

Vindkraftsparker och registeranteckningar

Denna broschyr beskriver hur man grundar och registrerar servitut med anknytning till grundandet och användningen av en vindkraftspark. De alternativ som presenteras har upprättats för att så väl som möjligt betjäna vindkraftsparkens verksamhet och samtidigt främja tillförlitligheten och klarheten i offentliga register. Broschyren berättar om vilka ärenden som bör beaktas när man avtalar om och registrerar rättigheter eller vid planläggning.

Med fastighet avses i denna broschyr ett till sina gränser bestämt och i fastighetsregistret antecknat jordområde.

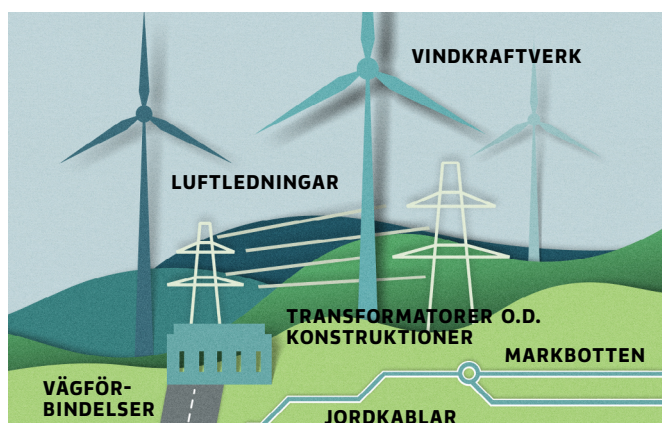


Bild 1. En vindkraftsparks delar som kan beröras av registeranteckningar.

Om rättigheter och registrering av rättigheter

Ett vindkraftsprojekt genomförs oftast genom arrendering. Arrendeavtal uppgörs i regel separat med varje fastighetsägare inom projektområdet och inledningsvis ofta på ett större område än vad vindkraftsprojektet slutligen kräver när planeringen framskrider.

I ett arrendeavtal avtalas utöver arrendering även om färdsl samt placeringen och upprätthållandet av ledningar och anläggningar.

Rättigheter som skrivs in i Lantmäteriverkets lagfarts- och inteckningsregister

1. Arrenderätt

Med arrendeavtal avtalas om arrendering av en fastighet eller dess område mot en viss avgift. En arrenderätt som stiftats genom avtal och som gäller tills vidare eller en viss tid kan inskrivas som en särskild rättighet i Lantmäteriverkets lagfarts- och inteckningsregister. En inskriven arrenderätt är bindande för fastighetens nya ägare och mottagaren av arrenderätten. En arrenderätt kan inte vara bestående.

En arrenderätt som får överföras till en tredje part utan att höra arrendegivaren ska inskrivas, om det på arrendområdet finns eller enligt avtalet får byggas byggnader eller anläggningar som tillhör arrendatorn. Inskrivning ska ansökas om inom sex månader efter att arrendeavtalet har ingåtts. Då en arrenderätt överförs på basis av en överlåtelse

eller annat förvärv ska överföringsmottagaren ansöka om inskrivning av sin rättighet inom sex månader efter förvärvet. En inskriven arrenderätt inklusive byggnader kan användas som säkerhet för lån.

Avtalsparterna kan ändra arrendeavtalet under arrendetiden. Typiska ändringar är exempelvis sådana som gäller precisering av arrendeområdet och arrendetidens längd. Det är frivilligt att inskriva ändringar. Det är dock skäl att inskriva de viktigaste ändringarna, eftersom endast inskrivna ändringar är bindande för fastighetens nya ägare. Om det efter inskrivningen sökts inteckningar eller andra inskrivningar på fastigheten eller om inteckningar eller andra inskrivningar fastställts på arrenderätten, kan inskrivningen av ändringarna förutsätta samtycke av dem vilkas ställning försvagas på grund av ändringarna. Exempelvis en minskning av arrendeområdet förutsätter samtycke av innehavarna av de inteckningar som fastställts på arrenderätten.

2. Begränsad nyttjanderätt

I lagfarts- och inteckningsregistret kan man även inskriva för en fysisk eller juridisk person stiftade avtalsbaserade nyttjanderätter, vilka inte berättigar till full besittning av fastigheten eller dess område, utan endast en viss användning av den. Sådana så kallade begränsade nyttjanderätter är exempelvis rättigheter att placera ledningar. Dessa rättigheter kan vara överförbara men inte användas som säkerhet. Rättigheterna kan inte heller vara bestående eller i kraft endast till förmån för fastigheten eller området. Endast en inskriven nyttjanderätt är bindande för fastighetens nya ägare och mottagaren av arrenderätten.

3. Inskrivning som gäller maskiner och anläggningar

Arrenderätten och byggnader som ägs av arrendetagaren kan användas som säkerhet för kredit enligt förutsättningar ovan. Bolaget som är arrendetagare kan också bestämma om det vill att maskinerna och anläggningarna (exempelvis vindkraftverken) i vindkraftsparken ska ingå i de inteckningar som fastställts i arrenderätten eller i företagsinteckningarna. En sådan inskrivning kan göras även då vindkraftverken ligger på en fastighet som ägs av vindkraftsbolaget. Bestämningen görs genom att ansöka om en inskrivning enligt 14 kap. 5 och 6 § i jordabalken och meddela tillräckligt specificerat vilka maskiner och anläggningar som man önskar ska ingå i arrenderätten som dess beståndsdel. Efter inskrivningen hör de anläggningar som specificerats i ansökan till inteckningen av arrenderätten på ett sätt som förbinder panthavaren.

Rättigheter och servitut som registreras i Lantmäteriverkets fastighetsregister

1. Vägrätt

Användningen av en väg på en annan fastighets område kan basera sig på ett avtal eller en vägrätt som bildats vid en förrättning av enskild väg. Rättigheten kan bildas till en befintlig väg eller en ny väg som ska byggas. Om de befintliga



vägarna i området är det bra att utreda om de är landsvägar, enskilda vägar som förvaltas av väglag, enskilda vägar utan väglag, eller fastighetens egna vägar.

- a) Landsvägar får utnyttjas utan särskilda avtal. Då man bygger nya vägar är det skäl att beakta att en anslutning till landsvägen kräver ett anslutningstillstånd av NTM-centralen.
- b) Rätt att använda en enskild väg som förvaltas av ett väglag beviljas av väglaget. Alternativt kan rätten beviljas vid en förrättning av enskild väg. En fastighetsägare inom vägområdet kan inte bevilja en rätt till väg.
- c) Användningen av enskilda vägar utan väglag förutsätter avtal med alla vägdelägare. Alternativt kan vägrätt beviljas vid en förrättning av enskild väg.
- d) För att använda vägar som byggts enbart för en fastighets eget bruk räcker det med avtal med fastighetens ägare.

Om det i samband med projektet byggs nya vägar som ingen annan kommer att använda, kan en rättighet till förmån för vindkraftsbolaget skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret i samband med inskrivningen av arrenderätten. Rättighetens läge och innehåll framgår då inte direkt av något register, och i regel tillämpas inte lagen om enskilda vägar på rättigheten. En sådan rättighet kan inte heller vare bestående eller gälla till förmån för ett visst område. Ett annat alternativ är att bilda vägrätterna vid en förrättning av enskild väg som genomförs av Lantmäteriverket. En sådan rättighet kan bildas till förmån för en fastighet eller en byggnad eller anläggning som är avsedd att vara bestående, exempelvis en vindmölla.

Det finns alltså olika typer av fall. I ett väg- eller arrendeval lönar det sig att anteckna att arrendetägaren kan vid behov ansöka om förrättning av enskild väg för att bilda vägrätter. Då kan vägrätter behandlas sammanfattat vid en förrättning av enskild väg medan projektet fortskrider och behoven av vägar har framgått. Vägrätterna antecknas i fastighetsregistret, och i samband med en eventuell överlåtelse överförs de till efterföljande aktör. Senast efter att vindkraftverk eller andra anläggningar färdigställts lönar det sig att bilda vägförbindelserna som vägrätter enligt lagen om enskilda vägar, eftersom deras sträckning endast då framgår av fastighetsregisterkartan och de omfattas av bestämmelserna i lagen om enskilda vägar.

Förrättningen av enskild väg utförs av Lantmäteriverkets förrättningsingenjör. Vid förrättningen undersöks på tjänstens vägnar alla gamla vägrätter i området och utreds vilka fastigheter som är berättigade till dem. Till förrättningen kallas alla som berörs av vägrätterna. Vindkraftsbolaget behöver inte utreda ägare och adresser. Alla sakägare har möjlighet att framföra sina åsikter innan ärendet avgörs. Efter att sakägarna har hörts vid förrättningen

bestäms ett vägområde, behandlas ersättningsfrågor som inte avtalats om samt fördelas vägens underhåll vid behov mellan väganvändarna. Vid behov kan ett väglag bestående av väganvändarna bildas för att förvalta vägen. Mer information om förrättningar av enskild väg finns i en separat broschyr.

Även om de ärenden som hör till en förrättning av enskild väg behandlas på tjänstens vägnar lönar det sig för parterna att försöka avtala på förhand om bland annat följande:

- vägområdets bredd
- ersättning för markbotten
- borttagning och ersättning av trädbeståndet på vägområdet
- byggandet och underhållet av vägen
- hur länge vägrätten behövs

Alla fastighetsägare måste godkänna avtalet.

2. Servitut

Med servitut avses fastighetens rätt att använda en annan fastighets område för ett visst ändamål. Ett servitut är inte fastighetsägarens personliga rättighet. Servitutet kan stiftas endast för ett i lagen definierat ändamål, och det kan vara bestående eller tidsbegränsat. Stiftande, flyttande, upphävande eller ändring av servitut behandlas vid en servitutförrättning som utförs av Lantmäteriverket.

Servitut kan stiftas endast till förmån för fastigheter, och en nyttjanderätt mellan vindkraftsbolaget och markägaren kan inte antecknas som servitut i fastighetsregistret. Det kan vara möjligt att stifta ett servitut, om avsikten är att rättigheten ska vara i kraft till förmån för den fastighet som vindkraftsbolaget äger. Olika rättigheter som gäller ledningar och kablar antecknas dock inte till alla delar i fastighetsregistret.

Andra rättigheter

1. Placering av ledningar

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan bestämma att en ledning som betjänar en fastighet eller samhället placeras på en fastighets område, om placeringen inte annars kan ordnas på ett tillfredsställande sätt och till skäligen kostnader eller om det inte avtalas om placeringen. Oenighet om ersättning behandlas emellertid vid en inlösningsförrättning som utförs av Lantmäteriverket.

På en enskild vägs område kan tillståndet att placera ledningar beviljas av väglaget eller, i det fall att ett väglag inte bildats, av alla vägdelägare tillsammans.

2. Rättighet som behövs för en kraftledning

Rättigheter som behövs för 110 kV eller större kraftledningar stiftas vid en inlösningsförrättning. Statsträdet beviljar tillstånd på ansökan.