

<b>9</b>	<b>FÖRRÄTTNINGAR SOM BERÖR SAMFÄLLDA SKOGAR.....</b>	<b>2</b>
9.1	ALLMÄNT .....	2
9.1.1	Samfällda skogars rättsliga karaktär .....	2
9.1.2	Olika slags områden i samfällda skogar.....	2
9.2	GRUNDANDE AV SAMFÄLLD SKOG .....	2
9.2.1	Område som bildas till samfälld skog (96 § i FBL) .....	2
9.2.2	Avtal om bildande .....	3
9.2.3	Förrättningar vid vilka en samfälld skog bildas (98 § i FBL) .....	3
9.2.4	Förrättningsförfarande .....	4
9.3	UTVIDGANDE AV DEN SAMFÄLLDA SKOGENS OMRÅDE .....	5
9.3.1	Fogande av ägor till en samfälld skog mot en andel i den samfällda skogen .....	5
9.3.2	Fogande av ett område och en fastighet som ägs av delägarlag till samfälld skog.....	5
9.4	SAMMANSLAGNING AV SAMFÄLLDA SKOGAR .....	6
9.5	FÖRSÄLJNING AV HELA DEN SAMFÄLLDA SKOGENS OMRÅDE OCH DELNING I FLERA SAMFÄLLDA SKOGAR.....	7
9.6	DELNING MELLAN DELÄGARFASTIGHETERNA OCH AVSKILJANDE AV ANDEL.....	8
9.7	BILDANDE AV ETT OMRÅDE SOM ÖVERLÅTITS FRÅN EN SAMFÄLLD SKOG TILL FASTIGHET .....	8
9.8	Ersättning för område som inlösts från en samfälld skog .....	8
9.9	ÖVERGÅNGAR TILL ANNAN ÄGARE AV ANDELAR I SAMFÄLLD SKOG .....	9
9.9.1	Av delägarlag förvärvade andelar i en samfälld skog .....	9
9.9.2	Andel i samfälld skog som förvärvas av en annan delägare.....	9
9.9.3	Andel i samfälld skog som förvärvas av en ny delägare.....	10
9.10	SPECIALFALL.....	11
9.11	ANGÅENDE INTECKNINGS-/PANTRÄTTSSINNEHAVARNAS RÄTTIGHETER.....	11
9.12	ANGÅENDE BESKATTNING.....	12

## 9 FÖRRÄTTNINGAR SOM BERÖR SAMFÄLLDA SKOGAR

### 9.1 ALLMÄNT

#### 9.1.1 Samfällda skogars rättsliga karaktär

En samfälld skog är ett område som tillhör flera fastigheter gemensamt. Området är avsett att användas för hållbart skogsbruk av delägarfastigheterna. Skogarna skötas enligt skogsbruksplanen till förmån för den samfällda skogens delägare. Ett område som tillhör en samfälld skog kan även utnyttjas på annat sätt än genom skogsbruk, om det är ändamålsenligt ur ekonomisk eller annan synpunkt.

Delägare i en samfälld skog är delägarfastigheternas ägare som bildar den samfällda skogens delägarlag. Delägarlaget är en separat juridisk person som därmed kan t.ex. ingå avtal om utförande av de uppgifter som avses i lagen om samfällda skogar. Delägarna ansvarar inte personligen för delägarlagets förpliktelser.

Samfällda skogar är enskild mark som fastighetsrättsligt tillhör delägarfastigheterna som deras samfällda område. Med andra ord äger delägarlaget inte den samfällda skogens område, utan sköter och förvaltar skogen på delägarnas vägnar.

Lagen om samfällda skogar (109/2003) innehåller allmänna bestämmelser om användning och förvaltning av samfälld skog. Bestämmelser om frågor som berör skötsel och användning av skog finns i skogslagen (1093/1996). Bestämmelser om fastighetsförrättningar som berör samfällda skogar finns i fastighetsbildningslagen (554/1995) och i lagen om samfällda skogar.

#### 9.1.2 Olika slags områden i samfällda skogar

Delägarlaget för en samfälld skog kan förvalta två slags mark: samfällt skogsområde och område som ägs av delägarlaget. Båda områdena kan innefatta både skogsbruksmark och annan slags mark samt även vattenområden. Områdena kan vara i olika kommuner. I fråga om skötseln och användningen av områden som ägs av ett delägarlag gäller vad som bestäms om samfällda skogars områden (46 § lagen om samfällda skogar).

Den samfällda skogens område kan innefatta fördelade vattenområden och avloppslösa sjöar, som inte har avskiljts som samfällda vattenområden. En samfälld skog kan inte ha en enskild särskild förmån eller andel i gemensam särskild förmån. Däremot kan en samfälld skog belastas av en särskild rättighet, exempelvis en arrenderätt (14 kap. 6 § 1 punkten i JB). Fastigheter som ägs av delägarlaget kan förutom enskilda mark- och vattenägor ha andelar i samfällda mark- och vattenområden. Om fastigheter som sammanslås med en samfälld skog har andelar i den samfällda skogen som äger fastigheterna, ska andelarna överföras till de andra delägarfastigheterna i enlighet med principerna i 40 § lagen om samfällda skogar.

### 9.2 GRUNDANDE AV SAMFÄLLD SKOG

5 § i lagen om samfällda skogar och KML 96–100 § i FBL

#### 9.2.1 Område som bildas till samfälld skog (96 § i FBL)

En samfälld skog kan bildas av sådana ägor som är avsedda för skogsbruk och som bildar en ändamålsenlig helhet (skogsbruksenhet). I området kan ingå även sådana ägor som det inte är viktigt att använda för något annat ändamål och som det är nödvändigt att foga till den samfällda skogen för att åstadkomma en ändamålsenlig fastighetsindelning (enskilda vattenområden, enstaka byggnadsplatser för fritidshus osv.). Områden som ingår i en samfälld skog behöver inte vara belägna inom samma kommun (39 § 2 mom. och 3 § i lagen om samfällda skogar).

### 9.2.2 Avtal om bildande

Fastighetsägarna kan bilda en samfällad skog genom att ingå avtal om detta. Avtalet mellan fastighetsägarna som avses i 5 § i lagen om samfällda skogar och i 96 § och 99 § 2 mom. i FBL är inte ett ägobyte, ett fastighetsbyte eller annan överlåtelse enligt jordabalken, inte heller ett fång som avses i inkomstskattelagen (ISL) eller i lagen om överlåtelseskatt (ÖSL).

#### Avtal om bildande: form och innehåll (5 § i lagen om samfällda skogar)

Avtalet om bildande ska vara skriftligt och det ska undertecknas av dem som bildar skogen. I avtalet ska ingå: (5 § i lagen om samfällda skogar)

- förslag till reglemente
- person- och adressuppgifter för dem som bildar den samfällda skogen
- de områden som bildas till en samfällad skog, samt
- delägarfastigheterna till den samfällda skog som bildas och ägarna till dem.

Delägarna bör avtala om de andelar i den samfällda skogen som tillfaller respektive delägare redan i avtalet om grundande. Då skulle ägarna ha kännedom om andelarna i den samfällda skogen när de undertecknar avtalet. Om andelarna i den samfällda skogen som tillfaller respektive delägarfastighet eller deras beräkningsgrunder eller ersättningar som berör grundande av samfällad skog eller deras beräkningsgrunder inte har nämnts i avtalet om grundande, måste de fastställas vid en förrättning för bildande av samfällad skog.

Den samfällda skogen bildas enligt avtalet om bildande, om avtalet inte kränker någons rätt (99 § 2 mom. i FBL).

#### Att ingå ett avtal om bildande (5 § i lagen om samfällda skogar)

Avtalet bör ingås före den förrättning vid vilken den samfällda skogen bildas, men det kan även ingås i samband med en sådan förrättning. Särskilt då bildandet av en samfällad skog blir aktuellt i samband med nyskifte, klyvning eller styckning kan avtalet ingås i samband med förrättningen.

Bestämmelser som berör avtal om bildande ska följas i tillämpliga delar även då bildandet av en samfällad skog blir aktuellt i samband med styckning eller klyvning (5 § 3 mom. i lagen om samfällda skogar).

### 9.2.3 Förrättningar vid vilka en samfällad skog bildas (98 § i FBL)

- Särskild förrättning vid vilken en samfällad skog bildas
  - o Förrättning får sökas av den som är beredd att överlåta mark för grundande av en samfällad skog.
  - o I praktiken bör man sträva efter att ingå avtal om bildande före förrättningsansökan lämnas in. Innan avtalet om bildande undertecknas bör man i mån av möjlighet kontakta de personer som planerar att bilda den samfällda skogen och hjälpa dem med detta.
- I samband med nyskifte
- I samband med klyvning
  - o En samfällad skog kan bildas om samtliga delägare i den lägenhet som ska klyvas avtalar om det eller om fastighetsägaren som sökt klyvning begär att den samfällda skogen bildas.
  - o En samfällad skog kan vid klyvning bildas av hela lägenhetens område eller en del av det.

- I samband med styckning

- Bildandet av en samfäll skog kan grunda sig på:
- o Ett avtal som ingår i ett skiftesavtal som gäller delning av en samägd fastighet.
  - o Fastighetsägarens begäran vid en styckningsförrättning som blivit anhängig på hans eller hennes ansökan.
  - o Den samfällda skogen som bildas kan innefatta hela styckningsfastighetens område eller en del av det.

#### 9.2.4 Förrättningsförfarande

97–100 §, 195–198 § i FBL, 17 §, 18 §, 40 § i lagen om samfällda skogar, 1–2 § i förordningen om samfällda skogar, 15 §, 16 i lagen om samfälligheter

Förrättning för bildande av en samfäll skog ansöks hos Lantmäteriverket skriftligen eller via verkets e-tjänst. Ansökningsblanketter finns på Lantmäteriverkets webbplats. En skriftlig ansökan kan också vara fritt formulerad, men av den måste framgå förrättningens syfte och de fastigheter som ansökan gäller. Förrättning för bildande av en samfäll skog får sökas av den som är beredd att överlåta mark för bildande av en samfäll skog. En samfäll skog kan bildas vid en särskild förrättning som verkställs för ändamålet, men även i samband med en stycknings-, klyvnings- eller nyskiftesförrättning (98 § i FBL).

Om delägarlag av gemensamt område gör ett beslut att permanent ändra det gemensamma området till en samfäll skog införs det i fastighetsregistret utan förrättning efter att Finlands skogscentral har fastställt beslutet (15 §, 16 § i lagen om samfälligheter).

I den förrättning vid vilken en samfäll skog bildas ingår följande ärenden: förrättningens förutsättningar behandlas, den samfällda skogens område och delägarfastigheter fastslås, grunderna för bestämmande av andelarna i den samfällda skogen fastställs, behövliga värderingar utförs, delägarfastigheternas andelar och det totala antalet andelar beräknas, andra åtgärder som anknyter till fastighetsbildande t.ex. servitut och andelar i samfällda områden samt eventuella ersättningsärenden behandlas. Det är möjligt att komma överens om ändringar i avtalet om bildande i samband med förrättningen. Det slutliga reglementet godkänns vid ett sammanträde som hålls efter att den samfällda skogen har bildats.

Storlekarna på andelarna i en samfäll skog kan fastställas antingen före förrättningen eller i samband med den. Utgångspunkten vid fastställandet av andelarna är att ingen fastighetsägares ekonomiska ställning försämras på grund av att den samfällda skogen bildas. Fastighetsbildningslagen ger två principer i enlighet med vilka man kan fastställa storleken på andelarna: graderingsvärde och totalvärde (97 §, 97 a § i FBL). Användningen av totalvärdesprincipen förutsätter att ifrågavarande fastighetsägare kommer överens om värderingsprincipen.

Då graderingsvärde används vid värdering av ägor bestäms ett gradtal för varje figur enligt varaktig avkastningsförmåga så att gradtalet inbegriper det genomsnittliga trädbeståndet på orten för den skogstyp som ägan företräder. För respektive fastighet bestäms dess andel i den samfällda skogen enligt det totala graderingsvärdet av ägor som den överlåtit. Ersättning i pengar bestäms om värdet på det verkliga trädbeståndet på ägorna avviker från avkastningsträdbeståndet som ingår i avkastningsvärdet, eller om ägorna har särskilt värde, t.ex. om de används som marktäkt eller för byggande på strand (195-198 §, 97 § i FBL, HFF 1.18.3.2 Värderingsmetod och val av den). När värdet av trädbestånden bestäms, beaktas inte sådana trädbestånd som är föremål för avverkningrätt eller någon annan rätt att ta virke.

Då totalvärde används vid värdering bestäms fastighetens totalvärde enligt summan av arealen, jordmånens kvalitet, trädbeståndet och särskilda värden. Den andel som varje delägarfastighet får i den samfällda skogen motsvarar det totala värdet av det område som fastigheten överlåtit till den samfällda skogen. Detta värde motsvarar områdets gängse saluvärde (97 a § i FBL).

Även andra principer kan användas då andelarnas storlek bestäms. Delägarna kan avtala om vilka andelstal ska användas, om inte avtalet kränker någons rätt (97 a § FBL).

Lantmäteriverket meddelar Finlands skogscentral om anteckning av den samfällda skogen i fastighetsregistret efter att en fastighetsförrättning för bildande av samfällad skog avslutas. Skogscentralen ska kalla den samfällda skogens delägare till deras första sammanträde inom tre månader från den tidpunkt då den samfällda skogen antecknats i fastighetsregistret.

Förrättningskostnaderna för bildande av en samfällad skog betalas med statens medel.

När en samfällad skog bildas genom klyvning eller genom styckning, betalas förrättningskostnaderna för förrättningen av statens medel till den del de gäller bildandet av den samfällda skogen (100 § i FBL, se HFF 21.5.2 Betalningsbeslut vid förrättningar och åtgärder som berör samfällad skog).

## 9.3 UTVIDGANDE AV DEN SAMFÄLLDA SKOGENS OMRÅDE

### 9.3.1 Fogande av ägor till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen

35 § i lagen om samfällda skogar och 97 § och 99 § i FBL

En fastighets område eller en del av området kan fogas till en samfällad skog mot en andel i den samfällda skogen. En ägare till ett outbrutet område kan också bli delägare i den samfällda skogen genom att det outbrutna området som han eller hon äger fogas till den samfällda skogens område. Enligt delägarens önskemål bildas av delägarens andel i den samfällda skogen då en s.k. spöklägenhet eller alternativt fogas andelen till en lägenhet som delägaren redan äger.

Bestämmelserna om bildande av samfällad skog tillämpas på förutsättningarna för och förfarandet vid fogande.

Anslutning till delägarlaget kräver ett **avtal** mellan fastighetsägaren och delägarlaget. Delägarstämman beslutar om avtalet, om inte ärendet enligt reglementet hör till förvaltningsnämnden (8 § 1 mom. 10 punkten i lagen om samfällda skogar).

Avtalets innehåll

- området som ska fogas
- eventuella villkor angående storleken på fastighetens framtida andel eller andelens beräkningsgrunder
- andra avtalsvillkor.

Området fogas enligt avtalet, förutsatt att avtalet inte kränker någons rätt. Fogandet utförs vid en fastighetsförrättning enligt FBL som verkställs för ändamålet. Beträffande förutsättningarna för att foga till ägor och förfarandet därvid gäller vad som stadgas om bildande av samfällad skog (97 §, 99 § i FBL). Förrättningskostnaderna betalas med statens medel.

I praktiken bestäms andelstalen eller åtminstone beräkningsgrunderna för andelstalen i anslutningsavtalet. Totalvärdesprincipen används i allmänhet som beräkningsgrund.

Överlåtelsebegränsning enligt 17 § i lagen om samfällda skogar ska tillämpas även när man fogar ägor till en samfällad skog mot andelar i den samfällda skogen, om det inte finns ett omnämmande i reglementet om avvikande praxis i sådana fall.

Vid verkställandet av förrättningen följs i tillämpliga delar vad som angetts ovan i punkterna 9.2.4-6.

### 9.3.2 Fogande av ett område och en fastighet som ägs av delägarlag till samfällad skog

### 39 § i lagen om samfällda skogar

Ett outbrutet område som ett delägarlag har fått i sin ägo bildas till en enskild fastighet genom styckning eller fogas på begäran av delägarlaget till den samfällda skogen med iakttagande av vad som i 13 kap. i fastighetsbildningslagen bestäms om fogande av ett område till ett samfällt område (39 § i lagen om samfällda skogar).

En fastighet som ägs av en samfälld skog fogas till den samfällda skogen genom sammanslagning.

Ofta vill delägarlaget bevara fastigheten i sin ägo som enskild fastighet för att den ska kunna användas som säkerhet för en skuld som behövs för anskaffning av mark.

Det outbrutna område som fogas får inte ha andelar i ett samfällt område eller i särskilda förmåner, med undantag av sådana andelar i samfälld skog som hör till en delägarfastighet i den samfällda skogen. 39 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar

Förutsättningen för fogande av ett område som ägs av delägarlag till den samfällda skogen är, att den överlåtande fastigheten inte belastas av inteckningar, eller att området som ska fogas befrias från ansvar för inteckningarna. En förutsättning för befrielse är att innehavaren av panträtten ger sitt samtycke. Befrielse kan ske utan samtycke av innehavaren av panträtten, om den fastighet från vilken området tas även efter förrättningen klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den (134 § i FBL).

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

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

Ett område eller en fastighet som fogas till en samfälld skog ska fogas till en registerenhet som ingår i den samfällda skogen och som ligger i samma kommun som området eller fastigheten. Om den samfällda skogen inte har någon registerenhet i kommunen, bildas en ny registerenhet som ingår i den samfällda skogen i kommunen ifråga. (39 § 5 mom. i lagen om samfällda skogar).

## 9.4 SAMMANSLAGNING AV SAMFÄLLDA SKOGAR

8 § 1 mom. 14 punkten, 34 § och 38 § i lagen om samfällda skogar samt 97 a §, 133 § och 134 § i FBL

### Vad innebär sammanslagning av samfällda skogar?

Med tanke på både fastighetsindelningen och lagen om samfällda skogar innebär sammanslagning av samfällda skogar att två eller flera samfällda skogar slås samman och att det då bildas **en ny samfälld skog** av dem (34 § lagen om samfällda skogar). Detta innebär också att:

- ett nytt delägarlag bildas
- ett nytt reglemente ska upprättas, godkännas och fastställas och
- nya organ (styrelse, ombudsman) ska väljas.

### Avtal om sammanslagning

Samfällda skogars delägarlag kan ingå avtal om sammanslagning av de samfällda skogarna (34 § i lagen om samfällda skogar).

Avtalet ska godkännas med 2/3 kvalificerad majoritet vid gemensam delägarstämma (8 § 1 mom. 14 punkten i lagen om samfällda skogar). I lagen finns inga noggrannare bestämmelser om vilka ärenden som ska ingå i avtalet.

Enligt gällande lag är minimikravet att delägarlagens enhetliga vilja till sammanslagning framgår av avtalet, varvid alla andra ärenden avgörs vid sammanslagningsförrättningen. Enligt 97 a § i FBL kan avtalet om sammanslagning även innefatta en överenskommelse om storleken av delägarfastigheternas andelar eller grunderna för beräkningen av dem. Enligt 34 § i lagen om samfällda skogar ska avtalet om sammanslagning innehålla ett förslag till nytt reglemente.

Avtalet om sammanslagning ska vara sådant att det inte kränker någons rätt.

Varje delägarfastighets andel bestäms så att andelen till sitt värde motsvarar värdet av den andel i det samfällda området som tidigare tillkommit fastigheten (134 § 2 mom. i FBL).

#### Fastighetstekniskt verkställande av sammanslagning

Sammanslagningen verkställs med en fastighetsförrättning enligt FBL (38 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar).

I fråga om förrättningen gäller vad som bestäms om sammanslagning av samfällda områden i 13 kap. i FBL (133 § 3 mom. och 134 § 2 och 3 mom. i FBL). Förrättning söks hos Lantmäteriverket.

Lantmäteriverket meddelar Finlands skogscentral om anteckning av den sammanslagningen i fastighetsregistret efter att en fastighetsförrättning för sammanslagning av samfällda skogar avslutas. Skogscentralen ska kalla den samfällda skogens delägare till deras första sammanträde inom tre månader från den tidpunkt då sammanslagningen antecknats i fastighetsregistret.

## **9.5 FÖRSÄLJNING AV HELA DEN SAMFÄLLDA SKOGENS OMRÅDE OCH DELNING I FLERA SAMFÄLLDA SKOGAR**

8 §, 33 §, 36 §, 37 §, 38 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar

Jord- och skogsbruksministeriet får på ansökan av delägarlaget av särskilda skäl bevilja tillstånd för försäljning av den samfällda skogen till förmån för delägarna. En samfälld skog kan delas i två eller flera samfällda skogar med tillämpning av bestämmelserna om klyvning (33 § och 38 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar). Dock behövs inte Jord- och skogsbruksministeriets tillstånd för delning av samfälld skog då det gäller en samfälld skog som bildats i enlighet med 96 § i FBL.

En samfälld skog som blivit såld bildas till en fastighet eller överförs till en fastighet genom styckning. Den fastighet som bildas befrias från in-teckningar som fastställts i den samfällda skogens delägarfastigheter samt från inskriven sytning som belastar delägarfastigheterna.

Om ett område överläts från en samfälld skog eller en samfälld skog säljs och denna åtgärd föranleder att värdet av en eller flera delägarfastigheter sjunker betydligt, ska delägarlaget hos regionförvaltningsverket deponera den del av köpeskillingen, jämte ränta, som tillkommer en sådan fastighet, om fastigheten belastas av pantfordringar. Vid styckningsförrättningen ska förrättningsmännen besluta för vilka fastigheters del köpeskillingen ska deponeras. Köpeskillingen får inte delas förrän förrättningsmännen har fattat sitt beslut (37 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar).

En innehavare av panträtt eller inskriven sytning har samma rätt till den deponerade köpeskillingen som han har till delägarfastigheten.

Om ägaren till delägarfastigheten inte kan visa att de rättsinnehavare som nämns ovan har gett tillstånd till att den deponerade köpeskillingen lyfts, ska regionförvaltningsverket fördela medlen enligt vad som i utsökningsbalken (705/2007) bestäms om fördelning av köpeskillning för fast egendom.

## 9.6 DELNING MELLAN DELÄGARFASTIGHETERNA OCH AVSKILJANDE AV ANDEL

33 § 3 mom. och 38 § 3 mom. i lagen om samfällda skogar

En samfällad skog som bildats i enlighet med 10 kap. FBL kan under förutsättningar enligt 33 § 3 mom. och 38 § 3 mom. i lagen om samfällda skogar delas mellan delägarfastigheterna. Under samma förutsättningar kan en delägare som önskar få sin andel avskild få den avskild genom skifte. Delning och/eller avskiljande förutsätter att en bestämmelse om ärendet finns i reglementet för den samfällda skogen och dessutom fattas ett skilt beslut om delning och/eller avskiljande vid delägarstämman. Det är möjligt att även senare ändra reglementet så att ovan nämnda delning och avskiljande blir möjliga (varje beslut ovan kräver  $\frac{3}{4}$  majoritet bland deltagarna i omröstningen).

Delning av en samfällad skog mellan delägarfastigheterna och avskiljande av andel utförs vid en fastighetsförrättning på vilken tillämpas vad som i fastighetsbildningslagen bestäms om förfarandet vid skifte av ett samfällt område. Förrättning söks hos Lantmäteriverket. Förrättningssökande är den delägare som önskar få sin andel avskild. Förrättningens förutsättningar avgörs, behövliga värderingar utförs och skiftesplan upprättas, ersättningar fastställs och skiftesråna uppgås vid förrättningen. Lagen förutsätter inte att delägaren erhåller samma område som hen har överlåtit till den samfällda skogen.

Om delägarlaget har egna tillgångar (fastigheter, placeringar, anläggningstillgångar, skulder) ska deras värde beaktas när delägaren går ur den samfällda skogen. Man bör avtala om kompensation vid samma tillfälle då delägarlaget ger sitt samtycke till avskiljande av området.

## 9.7 BILDANDE AV ETT OMRÅDE SOM ÖVERLÅTITS FRÅN EN SAMFÄLLD SKOG TILL FASTIGHET

36–37 § i lagen om samfällda skogar

Om en del av en samfällad skogs område överlåts till utomstående, bildas området till en fastighet eller överförs till en fastighet genom styckning. Den fastighet som bildas befrias från in-teckningar som fastställts i den samfällda skogens delägarfastigheter samt från inskriven sytning som belastar delägarfastigheterna.

Om ett område överlåts från en samfällad skog eller en samfällad skog säljs och denna åtgärd föranleder att värdet av en eller flera delägarfastigheter sjunker betydligt, ska delägarlaget hos regionförvaltningsverket deponera den del av köpeskillingen, inklusive ränta, som tillkommer en sådan fastighet, om fastigheten belastas av pantfordringar. Vid styckningsförrättningen ska förrättningsmännen besluta för vilka fastigheters del köpeskillingen ska deponeras. Köpeskillingen får inte delas förrän förrättningsmännen har fattat sitt beslut (37 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar).

En innehavare av panträtt eller inskriven sytning har samma rätt till den deponerade köpeskillingen som han har till delägarfastigheten.

Om ägaren till delägarfastigheten inte kan visa att de rättsinnehavare som nämns ovan har gett tillstånd till att den deponerade köpeskillingen lyfts, ska regionförvaltningsverket fördela medlen enligt vad som i utsökningsbalken (705/2007) bestäms om fördelning av köpeskillning för fast egendom.

## 9.8 Ersättning för område som inlösts från en samfällad skog

37 § i lagen om samfällda skogar

Om ägaren till delägarfastigheten inte kan visa att de rättsinnehavare som nämns ovan har gett tillstånd till att den deponerade köpeskillingen lyfts, ska regionförvaltningsverket fördela medlen enligt vad som i utsökningsbalken (705/2007) bestäms om fördelning av köpeskillning för fast egendom. Förrättningsmännen ska besluta för vilka fastigheters del ersättningen ska deponeras. Ersättning får inte betalas innan förrättningsmännen fattat sitt beslut (37 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar)



En innehavare av panträtt eller inskriven sytning har samma rätt till den deponerade köpeskillingen som han har till delägarfastigheten.

Om ägaren till delägarfastigheten inte kan visa att de rättsinnehavare som nämns ovan har gett tillstånd till att den deponerade ersättningen lyfts, ska regionförvaltningsverket fördela medlen enligt vad som i utsökningsbalken (705/2007) bestäms om fördelning av köpeskillning för fast egendom.

## **9.9 ÖVERGÅNGAR TILL ANNAN ÄGARE AV ANDELAR I SAMFÄLLD SKOG**

### **9.9.1 Av delägarlag förvärvade andelar i en samfällad skog**

40 § i lagen om samfällda skogar, 13 kap. i FBL

17 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar begränsar inte storleken av den andel som överläts till delägarlaget.

En sådan andel i en samfällad skog som hört till en delägarfastighet och som ett delägarlag har fått i sin ägo, avskiljs från delägarfastigheten och överförs till de andra delägarfastigheterna i förhållande till deras tidigare andelar. På förrättningen tillämpas vad som i fastighetsbildningslagen bestäms om styckning. Har en ovan avsedd andel i en samfällad skog följt med ett outbrutet område som delägarlaget har förvärvat, överförs andelen till delägarfastigheterna genom en förrättning som avses i 39 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar (13 kap. i FBL fogande av ett område till ett samfällt område).

För att en andel i en samfällad skog ska kunna fogas till en samfällad skog krävs att:

Delägarlaget har fått lagfart på andelen och att den fastighet från vilken andelen tas är fri från in-teckningar eller att den andel som ska fogas till den samfällda skogen befrias från ansvar för in-teckningarna i fastigheten i fråga.

En förutsättning för befrielse är att innehavaren av panträtten ger sitt samtycke. Befrielse kan ske utan samtycke av innehavaren av panträtten, om den fastighet från vilken området tas även efter förrättningen klart räcker till för att ansvara för de pantfordringar som belastar den. Ändringar som beslutet om befrielse orsakar ska utan dröjsmål göras i lagfarts- och in-teckningsregistret så fort beslutet vunnit laga kraft.

Om en fastighet som enligt 39 § 2 mom. i lagen om samfällda skogar ska sammanlösas med en samfällad skog har en andel i skogen, överförs denna andel, samtidigt som fastigheten slås samman med den samfällda skogen, till delägarnas fastigheter i förhållande till fastigheternas andelar i den samfällda skogen. I beslutet om sammanslagning ska då bestämmas storleken av delägarfastigheternas andelar i den samfällda skogen.

Det totala antalet andelar i en samfällad skog ändras, när den förvärvade andelen fogas till den samfällda skogen.

Denna åtgärd kan även utföras med registerförarens beslut, om det inte av särskilda skäl är nödvändigt att handlägga ärendet vid en fastighetsförrättning. Ett särskilt skäl kan exempelvis vara oklarhet i fastställande av andelar (RP 265/2009 rd).

### **9.9.2 Andel i samfällad skog som förvärvas av en annan delägare**

131 § i FBL, 17–18 § och 43 § i lagen om samfällda skogar

En överlåtelsebegränsning enligt 17 § eller en förköpsrätt enligt 18 § i lagen om samfällda skogar gäller inte överlåtelser där mottagaren är en annan delägare i den samfällda skogen (17 § 5 mom. och 18 § 3 mom. i lagen om samfällda skogar).

När en delägare förvärvar en andel i en samfälld skog, överförs den förvärvade andelen till förvärvarens fastighet eller bildas till en spöklägenhet. Överföringsförrättningen blir automatiskt anhängig efter att köparen har fått lagfart på den förvärvade andelen. Det är alltså frågan om en vanlig överföring av andelar i samfällt område på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

Om mottagaren av en andel i en samfälld skog är en annan delägare i den samfällda skogen och förvärvet gäller en sådan andel i den samfällda skogen som understiger den andel som avses i 1 mom., ska denna andel överföras till den delägarfastighet som mottagaren äger sedan tidigare, om inte in-teckningar i fastigheterna hindrar överföringen (17.5 § i lagen om samfällda skogar). Då bildas en spöklägenhet som är mindre än överlåtelsebegränsningen för överlåtelsens mottagare.

Denna åtgärd kan även utföras med registerförarens beslut, om det inte av särskilda skäl är nödvändigt att handlägga ärendet vid en fastighetsförrättning. Ett särskilt skäl kan exempelvis vara oklarhet i fastställande av andelar (RP 265/2009 rd).

### 9.9.3 Andel i samfälld skog som förvärvas av en ny delägare

17 §, 18 §, 41 §, 56 § i lagen om samfällda skogar, 8 § 1 mom. i FRF, HFF 1.13

Överlåtelsemottagarens andel överförs till en fastighet eller bildas till en spöklägenhet enligt överlåtelsemottagarens önskemål. Förrättningen blir automatiskt anhängig efter att köparen har fått lagfart på den förvärvade andelen. Det är alltså frågan om en vanlig överföring av andelar i samfällt område på vilken tillämpas vad som bestäms om styckning.

Enligt 17 § i lagen om samfällda skogar kan delägarlaget för en samfälld skog i sitt reglemente bestämma att en sådan andel i en samfälld skog som understiger ett visst andelstal bara får överlåtas om mottagaren av överlåtelsen är delägarlaget eller någon annan delägare i den samfällda skogen. Denna begränsning tillämpas också när en andel i samfällda har överlåtit eller avskilts tillsammans med delägarfastighetens enskilda ägor vid en styckning eller en klyvning (se HFF 1.13 Andelar i samfällda områden och särskilda förmåner).

Vid beslut som gäller överlåtelsebegränsning tillämpas en överlåtelsebegränsning enligt 17 § dock inte på en överlåtelse av andel i en samfälld skog, om överlåtelsen gäller fastighetens hela andel i den samfällda skogen (56 § i lagen om samfällda skogar).

Om inte annat bestäms i reglementet, ska en överlåtelsebegränsning som baserar sig på en minimiandel också tillämpas på andelar i en samfälld skog som överlåtaren vid överlåtelsen förbehåller sig själv.

Om inte något annat bestäms i reglementet, ska en överlåtelsebegränsning som baserar sig på en minimiandel också tillämpas på ett sådant förvärv som baserar sig på

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

Överlåtelser och andra förvärv som gäller andelar i en samfälld skog och som strider mot bestämmelserna i reglementet är ogiltiga.

Klyvning, fogande av området till en samfälld skog mot en andel eller annan fastighetsförrättning får inte ske på ett sådant sätt att en delägarfastighets andel i den samfällda skogen på grund av förrättningen delas så att det vid förrättningen bildas en fastighet vars andel i den samfällda skogen understiger det andelstal som har bestämts i reglementet, om inte något annat följer av bestämmelser i reglementet.

Särskilt bör noteras att när en andel i en samfälld skog överförs till en annan fastighet som ägs av samma ägare, ska förrättningsingenjören sörja för att eventuella ändringar som erör in-teckningar och särskilda rättigheter förs in i lagfarts- och in-teckningsregistret (se HFF 1.22 Anteckningar i lagfarts-

och inteckningsregistret. En sådan andel i en samfällad skog som överförs i ägarens eget namn får ingen beteckning för outbrutet område, eftersom andelen inte överlåts (8 § 1 mom. i FRF).

Denna åtgärd kan även utföras med registerförarens beslut, om det inte av särskilda skäl är nödvändigt att handlägga ärendet vid en fastighetsförrättning. Ett särskilt skäl kan exempelvis vara oklarhet i fastställande av andelar (RP 265/2009 rd).

I reglementet kan bestämmas att delägarlaget har förköpsrätt till en andel i den samfällda skogen som sålts separat på de vid köpet avtalade villkoren. Rätten enligt köpebrevet tillfaller köparen först när den tid som reserverats för anmälan om utövande av förköpsrätten har löpt ut eller köparen dessförinnan har underrättats om att förköpsrätten inte kommer att utövas (18 § lagen om samfällda skogar).

## 9.10 SPECIALFALL

## 9.11 ANGÅENDE INTECKNINGS-/PANTRÄTTSINNEHAVARNAS RÄTTIGHETER

Fastighetens utsträckning består av följande delar som påverkar fastighetens värde:

- fastighetens område
- andelar i samfällda områden
- andelar i gemensamma särskilda förmåner
- enskilda särskilda förmåner
- servitutsrätter som tillhör fastigheten.

Som en följd av förrättningen byts en del av den blivande delägarfastighetens område ut mot en andel i den samfällda skogen (i extremfall byts hela fastighetens område ut), eller så förändras delägarfastighetens andel i den samfällda skogen till en andel i den samfällda skogen som bildats genom fogande. Egendom överförs inte vid förrättningen (delägarlaget äger inte den samfällda skogens område).

Enligt huvudregeln ändras inte delägarfastighetens värde. Andelens storlek bestäms enligt värdet på området som ska fogas eller på de samfällda skogarna som slås samman. Ifall andelen bestäms enligt gradering, då den övriga egendomen ersätts genom likvidersättning, tillämpas deponeringsbestämmelserna i 205 § i FBL på ersättningen.

De tidigare fastigheterna kvarstår som "levande". Inteckningarna på fastigheten som blir delägarfastighet ändras inte. Panträttsinnehavarens ställning försämras inte. Fastighetens utsträckning ändras endast med tanke på område. Alla servitutsrätter förblir oförändrade. Inskrivna särskilda rättigheter som belastar delägarfastigheten och även området som fogats till den samfällda skogen fortsätter att gälla.

En samfällad skog som blivit såld bildas till en fastighet eller överförs till en fastighet genom styckning. Den fastighet som bildas befrias från inteckningar som fastställts i den samfällda skogens delägarfastigheter samt från inskriven sytning som belastar delägarfastigheterna.

Om ett område överlåts från en samfällad skog eller en samfällad skog säljs och denna åtgärd föranleder att värdet av en eller flera delägarfastigheter sjunker betydligt, ska delägarlaget hos regionförvaltningsverket deponera den del av köpeskillingen, jämte ränta, som tillkommer en sådan fastighet, om fastigheten belastas av pantfordringar. Vid styckningsförrättningen ska förrättningsmännen besluta för vilka fastigheters del köpeskillingen ska deponeras. Köpeskillingen får inte delas förrän förrättningsmännen har fattat sitt beslut (37 § 1 mom. i lagen om samfällda skogar).

En innehavare av panträtt eller inskriven sytning har samma rätt till den deponerade köpeskillingen som han har till delägarfastigheten.

Om ägaren till delägarfastigheten inte kan visa att de rättsinnehavare som nämns ovan har gett tillstånd till att den deponerade köpeskillingen lyfts, ska regionförvaltningsverket fördela medlen enligt vad som i utsökningsbalken (705/2007) bestäms om fördelning av köpeskillning för fast egendom.

## 9.12 ANGÅENDE BESKATTNING

Bildande av en samfällad skog, fogande av område till en samfällad skog mot andel i den och sammanslagning av samfällda skogar är varken överlåtelse eller förvärv. På åtgärden tillämpas inte inkomstskattelagens (ISL) bestämmelser om överlåtelsevinst, inte heller lagen om överlåtelseskatt. Rätten till skogsavdrag som avses i 55 § i ISL överförs till den del den är oanvänd till den samfällda skogens delägarlag (angående den samfällda skogens inkomst enligt ISL är delägarlaget den skattskyldige istället för delägarna).

Vid försäljning av andelar i samfällda skogar uppstår inget skogsavdrag.

Samfällda skogar är särskilda skattskyldiga och de betalar skatt enligt samfundsskattefoten på träförsäljningsvinsten. Fördelningsandelarna av träförsäljningsintäkterna som fördelas till delägarna beskattas inte.

Mera information om samfällda skogar finns på följande webbplatser och publikationer:

[Lantmäteriverket](#)

[Finlands skogscentral \(delvis finska\)](#)

[Skogsbrukets utvecklingscentral Tapio \(finska\)](#)

[Yhteismetsä perustaminen, hallinto ja verotus 2012. Pirjo Havia. Metsätalouden kehittämiskeskus Tapio ja Metsäkustannus Oy.](#)

[Yhteismetsän ja yhteismetsäosuuden arvo 2015. Esa Ärölä. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 115. Verkkojulkaisu \(finska\).](#)