistajat ry och en privatperson.

Remissinstanserna förhöll sig i huvudsak positivt till möjligheten att ordna stämmor så att delägare kan delta via distansförbindelse. Utifrån den respons som kom in ändrades dock paragrafen om deltagande på distans och det ordnades en kompletterande remissbehandling den 9 oktober–7 november 2025.

Utifrån remissvaren kompletterades och preciserades också motiveringen. Dessutom framförde justitieministeriet förslag om ändringar som beaktades i den fortsatta beredningen.

7 Specialmotivering

1 §. Det andra momentet i den gällande paragrafen innehåller en hänvisning till lagen om samfällda skogar (37/1991), som har upphävts genom lag (109/2003). Därför föreslås det att hänvisningen uppdateras. Dessutom ändras ordalydelsen i momentet så att den överensstämmer med den terminologi som allmänt används i lagstiftningen. Till övriga delar förblir paragrafen oförändrad.

3 §. Det första momentet i den gällande paragrafen innehåller en hänvisning till den gamla lagen om fiske (286/1982), som har upphävts genom lag (379/2015). Det föreslås att hänvisningen uppdateras. I samma moment ändras termen ”fiskelag” som används i den gamla lagen om fiske till ”delägarlag”. Till övriga delar förblir paragrafen oförändrad.

7 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om utövande av beslutanderätt vid delägarstämman. I 7 § 1 mom. föreslås att omnämmandet av fullmäktige stryks som uppenbart onödigt. Det är inte känt att det under giltighetstiden för lagen om samfälligheter skulle ha funnits några delägarlag som har haft fullmäktige. De omfattande verksamhetsmöjligheter som bestämmelserna om fullmäktige ger delägarlaget har således i praktiken närmast varit skenbara, och sloandet av dem inskränker inte delägarlagens faktiska verksamhetsmodeller. Bestämmelserna om fullmäktige har i stället för eftersträvt fördelar upprepade gånger orsakat förvirring bland annat i samband med fiskerådgivningen, eftersom det har förmodats att fullmäktige är ett obligatoriskt organ i delägarlaget. Dessutom har bestämmelserna om fullmäktige felaktigt ansetts avse personer (*företrädare*) som med stöd av fullmakt är närvarande vid delägarstämman. Av dessa orsaker är sloandet av bestämmelserna om fullmäktige klart förenligt med propositionens syfte som är att förtydliga lagen och att underlätta samfälligheternas verksamhet. Det föreslås att omnämmandena om fullmäktige också stryks i 17 §, som upphävs i sin helhet, samt i 18 § 2 mom., 23, 23 a och 29 §. Eftersom man i samband med beredningen inte har fått full säkerhet om huruvida det finns verksamma fullmäktige i några få samfälligheter, kommer den tid som krävs för nedläggning av eventuella befintliga fullmäktiges verksamhet att beaktas i ikraftträdandebestämmelsen till den föreslagna lagstiftningen genom att fullmäktige ges möjlighet att agera och fatta beslut som hör till dess behörighet till utgången av 2027.

Till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. där det föreskrivs om styrelsens möjlighet att besluta att ordna delägarstämman så att delägarna kan delta i den genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel (*distansdeltagande*). Det föreslås att 2 mom. i den gällande paragrafen som sådant blir ett nytt 4 mom.

I det nya 3 mom. föreskrivs det om styrelsens skyldighet att ordna delägarstämma genom att utnyttja möjligheten till distansdeltagande, om någon av delägarna kräver det. Yrkandet ska framställas till den som ordnar stämman i så god tid före stämman att det är möjligt att genomföra de arrangemang som deltagande på distans förutsätter. Delägarlaget ska själv få besluta hur lång tid som är tillräcklig för att framställa ett yrkande. Till exempel i kallelsen till stämman eller delägarlagets stadgar kan det nämnas att möjlighet att delta på distans ska krävas senast ett visst datum.

Vid genomförandet av distansdeltagande ska alla delägares jämlika möjligheter att delta och påverka beaktas. Det är inte ändamålsenligt att ordna möjligheter till distansdeltagande till exempel så att det förutsätts specialkunskaper som avviker från kunskaper som behövs för användning av normala, mötestjänster i allmänt bruk. Det är också oförenligt med likställighetsprincipen att till exempel ordna distansdeltagande så att en delägare behöver utrustning som avviker från sådan som i allmänhet är tillräcklig för distansdeltagande, som medför betydande extra kostnader för delägaren eller som det är svårt att få tag på.

Propositionen innehåller inga detaljerade bestämmelser om hurudana mötesystem som ska användas för distansdeltagande eller om de tekniska kraven på sådana. Distansmötestjänster och distansmötespraxis utvecklas snabbt och förändras kontinuerligt, och det är inte ändamålsenligt att alltför detaljerat definiera tekniska ramvillkor för tjänsterna i lagstiftningen eller genom myndighetsåtgärder. Det finns många olika tekniska lösningar och myndigheten har varken möjlighet eller behov att påverka innehållet i de tekniska lösningar som enskilda

delägarlag använder, om dessa gör det möjligt att ändamålsenligt ordna stämma så att delägarnas rättigheter tryggas.

Delägarlaget ska beakta att det inte nödvändigtvis i alla situationer är möjligt för en distansdeltagare i en hybridstämma att fullt ut följa allt som sker på stämmoplatzen och att det tidvis exempelvis kan uppstå avbrott i datakommunikationsförbindelsen eller andra omständigheter som försvårar deltagandet i stämman. De övriga delägarnas frågor och anföranden samt diskussioner under avbrott i förbindelsen kan emellertid delges distansdeltagarna till exempel så att ordföranden för stämman vid behov upprepar det väsentliga innehållet i anförandena för kännedom också för distansdeltagarna.

De delägare som deltar på distans ska fullt ut ges samma deltaganderättigheter som de delägare som deltar på stämmoplatzen. Med fulla rättigheter avses här närvaro- och yttranderätt, rösträtt och alla andra rättigheter som delägare har vid delägarstämman eller enligt delägarlagets stadgar. Deltagarnas identitet och eventuella rätt att företräda en delägare ska utredas i delägarlaget på ett sätt som anses vara bra, men stark autentisering ska inte direkt med stöd av bestämmelsen krävas för distansdeltagande. I delägarlag av olika storlek kan som utredning av en distansdeltagares identitet i praktiken godkännas till exempel ett namnupprop via en ljud- eller videoförbindelse eller så kan en länk och åtkomstkoder för distansdeltagande sändas till den e-postadress som delägaren har meddelat för detta ändamål. Vid ställande av krav på identifiering ska naturligtvis också hänsyn tas till att delägarna behandlas lika.

Om problem med förbindelserna medför så allvarliga störningar i arrangemangen för distansdeltagande att problemen eventuellt också kan inverka på giltigheten av stämmans beslut eller om avhjälpandet av dem kan leda till att stämman fördröjs avsevärt och situationen kan jämföras med att en fysisk stämma förhindras, är det motiverat att arrangören bedömer om stämman ska avbrytas och resten av den flyttas till en senare tidpunkt. I sådana fall fortsätter stämman med iakttagande av tidigare ärendelista och deltagarförteckning. När kallelsen sänds till den fortsatta delen av stämman ska en tillräckligt lång tid tryggas så att delägarna har faktiska möjligheter att delta i den. I sådana fall kan tiden emellertid vara kortare tid än de ursprungliga 21 dagarna.

Avsikten är inte att med denna proposition införa möjligheter att delta i delägarstämman med mer begränsade rättigheter än fulla rättigheter exempelvis per post eller genom datakommunikation så, att en delägare som deltar på detta sätt endast kunde utöva vissa rättigheter vid stämman. Att möjliggöra flera olika sätt för deltagande till exempel enligt ärenden vore inte ägnat att förenkla mötespraxis i samfällda områden i enlighet med propositionens mål. Om delägarlagen så önskar, kan de emellertid genomföra sådana arrangemang för stämmor, om de är eniga om saken.

Möjligheten att ordna en delägarstämma på distans innebär enligt förslaget inte direkt att en delägarstämma ska kunna ordnas helt och hållet på distans. Vill man ordna en delägarstämma helt och hållet med hjälp av datakommunikation och tekniska hjälpmedel utan någon fysisk stämmoplatz, ska ett enhälligt beslut enligt 7 § 3 mom. fattas om detta. Ett enhälligt beslut kan på samma sätt som enligt den gällande lagen fattas utan stämma och kan alltså i praktiken gälla till exempel endast ordnandet av en kommande stämma så att den helt baserar sig på distansdeltagande. Eftersom en stämma som ordnas helt på distans i praktiken kan begränsa möjligheterna för sådana delägare som inte kan delta på distans att delta i beslutsfattandet i delägarlaget, kan en distansstämma inte ordnas direkt med stöd av lag eller med stöd av ett beslut med kvalificerad majoritet utan att alla delägare är eniga.

8 §. I det första momentet i den gällande paragrafen nämns termen ”röstlängd”. Definitionen av termen finns emellertid först i 14 § i den gällande lagen. Därför föreslås att definitionen av röstlängd flyttas från 14 § till 8 § 1 mom. Dessutom förtydligas terminologin i paragrafen så att formuleringarna ”mötesdeltagare” och ”deltagarna i stämman” ändras till ”de som är närvarande vid stämman”. Med detta avses både de som är fysiskt närvarande vid stämman och de som deltar på distans enligt det som krävs för att delta på distans. Också i 8 § 2 mom. ändras formuleringen ”de närvarande” till ”de som är närvarande vid stämman”. Avsikten med dessa terminologiska ändringar är inte att innehållsmässigt påverka tolkningen av lagen, utan endast att förenhetliga formuleringarna i lagen för att förenkla och förenhetliga tolkningen. Utöver de ovannämnda ändringarna ändras i 8 § 2 mom. formuleringen ”om dessa inte” till ”om de som... inte”. Det tredje momentet förblir helt oförändrat.

10 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om sammankallande av ett icke konstituerat delägarlags stämma. Det föreslås att 10 § 1 mom. inte ändras. Till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. enligt vilket delägarna kan befullmäktiga någon utomstående part, till exempel ett fiskeriområde, att sammankalla ett icke konstituerat delägarlags stämma.

I det tidigare 2 mom. som nu blir 3 mom. ska förtydligas paragrafens formulering om Lantmäteriverkets skyldighet att förordna en av sina tjänstemän att sammankalla stämman och sköta arrangemangen på det sätt som delägaren har meddelat, om en delägare begär det. Tolkningen av bestämmelsen har delvis på grund av den gällande formuleringen varit oklar till denna del. Bestämmelsen har i praktiken tillämpats så att tolkningen har varit att en delägare har kunnat begära att stämman endast sammankallas av Lantmäteriverket och att ingen annan part har kunnat sköta denna uppgift för delägarrens räkning. Syftet med bestämmelsen har inte varit att begränsa delägarrens möjligheter att vid sammankallandet av stämman anlita ett ombud eller en företrädare som han eller hon har valt. Avsikten har varit att skapa en skyldighet för myndigheterna (*Lantmäteriverket*) att vidta åtgärder i en situation där en delägare inte vill eller kan agera själv och annan hjälp med att sköta arrangemangen för stämman av någon anledning inte finns att tillgå. Detta syfte kommer i fortsättningen att framgå tydligare av bestämmelsens ordalydelse. I bestämmelsen preciseras dessutom hos vilken part avgiften för sammankallande av stämman och skötseln av arrangemangen tas ut. Avgiften ska tas ut hos delägarlaget. Om en delägare således själv har betalat avgiften i fråga, har han eller hon i enlighet med 30 § i lagen om samfälligheter rätt att få ersättning för sina kostnader av delägarlaget.

11 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om delgivande av delägarstämma. Det föreslås att 11 § 1 mom. ändras så att det motsvarar utvecklingen inom kommunikationstekniken. I momentet stryks omnämmandet av att kallelsen till stämman ska delges genom brevkort eller på något annat sätt bevisligen. Kallelsen kan även i fortsättningen utfärdas genom kungörelse i en tidning med allmän spridning på orten. Dessutom föreskrivs det att kallelse till delägarstämman också kan utfärdas per e-post eller genom någon annan datakommunikationsförbindelse som baserar sig till exempel på användning av telefonnummer, när delägaren har uppgett en sådan adress till delägarlaget för sändande av kallelsen. Omnämmandet i 11 § 4 mom. av att det i stadgarna för ett konstituerat delägarlag kan bestämmas att kallelsen ska delges på något annat tillförlitligt sätt flyttas till det första momentet.

Utöver utvecklingen i fråga om olika metoder för att sända kallelse till stämma anses det nödvändigt att uppdatera bestämmelserna också av den orsaken att postkostnaderna har ökat kraftigt, medan det i praktiken är gratis att använda elektroniska metoder. Delägaren ska själv se till att delägarlaget känner till den elektroniska adress som ska användas för sändande av kallelser. När det gäller e-postadress eller någon annan datakommunikationsförbindelse ska delägaren särskilt meddela delägarlaget att den kan användas för att sända kallelse till stämma i enlighet med 11 § 2 mom. Delägaren ska alltså meddela delägarlaget den

datakommunikationsförbindelse som uttryckligen ska utnyttjas för elektroniska kallelser. Alternativt ska användning av en datakommunikationsförbindelse som tidigare har uppgetts för något annat syfte uttryckligen har godkänts av delägaren för mottagande av kallelser. En adress som meddelats för att sända en kallelse ska naturligtvis inte utan delägarans samtycke få användas för andra ändamål.

I 3 mom. föreslås det att kallelsen ska sändas minst 21 dagar före stämman i stället för 14 dagar som tidigare. Genom att förlänga tidsfristen förbättras delägarnas möjligheter att delta i en stämma till exempel under semesterperioden, då kallelsen kan komma till delägarans kännedom långsammare än vanligt, eller delägarnas möjligheter att delta i stämman annars kan vara begränsade. En längre tidsfrist för kallelsen är också i linje med kravet på att delägarna om de så önskar ska kunna begära att det ordnas möjlighet att delta på distans i delägarstämman, och en sådan begäran ska göras i så god tid att arrangören har möjlighet att genomföra de arrangemang som möjliggör distansdeltagande på behörigt sätt.

14 §. I det första momentet i den gällande paragrafen definieras röstlängd och föreskrivs om hur den godkänns. Eftersom det enligt propositionen föreslås att definitionen av röstlängd flyttas till 8 § i syfte att förtydliga lagens struktur, föreslås det att samma definition stryks ur denna paragraf. För att terminologin ska bli enhetlig fogas dessutom formuleringen ”vid stämman” till den andra meningen i det första momentet. Till övriga delar förblir paragrafen oförändrad.

15 §. I den gällande paragrafen föreskrivs det om röstningsförfarandet vid stämman samt om när det krävs att ett beslut 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 (*kravet på kvalificerad majoritet*). Det föreslås att 15 § 1 mom. preciseras så att det i stället för termen ”huvudtal” tydligare anges vilka röster som räknas med i majoritetens åsikt. Det här föreslås med formuleringen ”den mening som omfattas av den majoritet som beräknas enligt antalet de delägare som är närvarande och de delägare som de företräder”. Tolkningen av den gällande formuleringen har i praktiken inte varit helt entydig.

Det föreslås att termerna ”fiskelag” och ”fiskeområde” i 8 punkten i förteckningen i 2 mom. ändras så att de motsvarar det nuvarande rättsläget och ändras till termerna ”delägarlag” och ”fiskeriområde”.

I övrigt förblir paragrafen oförändrad.

17 §. Det föreslås att paragrafen upphävs. Det här vore förenligt med att bestämmelserna om fullmäktige stryks i lagen.

18 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om delägarlagets stadgar. Det föreslås att det till 18 § 1 mom. 2 punkten för tydlighetens skull också fogas ett omnämnande av ombudsmän som eventuellt ska väljas i stället för styrelsen. Det föreslås att 2 mom. stryks helt. På samma sätt som i fråga om 17 § är det här förenligt med att bestämmelserna om fullmäktige stryks i lagen. Den gällande paragrafens 3 mom. flyttas och blir ett nytt 2 mom.

20 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om styrelsens beslutsförhet. I 1 mom. ändras ”närvarande” till formuleringen ”närvarande vid styrelsens möte”. Avsikten med den här ändringen är att förenhetliga formuleringarna på motsvarande sätt som i fråga om delägarstämman.

Dessutom föreslås att det till paragrafen fogas ett nytt 2 mom. med bestämmelser om möjligheten att ordna styrelsens sammanträde på distans om styrelsemedlemmarna är eniga om

saken. Enhällighet ska förutsättas, eftersom det i nuläget inte är möjligt att anta att styrelsemedlemmar i alla delägarlag utan undantag har beredskap och resurser att delta i styrelsens sammanträden på distans.

Det nuvarande 2 mom. föreslås bli ett nytt 3 mom.

23 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om väckande av talan som gäller delägarstämman, fullmäktiges eller styrelsens beslut. Det föreslås att paragrafen till övriga delar förblir oförändrad men att omnämningarna av fullmäktiges beslut ska strykas, eftersom fullmäktige ska slopas. Motiveringen till det här ingår i specialmotiveringen till 7 §. Den föreslagna ändringen överensstämmer med det förslag enligt vilket bestämmelserna om styrelsen ska strykas som onödiga.

23 a §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om framställande av rättelseyrkande som gäller delägarlagets, fullmäktiges eller styrelsens beslut. Det föreslås att paragrafen förblir oförändrad till övriga delar, men i den ska strykas omnämningarna av möjligheten att yrka att fullmäktiges beslut rättas, eftersom fullmäktige kommer att slopas. Även den här ändringen överensstämmer med förslaget om att bestämmelserna om styrelsen ska strykas som onödiga. Motiveringen till det här ingår i specialmotiveringen till 7 §.

27 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om utredningsförfarandet för en samfällighet eller en gemensam särskild förmån. I paragrafen finns en hänvisning till den upphävda utredningslagen, som föreslås bli ändrad till en hänvisning till utredningsbalken (705/2007) på motsvarande sätt som i den gällande lagstiftningen.

29 §. Den gällande paragrafen innehåller bestämmelser om delägares rätt att sammankalla en delägarstämma eller ett fullmäktigemöte på delägarlagets bekostnad. Paragrafen förblir i övrigt oförändrad, men i överensstämmelse med de övriga föreslagna ändringarna stryks omnämningarna av fullmäktige. Motiveringen till det här ingår i specialmotiveringen till 7 §.

33 §. Det föreslås att paragrafen ändras så att omnämningarna av att ett utdrag ur delägarlagets stadgar ska sändas till Tillstånds- och tillsynsverket stryks, eftersom verket i praktiken redan har tillgång till uppgifterna.

I den gällande paragrafen föreskrivs det om sändande av ett utdrag ur delägarlagets stadgar, av vilket de i 18 § 1 mom. 1 och 2 punkten avsedda uppgifterna framgår, till Lantmäteriverket och Tillstånds- och tillsynsverket. Om delägarlaget har sin hemort i landskapet Åland, ska utdraget emellertid sändas till Statens ämbetsverk på Åland. Uppgifterna i fråga är delägarlagets namn och hemort samt de samfälligheter eller gemensamma särskilda förmåner som hör till det samt styrelsens sammansättning och mandatperiod. Delägarlagets stadgar fastställs emellertid av Tillstånds- och tillsynsverket, och därför ska uppgifter om de omständigheter som anges i stadgarna utan undantag lämnas till verket i samband med att stadgarna fastställs. Detsamma gäller Statens ämbetsverk på Åland. I fortsättningen ska utdraget ur delägarlagets stadgar endast sändas till Lantmäteriverket.

Lantmäteriverket, Tillstånds- och tillsynsverket eller Statens ämbetsverk på Åland ska också i fortsättningen utöver ovan nämnda utdrag tillställas uppgifter om styrelsens ordförande och vice ordförande eller uppgifter om ombudsmannen och dennes suppleant samt om deras adresser.

8 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 september 2026.

Fullmäktige som bildats med stöd av lagstiftning som gällde före ikraftträdandet av denna lag kan fortsätta sin verksamhet och fatta beslut som hör till deras behörighet till utgången av 2027.

Det föreslås att bestämmelserna i 7 § 3 mom. ska börja tillämpas först ett år efter lagens ikraftträdande.

9 Förhållande till andra propositioner

Propositionen har samband med regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om en reform av statens regionförvaltning (RP 13/2025 rd). Den propositionens konsekvenser har beaktats i denna proposition.

9.1 Förhållande till budgetpropositionen

Propositionen har inga direkta ekonomiska konsekvenser med koppling till regeringens proposition om statsbudgeten.

10 Förhållande till grundlagen samt lagstiftningsordning

Propositionen har koppling till egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen, enligt vilken vars och ens egendom är tryggad. Propositionen har dock inga negativa konsekvenser för tillgodoseendet av de grundläggande och mänskliga rättigheterna. I propositionen föreslås inget ingripande i befintliga avtalsförhållanden eller i delning eller besittning av egendom på ett sätt som försämrar egendomsskyddet eller i övrigt kan bli problematiskt med tanke på egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen. I propositionen föreslås inte heller några begränsningar av de möjligheter att delta som grundar sig på den gällande lagstiftningen. Delägarnas möjligheter att delta och därigenom möjligheterna att påverka besittningen av egendom på ett så jämlikt sätt som möjligt kommer i praktiken att förbättras i och med de föreslagna bestämmelserna.

Syftet med propositionen är att tillåta deltagande i delägarlagens stämmor och styrelsens möten också via distansförbindelse samt att tillhandahålla nya sätt att skicka kallelse till stämmorna. Avsikten är att underlätta organiseringen av samfälligheters administrativa ärenden. De föreslagna ändringar som gäller kallelse till stämman och mötesförfaranden förbättrar i praktiken egendomsskyddet för delägarna i samfälligheterna i och med att förvaltningen underlättas. Genom att möjliggöra deltagande i delägarlagens stämmor vid distansförbindelse tryggas bättre än i det gällande rättsläget t.ex. möjligheterna för delägare i ett samfällt vattenområde som bor någon annanstans att delta i stämman.

Att deltagandet i stämmor underlättas har förutom konsekvenser för egendomsskyddet också konsekvenser för uppnåendet av den jämlikhet som avses i 6 § i grundlagen när det gäller delägare. Delägarnas möjligheter att påverka delägarlagets beslut är i fortsättningen inte lika beroende av på vilken ort delägaren är stadigvarande bosatt eller var delägaren vistas vid tidpunkten för delägarstämman, eftersom det blir möjligt att delta i stämman också via distansförbindelse. Positiva konsekvenser för jämlikheten mellan delägarna har också de ändringar som gör det möjligt att sammankalla delägarstämman med hjälp av moderna kommunikationsmedel så att det går att sända kallelsen till stämman i realtid till en allt större del av delägarna i ett delägarlag.

I 7 § föreslås ett nytt moment där det föreskrivs om möjligheten att delta i delägarlagets stämman genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel om någon av delägarna kräver det. Om stämman ordnas helt via distansförbindelse utan fysisk mötesplats förutsätter det å sin sida

ett enhälligt beslut av delägarna med stöd av 7 § 3 mom., eftersom en stämma som ordnas helt på distans i praktiken kan begränsa möjligheterna för medlemmar som inte har möjlighet att delta på distans att delta i beslutsfattandet i delägarlaget, vilket inte vore korrekt med tanke på delägarnas egendomsskydd och likabehandling. Man har därför velat att delägarna i delägarlaget ska vara ense om ett beslut som gäller denna möjlighet.

Syftet med de ovan angivna villkoren för att delta på distans är att den föreslagna lagstiftningen ska säkerställa att delägarnas möjligheter att delta i beslutsfattande som gäller deras egendom inte begränsas på ett sätt som äventyrar egendomsskyddet enligt 15 § i grundlagen eller likabehandlingen av delägarna, utan att de föreslagna ändringarna endast ska förbättra delägarnas möjligheter att delta.

Trots villkoren innehåller propositionen inga detaljerade bestämmelser om de mötesystem som ska användas för distansdeltagande eller om de tekniska kraven på dem. Tjänsterna och förfarandena för distansmöten utvecklas hela tiden mycket, och det är inte ändamålsenligt att i lagstiftningen eller genom myndighetsåtgärder ange alltför detaljerade tekniska villkor för tjänsterna, eftersom det i vissa situationer till och med kan leda till att egendomsskyddet försämras, t.ex. om det i praktiken skulle bli övermäktigt att iaktta de tekniska villkor som ställts. Det finns dessutom många olika tekniska lösningar, och myndigheten har varken möjlighet eller behov att påverka innehållet i de tekniska lösningar som enskilda delägarlag använder, om lösningarna som sådana ger tillräckliga möjligheter att påverka ordnandet av delägarlagets verksamhet med respekt för delägarnas grundläggande fri- och rättigheter.

På de grunder som anförts ovan anses att propositionen kan behandlas i vanlig lagstiftningsordning.

Kläm

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

Lag

om ändring av lagen om samfälligheter

I enlighet med riksdagens beslut

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

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

1 §

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

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

3 §

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

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

7 §

Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman.

Om delägarlagets styrelse så beslutar, kan delägarstämman ordnas så att delägarna kan delta i stämman fullt ut och i realtid genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel.

Delägarstämman ska ordnas på det sätt som avses i 2 mom. också om någon av delägarna kräver det. Ett sådan stämma ska krävas skriftligen av styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

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

8 §

Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt i enlighet med sin andel. När ordförande för stämman väljs och den förteckning godkänns där de närvarande delägarna samt de fastigheter de äger samt storleken på deras andelar antecknas (*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 samägare som är närvarande vid stämman inte är ense i en fråga som behandlas, har varje samägare rösträtt endast enligt den andel som samägaren äger.

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

10 §

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

Om ingen av delägarna vill sköta sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlags stämma och de övriga arrangemangen i samband med det, kan någon av delägarna befullmäktiga den 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 det av delägarlaget ut en avgift till staten enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

11 §

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

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

Kallelsen ska sändas minst 21 dagar före stämman.

14 §

När ordföranden har blivit vald ska det vid mötet upprättas en röstlängd. Röstlängden blir godkänd, om majoriteten av de närvarande delägarna vid stämman 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 den mening som omfattas av den majoritet som beräknas enligt antalet de delägare som är närvarande och de delägare som de företräder. Faller rösterna lika även beräknat på detta sätt, gäller den åsikt som ordföranden omfattar, om denne är delägare. Om ordföranden inte är delägare eller då det är fråga om val, avgörs ärendet genom lottning.

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

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

18 §

I stadgarna för ett konstituerat delägarlag ska nämnas

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

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

20 §

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

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

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

23 §

En delägare som anser att ett beslut av delägarstämman eller styrelsen inte har tillkommit i laglig ordning eller att ett sådant beslut på något annat sätt strider mot lag eller delägarlagets stadgar har rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten väcka talan mot delägarlaget inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Om rättelseyrkande enligt 23 a § har framställts med

anledning av beslutet, har delägaren dock rätt att väcka talan mot delägarlaget vid tingsrätten inom 30 dagar från delfäendet av det beslut som meddelats med anledning av rättelseyrkandet. En delägare som vid delägarstämman medverkat i fattandet av beslutet genom att understödja beslutet har inte rätt att väcka klandertalan.

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

23 a §

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

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

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

27 §

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

29 §

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

33 §

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

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

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

Helsingfors den 19 februari 2026

Statsminister

Petteri Orpo

Jord- och skogsbruksminister Sari Essayah

Lag

om ändring av lagen om samfälligheter

I enlighet med riksdagens beslut
upphävs i lagen om samfälligheter (758/1989) 17 § och
ändras 1, 3, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 18, 20, 23, 23 a, 27, 29 och 33 §, av dem 1, 14 och 15 § sådana de lyder delvis ändrade i lag 686/2000, 3 och 23 § sådana de lyder i lagarna 686/2000 och 915/2011, 8 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 686/2000 och 915/2011, 10 § sådan den lyder delvis ändrad i lag 918/2013, 18 § sådan den lyder delvis ändrad i lagarna 686/2000 och 695/2025, 23 a § sådan den lyder i lag 686/2000 samt 33 § sådan den lyder i lag 695/2025, som följer:

Gällande lydelse

1 §

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

Lagen gäller inte samfällig skog som avses i lagen om samfälliga skogar (37/1991). 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 fiskelag enligt lagen om fiske (286/1982) utgör delägarlag enligt denna lag. När en delägarfastighet har flera ägare, betraktas de tillsammans som 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

Föreslagen lydelse

1 §

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

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

3 §

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

Om också andra än ägaren har rätt att fiska på en strömfallslägenhets område, anses dessa tillsammans med ägaren utgöra ett delägarlag för den särskilda förmånen, i vilket

Gällande lydelse

delägarskapet bestäms enligt vars och ens fiskerätt.

7 §

Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman. *I stadgarna kan föreskrivas att beslutanderätten i stället utövas av fullmäktige som väljs av delägarna.*

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 röstlängden godkänns har varje mötesdeltagare likväl en röst. Också de övriga besluten vid stämman kan fattas på detta sätt, om deltagarna i stämman enhälligt kommer överens om det.

För en samägd fastighet utövas rösträtten av de närvarande samägarna gemensamt. Om dessa 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

Föreslagen lydelse

delägarskapet bestäms enligt vars och ens fiskerätt.

7 §

Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman.

Om delägarlagets styrelse så beslutar, kan delägarstämman ordnas så att delägarna kan delta i stämman fullt ut och i realtid genom datakommunikation och med tekniska hjälpmedel.

Delägarstämman ska ordnas på det sätt som avses i 2 mom. också om någon av delägarna kräver det. Ett sådan stämma ska krävas skriftligen av styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

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

8 §

Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt i enlighet med sin andel. När ordförande för stämman väljs och *den förteckning* godkänns *där de närvarande delägarna samt de fastigheter de äger samt storleken på deras andelar antecknas (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 samägare som är närvarande vid stämman* inte är ense i en fråga som behandlas, har varje samägare rösträtt endast enligt den andel som *samägaren* äger.

Om en delägare har överlåtit hela den till dennes fastighet hörande andelen i en samfällighet eller i en gemensam särskild förmån, får mottagaren med stöd av den förvärvade andelen föra talan som delägare vid delägarstämman efter det att äganderätten

Gällande lydelse

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 överförts 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.

En delägare som inte vill sköta sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlags stämma och de övriga arrangemangen i samband med det kan hos Lantmäteriverket anhålla om att Lantmäteriverket ska 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 §

Delägarstämma tillkännages genom brev till varje deltagare eller på något annat sätt bevisligen. Kallelse till stämman kan också delges så att stämman kungörs i en eller flera på orten allmänt spridda tidningar och att de delägare från någon annan kommun vilkas adress är känd underrättas genom brevkort.

Föreslagen lydelse

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

10 §

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

Om ingen av delägarna vill sköta sammankallandet av ett icke konstituerat delägarlags stämma och de övriga arrangemangen i samband med det, kan någon av delägarna befullmäktiga den 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 det av delägarlaget ut en avgift till staten enligt lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992).

11 §

Kallelse till delägarstämman sänds genom brev som sänds till alla delägare eller genom att publicera kallelsen i en eller flera tidningar med allmän spridning på orten. Kallelsen kan också sändas per e-post eller genom någon annan datakommunikationsförbindelse till sådana delägare som har meddelat en

Gällande lydelse

Om två eller flera tillsammans äger en delägarfastighet, får kallelsebrev i fråga om fastigheten tillställas en av samägarna. Kallelsebrev skall dock tillställas alla samägare som begär det och som meddelar sin adress.

Kallelsen har delgivits riktigt när breven har postats och meddelandet annonserats minst 14 dagar före stämman.

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

14 §

När ordförande valts skall vid stämman uppgöras en förteckning över de närvarande delägarna och deras fastigheter samt storleken av fastigheternas andelar (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 den mening som har biträts av majoriteten beräknad enligt huvudtalet. 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.

Föreslagen lydelse

datakommunikationsförbindelse för sändande av kallelsen. I stadgarna för ett konstituerat delägarlag kan det bestämmas att delägarna ska informeras om stämma på något annat tillförlitligt sätt.

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

Kallelsen ska sändas minst 21 dagar före stämman.

14 §

När ordföranden har blivit vald ska det vid mötet upprättas en röstlängd. Röstlängden blir godkänd, om majoriteten av de närvarande delägarna vid stämman 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* den mening som *omfattas* av *den majoritet som beräknas* enligt *antalet de delägare som är närvarande och de delägare som de företräder*. Faller rösterna lika även *beräknat på detta sätt*, gäller den åsikt som ordföranden omfattar, om *denne* är delägare. Om ordföranden inte är delägare eller då det är fråga om val, *avgörs ärendet genom lottning*.

Gällande lydelse

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 skall 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 fiskelags uppgifter för att skötas av ett fiskeområde, 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.

17 §

Vid fullmäktiges möte har en fullmäktig rösträtt enligt antalet delägare som han företräder och deras sammanräknade röstetal.

En fullmäktig kan inte ställa ombud för sig vid mötet.

Om fullmäktiges möten, möteskallelser och beslut gäller i övrigt i tillämpliga delar vad som stadgas om delägarstämman och dess beslut.

18 §

I stadgarna för ett konstituerat delägarlag skall nämnas

1) delägarlagets namn och hemort samt de samfälligheter eller gemensamma särskilda förmåner som hör till det,

2) styrelsens sammansättning och mandatperiod,

Föreslagen lydelse

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

1) försäljning eller utarrendering på längre tid än fem år av en samfällighet eller gemensam särskild förmån eller del därav,

2) varaktig ändring av ändamålet med samfällighetens användning,

3) ändring av delägarlagets stadgar,

4) upptagande av lån,

5) fastställande av avgifter som delägarna *ska* betala,

6) godkännande av ett avtal om sammanslagning av samfälligheter eller fogande av ett till en fastighet hörande område till samfälligheten mot delägarskap,

7) fördelning av delägarnas redskapsenheter på ett sätt som avviker från andelarna i vattenområdet,

8) överföring av ett *delägarlags* uppgifter för att skötas av ett *fiskeriområde*, eller

9) nyttjande av ett samfällt vattenområde för fiske på något annat sätt än så att varje delägare själv eller den som lagligen utövar delägarens fiskerätt fiskar i vattendraget.

(upphävs)

18 §

I stadgarna för ett konstituerat delägarlag ska nämnas

1) delägarlagets namn och hemort samt de samfälligheter eller gemensamma särskilda förmåner som hör till det,

2) styrelsens sammansättning, *ombudsmän* och mandatperiod,

Gällande lydelse

- 3) vem som har rätt att teckna delägarlagets namn,
- 4) när ordinarie delägarstämma skall hållas och vilka ärenden som *därvid* skall behandlas,
- 5) grunderna för de avgifter som delägarna skall betala,
- 6) hur delägarlagets förvaltning och räkenskaper skall granskas,
- 7) räkenskapsperioden, som kan vara högst fyra år, om inte något annat följer av 32 b § 2 mom., och när bokslutet skall upprättas,
- 8) hur delägarlagets stämma skall sammankallas och övriga meddelanden tillställas delägarna samt
- 9) andra omständigheter av betydelse för skötseln av delägarlagets angelägenheter.

Om beslutanderätten enligt delägarlagets stadgar utövas av fullmäktige och inte av en delägarstämma, skall i stadgarna dessutom nämnas fullmäktiges och suppleanternas antal och mandatperiod samt hur de väljs.

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

20 §

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

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

Föreslagen lydelse

- 3) vem som har rätt att teckna delägarlagets namn,
- 4) när ordinarie delägarstämma *ska* hållas och vilka ärenden som *ska* behandlas *vid stämman*,
- 5) grunderna för de avgifter som delägarna ska betala,
- 6) hur delägarlagets förvaltning och räkenskaper ska granskas,
- 7) räkenskapsperioden, 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 hur övriga meddelanden ska lämnas till delägarna samt
- 9) andra omständigheter *än de som avses i 1—8 punkten som behövs med tanke på* skötseln av delägarlagets angelägenheter.

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

20 §

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

Om styrelsemedlemmarna är eniga om saken, kan styrelsens sammanträde ordnas så att styrelsemedlemmarna utövar sin beslutanderätt fullt ut och i realtid genom

Gällande lydelse

23 §

En delägare som anser att ett beslut av delägarstämman, fullmäktige eller styrelsen inte har tillkommit i laglig ordning eller att ett sådant beslut på något annat sätt strider mot lag eller delägarlagets stadgar har rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten väcka talan mot delägarlaget inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Om rättelseyrkande enligt 23 a § har framställts med anledning av beslutet, har delägaren dock rätt att väcka talan mot delägarlaget vid tingsrätten inom 30 dagar från delfäendet av det beslut som meddelats med anledning av rättelseyrkandet. En delägare som vid delägarstämman medverkat i fattandet av beslutet genom att understödja beslutet har inte rätt att väcka klandertalan.

Har delägarlagets, *fullmäktiges* 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, *fullmäktige* eller styrelse gäller, kan utan hinder av 23 § hos delägarstämman eller fullmäktige, förutsatt att beslutet inte skall 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 skall framställas inom 21 dagar från det att beslutet fattades. Ett konstituerat delägarlags styrelse skall inom 30 dagar från det att rättelseyrkandet framställdes sammankalla delägarstämman *eller fullmäktige* för att behandla rättelseyrkandet

Föreslagen lydelse

datakommunikation och med tekniska hjälpmedel under mötet.

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

23 §

En delägare som anser att ett beslut av delägarstämman eller styrelsen inte har tillkommit i laglig ordning eller att ett sådant beslut på något annat sätt strider mot lag eller delägarlagets stadgar har rätt att klandra beslutet genom att vid tingsrätten väcka talan mot delägarlaget inom 60 dagar från det att beslutet fattades. Om rättelseyrkande enligt 23 a § har framställts med anledning av beslutet, har delägaren dock rätt att väcka talan mot delägarlaget vid tingsrätten inom 30 dagar från delfäendet av det beslut som meddelats med anledning av rättelseyrkandet. En delägare som vid delägarstämman medverkat i fattandet av beslutet genom att understödja beslutet har inte rätt att väcka klandertalan.

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

23 a §

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

Rättelseyrkande ska framställas inom 21 dagar från det att beslutet fattades. Ett konstituerat delägarlags styrelse *ska* inom 30 dagar från det att rättelseyrkandet framställdes sammankalla delägarstämman *för att* behandla rättelseyrkandet eller inom samma

Gällande lydelse

eller inom samma tid besluta att rättelseyrkandet inte förs till delägarstämman *eller fullmäktiges sammanträde*. Styrelsen har också rätt att själv inom samma tid avgöra ett rättelseyrkande som gäller ett beslut av styrelsen.

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

27 §

En samfällighet eller gemensam särskild förmån kan mätas ut för delägarlagets skulder. På utsökningen tillämpas vad utsökningslagen stadgar om utmätning och försäljning av fast egendom.

29 §

Om styrelsen eller ombudsmannen inte sammankallar en delägarstämma *eller ett fullmäktigemöte* som enligt stadgarna eller enligt beslut vid tidigare stämma eller möte skall hållas vid en viss tidpunkt, har varje delägare *eller fullmäktig* 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 skall hållas framställdes till styrelsen eller ombudsmannen.

33 §

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

Föreslagen lydelse

tid besluta att rättelseyrkandet inte förs till delägarstämman. Styrelsen har också rätt att själv inom samma tid avgöra ett rättelseyrkande som gäller ett beslut av styrelsen.

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

27 §

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

29 §

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

33 §

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

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

Denna lag träder i kraft den 20 .

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

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