

Så här utnyttjas samfällda områden

Det finns både samfällda vatten- och jordområden. Samfällda vattenområden utnyttjas oftast till fiske. Vad ett samfällt jordområde används till beror på områdets användningsändamål och läge. Idag är de ofta båtplatser, badplatser och grustäkter. I fastighetsbeteckningen för ett samfällt jordområde ingår beteckningsnumret 878 och för ett samfällt vattenområde 876.

Fastighetens andelar i samfällda områden

Med samfällt område avses ett område som tillhör två eller flera fastigheter gemensamt. Ett samfällt område är inte en självständig fastighet, utan tillhör de fastigheter som har andel i det samfällda området. Ofta är samfällda jordområden små till sin areal. Däremot är samfällda vattenområden ofta stora.

I Finland finns det cirka 50 000 samfällda områden, varav ungefär hälften är jordområden och hälften vattenområden. Vattenområdena har ofta lämnats som samfällda redan vid storskifte på 1700- och 1800-talen. Jord- och vattenområden har även avskiljts som samfällda för fastigheters gemensamma behov vid styckningar, klyvningar och nyskiften.

Delägarlag ansvarar för samfällda områden

Ett samfällt område förvaltas av en sammanslutning som består av delägarfastigheternas ägare och som kallas delägarlag. Man kan inte ansluta sig som medlem av ett delägarlag, eftersom endast fastighetsägare kan vara delägare. Rätten till andelar i samfällda områden framgår av fastighetsregistret som Lantmäteriverket upprätthåller.

Delägarlagets uppgift är att förvalta det samfällda området och sörja för skötseln av andra ärenden som berör området. Delägarlaget kan beviljas rättigheter i sitt namn och ingå förbindelser i ärenden som berör det samfällda området. Delägarna i ett delägarlag är inte personligen ansvariga för delägarlagets förpliktelser.

Avgifter kan bestämmas för att täcka kostnaderna för skötseln av det samfällda området eller andra nödvändiga utgifter. Grunden för avgifterna kan vara storleken på varje delägarandes andelstal eller på någon annan av delägarlaget fastställd grund, exempelvis nyttan som varje delägare får av att använda det samfällda området.

Delägarlaget kan vara konstituerat eller icke konstituerat. Ett konstituerat delägarlag har fastställda stadgar. Delägarlagets beslutanderätt utövas av delägarstämman. I stad-

garna kan föreskrivas att beslutanderätten i stället utövas av fullmäktige som väljs av delägarna. Vid delägarstämman har varje delägare rösträtt i enlighet med sin andel.

Ett konstituerat delägarlags stämma sammankallas av delägarlagets styrelse eller ombudsman. Ett icke konstituerat delägarlags stämma sammankallas av någon av delägarna. Delägarstämman tillkännages genom brev till varje delägare, eller om alla delägare inte är kända, genom kungörelse i exempelvis en lokaltidning.

Enhetliga fördelar genom överenskommelse

Utnyttjandet av samfällda jordområden kan variera betydligt enligt när och varför det samfällda området ursprungligen har avskiljts. Användningsändamålet idag kan avvika betydligt från det ursprungliga. Ett samfällt område som grundades exempelvis som linsänke används kanske nu som båtplats.

Om det samfällda området ger avkastning ska den fördelas mellan delägarna i förhållande till andelstalen. Inkomster från skog som avverkas på det samfällda området ska fördelas mellan alla sakägare.

En delägare till ett samfällt område kan utnyttja det samfällda området, förutsatt att detta inte hindrar andra delägare från att använda området på motsvarande sätt. Om alla delägare inte har möjlighet att utnyttja området enligt sina behov, ska användningen av området regleras i förhållande till delägarnas andelar antingen genom överenskommelse eller såsom delägarlaget bestämmer. En dylik situation kan uppstå till exempel när det inte finns tillräckligt med båtplatser för alla delägarfastigheter. En fastighet som är delägare i en samfällt grustäkt har rätt att ta grus för sina egna behov.

Delägare får utnyttja det samfällda området även på ett sätt som avviker från användningsändamålet, om det inte förorsakar olägenhet för övriga delägare. Delägarlaget kan komma överens om annat i sina stadgar eller genom ett gemensamt beslut.

Ytterligare uppgifter om lantmäteriförrättningar och andra ärenden som gäller fastigheter www.lantmateriverket.fi

Lantmäteriverket bedriver verksamhet på 35 orter. Vi svarar för fastighetsförrättningar, fastighetsuppgifter, kartmaterial samt lagfarter och inteckningar. På Lantmäteriverket kan du inhämta olika intyg över fastigheter eller outbrutna områden t.ex. fastighetsregisterutdrag, lagfartsbevis och gravationsbevis, samt kartor och flygbilder.