

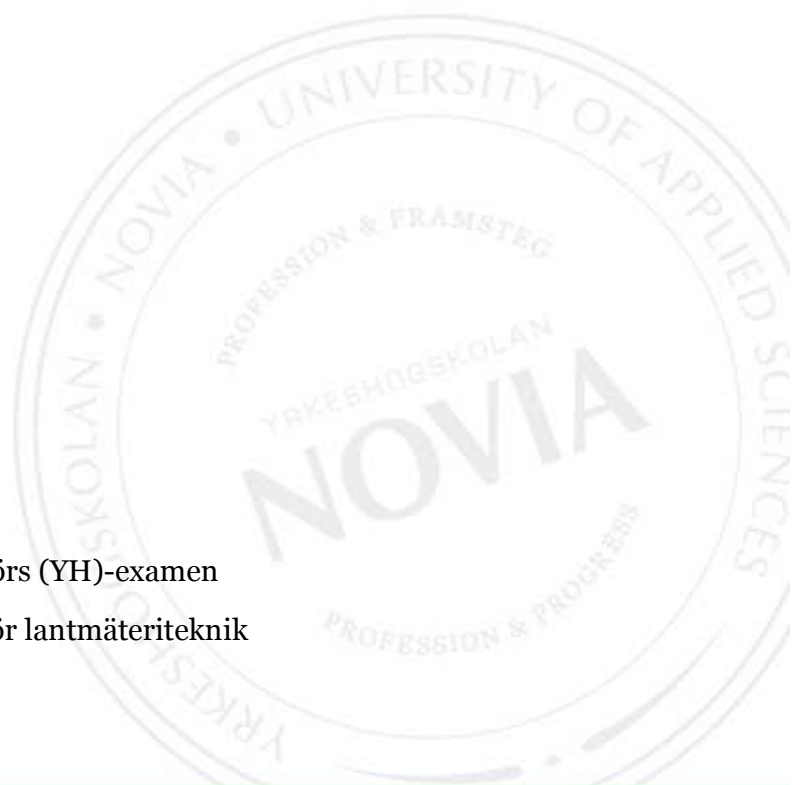


Särskilda rättigheter och avtal

En undersökning av nyttjanderättsavgifter vid byggande av elledningar och elkablar på stadens/kommunens mark.

Emilia Grannas

Examensarbete för ingenjör (YH)-examen
Utbildningsprogrammet för lantmäteriteknik
Vasa 2012



EXAMENSARBETE

Författare: Emilia Grannas
Utbildningsprogram och ort: Lantmäteriteknik, Vasa
Handledare: Sem Timmerbacka och Pentti Viljanmaa

Titel: *Särskilda rättigheter och avtal - en undersökning av nyttjanderättsavgifter vid byggande av elledningar och elkablar på stadens/kommunens mark.*

Datum 15.4.2012 Sidantal 76 Bilagor 2

Abstrakt

Detta examensarbete har gjorts åt Vasa stads fastighetssektor. Avsikten med arbetet var att jämföra olika former av avtal och rättigheter, såsom arrende, servitut och nyttjanderätt. Avsikten var även att göra en undersökning kring nyttjanderättsavgifter i samband med byggande av elledningar och elkablar på städernas/kommuners mark. I teoridelens sammanfattning får fackmän och allmänheten en tydligare bild av de formaliteter som skiljer avtalsformerna från varandra. I den empiriska delens sammanfattning ges en överblick av hur majoriteten av städerna/kommunerna hanterar avgifter vid elledningsbyggande på deras mark.

För att få en uppfattning om hur många av de undersökta städerna/kommunerna som uppbär avgift valdes en kvantitativ undersökning som metod. För att få en uppfattning om vad nyttjanderättsavgifterna baserar sig på och vilka krav som ställs på elbolagen sattes även några kvalitativa frågor med i enkäten. Enkäterna besvarades av 14 städer runt om i Finland med ett invånarantal lika stort som i Vasa eller större.

I enkätundersökningen framkom det att hälften av städerna och kommunerna uppbär avgift för den nyttjanderätt som upplåts för elledningarna och -kablarna. Kraven som ställs på elbolagen varierar mellan de olika städerna och kommunerna. Majoriteten av städerna och kommunerna uppbär inte ersättningar för markbotten, men däremot uppbär de flesta ersättning för trädbestånd som huggs ner i samband med byggandet.

Språk: svenska

Nyckelord: servitut, arrende, nyttjanderätt, elledningsbyggande

Förvaras: Webbiblioteket Theseus.fi

OPINNÄYTETYÖ

Tekijä: Emilia Grannas
Koulutusohjelma ja paikkakunta: Maanmittaustekniikka, Vaasa
Ohjaajat: Sem Timmerbacka ja Pentti Viljanmaa

Nimike: *Erityisiä oikeuksia ja sopimuksia - tutkimus käyttöoikeusmaksuista koskien sähköjohtojen- ja sähkökaapeleiden rakentamisesta kuntien/kaupunkien maalla.*

15.4.2012 76 sivua 2 liitettä

Tiivistelmä

Tämä opinnäytetyö on tehty Vasaan kaupungin kiinteistötoimelle. Opinnäytetyön tavoitteena oli vertailla erityyppisiä sopimuksia ja oikeuksia, kuten vuokraus, rasite ja käyttöoikeus. Tavoite oli myös tehdä tutkimus käyttöoikeusmaksuista koskien sähköjohtojen- ja sähkökaapeleiden rakentamisesta kuntien/kaupunkien maalla. Teoriaosan yhteenvedossa saavat asiantuntijat sekä yleisö selkeämmän kuvan mahdollisuuksista, jotka erottavat erilaisia sopimuksia toisistaan. Tutkimuksen empiirinen osan yhteenvedossa annetaan yleiskuva siitä, miten suurin osa kaupungeista/kunnista hoitaa maksuja koskien sähköjohtojen rakentamisesta kuntien/kaupunkien maalla.

Jotta saataisiin käsitys siitä, kuinka moni kyselyyn osallistuneista perii maksua, valittiin menetelmäksi kvantitatiivinen tutkimus. Kyselyyn liitettiin myös kvalitatiivisia kysymyksiä selvittämään, mihin käyttöoikeusmaksut perustuvat sekä mitä vaatimuksia asetetaan sähköyhtiöille. Kiertokyselyyn vastasi 14 kaupunkia ympäri Suomea, joilla on sama asukasluku kuin Vaasalla tai suurempi.

Tutkimuksessa tuli esiin, että puolet kaupungeista ja kunnista perivät maksua käyttöoikeudesta, joka myönnetään sähköjohtoihin ja -kaapeleihin. Sähköyhtiöille asetettavat vaatimukset vaihtelevat eri kaupungeissa ja kunnissa. Enemmistö kaupungeista ja kunnista ei peri korvausta maapohjasta, mutta useimmat perivät kuitenkin korvausta puukannasta joka, kaadetaan rakentamisen yhteydessä.

Kieli: ruotsi

Avainsanat: vuokraus, rasite, käyttöoikeus, sähköjohtojen rakentaminen

Arkistoidaan: verkkokirjastossa Theseus.fi

BACHELOR'S THESIS

Author: Emilia Grannas
Degree programme: Land surveying, Vaasa
Supervisors: Sem Timmerbacka and Pentti Viljanmaa

Title: *Special rights and contracts – a survey on usufruct fees associated with construction of electricity lines and electric cables on the land of cities/municipalities.*

Date 15.4.2012

Number of pages 76

Appendices 2

Abstract

This Bachelor's thesis work has been done for the Land use and park division in the city of Vaasa. The purpose was to compare different types of contracts and rights, such as lease, easement and usufruct. The purpose was also to make a survey on usufruct fees associated with the construction of electricity lines and electric cables on the land of cities/municipalities. In the summary of the theoretical part professionals and the general public will get a clearer picture of the formalities that distinguish the forms of contracts from each other. In the summary of the empirical part an overview is given of how the majority of the cities/municipalities handle fees for the construction of electricity lines on their land areas.

A quantitative survey was chosen as method in order to get an idea of how many of the informants charge fees. Some qualitative questions were also included in the survey to show what the usufruct fees are based on and what is required of the electrical company. The questionnaire was filled in by 14 Finnish cities that all have the same number of inhabitants as Vaasa, or more.

The survey showed that half of the cities/municipalities have fees for the usufructs granted for the electricity lines and electric cables. The demands on the electrical companies vary between the informants. The majority of the cities and the municipalities don't receive compensation for the ground, but most of them receive compensation for the trees that are cut down in connection with the construction.

Language: Swedish

Key words: lease, easement, usufruct, electricity lines

Filed at: the web library Theseus.fi

Innehållsförteckning

Abstrakt

Tiivistelmä

Abstract

Innehållsförteckning

Figurförteckning

1	Inledning.....	1
1.1	Bakgrund och problemformulering.....	1
1.2	Syfte.....	2
1.3	Metod.....	2
1.4	Avgränsning.....	3
2	Sakrätt.....	3
2.1	Saker och egendom.....	5
2.2.1	Fasta och lösa saker.....	5
2.2.2	Beståndsdelar av och tillbehör till sak.....	6
2.2.3	Fast och lös egendom.....	7
2.2	Besittning.....	8
2.3	Äganderätt.....	8
2.4	Statiska rättsskyddet.....	9
3	Kommun som markägare.....	10
4	Samhällsteknik.....	10
4.1	Samhällsteknik i stad och kommun.....	10
4.2	Elledningar.....	12
4.3	Uppförande av elledningar och -kablar i Vasa stad.....	14
5	Olika typer av avtal.....	16
5.1	Formella skillnader mellan avtal.....	17
5.1.1	Särskilda rättigheter och inskrivning.....	17
5.1.2	Överlåtbarhet.....	22
5.1.3	Vederlag och ersättning.....	23
5.2	Nyttjanderätt.....	24
5.2.1	Annan nyttjanderätt.....	26
5.2.2	Vederlagsfri nyttjanderätt.....	27

5.2.3	Förvärv av nyttjanderätt genom inlösen	28
5.3	Arrende	30
5.3.1	Uthyrning av lägenhet	31
5.3.2	Begränsade nyttjanderätter	31
5.3.3	Arrendering av nyttjanderätt.....	32
5.3.4	Jordlega.....	33
5.4	Servitut.....	39
5.4.1	Det allmänna servitutet.....	39
5.4.2	Byggnadsservitut	43
6	Sammanfattning av teoridel.....	44
7	Undersökningens uppläggning och genomförande	52
7.1	Metodval	52
7.2	Undersökningens praktiska genomförande.....	53
7.3	Dataanalys.....	53
8	Resultat och tolkning	54
8.1	Kommunens/stadens del i elbolaget.....	54
8.2	Uppbärande av avgift.....	55
8.3	Olika krav på elbolaget	58
8.4	Ersättningar	67
9	Kritisk granskning och diskussion.....	71
	Källförteckning	74

Bilagor (2)

Figurförteckning

<i>Figur 1. Är staden/kommunen delägare i det lokala elbolaget?</i>	55
<i>Figur 2. Uppbär staden/kommunen avgift för elbolagens placering av elledningar och elkablar på staden/kommunens mark?</i>	56
<i>Figur 3. Brukar Ni fastställa krav i form av att elbolaget måste flytta elledningarna om staden/kommunen behöver marken.</i>	60
<i>Figur 4. Om Ni svarade ja på föregående fråga. Vem står för flyttkostnaderna av elledningarna?</i>	62
<i>Figur 5. Är storleken på avgifterna olika för olika områden (t.ex. på planeområde och utanför planeområde)?</i>	64
<i>Figur 6. Uppbärs avgifterna i pris/meter eller som en enda avgift?</i>	65
<i>Figur 7. Brukar staden/kommunen uppbära ersättning för markbotten och förväntningsvärde i samband med placering av ledningar utanför planeområde?</i>	68
<i>Figur 8. Ersätts trädbestånd som huggs ner vid byggandet av elledningarna?</i>	69

1 Inledning

Alla kommer förmodligen i något skede att komma i kontakt med nyttjanderätter, servitut och arrende t.ex. i samband med köp av en fastighet eller arrendering av en tomt. Det finns många arrenden, servitut och övriga nyttjanderätter i samhället runt omkring oss, men alla är kanske inte medvetna om det. Transformatorer, elledningar, avloppsledningar, GSM-master o.s.v. är anordningar som ofta är placerade på annans mark och placeringen av dessa har gjorts genom olika typer av avtal för att ge rättighet för placeringen av anordningen.

Det är alltid en fördel för alla att känna till dessa typer av rättigheter och vad de innebär både som fastighetsägare och innehavare av rättigheten. Att ha avtal uppgjorda är också en stor fördel då det uppkommer tvister.¹

1.1 Bakgrund och problemformulering

Idén till detta examensarbete fick jag av Vasa stads fastighetssektor genom fastighetsingenjör Pentti Viljanmaa. Jag fick två förslag på eventuella rubriker till examensarbetet. Orsaken till att jag valde rubriken ”särskilda rättigheter och avtal” var att jag kände att detta är en viktig del inom lantmäteri och som endast har nämnts i undervisningen utan att desto mera gå in på rättigheternas innebörd. Att veta var gränsen går mellan de tre olika rättighetstyperna och deras avtal, kommer att vara bra att behärska inom min framtid som lantmäteringenjör. Skillnaden mellan dessa är även bra att känna till för övriga medborgare i och med att alla högst antagligen kommer i kontakt med någon av rättigheterna i något skede. Arrende, nyttjanderätt och servitut tenderar att gå in i varandra, därför är det viktigt att hålla isär dem för att inte riskera att göra rättsförlust.

¹ Fastighetsägarna [u.å].

1.2 Syfte

Arbetets huvudsakliga syfte var att utreda var gränsen går mellan de tre olika rättighetstyperna och deras avtal samt att försöka hitta egenskaper som skiljer dem åt. Detta genom att få en väsentlig uppfattning om och inblick i den juridiska bakgrunden till rättigheterna, olika formaliteter och begränsningar i samband med rättigheterna, samt ge en presentation av de olika typerna av rättigheterna och göra en jämförelse av dem i form av en tabell (se s. 50). Tanken med arbetet var att möjliggöra fortsatt granskning och utredning av rättigheterna.

Syftet med den empiriska delen var att ge Vasa stad en uppfattning om hur övriga städer förhåller sig till elledningar och elkablar på stadens mark. Det vill säga uppbärs nyttjanderättsavgift av elbolagen och vilka andra viktiga frågor uppkommer i samband med uppförandet av ledningarna och kablarna.

1.3 Metod

För att kunna utreda hur uppbärandet av avgift, för den nyttjanderättstyp som upplåts, vid uppförande av elledningar och elkablar utförs i så många städer som möjligt, valde jag att sammanställa en enkät med frågor. Enkäten skickades ut som internetlänk via e-post och städerna fick själva svara på frågorna i form av svarsalternativ samt öppna frågor. Däremot var det, på begäran av Vasa stad, obligatoriskt att ange namn på staden för att Vasa stad ska ha möjlighet att kunna jämföra med varje enskild stads svar. Jag valde de städer som hade ungefär lika mycket som eller mer invånare än Vasa stad, för att dessa städer har ungefär samma utgångsläge som Vasa. Målet med denna enkätundersökning var att reda ut om städerna och kommunerna uppbär avgift för den nyttjanderätt som upplåts då elbolagen bygger elledningar och -kablar på stadens eller kommunens mark. Även olika krav som ställs på elbolagen och ersättningar undersöktes.

1.4 Avgränsning

För att avgränsa arbetet valde jag att gå mera in på den juridiska bakgrunden för att göra arbetet mera förståeligt för ett större antal människor och inte enbart för de fackmän som jobbar dagligen med dessa rättigheter. Detta eftersom jag själv fick påbörja hela arbetet med att läsa juridiken som ligger som grund för uppkomsten av rättigheterna. Därför fick bakgrundsfakta och formaliteter mer utrymme i examensarbetet än själva detaljerna. Problematiken som kan uppstå i samband med uppkomsten av tredje part valde jag att inte ta med i arbetet.

2 Sakrätt

Begreppet sak är ett centralt begrepp för sakrätten. En sak kan vidare indelas i fasta och lösa saker. De fastighetsrättsliga inskrivningsformerna (lagfart, inteckning och särskilda rättigheter) är också ett begrepp som hänförs till sakrätten. För nyttjande- och lösgöringsrätter finns det inga allmänna bestämmelser i Finlands lagstiftning. Däremot finns det skilda lagar om hyra och jordlega.² Sakrättsliga grundbegrepp är bl.a. sakrätt, inskrivning, beståndsdel och tillbehör, lagfart, inteckning, god tro, ekonomisk kollision samt accessionsfång. I detta arbete är det endast de tre förstnämnda som kommer att behandlas.³

Rättsordningen i Finland och många andra länder delas in i offentlig rätt och privat rätt. Offentlig rätten är den del av rättsordningen som reglerar utövandet av offentlig makt det vill säga förhållandet mellan olika offentliga samfund såsom staten, kommuner, församlingar osv. Privaträtten reglerar däremot rättsförhållanden mellan enskilda, men ibland kan även en offentlig organisation vara part i rättsförhållandet. När en kommun t.ex. köper en fastighet av en privat person, så har inte kommunen rätt att ensidigt bestämma innehållet i avtalet och därför är rättsförhållandet privaträttsligt. Privaträtten är den del av rättsordningen som behandlas i detta arbete.⁴

² Tepora 2009, s. 3.

³ Ibid, s. 10.

⁴ Ibid, s. 19-20.

Äganderätt är den mest centrala av sakrätterna. Till sakrätten hör också begränsade sakrätter. De begränsade sakrätterna ger innehavaren av rätten en mera begränsad rätt till saken än äganderätten.⁵

Rättigheters innehåll formas ofta enligt det avtal som de grundar sig på. Rättigheter indelas utgående från deras innehåll och deras mest centrala element. Slutsatser om rättigheternas rättsverkan kan emellertid inte dras enligt det sätt som de förtecknas.

De rättigheter som räknas till sakrätter kan grupperas enligt följande:

- Äganderätt till fasta och lösa saker.
- Begränsade sakrätter till fasta och lösa saker som ägs av någon annan:
 - Bruks-, lösgörings- och inlösningsrätter:
 - rättigheter som förutsätter besittning
 - lega (hyra)
 - vederlagsfri nyttjanderätt
 - övriga nyttjanderätter
 - lösgöringsrätter
 - inlösningsrätt beträffande en sak eller en del av den.
 - Värderättigheter:
 - realsäkerhetsrätt
 - fastighetsprestationer.

I detta arbete är det ”bruks-, lösgörings- och inlösningsrätter” som kommer att behandlas, men inte gruppen ”lösgöringsrätter”.⁶

Äganderätt är en allmän rätt till sin karaktär och innebär att ägaren har alla rättigheter att råda över saken. De begränsade rättigheterna är däremot särskilda rättigheter som ger innehavaren endast de befogenheter som bestämts genom avtal, lag eller någon annan grund. De begränsade rättigheterna ska emellertid inte förväxlas med uttrycket särskilda rättigheter som används inom fastighetsrätten i en mer inskränkt bemärkelse (se kap. 5.1.1.). De begränsade rättigheterna delas vidare in i bruksrättigheter (t.ex. hyresrätt) och värderättigheter (t.ex. panträtt). Bruksrättigheter innebär rätt till besittning av en sak eller att innehavaren har rätt bruka saken endast i något visst avseende.⁷

⁵ Tepora 2009, s. 25.

⁶ Ibid, s. 25-26.

⁷ Ibid, s. 27-28.

Servitut har inte hänförs till sakrätterna, eftersom de (subjektiva) sakrättigheterna avses vara rättigheter som tjänar de privata rättssubjektens personliga behov. Servitut hör inte till den här kategorin. Servitut stiftas nämligen som en förmån för en fastighet på en annan fastighets område.⁸

2.1 Saker och egendom

När det gäller begrepp, så är det viktigt att skilja på de sakrättsliga begreppen sak och egendom. Sak är ett fenomen på saknivå medan egendom är ett fenomen på rättslig nivå.⁹ Egendom består av förmögenhetsrätter som vidare kan delas in i fast eller lös egendom. Äganderätt till saker faller också under begreppet egendom.¹⁰

2.2.1 Fasta och lösa saker

Objekt delas in i fasta och lösa saker, eftersom rättsreglerna för dessa slag av saker avviker från varandra i många situationer.¹¹ En av de mest avgörande faktorerna vid indelningen av fasta och lösa saker är deras faktiska flyttbarhet, det vill säga möjligheten att flytta fasta och lösa saker.¹²

Avtalen som kommer att tas upp i detta arbete uppgörs som en överenskommelse mellan två eller flera parter gällande fasta eller lösa saker. Fasta saker kan definieras som fastigheter och andra registerenheter. Den viktigaste gruppen av fasta saker är fastigheterna.¹³ Lösa saker definieras som alla andra saker än fasta saker, vilket innebär att lösa saker är en omfattande och oenhetlig grupp. Det finns mera vanliga lösa realsaker och mera ovanliga lösa saker. De ovanliga lösa sakerna kan t.ex. vara värdepapper, lösa saker som ska registreras och byggnader på annans mark.¹⁴ Att ha byggnader på annans mark (fastighet) förutsätter alltid rättsgrund. En sådan rättsgrund görs i praktiken som ett avtal

⁸ Tepora 2009, s. 34.

⁹ Ibid, s. 46.

¹⁰ Ibid, s. 49-50.

¹¹ Pirhonen 1998, s. 8.

¹² Tepora 2009, s. 50.

¹³ Timonen 1993, s. 108-109.

¹⁴ Tepora 2009, s. 54.

mellan fastighetsägaren och byggnadens ägare. Det kan t.ex. vara ett jordlegoavtal eller ett annat löfte att nyttja fastigheten.¹⁵

2.2.2 Beståndsdelar av och tillbehör till sak

Frågor rörande beståndsdelar och tillbehör har i praktiken betydelse i omsättningen. I omsättningen är det nämligen viktigt att klarlägga vad som utgör beståndsdel av eller tillbehör till den huvudsak, såsom en fastighet eller byggnad, som är föremål för en rättshandling. I Finlands lagstiftning finns inga allmänna bestämmelser gällande en saks tillbehör och beståndsdelar.¹⁶ Allt det som en sak består av kan räknas som en saks beståndsdelar, t.ex. en fastighets beståndsdelar kan bestå av dess ägor och allt det som växer på fastigheten såsom skog och grödor. Även ett sådant föremål som människor har anknytning till saken kan räknas som en beståndsdel, t.ex. byggnader som ägs av fastighetens ägare och som varaktigt tjänar fastighetens ändamål samt vatten-, telefon- och elledningar. Tillbehör kan t.ex. vara nycklar, brandredskap samt fasta möbler till en byggnad.

Ett beståndsdel- och tillbehörsförhållande mellan en huvudsak och sidosak kan endast uppkomma då sidosaken ägs av ägaren till huvudsaken.¹⁷ Det är vanligt att då t.ex. en legotagare, hyresgäster eller annan nyttjanderättsinnehavare till fastigheten eller byggnaden ansluter något till fastigheten eller byggnaden för eget bruk, så kommer föremålen som ansluts inte att höra till fastigheten eller byggnaden.¹⁸ På så sätt räknas en byggnad som ägs av någon annan (t.ex. legotagare) än fastighetsägaren inte till en beståndsdel av fastigheten. Däremot är en byggnad, som legotagaren har uppfört, en beståndsdel av själva legorätten som legotagaren har till fastigheten och marken som byggnaden står på. Det uppkommer alltså en gemenskap mellan rättigheterna, det vill säga ett beståndsdelsförhållande uppkommer mellan legorätten till marken och äganderätten till byggnaden, eftersom de har samma subjekt (legotagaren) som rättsinnehavare. Då ett förhållande mellan beståndsdelar eller tillbehör har uppkommit så krävs det enligt rättspraxis att det faktiska sammanfogningsförhållandet upplöses för att förhållandet ska

¹⁵ Tepora 2009, s. 58.

¹⁶ Ibid, s. 59.

¹⁷ Ibid, s. 62.

¹⁸ Timonen 1993, s. 119-121.

kunna upphöra. Det innebär t.ex. att en byggnad som hör till fastigheten måste flyttas bort eller rivas.¹⁹

2.2.3 Fast och lös egendom

Egendom är ett lite mer omfattande begrepp än äganderätt. Egendom består av förmögenhetsrätter och kan vidare delas in i fast eller lös egendom. Indelningen i fasta och lösa saker har stor betydelse då det gäller förfogande av förmögenhetsrätter, t.ex. överlåtelse av fast egendom.²⁰ Skillnaden mellan fast och lös egendom grundar sig till viss del på samma faktorer som fasta och lösa saker samt markens stora betydelse. Detta innebär att äganderätt till en fastighet är det som framför allt räknas till fast egendom. Även rättigheter som ligger nära äganderätt till en fastighet eller annat jord- eller vattenområde räknas till fast egendom.²¹

Under vissa förutsättningar står nyttjanderätt av mark mycket nära fast egendom utan att egentligen vara det. Detta kan förklaras med att det, med stöd av lagen, i vissa fall tillämpas samma normer på nyttjanderätt till mark som på fast egendom. I jordabalken har jordlegorätt och annan vederlagsfri nyttjanderätt till någon annans mark som motsvarar jordlegorätt, jämställts med äganderätt till fast egendom när det är fråga om inskrivningsskyldighet. Det krävs emellertid att rätten får överföras på tredje man utan fastighetsägarens samtycke och om det finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar på området och som tillhör rättsinnehavaren (legotagaren). Om en sådan nyttjanderätt upplåts eller överlåts ska den inskrivas inom en viss tid liksom äganderätt till en fastighet ska lagfaras. Inskrivning tas mera detaljerat upp i kap. 5.1.1.²²

Till lös egendom hör alla andra förmögenhetsrätter. Till dessa räknas äganderätt till en lös sak (t.ex. äganderätt till bil), begränsade sakrätter i lös sak (t.ex. hyresrätt till båt), begränsade sakrätter i fast sak (t.ex. hyresrätt till en fastighet). På så vis räknas även jordlegorätt till en fastighet till lös egendom.²³

¹⁹ Tepora 2009, s. 62.

²⁰ Ibid, s. 66.

²¹ Timonen 1993, s. 124-125.

²² Tepora 2009, s. 67.

²³ Timonen 1993, s. 124-125.

2.2 Besittning

Besittning är ett grundbegrepp inom sakrätt, men begreppet är inte enhetligt eftersom innehållet i besittningen beror på om det är ett löst eller fast föremål samt vad besittningen har för grund (ägande, hyra o.s.v.). Besittning kan användas i många olika sammanhang. Besittning betyder någon slags faktisk makt över en sak.²⁴

Skillnad på besittning kan vara besittning som grundar sig på äganderätt eller ägarens besittning, legotagarens besittning av föremålet för legan o.s.v. som är baserad på äganderätt och ger sig tillkänna för en utomstående på olika sätt. En sak kan vara i ägarens besittning samtidigt som någon annan besitter saken med stöd av någon begränsad sakrätt, såsom legorätt.²⁵ Ett exempel på detta är att A hyr ut sin fritidsbostad till B. Detta innebär att både ägaren A och legotagaren B kan ha fastigheten i sin besittning samtidigt. Legotagarens besittning kommer till uttryck vid olika slags nyttjande av fastigheten och ägarens besittning i samband med att denne upptar lega samt betalning av skatter och andra offentliga avgifter o.s.v. Besittning kan också beskrivas som enbart ett faktum och till det knyts vissa betydande rättsverkningar såsom inskrivningsärenden.²⁶

2.3 Äganderätt

Äganderätten är ett av de viktigaste begreppen inom privaträtten och är det begrepp som oftast strukturerar upp hela förmögenhetsrättsliga systemet.²⁷ Gränsen mellan äganderätt och övriga sakrätter kan ibland vara svår att dra, eftersom den inte är alltid så tydlig. Äganderätten är på sätt och vis en universalrätt jämfört med andra sakrätter.²⁸ Det finns inga allmänna bestämmelser om äganderätten utan Finlands lagstiftning utgår från att äganderätt är känd för alla. Definition av äganderätten kan sägas innebära rätt att råda över en sak i alla avseenden där begränsningar inte har ställts upp. Äganderättens innehåll har också begränsats genom normer i den skrivna lagtexten, rättpraxis, allmänna principer för

²⁴ Tepora 2009, s. 70-71.

²⁵ Timonen 1993, s. 131.

²⁶ Tepora 2009, s. 70-71.

²⁷ Ibid, s. 94.

²⁸ Timonen 1993, s. 140.

förmögenhetsrätten, allemansrätten, principen om god sed o.s.v.²⁹ Traditionellt brukar äganderätten definieras som en i princip total, exklusiv ensamrätt till en sak. På så vis har ägaren makt att framför allt besitta, utnyttja och sälja saken om det inte förekommer begränsningar av någon särskild orsak. Alla befogenheter gällande saken tillhör ägaren, så länge det inte går emot någon lag, myndighetsförordnande eller rättshandling.³⁰

Andra traditionella definitioner av äganderätt är att de endast kan avse individualiserade materiella objekt samt att man inte kan äga rättigheter. Å andra sidan kan olika förmåner med förmögenhetsvärde ägas enligt rättsvetenskaplig litteratur och högsta domstolens rättspraxis. Det vill säga att t.ex. hyresrätter kan ägas. Det är ändå viktigt att komma ihåg att äganderätt med rättigheter som föremål inte har samma innehåll som den traditionella äganderätten.³¹

2.4 Statiska rättsskyddet

Som tidigare nämnts innebär ägarens besittningsrätt att ägaren har uteslutande, statiskt skyddad nyttjandefrihet när det gäller en sak. Det statiska skyddet kommer till användning ifall rätten kränks eller då ”rätt står mot orätt”.³² Den som har blivit rättsligt kränkt vänder sig till myndigheterna för att få sina rättigheter återställda eller för att få ersättning för de skador som förorsakats. Det statiska skyddet innebär att ägaren får en exklusiv skyddad nyttjandefrihet till saken, dvs. ägaren får besittningsskydd.³³

Det finns också andra än ägaren som har rätt till statiskt rättsskydd, såsom en annan innehavare av en sakrätt. Den som ägaren eller rättsinnehavaren vill få skydd mot kan också vara den andra parten i ett avtalsförhållande. Exempelvis har en legorättsinnehavare med stöd av legoavtalet rätt att nyttja och besitta saken och på så sätt rätt till statiskt skydd. Skyddet gäller även mot legoobjektets ägare.³⁴

²⁹ Tepora 2009, s. 94-95.

³⁰ Timonen 1993, s. 137-139.

³¹ Tepora 2009, s. 97-98.

³² Timonen 1993, s. 146.

³³ Tepora 2009, s. 179.

³⁴ Timonen 1993, s. 146.

3 Kommun som markägare

Kommunerna blir tvungna att ständigt anskaffa mark, eftersom ungefär hälften av detaljplaneområdena är märkta för kommunens allmänna och gemensamma användningsändamål.³⁵ I städerna, och framför allt i äldre städer som en gång i tiden har fått donationsjord av kronan, betraktas kommunens markägande och kommunens dominanta ställning i markanvändning som en helt naturlig sak.³⁶ Liksom enskilda samfund kan också staten, kommunen eller andra offentliga samfund vara ägare. Som markägare ingår kommunen t.ex. många jordlegoavtal och fastighetsköp med enskilda personer. Rättshandlingar är till sin karaktär privaträttsliga, men oftast är anledningen till dem att kommunen försöker trygga intressen gällande markanvändning, bostadspolitik o.s.v.³⁷ Även när det gäller stiftande av ett servitut för kommunen, så gäller samma bestämmelser som för ägaren till en servitutsberättigad fastighet.³⁸

4 Samhällsteknik

Samhällsteknik innebär bl.a. anordnande av vattenförsörjning, såsom vatten och avlopp.³⁹ I detta kapitel behandlas kort om samhällsteknik i allmänhet samt mera ingående om elledningar och byggande av elledningar i Vasa stad.

4.1 Samhällsteknik i stad och kommun

Huvudansvaret för samhällstekniken ligger på kommunerna och städerna. Energiförsörjningen regleras endast till en liten del av kommunen. Eldistributionen är enskild näringsverksamhet och sköts oftast av ett enda verk på området. Till förmån för en fastighet kan på en annan registerenhets område enligt fastighetsbildningslagen (1995/554) 154 § stiftas rätt för bl.a. placering av vatten- eller avloppsledning samt placering och användning av tele-, el-, gas- och värmeledningar.⁴⁰

³⁵ Virtanen 2000, s. 109.

³⁶ Ibid, s. 75.

³⁷ Timonen 1993, s. 142.

³⁸ Fastighetsbildningslagen (1995/554), § 158.

³⁹ Hallberg, Haapanala, Koljonen, & Ranta 2006, s. 634.

⁴⁰ Ibid.

*”Ägaren och innehavaren av en fastighet är skyldig att tillåta att en ledning som betjänar samhället eller en fastighet placeras på det område han eller hon äger eller innehar, om inte placeringen kan ordnas på något annat tillfredsställande sätt och till skäligen kostnader. Detsamma gäller mindre anläggningar, konstruktioner och anordningar som hör till ledningarna.”*⁴¹

Anläggning av ledningar eller andra anordningar får inte göras så att planeringen av området försvåras eller att det blir svårare att genomföra planen.⁴² Ibland kan det hända att en överenskommelse inte ingås med fastighetsägaren eller innehavaren t.ex. om det gäller placeringar av alla slags ledningar kan det hända att markägaren inte godkänner deras placering. Då besluter kommunens byggnadstillsynsmyndighet om placeringen, men vid beslutet är det viktigt att beakta att placeringen inte orsakar besvär för fastigheten. Ägaren eller innehavaren har rätt att få ersättning för skador och besvär som placeringen av ledningar eller anordningar orsakar.⁴³

När det gäller placering av anordningar och anläggningar för vattenproduktion och vattendistribution ingår kommuner ofta arrende- och nyttjanderättsavtal med markägare. Vattenförsörjningen kan senare börja skötas av ett bolag. I dessa fall måste varje avtal prövas skilt för sig om det är fråga om avtal i form av annan jordlega enligt 5 kapitel i jordlegolagen, ett nyttjanderättsavtal som liknar ett jordlegoavtal eller en begränsad nyttjanderätt eller eventuellt ett servitut. (se kap. 5)⁴⁴ Nyttjanderätt kan förvärfvas för att placera en vattenledning på önskat område. Rätt att få placera en vattenledning på annans område kan också göras genom att stifta ett servitut enligt FBL 154 §. Om ett servitut stiftas, så kan varken markägaren eller vattenlagen förhindra att det används.⁴⁵

Ett specialarrangemang vid byggande är t.ex. då en detaljplan ska genomföras kan ett kvartersområde användas gemensamt i samband med byggande om regleringar är gemensamma för flera fastigheter. Förordnandet görs av byggnadstillsynsmyndigheten och kan göras på initiativ av en fastighetsägare, men först måste också resten av fastighetsägarna på området höras. Samreglering används då det på stadigvarande sätt

⁴¹ Markanvändnings- och bygglagen (1999/132), § 161.

⁴² Ibid, § 161.

⁴³ Ibid, § 161.

⁴⁴ Lantmäteriverket 2010, *Byggrätt och definition av byggnad och anläggning*.

⁴⁵ Hallberg m.fl. 2006, s. 636.

underlättar användningen av flera fastigheter och inte orsakar orimliga besvär för någon av fastigheterna.⁴⁶

4.2 Elledningar

En ledning eller annan anordning får inte byggas så att den påverkar områdets planering eller planens genomförande. Enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL) 161 § anses detta gälla alla storlekar av elledningar. Däremot enligt elmarknadslagens (1995/386) 20 § gäller det, med planeringens eller kommunens godkännande, bundna planeringssystemet endast minst 110 kV elledningar. Dessa byggs huvudsakligen genom inlösningslov. Byggnadstillsynsmyndighetens placeringsförordning ges huvudsakligen till mindre elöverföringsanordningar, som elmarknadslagens 20 § inte gäller.⁴⁷

Efter ändringen av byggnadslagen (370/1958), numera MBL (1999/132), har elnätsverksamheten förnyats då även elmarknadslagen (1995/386) togs i kraft. Enligt elmarknadscentralen kan elnäten delas in i elnät, stamnät, regionnät och distributionsnät.⁴⁸ Elnät innebär att elledningar, transformatorer, kopplingsstationer och annan elutrustning ansluts till varandra och bildar en helhet, som är avsedd att överföra eller distribuera el.⁴⁹ Stamnätet är ett riksomfattande högspänt elöverföringsnät. Till nätet hör 400 och 220 kilovolts ledningar (kV) och de viktigaste 110 kV ledningarna samt transformatorstationerna. Finlands stamnät styrs och upprätthålls av Fingrid Oyj. Regionnätet består av ett regionalt högspänningsnät eller en högspänningsledning. De 110 kilovolts överföringsledningar som inte hör till stamnätet bildar regionnät eller är fast förbundna med distributionsnätet.⁵⁰ Dyliga nät ägs av tio olika regionnätbolag samt av ca 60 andra bolag.⁵¹ Nätets nätverksdelar är minst 110 kV. Distributionsnätet är ett nät som styrs av ett lokalt nätbolag och elnätets nominella spänning är under 110 kV.⁵² I dagsläget finns ca 95 regionala bolag som ansvarar för elöverföringen i distributionsnäten.⁵³

⁴⁶ Markanvändnings- och bygglagen (1999/132), § 164.

⁴⁷ Hallberg m.fl. 2006, s. 627.

⁴⁸ Ibid, s. 628.

⁴⁹ Elmarknadslagen (1995/386), § 3.

⁵⁰ Hallberg m.fl. 2006, s. 628.

⁵¹ Energimarknadsverket.

⁵² Hallberg m.fl. 2006, s. 628.

⁵³ Energimarknadsverket.

Elledningar med en nominell spänning på minst 110 kV hör vanligtvis till ett mera omfattande elnät. Nominell spänning för en installation är den spänning för vilken installationen eller en del av en installation är bestämd.⁵⁴ Vid byggande av en elledning med en nominell spänning på minst 110 kilovolt någon annanstans än på ett område som i planen har reserverats för detta ändamål eller om en områdereservering inte har gjorts i planen, så ska kommunens samtycke fås för ledningsrutten.⁵⁵

Det är Energimarknadsverket som övervakar elnätsverksamheten och prissättningen av nättjänster.⁵⁶ För byggande av 110 kV ledningar ska tillstånd enligt elmarknadslagens 18 § begäras av elmarknadsmyndigheten.⁵⁷ Priserna för nättjänsterna, det vill säga anslutning till nätet, elöverföring och elmätning, ska vara offentliga och det ska vara en skälig och regionalt jämlik prissättning.⁵⁸

Från ändringen av före detta byggnadslagen år 1981 finns fortfarande en bestämmelse, vars formulering kräver att anordningar, konstruktioner eller anläggningar förknippas med ledningen. Dessa får alltså inte vara självständiga användningsändamål. Om en byggnad är byggnads- eller åtgärdstillståndspliktig måste för byggandet ansökas om skilt bygglov. Anordningar som anses höra till elledningar är stolptransformatorstationer och telefoncentraler med måtten 3,5 x 2,8 meter och med en höjd på 2,61 meter.⁵⁹

Byggnadstillsynsmyndigheten får bestämma placeringen av ledningarna om det inte har gått att komma överens om placeringen med fastighetens ägare eller innehavare. Det har funnits fall där fastighetens senare ägare har ifrågasatt avtalets bindande verkan och krävt att ledningen tas bort. Enligt MBL § 161 2 momentet, så binder placeringen av ledningar och anordningar även fastighetens nya ägare eller innehavare. Tidigare nämndes inte något sådant i lagen.⁶⁰

I samband med inlösning krävs det att den sökande lägger fram tydliga redogörelser om affärs- och avtalsförhandlingar. Det här anses däremot inte gälla inlösning av kraftledningsområden, eftersom det stora antalet markägare som berörs skulle leda till

⁵⁴ Voltimum.

⁵⁵ Elmarknadslagen (1995/386), § 20 mom. 1.

⁵⁶ Energimarknadsverket.

⁵⁷ Hallberg m.fl. 2006, s. 629.

⁵⁸ Energimarknadsverket.

⁵⁹ Hallberg m.fl. 2006, s. 629.

⁶⁰ Ibid, s. 626-627.

praktiska svårigheter.⁶¹ För att undvika tvångsmetoder måste ledningar och andra anordningar först och främst placeras på motsvarande redan inlösta områden, t.ex. ett tidigare inlöst ledningsområde eller en vägs sido- eller skyddsområde. Först om detta inte är tekniskt eller ekonomiskt möjligt, kan man sikta in sig på privat mark med tvångsmetoder. Vid beslut om ledningars placering så måste det beaktas att fastigheten inte orsakas av betydande besvär.⁶²

Tvångsinlösen enligt inlösningslagen är ofta ett mera naturligt sätt att anskaffa ledningsområden åt nätinnehavaren. Byggande av elledningar med en nominell spänning över 220 kV (och som är över 15 km långa) är ett projekt, vilket tillämpas enligt MKB-förordningens (miljökonsekvensbedömning) 6 § i lag om förfarandet vid miljökonsekvensbedömning (1994/468) avsedda utvärderingsförfarande.⁶³

4.3 Uppförande av elledningar och -kablar i Vasa stad

Elbolaget i Vasa, Vasa elnät, bygger ledningar för ett par miljoner varje år. På planerade områdena i Vasa centrum är alla ledningar och kablar nedgrävda. I Sundom börjar en stor del av ledningarna vara nedgrävda, men i utkanten av Sundom så finns det fortfarande en hel del ledningar i luft.⁶⁴

Vasa elnät begär endast om placeringslov av staden. Det är alltid nyttjanderätt som upplåts för Vasa elnäts ledningar. Samma gäller för privata markägare, det vill säga det är markägarna som äger marken där ledningarna och kablarna byggs och Vasa elnät har endast nyttjanderätt. Det är en fördel att det finns skriftligt avtal (kontrakt), eftersom avtalen kan visas vid behov. Det kan t.ex. hända att det går 40 år innan någon bryr sig om själva avtalsvillkoren, men efter 40 år är det förmodligen inte längre samma människor som gjorde avtalet och ingen minns vad som avtalats. I dessa fall är det bra att kunna visa upp ett skriftligt avtal.⁶⁵

⁶¹ Hallberg m.fl. 2006, s. 626-627.

⁶² Ibid, s. 630.

⁶³ Ibid, s. 629.

⁶⁴ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

⁶⁵ Ibid.

När Vasa elnät bygger elkablar i Vasa stad börjar det ofta med att staden uppgör ett nytt planeområde (bostadsområde) och Vasa elnät får meddelande från staden att ett planeområde ska byggas. Vasa elnät anholder om lov från Vasa stads fastighetssektor om att få bygga elkablar på planeområdet. Från fastighetssektorn får Vasa elnät lov att bygga och får veta exakt var kablarna får grävas ner. Detta innebär att i samarbete med att staden bygger området, så lägger Vasa elnät ner elkablarna.

Även om Vasa elnät ska utföra saneringsprojekt i staden så ska det också ha lov från Vasa stads tekniska verk. Vasa elnät och staden har ett årsprogram och om Vasa elnät har t.ex. saneringsprojektet inskrivet i årsprogrammet, så får Vasa elnät lov för projektet direkt från tekniska verket. Om byggnadsområdet för elledningar och -kablar ligger utanför stadskärnan är staden sällan ägare utan då måste Vasa elnät få lov av de privata markägarna. Vasa elnät tar kontakt med de privata markägarna via brev och skriver ett kontrakt med markägarna.⁶⁶

Vasa stad och Vasa elnät har månadsmöte varje månad. Vid mötena berättar Vasa stad vad staden kommer att göra t.ex. om nya bostadsområden ska byggas. Stadsplanering skickar alla de nya områdena som staden ska bygga åt Vasa elnät i god tid och Vasa elnät får vara med och påverka var transformatorerna ska placeras och hur ledningarna ska dras.⁶⁷

De ledningar som Vasa elnät flyttar ström med är 20 kV och går från transformator till transformator. 400 volts ledningar, som Vasa elnät har, är de ledningar som går till kunderna. Vasa elnät har några 110 kV ledningar från Bobäck till Gerby, resten av 110 kV ledningarna har EPV alueverkko hand om. Av hela Vasa elnäts område är ungefär 22 % av 20 kV elnätet nedgrävt i marken och 55 % av 400 voltsnätet. När det gäller 20 kV ledningar, så har Vasa elnät som mål att försöka få 1 % nergrävda om året.⁶⁸

Vasa elnät försöker gräva ner kablarna i vägområden. Vasa vatten har sina ledningar på ena sidan vägen och Vasa elnät på andra sidan vägen. Vasa vatten gräver djupare ner än Vasa elnät och därför går det inte att lägga ledningarna på samma sida eftersom Vasa vatten skulle gräva sönder elkablarna om de i framtiden skulle behöva gräva fram sina ledningar. Vasa vatten och Vasa elnät försöker placera sina ledningar så långt från

⁶⁶ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid.

varandra som möjligt så att de inte stör varandra. Vasa elnät gräver ner kablarna i samarbete med telefon- och bredbandsbolagen och samarbetar med vägbelysningen hela tiden. Vatten och avlopp gräver ner sina ledningar till 2 meter och Vasa elnät gräver ner sina kablar 70–80 cm.⁶⁹

5 Olika typer av avtal

Rättigheter stiftas, ändras eller upphävs genom en rättshandling som är en viljeyttring. Ett avtal är en kombination av två eller flera rättshandlingar som förutsätter varandra och bildar en helhet.⁷⁰ Privaträttsliga avtal baserar sig oftast på arrende- och servitutsavtal. I dessa fall går markägaren frivilligt med på att avstå från vissa rättigheter som tillhör denne.⁷¹

Avtalen i Finland har innehållsfrihet och avtalsparterna kan på så vis till stor del själva bestämma avtalets innehåll och fritt utarbeta villkoren som lämpar sig bäst för deras syften. Avtalsrätten i Finland kräver inte att avtalen följer en viss modell som skulle bestämma avtalens innehåll. I verkligheten kan detta leda till att den starkare avtalsparten kan diktera avtalsvillkoren för den andra avtalsparten, vilket kan leda till att avtalen kan bli väldigt ensidiga. Därför har man på senare tid allt mer försökt börja styra avtalens innehåll.⁷² Styrningen har börjat ske med tvingande stadganden för att skydda den svagare avtalsparten. Bland annat jordlegolagen (1966/258) innehåller många tvingande stadganden som skydd för legotagaren.⁷³

Syftet med avtalsfrihet är att skapa balanserade rättsförhållanden mellan parterna. De centrala i avtalsfriheten är beslutsfrihet, frihet att välja avtalspart, innehållsfrihet, formfrihet och hävningsfrihet. I verkligheten finns det emellertid begränsningar i avtalsfriheten för att kunna ha en fungerande marknadsekonomi. När det gäller förhållandet till tredje man (t.ex. en framtida ägare), så kan inte i avtalet skapas förpliktelser för denne eller begränsa dennes rättigheter. Däremot är det möjligt med avtal till förmån för tredje man.⁷⁴

⁶⁹ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

⁷⁰ Tepora 2009, s. 49.

⁷¹ Virtanen 1995, s. 65.

⁷² Ibid, s. 241-242.

⁷³ Timonen 1993, s. 248.

⁷⁴ Tepora 2009, s. 37-40.

Liksom avtalens innehåll, finns det inte någon allmän lag som reglerar påföljderna av avtalsbrott. Det är endast vissa frågor som styrs av en sådan här lagstiftning. För att hitta lösningar i övriga fall gäller det att söka lösningar ur den lagstiftning som gäller för en särskild avtalstyp.⁷⁵

I nästa kapitel presenteras formella skillnader mellan avtal samt tre (3) olika former av avtal: arrende, nyttjanderätt och servitut.

5.1 Formella skillnader mellan avtal

Funktionerna varierar för olika avtalstyper, eftersom de har skapats för olika behov. Innehållet i olika avtalstyper kan vara mycket oenhetligt, eftersom stadganden härstammar från olika tidsperioder. Avtalstyperna kan klassificeras på olika grunder, såsom föremål för avtalet, avtal som uppfylls mot vederlag eller inte eller hur långt avtalsperioden sträcker sig i tiden. Reglering av jordlega har t.ex. mycket lite gemensamt med stadganden gällande lega av lös sak.⁷⁶

5.1.1 Särskilda rättigheter och inskrivning

En rättighet att nyttja någon annans fastighet och som baserar sig på ett avtal ska inskrivas som en särskild rättighet.⁷⁷ En särskild rättighet är mera begränsad än äganderätten. Särskild rättighet är en rättighet, som överlåts av markägaren, för nyttjande av jordegendom.⁷⁸ I jordabalken finns inga materiella bestämmelser om särskilda rättigheter dvs. om deras innehåll, grundande och överlåtelse o.s.v. Däremot finns det regleringar i jordabalken om de särskilda rättigheternas inskrivningsförfarande, inskrivningens rättsverkningar samt de särskilda rättigheternas stabilitet vid fastighetsköp. Det här betyder

⁷⁵ Timonen 1993, s. 253.

⁷⁶ Ibid, s. 256-257.

⁷⁷ Jordabalken (1995/540), § 2 mom. 1.

⁷⁸ Lantmäteriverket 2009, *Ordlista*.

att jordabalken fokuserar på att reglera det dynamiska skyddet för innehavare av särskilda rättigheter, då särskilda rättigheter är med i förändringar som gäller fastigheter.⁷⁹

Grupperingen av särskilda rättigheter kan fördelas i följande tre grupper.

- 1) De särskilda rättigheter som är inskrivningsbara enligt jordabalken kap 14 moment 1. Inskrivningen ska grunda sig på avtal eller någon annan rättshandling och ska gälla en fastighet som är i någon annans ägo.
 - Legorätt- eller annan nyttjanderätt.
 - Sytning
 - Skogsavverkningsrätt
 - Rätt till marktäkt eller att ta gruvmineraler samt andra lösgöringsrätter.
- 2) Andra inskrivningsbara särskilda rättigheter enligt 14:e kapitlet i jordabalken.
 - Avtal om delning av besittning.
 - Inskrivning av rätt till en byggnad eller anläggning.
- 3) Andra särskilda rättigheter.⁸⁰

Bara vissa av rättigheterna får skydd genom inskrivning och det bestäms beroende på vilken ekonomisk samt samhällelig betydelse de har. Gränsdragningen mellan de ovan nämnda tre grupperna gäller främst deras olika betydelse vid fastighetsöverlåtelser.⁸¹ Som särskilda rättigheter inskrivs också nya inskrivningstyper, såsom rättigheter och bestämmelser som hänför sig till fastighetens beståndsdelar och tillbehör.⁸²

De särskilda rättigheter som tas upp i detta arbete och kan inskrivas är legorätt eller annan nyttjanderätt, såsom vederlagsfri nyttjanderätt som är jämförbar med arrenderätt.⁸³ Den mest betydande gruppen av särskilda rättigheter som inskrivs är arrende.⁸⁴

Inskrivning innebär att rättförhållanden gällande fastigheter antecknas i ett register, som förs av en offentlig myndighet. Med andra ord så registreras rättigheterna.⁸⁵ Inskrivning av särskild rättighet innebär att rättighet fås att nyttja en fastighet som ägs av någon annan.⁸⁶

⁷⁹ Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, s. 529.

⁸⁰ Jokela, Kartio & Ojanen 2010, s. 341-342.

⁸¹ Ibid, s. 342.

⁸² Ibid, s. 239.

⁸³ Lantmäteriverket 2010, *Förmåner som inskrivs*.

⁸⁴ Lantmäteriverket 2009, *Ordlista*.

⁸⁵ Timonen 1993, s. 128.

⁸⁶ Jokela m.fl. 2010, s. 239.

Inskrivning offentliggör rättigheten så att även tredje man får kännedom om rättigheten. Genom inskrivningen förstärks och skyddas rättsinnehavarens rättsställning, i samband med att fastigheten får ny ägare, mot andra konkurrerande innehavare av särskilda rättigheter och mot fastighetsägarens skulder.⁸⁷ Från ett gravationsbevis gällande en fastighet så kan t.ex. fastighetens ägare bevisa vilka särskilda rättigheter som belastar fastigheten som säljs och redan på basis av inskrivningen så kan köparen ta dem i beaktande vid köpet.⁸⁸

Genom inskrivning får rättsinnehavaren så att säga ett dynamiskt skydd som motsvarar äganderätten till en fastighet dvs. lagfart.⁸⁹ I praktiken är de mest centrala frågorna vilka särskilda rättigheter, som enligt jordabalken, ska inskrivas i lagfarts- och inteckningsregistret samt hurudant skydd inskrivningen ger.⁹⁰

Fastighetsbildning och information om fastighetens fysiska och rättsliga utsträckning förs in i fastighetsregistret. Däremot förs information gällande ägande av fastigheten, rättigheter för tredje part och inteckningar in i lagfarts- och inteckningsregistret. Tillsammans kallas dessa två register för fastighetsdatasystemet (FDS).⁹¹

De fastighetsrättsliga inskrivningsformerna är lagfart, inteckning och inskrivning av särskilda rättigheter och dessa skrivs in i lagfarts- och inteckningsregistret. Detta arbete kommer endast att behandla inskrivning av särskilda rättigheter. Lagfart och inskrivning av särskilda rättigheter står nära varandra både som sak och till sina rättsverkningar. Båda ger extra skydd åt en rättighet som redan uppkommit.⁹² Lagfarts- och inteckningsregistret bör inte förväxlas med fastighetsregistret, som är ett register i vilket själva fastigheterna och t.ex. servituten antecknas.⁹³

En särskild rättighet måste klassificeras som inskrivningsbar för att få skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret.⁹⁴ Det är endast de rättigheter som nämns i jordabalken som får inskrivas. På detta sätt upprätthålls registersystemet på ett klart och tydligt sätt, då endast

⁸⁷ Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusosoikeudellinen näkökulma*, s. 4.

⁸⁸ Tepora m.fl. 2010, s. 532.

⁸⁹ Tepora 2009, s. 67.

⁹⁰ Jokela m.fl. 2010, s. 341.

⁹¹ *Ibid.*, s. 244-245.

⁹² Timonen 1993, s. 158.

⁹³ *Ibid.*, s. 128.

⁹⁴ Lantmäteriverket 2009, *Ordlista*.

rättigheter med specifikt innehåll eller ekonomisk betydelse inskrivs.⁹⁵ En särskild rättighet får endast inskrivas om den är baserad på en rättshandling. Vanligaste rättshandlingen är avtal, men rättshandlingen kan också basera sig på ett testamente.⁹⁶

Enligt jordabalken 14 kap. § 1 är inskrivningsbara särskilda rättigheter bl.a. jordlega och andra nyttjanderätter som gäller fastigheter. De i praktiken viktigaste arrendetyperna är annan lega av bostadsområde och annan jordlega. De nyttjanderätter som avses här är bl.a. vederlagsfria nyttjanderätter. Begränsade nyttjanderätter kan vara t.ex. rätt att jaga eller fiska på specifikt område. Andra inskrivningsbara rättigheter, som inte tas upp i detta arbete, är bl.a. sytning, rätt att hugga ner växande skog på specifikt område och lösgöringsrätt.⁹⁷

Man behöver inte i vanliga fall fastighetsägarens samtycke eller höra honom för att få inskriva en särskild rättighet som tillhör någon annan.⁹⁸ Inskrivningssystemets tydlighet och funktionalitet kräver att ändringar, byte av rättsinnehavare och upphörande av innehållet i särskilda rättigheter blir offentliga. Därför utgår jordabalken från att ändring, överföring och upphörande av en inskriven rättighet får inskrivas.⁹⁹

Särskilda rättigheter får inte inskrivas om de är bestående eller om de gäller som förmån för en fastighet eller annat område och inte heller om rättigheten har stiftats i samband med en fastighetsförrättning eller annars genom myndighetsbeslut. Dessa kännetecken är typiska för servitut som inskrivs i fastighetsregistret.¹⁰⁰ Fastän fastighetens servitutsrätt grundar sig på avtal, så kan den inte inskrivas som en särskild rättighet. Exempelvis i lagfarts- och inteckningsregistret kan en rätt till förmån för fastighet att använda en väg som går genom en annan fastighet inte inskrivas. Däremot kan en rätt att använda fastigheten på motsvarande sätt inskrivas om rätten upplåts till en person eller sammanslutning. Ett exempel på en sådan nyttjanderätt kan vara att fastighetsägaren skriftligen ger grannen rätt att använda en brunn eller bastu på fastigheten under en bestämd tid eller tills vidare.¹⁰¹

⁹⁵ Jokela m.fl. 2010, s. 240.

⁹⁶ Ibid, s. 343.

⁹⁷ Tepora m.fl. 2010, s. 532-533.

⁹⁸ Timonen 1993, s. 165.

⁹⁹ Jokela m.fl. 2010, s. 380.

¹⁰⁰ Ibid, s. 343.

¹⁰¹ Lantmäteriverket 2010, *Särskilda rättigheter som inte är inskrivningsbara*.

Listan med inskrivningsbara rättigheter är inte lång, vilket betyder att det finns en hel del rättigheter som inte kan inskrivas. Exempel på rättigheter som inte är inskrivningsbara är bl.a. sådana lösgöringsrätter, vars innehåll är att demontera eller flytta bort något från fastigheten som fastighetsägaren har överlåtit. Andra exempel är en till fastigheten hörande byggnad, konstruktion, maskin, anordning eller annat föremål. Sådana bestående avtal, som uppgjorts för att en annan person ska få nyttjande- eller annan rättighet till en fastighet, inskrivs inte heller. Samma gäller för sådana avtal som ger en fastighet rättighet att använda en annan, så kallade avtalsservitut, som oftast är avsedda att vara bestående.¹⁰²

Det är viktigt att rättighet och skyldighet att inskriva hålls skilda från varandra. Inskrivningsskyldighet gäller för jordlegorätt och annan tidsbestämd nyttjanderätt till någon annans mark, om rätten får överlåtas till tredje man utan att fastighetsägaren hörs och om det på området finns eller enligt avtal får uppföras byggnader eller anläggningar som tillhör rättsinnehavaren.¹⁰³ Med andra ord så är inskrivningen obligatorisk för de vederlagsfria nyttjanderätter samt arrende- och nyttjanderätter som avses i jordabalken kap. 14 moment 2.¹⁰⁴ Arrendeavtal för bostadsområden är en av de rättigheter som har mest betydelse vid inskrivning, eftersom inskrivningsskyldighet oftast gäller dessa rättigheter.¹⁰⁵

Inskrivningsskyldighet gäller inte de rättighetstyper, vars innehåll enbart är rätt att ha en byggnad eller anordning på annans mark. Ett tydligt exempel på rättigheter som inte är inskrivningsskyldiga är dragning av ledningar genom en annans fastighet eller rätt att hålla en transformator konstruktion på annans mark.¹⁰⁶

Ansökan om inskrivning ska göras då en nyttjanderätt har upplåtits eller om nyttjanderätten har fåtts genom köp eller annan överlåtelseform.¹⁰⁷ Det är rättsinnehavaren och fastighetsägaren som får ansöka om inskrivning. Ansökan om inskrivning av rättigheten ska göras under samma tidpunkt som lagfart ansöks. Ansökningstiden är sex månader efter rättighetens upplåtande eller överlåtelse.¹⁰⁸

¹⁰² Jokela m.fl. 2010, s. 346-347.

¹⁰³ Tepora m.fl. 2010, s. 433.

¹⁰⁴ Ibid, s. 534.

¹⁰⁵ Lantmäteriverket 2010, *Arrenderätter*.

¹⁰⁶ Jokela m.fl. 2010, s. 350.

¹⁰⁷ Jordabalken (1995/540), § 2.

¹⁰⁸ Jokela m.fl. 2010, s. 351-352.

Det krävs inte att en inskrivningsbar rättighet skulle gälla för en viss bestämd tid. Rättigheten kan också inskrivas som tillsvidare. En inskrivningsbar hyresrätt kan inriktas på antingen markbotten eller en byggnad eller båda.¹⁰⁹ En särskild rättighet är i kraft så länge rättigheten är i kraft. Det går också att avskriva en inskrivning under den tid rättigheten är i kraft.¹¹⁰ Inskrivningarnas giltighetstid bestäms enligt jordabalken kap. 14 moment 1. En hyresrätt som är grundad tillsvidare inskrivs som att den gäller tillsvidare. Om giltighetstiden inte nämns i avtalet eller om den i lagen tillåtna giltighetstiden överskrids, inskrivs rättigheten som gällande enligt den maximala tid som lagen tillåter.¹¹¹ Alla inskrivningsbara särskilda rättigheter som upplåts före ett köpslut är bindande för köparen.¹¹²

5.1.2 Överlåtbarhet

Förmögenhetsrätter kan överlåtas om inte annat sägs i någon lag eller att annat har avtalats. Äganderätten till en sak kan t.ex. vara föremål för en rättshandling, som övergår från säljaren till köparen. På samma sätt kan förmögenhetsrätter överlåtas, t.ex. en person med rätt att nyttja en sak som ägs av någon annan kan överlåta sin rätt. Upphovsrätter och nyttjanderätter måste emellertid utredas från fall till fall om rättigheterna kan överlåtas och under vilka förutsättningar. Begreppsmässigt så anses överlåtelse av förmögenhetsrätt innebära att förmögenhetsrättigheten överlåts till någon annan genom en rättshandling mellan levande personer. Förmögenhetsrättigheter som övergår genom arv eller testamente räknas därför inte som överlåtelse av förmögenhetsrättigheter. Överlåtelse är ett begrepp som kan användas oberoende av vilken förmögenhetsrätt som överlåts. Överlåtelse kan gälla föremål såsom bl.a. äganderätt, upphovsrätt eller servitut.¹¹³

Överlåtbarhet betyder att arrendetagaren kan överlåta sin, på avtal baserade, arrenderätt av mark- eller vattenområde under den kvarvarande arrendetiden till tredje man. Denna tredje man blir ny arrendetagare för den ursprungliga arrendegivaren. Om arrendetagaren har uppfört byggnader eller andra fasta anordningar på arrendeområdet eller om redan befintliga byggnader eller fasta anordningar har blivit arrendetagarens egendom, så är

¹⁰⁹ Jokela m.fl. 2010, s. 344.

¹¹⁰ Timonen 1993, s. 165.

¹¹¹ Jokela m.fl. 2010, s. 346-347.

¹¹² Jordabalken (1995/540), kap. 3 § 7.

¹¹³ Tepora 2009, s.132-133.

dessa i ett beståndsdelförhållande med arrenderätten och de överlåts tillsammans till den nya arrendetagaren, om inte annat har avtalats.¹¹⁴ Då nyttjanderätt överlåts ska ett skriftligt avtal uppgöras om överföringen av rättigheten ska inskrivas.¹¹⁵

Överlåtelse ska inte förväxlas med begreppet överföring trots att båda uttrycken används som synonymer i många lagar. Överföring och överlåtelse av förmögenhetsrättighet avses i praktiken vara samma sak. I allmänhet används överföring i samband med överlåtelse av äganderätt till en sak.¹¹⁶

5.1.3 Vederlag och ersättning

Vederlag förekommer främst i samband med arrendering (lega).¹¹⁷ Om Vasa stad arrenderar ett område för långtid bestämmer staden ett arrende (vederlag) i samband med att arrendeavtalet uppgörs. Om arrendetiden är över 10 år, så får arrendet bindas till ett index och justeras enligt ändringarna i indexet. Om det är fråga om ett korttidsavtal får det inte bindas vid index, men i avtalet får det bestämmas hur arrendet ska ändras under åren. Vanligtvis har Vasa stad korttidsavtal för nyttjanderätt, om personen i fråga bara tillfälligt får nyttja ett område. Ett visst vederlag per år bestäms för nyttjanderätten. Skillnaden mellan sådana här avtal är att ett avtal som går att använda som pant ska vara tidsbundet och gå att överlåta utan arrendegivarens tillstånd. Avtal som gäller tillsvidare går inte att pantsätta. Det kan även bestämmas att ett arrendeavtal eller en nyttjanderätt är i kraft tillsvidare och att dessa kan sägas upp när som helst. Oftast tas det upp i avtalet att inom 3 månader, 6 månader eller 1 år från det att staden meddelar kan avtalet sägas upp. Däremot om arrendeavtalet är tidsbundet, så upphör arrendeavtalet när tiden har gått ut. I fall att staden vill säga upp ett arrendeavtal eller en nyttjanderätt som är i kraft tillsvidare, så måste staden alltid avtala med kunden och ersätta kunden eller arrendetagaren.¹¹⁸

Ersättningar förekommer för området på vilken en rättighet stiftas och markägaren får så att säga ersättning för att denne inte kan använda marken.¹¹⁹ Om nyttjanderätten avser ett

¹¹⁴ Tepora m.fl. 2010, s. 432.

¹¹⁵ Jordabalken (1995/540), kap. 4 § 4 mom. 2.

¹¹⁶ Tepora 2009, s.132-133.

¹¹⁷ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹¹⁸ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹¹⁹ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

område som är arrenderat för att nyttjas en tid, så är avtalet uppgjort på så sätt att man har rätt att säga upp det inom en viss tid (tre, sex månader eller ett år eller annat som avtalats) och ingen ersättning fås för det som har gjorts på området t.ex. förbättrat området eller något dylikt. Men gäller det nyttjanderätt av servitutstyp, så måste ersättning fås om nyttjanderättsinnehavaren t.ex. plötsligt måste gräva upp sina ledningar och flytta dem någon annanstans.¹²⁰

Om arrendegivaren arrenderar en tomt som är tidsbundet arrende och arrendetagaren blir tvungen att säga upp avtalet, så har arrendetagaren rätt att få ersättning för de byggnader som arrendetagaren har på området. Det står också i Vasa stads arrendeavtal att arrendetagaren har rätt att arrendera området på nytt, eftersom det är fråga om långtidskontrakt på 60 år. Detta gäller bostadstomter och speciellt småhustomter. Detta gäller inte för industri- och affärstomter. På industri- och affärstomter är staden inte skyldig att lösa in arrendetagarens byggnader då avtalet går ut. På bostadshustomter och speciellt småhustomter är däremot staden skyldig att lösa in byggnaderna om tomten inte överläts på nytt för arrende. Dessa saker måste antecknas i arrendeavtalet.¹²¹

5.2 Nyttjanderätt

Nyttjanderätt kan definieras med att ägaren till en fastighet har rätt att ge någon annan rätt att använda fastigheten eller en del av den. Med andra ord har ägaren rätt att ge någon nyttjanderätt av det han/hon äger.¹²² Nyttjanderätt är så kallade begränsade sakrätter (se s. 4) och nyttjanderätter omfattar en mera begränsad rätt till en sak än äganderätt. Nyttjanderätt kan både grundas i samband med lös eller fast egendom. Nyttjanderätter kan också vara både vederlag eller vederlagsfria.¹²³ Det finns även nyttjanderätter som baserar sig på annat än avtal.¹²⁴

Nyttjanderätter innebär att en sak som tillhör någon annan faktiskt nyttjas. Med nyttjanderätt menas både rättigheter som kräver att en sak besitts samt sådana rättigheter

¹²⁰ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹²¹ Ibid.

¹²² Virtanen 1995, s. 35.

¹²³ Hoppu & Hoppu 2003, s. 147.

¹²⁴ Ibid, s. 158.

som ger rättsinnehavaren rätt att endast i vissa avseenden nyttja saken. Att saken endast får nyttjas i vissa avseenden är det som skiljer nyttjanderätt från lega och besittning. I praktiken är den viktigaste nyttjanderätten, som förutsätter besittning, lega (hyra). Andra typer av nyttjanderätter kan vara t.ex. rätt att nyttja något objekt såsom en brunn eller en båtplats på mark som ägs av någon annan.¹²⁵

Ett historiskt exempel på nyttjanderätt är att förr i tiden så togs vägområden i form av nyttjanderätt. Det vill säga att marken ägdes av tomtägaren fast området gjordes om till gata och markägarna fick ersättning för detta. Då området inte längre behövdes som gata, återställdes områdena och återgick till markägarna, eftersom de fortfarande ägde marken. Idag tas däremot äganderätten av ägarna då nya gator och vägområden byggs.¹²⁶

Det finns flera typer av nyttjanderätter, såsom arrendering av nyttjanderätt (arrende), nyttjanderätt av servitutstyp (servitut) och andra speciella nyttjanderätter. De vanligaste och mest förekommande nyttjanderätterna upplåts enligt jordabalken, fastighetsbildningslagen eller jordlegolagen.¹²⁷ Det finns även många andra lagar som kan styra nyttjanderätter, t.ex. banlagen (2007/110), elmarknadslagen (1995/386) och lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (1977/603).¹²⁸ Skillnaden mellan dessa tre typer av nyttjanderätter kan förklaras på följande sätt:

Arrendering av nyttjanderätt:

All arrendering är i princip arrendering av nyttjanderätter. Arrende kan delas in i jordlega, hyra av lägenhet, begränsade nyttjanderätter och arrendering av nyttjanderätter.¹²⁹

Nyttjanderätt av servitutstyp:

Nyttjanderätt som stiftas i förrättning enligt fastighetsbildningslagen, det vill säga servitut.¹³⁰

Annan nyttjanderätt:

Annan nyttjanderätt hör till de särskilda rättigheterna. Till annan nyttjanderätt hör även vederlagsfria och begränsade nyttjanderätter.¹³¹

¹²⁵Timonen 1993, s. 137-139.

¹²⁶ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹²⁷ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.3.2012.

¹²⁸ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹²⁹ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 5.3.2012.

¹³⁰ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

De begränsade nyttjanderätterna behandlas i samband med kapitel 5.3 som behandlar arrende, eftersom de är fråga om en typ av korttidsarrende. Annan nyttjanderätt och vederlagsfria nyttjanderätter presenteras som skilda rubriker i kapitel 5.2.1 och 5.2.2.

5.2.1 Annan nyttjanderätt

Annan nyttjanderätt hör till de särskilda rättigheterna (se kap. 5.1.1).¹³² Annan nyttjanderätt upplåts enligt jordabalken t.ex. i samband med köp, försäljning, testamente och gåvor. Då egendom överlåts, så kan nyttjanderätten i princip bibehållas eller ägaren kan upplåta en nyttjanderätt enligt jordabalken, det vill säga ägaren låter någon ha en rättighet på sin mark.¹³³ Ägaren kan t.ex. sälja ett hus men bibehålla nyttjanderätten på garaget. Den nyttjanderätten gäller, om den inskrivs, för säljaren oberoende om den nya ägaren säljer huset. Eftersom rättigheten är inskriven så vet köparen att nyttjanderätten har getts bort åt någon annan. Dessa nyttjanderätter bestäms i samband med köp eller fastighetsöverlåtelser.¹³⁴

Rättigheter som är stiftade enligt jordabalken är oftast sådana rättigheter som ska skrivas in hos inskrivningsmyndigheterna.¹³⁵ För att en nyttjanderätt som överlåts ska kunna inskrivas krävs det att ett skriftligt avtal uppgörs.¹³⁶ Nyttjanderätt får inskrivas att gälla högst den maximitid som stadgas i lagen.¹³⁷ Nyttjanderätterna som stiftas enligt jordabalken är relativt fria, eftersom det egentligen inte finns några noggranna formkrav.¹³⁸ En nyttjanderätt som är i kraft tillsvidare eller de som inte går att överlåta behöver inte inskrivas. Rättigheterna får inskrivas, men det är inget tvång.¹³⁹ Nyttjanderätter måste oftast trots allt utredas från fall till fall om de kan överlåtas och under vilka förutsättningar.¹⁴⁰

¹³¹ Lantmäteriverket 2010, *Förmåner som inskrivs*.

¹³² Tepora m.fl. 2010, s. 532-533.

¹³³ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹³⁴ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹³⁵ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹³⁶ Jordabalken (1995/540), kap. 4 § 4 mom. 2.

¹³⁷ Ibid, kap. 14 § 1.

¹³⁸ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹³⁹ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹⁴⁰ Tepora 2009, s. 132-133.

5.2.2 Vederlagsfri nyttjanderätt

Till annan nyttjanderätt och särskilda rättigheter hör även vederlagsfria nyttjanderätter.¹⁴¹ I avtalshandlingarna kallas vederlagsfri nyttjanderätt trots allt för arrendeavtal. Vederlagsfri nyttjanderätt är inte det som jordlegolagen avser med jordlega (markarrende) och denna typ av nyttjanderätt blir därför utanför jordlegolagens tillämpningsområde. Vederlagsfri nyttjanderätt gäller oftast så kallade rättigheter till fastigheter som inte är reglerade i lagen. I praktiken dyker denna nyttjanderätt oftast upp när det gäller nära besläktade människor.¹⁴²

Människor som är nära besläktade ingår ofta avtal, som t.ex. att barnen ges rätt att använda en fastighet som föräldrarna äger helt utan bekostnad. I stället är det fråga om en nyttjanderätt, eftersom någon betalning av arrendeavgift inte har avtalats och bestämts. Säljaren eller givaren av en fastighet kan också förbehålla sig en inskrivningsbar nyttjanderätt till fastigheten om det fastställs i köpe- eller gåvobrevet. Rättigheten kan då t.o.m. vara på livstid. För att nyttjanderätten ska vara inskrivningsbar krävs det förstås att den inte är fastställd som bestående. Det är också vanligt att nyttjande- eller besittningsrätten förbehålls till förmån för överlåtarens make eller någon annan.¹⁴³ Problem med vederlagsfria nyttjanderätter är bl.a. att arrendet kan vara en euro per år och är det då frågan om jordlega och avtal som tillämpas enligt jordlegolagen?¹⁴⁴

Vederlagsfria nyttjanderätter kan inskrivas och kan t.o.m. kräva inskrivningsskyldighet om rättigheten ger rätt till besittning av ett område liksom ett arrendeavtal eller uppfyller något av kraven om inskrivningskyldighet som stadgas i jordabalken kapitel 14 § 2 (se s. 21).¹⁴⁵ De vederlagsfria nyttjanderätter på annans mark, som är överlåtbara utan att höra med ägaren och som tillåter rättsinnehavaren att bygga på området, måste inskrivas.¹⁴⁶ Om det i vederlagsfria nyttjanderättsavtalet inte nämns att rätten är överlåtbar, så går det inte att överlåta nyttjanderätten.¹⁴⁷

¹⁴¹ Tepora m.fl. 2010, s. 532-533.

¹⁴² Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusoikeudellinen näkökulma*, s. 12.

¹⁴³ Lantmäteriverket 2010, *Vederlagsfria nyttjanderätter*.

¹⁴⁴ Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusoikeudellinen näkökulma*, s. 12.

¹⁴⁵ Lantmäteriverket 2010, *Vederlagsfria nyttjanderätter*.

¹⁴⁶ Tepora m.fl. 2010, s. 534.

¹⁴⁷ Lantmäteriverket 2010, *Vederlagsfria nyttjanderätter*.

5.2.3 Förvärv av nyttjanderätt genom inlösen

Förvärvande av ägande- eller nyttjanderätt till ett jord- eller vattenområde och till de byggnader som finns på området kan ske genom inlösen och med stöd av inlösningslagen. Det går också begränsa rätten att nyttja en fastighet.¹⁴⁸ Vid inlösen är det viktigt att utreda om det finns ett allmänt behov eller inte. Det måste även utföras en intresseavvägning för att beakta överlåtarens intressen. Då inlösning behövs för allmänt behov är det oftast en kommunal eller en statlig myndighet som söker om inlösning.¹⁴⁹

Områden som inlöses kan vara t.ex. järnväg eller naturskyddsområden. Förvärv av nyttjanderätt till ett visst område förekommer oftast då det handlar om inlösning för att bygga kraftledningar eller naturgasnät. De som söker om inlösning är i dessa fall ett företag som utövar verksamhet inom sin bransch.¹⁵⁰

Enligt markanvändnings- och bygglagen har kommunen rätt att lösa in t.ex. ett gatuområde eller ett rekreationsområde.¹⁵¹ På dessa allmänna områden kan också ledningar placeras genom inlösning.¹⁵² Kommunen har även rätt att på kommunens mark inlösa en byggnad, anordning eller nyttjande-, servituts- eller annan sådan rättighet som tillhör någon annan och belastar marken. Kommunen har rätt att inlösa dessa också i samband med inlösen av mark som tillhör någon annan.¹⁵³ Det kan också vara ett privaträttsligt samfund som ansöker om inlösen, men då måste det kunna bevisas att allmänt behov kräver inlösen samt framläggas en tillförlitlig utredning om att egendom kommer användas till det avsedda ändamålet.¹⁵⁴

Enligt lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (1977/603) består inlösningen av två skeden, nämligen inlösningstillstånd och sedan en inlösningsförrättning som följer därpå.¹⁵⁵ Ansökning om inlösningsförrättning görs hos lantmäteribrådet. Ansökan kan göras antingen av den med krav om ersättning eller av den ersättningskyldige.¹⁵⁶ Inlösningstillståndet beviljas av statsrådet eller lantmäteribrådet efter

¹⁴⁸ Lantmäteriverket 2002, *Inlösningsförrättning*.

¹⁴⁹ Timonen 1993, s. 673.

¹⁵⁰ Lantmäteriverket 2002, *Inlösningsförrättning*.

¹⁵¹ Ibid.

¹⁵² Hallberg m.fl. 2006, s. 630.

¹⁵³ Markanvändnings- och bygglagen (1999/132), kap. 13 § 98.

¹⁵⁴ Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (1977/603), kap. 1 § 4 mom. 2.

¹⁵⁵ Timonen 1993, s. 674.

¹⁵⁶ Hallberg m.fl. 2006, s. 633.

ansökan. Den som ansöker om tillståndet ska höra sakägarna antingen skriftligt eller vid särskilda möten innan inlösningsstillståndet behandlas. Inlösningsstillstånd behövs inte om inlösningsgrunder sig på en fastställd detaljplan eller på ett naturskyddsprogram enligt naturvårdslagen.¹⁵⁷

Fastighetens ägare har rätt att få ersättning för det besvär som placeringen av ledningar eller anordningar orsakar. I första hand strävar man till att komma överens om ersättningen. Det finns ersättningsrekommendationer som kan följas i dessa fall. Om det inte går att komma överens om ersättningen, löses saken enligt markanvändnings- och bygglagen § 161 moment 3 och lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter § 97 moment 1 enligt inlösningslagens ordning.¹⁵⁸

Enligt lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 97§ 2 moment löses ersättningsfrågor i samband med inlösningsförrättningar.¹⁵⁹ Ägaren till den egendom som ska inlösas får full ersättning för sina ekonomiska förluster. Ersättning för skada och men kan även den person få som inte överlätit egendom för inlösen.¹⁶⁰ Ersättningen består av tre delar, ersättning för föremål (mark och växtlighet), ersättning för men och skadestånd. Den första delen innebär full ersättning av värdet på den egendom som inlöses. Ersättning för men innebär att användningen av den del av egendomen, som blir kvar, försvåras och för det fås ersättning. Ersättning av skadestånd gäller då det har tillkommit kostnader för överlåtaren, såsom avbrott i yrkesutövning.¹⁶¹

Vid beslut om inlösen av t.ex. ledningsområden kartläggs området och samtidigt bestäms också vilken verksamhet inlösaren har rätt att ha på området, såsom huggning av träd och uppföra stolpar. Det ska också utredas i vilken mån ägarens användningsfrihet är begränsad på området. I samband med ledningens platsbestämmelse, så är ledningsområdet och tillåtna åtgärder för byggaren inte nödvändigtvis så lätta att klarlägga. Ledningens position åskådliggörs oftast enbart på baskartan. För att undvika senare oklarheter bör ledningsområdet och dess begränsningar, som markägaren är skyldig att följa, kartläggas enligt inlösningsstillståndet. Detta har stor betydelse då fastigheten byter ägare.¹⁶²

¹⁵⁷ Lantmäteriverket 2002, *Inlösningsförrättning*.

¹⁵⁸ Hallberg m.fl. 2006, s. 633.

¹⁵⁹ Ibid, s. 633.

¹⁶⁰ Lantmäteriverket 2002, *Inlösningsförrättning*.

¹⁶¹ Timonen 1993, s. 674.

¹⁶² Hallberg m.fl. 2006, bok s. 633.

Genom inlösen kan ägarens äganderätt av en sak tas mot dennes vilja eller grunda en nyttjanderätt till en sak för någon annan, som begränsar ägarens rättigheter (s.k. tvångsinlösen).¹⁶³ Enligt Finlands grundlag 15 § är vars och ens egendom tryggad och vid tvångsinlösen för allmänt behov fås full ersättning som bestäms genom lag. Vid tvångsinlösen är det en person som blir tvungen att avstå från sin tryggade egendom till förmån för den andra. Exempel på sådana situationer är att ägaren är skyldig att ge elbolag rätt att bygga kraftlinjer genom fastigheten eller vägrätt till allmänna vägområden. Det finns fyra kriterier som bör uppfyllas när det gäller tvångsinlösen. Det måste finnas ett allmänt behov för inlösen, full ersättning ska betalas, inlösen ska basera sig på lagen och nämnda tillståndskrav.¹⁶⁴

Då områden förvärvas genom tvång för byggande av ledningar, så är det i första hand inlösningslagen som tillämpas. Kraftledningar som går på riksomfattande, kommunala och liknande områden anskaffas genom inlösningsförrättning enligt inlösningslagen. För att få lov att inlösa krävs det att det finns ett allmänt behov för inlösen.¹⁶⁵

5.3 Arrende

Arrendering betyder att besittningsrätten överläts och äganderätten kvarstår. Arrendetagaren betalar för besittningsrätten i form av arrende (hyra) under en viss tid, det vill säga under hela arrendetiden.¹⁶⁶ Arrende uppgörs till förmån för t.ex. en person eller ett bolag.¹⁶⁷

¹⁶³ Hoppu & Hoppu 2003, s. 82.

¹⁶⁴ Hallberg m.fl. 2006, s. 625-626.

¹⁶⁵ Ibid, s. 634.

¹⁶⁶ Vasa stad 2011, bilaga 1.

¹⁶⁷ Personlig kommunikation, fastighetsingenjör Viljanmaa & lantmätteriingenjör Ahlbäck, Vasa stad, 18.1.2012.

5.3.1 Uthyrning av lägenhet

Ett arrendeavtal kan gälla en byggnad eller en del av en byggnad, men då är det fråga om hyra av lägenhet.¹⁶⁸ Hyra av lägenhet kan vidare delas in i hyra av bostadslägenhet och hyra av affärslägenhet.¹⁶⁹ Enligt § 1 i lagen om uthyrning av bostadslägenhet samt lagen om uthyrning av affärslokal kan genom hyresavtalet i samband med lägenheten också ett markområde upplåtas. Markområdet används då i samband med lägenheten. Byggnaderna som finns på marken ägs då inte av hyresgästen utan av fastighetsägaren.¹⁷⁰ Denna avtalstyp tas inte närmare upp i detta arbete, eftersom fokus ligger på fastigheter och andra områden.

5.3.2 Begränsade nyttjanderätter

Det är endast fråga om jordlega då avtalet är avsett att ge besittningsrätt till någon annans fastighet eller område. Nyttjandet av området får endast ske innanför området som besitts. Detta skiljer många nyttjanderätter av fastigheter från jordlega. Andra nyttjanderätter av fastigheter begränsas med att de får använda fastigheten men de besitter inte den. Exempel på dessa andra nyttjanderätter är rätt att ha båten i vinterförvaring på en fastighet, hålla godskontainer på en fastighet, använda en fastighet som genomfart osv.¹⁷¹

Denna typ av arrende kallas begränsade nyttjanderätter. Enligt jordabalkens 14:e kapitel, så hör de begränsade nyttjanderätterna till de inskrivningsbara särskilda rättigheterna (se kap. 5.1.1).¹⁷² De begränsade nyttjanderätterna är tidsmässigt mera begränsade och det är mera begränsat vad rättsinnehavaren får göra än vid normal jordlega (markarrende).¹⁷³ Nyttjanderätten ger endast rätt till ett visst nyttjande av fastigheten, såsom att fiska eller använda en väg på fastigheten. Begränsade nyttjanderätter kan överlåtas. Vid inskrivningen lönar det sig att anteckna den begränsade nyttjanderättens huvudsakliga innehåll.¹⁷⁴

¹⁶⁸ Lantmäteriverket 2010, *Uthyrning av lägenhet*.

¹⁶⁹ Hoppu & Hoppu 2003, s. 148.

¹⁷⁰ Lantmäteriverket 2010, *Uthyrning av lägenhet*.

¹⁷¹ Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusosoikeudellinen näkökulma*, s. 13.

¹⁷² Tepora m.fl. 2010, s. 532-533.

¹⁷³ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹⁷⁴ Lantmäteriverket 2010, *Begränsade nyttjanderätter*.

Då det gäller arrende av jordbruksmark så arrenderar Vasa stad jordbruksmark endast med användningsrättigheter, det vill säga arrendetagaren får odla marken en viss tid. Arrenderas jordbruksmark med avsikt att arrendetagaren ska bebygga området så är det fråga om annan jordlega. Även Vasa stad arrenderar mark, t.ex. båthamnar av skifteslag och rättigheter av privata markägare i Sundom för att få ha skidspår som går på privat mark. Som arrendetagare, betalar staden en avgift för dessa arrenden. Oftast är det ändå staden som arrenderar ut åt andra.¹⁷⁵

5.3.3 Arrendering av nyttjanderätt

Arrendering av nyttjanderätter är korttidsavtal och kan jämföras med arrenderingar.¹⁷⁶ I en detaljplan är det bestämt vad en tomt eller ett område ska användas till. Om ett område som i detaljplanen egentligen inte är avsett för byggande och som inte hör till tomtmarker, behövs i något sammanhang, så kan t.ex. tomten eller området göras till tillfälliga områden att förvara någonting på. Sådana tillfälliga arrenderingar av nyttjanderätt på områden kan vara t.ex. skoterleder, elledningar, föreningar som använder vissa områden eller att ett område får användas som förvaring av byggnadsmaterial i samband med ett bygge. Dessa nyttjanderätter går inte att inskriva, eftersom de inte får överlåtas. Vilka rättigheter nyttjanderättsinnehavaren får, kan det avtalas om. De rättigheter som inte avtalas om så existerar inte, utan alla rättigheter och skyldigheter som ges ska antecknas i avtalet. Nyttjanderätt som arrenderas kan staden säga upp om staden själv behöver området. Arrendering av nyttjanderätt kan också gälla arrende av jakträtter, som kan omfatta jakträtt eller enbart drivrätt.¹⁷⁷ Jakträtten är överlåtbar. Staden kan uppgöra jaktarrendeavtal med föreningar.¹⁷⁸

¹⁷⁵ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹⁷⁶ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

¹⁷⁷ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹⁷⁸ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 5.3.2012.

5.3.4 Jordlega

Jordlegoavtal är ett avtal, som uppgörs då ett område eller en fastighet hyrs ut på arrende till någon annan mot en bestämd avgift för en viss tid eller tillsvidare. Området som arrenderas kan vara en hel fastighet eller ett avgränsat område.¹⁷⁹ Andra objekt för jordlega är bl.a. till fastigheten hörande vattenområde, annat än det som räknas till registerenhet i fastighetsregistret eller ett område under marken.¹⁸⁰ Utmärkande egenskaper för jordlega är att objekten är en fastighet eller ett område, rättigheten är tidsbegränsad eller gäller tillsvidare och att rättigheten ges mot arrende.¹⁸¹

Bestämmelser om denna avtalstyp finns skrivna i jordlegolagen (1966/258) från år 1966 och lagen följs oberoende av var legoområdet är beläget, t.ex. detaljplaneområde eller annat område, och oberoende av syftet med legan, t.ex. bostad-, fritids-, industri- eller jordbruksändamål.¹⁸² Om rättsinnehavaren inte är skyldig att betala hyra (vederlag) för nyttjanderätten, så hör inte nyttjanderätten till jordlegolagens tillämpningsområde utan det är fråga om en annan nyttjanderätt än jordlega.¹⁸³ Jordlegolagen tillämpas inte heller på sådana avtal som gäller uthyrning av en byggnad eller del av en byggnad fastän ett jordområde hör till lägenheten.¹⁸⁴

I jordlegolagen regleras bl.a. olika arrendetyper maximala längd på arrendetiden och ibland också den kortaste tillåtna arrendetiden. Arrenderätt kan inte stiftas för evig tid. Längsta tiden som avtalas om är 100 år eller tillsvidare. Även rätt att överlåta arrenderätten regleras skilt för varje arrendetyp i jordlegolagen.¹⁸⁵ Den mest centrala faktorn vid fastställandet av arrendetiderna har varit arrendets syfte. Till exempel i samband med jordlega med bostadsändamål har det utgått i från att arrendetiden ska vara tillräckligt lång för att arrendetagaren ska kunna få bygglov och för att denne ska hinna döda in-teckningarna på alla sina huvudsakliga investeringar på arrendeområdet.¹⁸⁶

¹⁷⁹ Lantmäteriverket 2010, *Arrende*.

¹⁸⁰ Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusoikeudellinen näkökulma*, s. 8.

¹⁸¹ Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusoikeudellinen näkökulma*, s. 7.

¹⁸² Tepora 2009, s. 5.

¹⁸³ Wirilander 1993, s. 14.

¹⁸⁴ Jordlegolagen (1966/258), kap. 7 § 88.

¹⁸⁵ Tepora m.fl. 2010, s. 431.

¹⁸⁶ Wirilander 1993, s. 151.

I jordlegolagen skiljs jordlega för bostadsändamål (tomtlega och annan lega av bostadsområde) från de jordlegor som gäller arrendering av mark för jordbruksändamål (lega av bebyggd brukningsdel och jord för lantbruksändamål). I lagen finns också bestämmelser för andra behov gällande jordlega (annan jordlega).¹⁸⁷

Ett jordlegoavtal kan göras fritt formulerat, om ingendera av avtalsparterna kräver ett avtal i skriftlig form.¹⁸⁸ Långtidsavtal har tämligen fastställda villkor om vad ett arrendeavtal ska innehålla. I avtal som är för korttid bestämmer staden själv de villkor som begränsar vad arrendetagaren får använda området till, arrendetiden och vad som händer då avtalet upphör samt vederlag. I ett skriftligt arrendeavtal så måste alla villkor tas upp. Andra villkor än de som står i avtalet gäller inte. I arrendeavtalet kan det även upptas om arrendetagarna har rätt att inlösa/köpa tomtten och enligt vilka villkor. Det viktigaste med arrendering är tiden, byggnadsskyldigheten, inom vilken tid det ska byggas, arrendet (hyran) samt vad som händer då arrendeavtalet går ut. Det finns även allmänna villkor om krav att sköta området, anslutning till vatten och avlopp, skötsel av gata osv.¹⁸⁹

I jordlegolagen § 3 står det att jordlegoavtalen ska göras skriftligt, undertecknas av båda parterna och att alla avtalsvillkor ska nämnas i avtalet.¹⁹⁰ Muntliga avtal är tillåtna när det gäller jord för lantbruksändamål och arrendetiden är högst två år eller om det gäller annan jordlega som är i kraft tillsvidare eller arrendetiden är högst två år.¹⁹¹ För ändringar, tillägg och fortsättning av arrendetiden ska också göras skriftliga avtal, som båda parter ska underteckna.¹⁹²

Vasa stad har två typer av långtidsarrendeavtal. Dessa är enligt jordlegolagen kap. 3 annan lega av bostadsområde (arrenden avsedda för boende) samt enligt kap. 5 annan jordlega, dvs. industritomter och affärstomter. Arrenderätt för långtid enligt jordlegolagen binder arrendegivaren mera än en tillfällig rätt. Vasa stad har fastställda priser och villkor för olika typer av tomter. Arrendet bestäms alltid då arrendeavtalet uppgörs. Arrendet är det samma och ändras inte, om det inte är bundet till index. Vasa stad kan i princip inte ändra arrendet om inte något annat i samband med arrenderingen ändras. Om

¹⁸⁷ Hoppu & Hoppu 2003, s. 155.

¹⁸⁸ Tepora m.fl. 2010, s. 434.

¹⁸⁹ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹⁹⁰ Ibid.

¹⁹¹ Wirilander 1993, s. 47

¹⁹² Lantmäteriverket 2011, *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusoikeudellinen näkökulma*, s. 21.

användningsändamålet ändras under arrendetiden, så kan staden ändra arrendet förutsatt att det är uppgjort i avtalet att staden har rätt att ändra det. Detta är en sak som staden alltid måste avtala med arrendetagaren.¹⁹³

Det finns olika typer av jordlegoavtal, dessa presenteras nedan.

Tomtlega innebär att en byggnadstomt, som är belägen i ett byggnadskvarter på detaljplaneområde, arrenderas för bostadsändamål med tomtlegorätt för att stadigvarande bebos. Tomtlegorätt skrivs inte in som särskild rättighet enligt jordabalkens 14 kapitel.¹⁹⁴ Den här formen av legoavtal har använts och används även idag mycket sällan på grund av bestämmelsernas stelhet.¹⁹⁵ Vasa stad använder aldrig denna typ av avtal.¹⁹⁶

Annan lega av bostadsområde innebär att en tomt arrenderas utan tomtlegorätt eller så kan det också vara en annan fastighet eller ett annat område som arrenderas för bostadsändamål och en byggnad som stadigvarande bebos. Byggnaden ska antingen tillhöra legotagaren eller är menad att uppföras av honom.¹⁹⁷ Ett typiskt exempel på denna avtalstyp är kommunens arrendeavtal, som främst gäller tomter och outbrutna områden som kommunen arrenderar ut till invånarna som byggplats av egnahemshus.¹⁹⁸ Det är den här avtalstypen som används då man i vardagligt språk talar om ”arrende av tomt”.¹⁹⁹ Avtalet får högst ingås för 100 år.²⁰⁰ I Vasa stad kan ett legoavtal för bostadstomter ingås för högst 60 år och för företagstomter högst 40 år.²⁰¹ Arrendeavtal för byggnadstomter kan göras för en minimitid på 30 år och maximitid på 100 år enligt jordlegolagen. Vasa stad har fastställda villkor att stadens bostadstomter arrenderas för 60 år och förlängs med 30 år. Detta betyder att sammanlagda antal år för arrenden är 90 år, men Vasa stad har också fortsatt efter det och gjort nya arrendeavtal åt de arrendetagare som har haft långtidsavtal.²⁰² Inskrivningsskyldighet gäller för rättigheter såsom arrendeavtal för bostadsområden.²⁰³ Om det i arrendeavtalet är fastställt att arrenderätten inte får överlåtas

¹⁹³ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

¹⁹⁴ Tepora m.fl. 2010, s. 430.

¹⁹⁵ Timonen 1993, s. 278-280.

¹⁹⁶ Personlig kommunikation, fastighetsingenjör Viljanmaa & lantmätteriingenjör Ahlbäck, Vasa stad, 18.1.2012.

¹⁹⁷ Timonen 1993, s. 278-280.

¹⁹⁸ Lantmäteriverket 2010, *Arrenderätter*.

¹⁹⁹ Personlig kommunikation, fastighetsingenjör Viljanmaa & lantmätteriingenjör Ahlbäck, Vasa stad, 18.1.2012.

²⁰⁰ Timonen 1993, s. 278-280.

²⁰¹ Vasa stad 2011, s. 11.

²⁰² Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

²⁰³ Lantmäteriverket 2010, *Arrenderätter*.

utan arrendegivarens samtycke, så fortsätter arrenderätten att gälla även om legotagaren dör. Då har änka, bröstarvinge eller adoptivbarn rätt att ta över arrenderätten, men då måste arrendegivaren meddelas om detta senast 3 månader från legotagarens död annars sägs avtalet upp.²⁰⁴

Lega av bebyggd brukningsdel innebär lantbruk, som har de bostads- och ekonomibyggnader som behövs i samband med lantbruk.²⁰⁵ Arrendetypen får upplåtas för viss tid, men högst 25 år. Om det ingen tid anges i avtalet, så anses arrendetiden vara 2 år.²⁰⁶ Arrenderätten får inte överlåtas utan legogivarens samtycke om inte legogivaren har godkänt överlåtelse i arrendeavtalet.²⁰⁷

Jord för lantbruksändamål innebär ett jordbruksområde som inte har behövliga lantbruks- och bostadsbyggnader eller inte tillräckligt av dem för att bedriva jordbruk.²⁰⁸

Annan jordlega används i fråga om fastigheter eller områden som arrenderas för andra än bostads- eller jordbruksändamål. Maximittid för detta avtal är 100 år, men avtalet kan också göras gällande tillsvidare.²⁰⁹ Det är endast annan jordlega som kan uppgöras tillsvidare, medan övriga jordlegotyper uppgörs för en viss bestämd tid.²¹⁰ Till annan jordlega hör bl.a. arrenderingar av transformatorer, GSM-master osv.²¹¹ Andra exempel på den här arrendetypen är arrende av industri-, lager- eller för fritid ämnade fastigheter. Om arrendetagaren har uppfört byggnader eller andra anordningar på arrendeområdet, så har arrendegivaren rätt att lösa in dessa då arrendetiden gått ut. Om arrendegivaren inte löser in byggnaderna eller anordningar så har arrendetagaren tre månader på sig att ta bort byggnaderna och iståndsätta platsen.²¹² Arrendetagaren har rätt att överlåta den här typen av arrende utan samtycke av arrendegivaren om arrendeavtalet är skriftligt uppgjort och om inte överlåtelse har förbjudits i avtalet. Det vill säga annan jordlega är i princip överlåtbar. Om avtalet för arrendetypen annan jordlega är i kraft tillsvidare, så är det inte

²⁰⁴ Jordlegolagen (1966/258), kap. 3 § 53 mom. 3.

²⁰⁵ Wirilander 1993, s. 35.

²⁰⁶ Jordlegolagen (1966/258), kap. 4 § 57.

²⁰⁷ Ibid, kap. 4 § 58.

²⁰⁸ Wirilander 1993, s. 35.

²⁰⁹ Timonen 1993, s. 278-280.

²¹⁰ Wirilander 1993, s. 150.

²¹¹ Personlig kommunikation, fastighetsingenjör Viljanmaa & lantmäteringenjör Ahlbäck, Vasa stad, 18.1.2012.

²¹² Jordlegolagen (1966/258), kap. 5 § 76.

fråga om ett inskrivningsskyldigt arrendeavtal.²¹³ I lagen anses denna typ av jordlega ha bredare avtalsfrihet än andra arrendeformer.²¹⁴

Legotagaren har, beroende på legoavtalsform, rätt att nyttja legoområde och allt som hör till det. Legotagaren får däremot inte föra bort något som hör till området eller fälla eller skada träd eller buskar som växer på området utan legogivarens lov. Legoobjektet får bara användas enligt vad som har bestämt i avtalet, om legotagaren bryter mot det är han skyldig att ersätta legogivaren den skada som förorsakats.²¹⁵

Det är både rättighet och skyldighet att bebygga tomten om det är uppgjort i arrendeavtalet.²¹⁶ Det är alltid byggskyldighet (oftast 2 år) på tomter som arrenderas för en längre tid.²¹⁷ Begränsningar i Vasa stads arrendeavtal är oftast att staden har rätt att säga upp arrendeavtalet om arrendetagaren inte fullföljer t.ex. byggnadsskyldigheten.

I avtalet är det ofta uppgjort att arrendetagaren har, då arrendeavtalet gått ut, rätt att på nytt få arrendera samma tomt enligt de villkor som då bestäms. När det gäller bostadstomter (småhustomter) så ersätter staden ofta byggnaden om staden blir tvungen att säga upp arrendeavtalet ifall att arrenderingen inte fortsätter när arrendeavtalet har gått ut.²¹⁸

Staden kan sälja bebyggda bostadstomter som arrenderas åt arrendetagaren ifall inte något annat följer av arrendeavtalet. Staden kan också sälja andra arrendetomter ifall att det är ändamålenligt för staden och inte går emot villkoren i arrendeavtalet. Tomter som används för allmänna byggnader, industri och lager kan endast säljas i undantagsfall.²¹⁹

Avtalsparterna ska göra ett skriftligt avtal och underteckna det för att arrenderätten ska kunna inskrivas.²²⁰ Om en arrenderätt är tidsbunden och går att överlåta så måste den skrivas in.²²¹ Ett arrendeavtal som är i kraft tillsvidare eller de som inte går att överlåta behöver inte inskrivas. Rättigheten får inskrivas men det är inget tvång.²²²

²¹³ Tepora m.fl. 2010, s. 342-434.

²¹⁴ Hoppu & Hoppu 2003, s. 156.

²¹⁵ Timonen 1993, s. 279.

²¹⁶ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

²¹⁷ Vasa stad 2011, s. 11.

²¹⁸ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

²¹⁹ Vasa stad 2011, s. 16.

²²⁰ Lantmäteriverket 2010, *Arrende*.

²²¹ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

²²² Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

Arrenderätter är överlåtbara. Överlåtelse av arrenderätt går enbart om det är antecknat i arrendeavtalet att det går att överlåta.²²³ Arrendeavtalet går då att inteckna och kan användas för att fastställa bland annat en pantbrevsinteckning.²²⁴ Vid jordlega är det enligt lagen tillåtet att överlåta legorätten utan tillstånd av legogivaren. De i praktiken viktigaste formerna av jordlega är lega av bostadsområde samt annan jordlega och dessa legorätter kan fritt överlåtas.²²⁵ Då arrendeavtalet har överlåtit ska den nya innehavaren ansöka om inskrivning. Ansökan bör göras inom sex månader efter att överlåtelsehandlingen blev undertecknad.²²⁶

Överlåtelse går inte om det är förbjudet i arrendeavtalet. Staden kan bland annat göra sådana avtal, ofta fråga om korttidsavtal, att det inte går att överlåta utan arrendegivarens tillstånd.²²⁷ Om det inte finns förbud mot överlåtelse så är arrenderätten ärftlig och kan skrivas i testamente. Däremot kan en arrenderätt som inte kan överlåtas inte heller ärvas.²²⁸

Ett legoavtal får inte upphävas eller ett tidsbestämt legoavtal sägas upp på andra grunder än det som stadgas i jordlegolagen. Sådana avtalsvillkor är ogiltiga. Det är också ogiltigt att i avtalet uppgöra ett villkor som förbjuder inskrivning av en legorätt.²²⁹ Ett jordlegorättsavtal som gäller tillsvidare kan sägas upp när som helst och avtalet slutar gälla två veckor efter att det sagts upp.²³⁰ Om ett arrendeavtal har uppgjort för en viss bestämd tid så upphör avtalet först då arrendetiden tar slut.²³¹

²²³ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

²²⁴ Lantmäteriverket 2010, *Arrenderätter*.

²²⁵ Timonen 1993, s. 148.

²²⁶ Lantmäteriverket 2010), *Arrenderätter*.

²²⁷ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

²²⁸ Wirilander 1993, s. 233.

²²⁹ Jordlegolagen (1966/258), kap 1 § 4 mom. 1.

²³⁰ Jokela m.fl. 2010, s. 349.

²³¹ Jordlegolagen (1966/258), kap 1 § 22.

5.4 Servitut

Servitut kan vara rättighet att t.ex. ha ledningar på annans mark eller rättighet att färdas över annans mark. Det finns även byggnadsservitut som stiftas då t.ex. delar av byggnaden såsom takås eller grunden kan komma över på grannens sida och inte ryms på egen tomt. Servituten är sådana rättigheter som bestäms för att man ska kunna funktionera på tomten eller marken.²³²

5.4.1 Det allmänna servitutet

Servituten stiftas till förmån för en fastighet som vidare belastar en annan fastighet.²³³ Servitut innebär en bestående rättighet som ger rättighet att nyttja en annan fastighet på ett visst sätt. Det kan t.ex. gälla avlopp, vägar, vattenledningar och kablar. Med servitut fås juridisk användningsrätt utanför själva fastigheten. Servitut är avsedda att gälla ständigt, men i vissa undantagsfall kan servituten också vara tidsbestämda.²³⁴ Servituten fortsätter vara i kraft trots att det sker ägarbyten på den belastade eller berättigade fastigheten. Servituten betjänar respektive fastighetsägare.²³⁵ Servituten stiftas genom myndighetsbeslut och antecknas i fastighetsregistret.²³⁶ De kan och får inte skrivas in i lagfarts- och inteckningsregistret.²³⁷

Stiftandet av servitutet börjar genom att ett avtal ingås och avtalet förutsätter att den berättigade fastigheten behöver servitutet samtidigt som det inte får medföra betydande olägenhet för den belastade fastigheten. Servitut kan stiftas genom servitutsförrättning eller i samband med någon annan förrättning, såsom styckning.²³⁸ Vid förrättningen så stiftas servitutet antingen genom beslut av förrättningsingenjören som ett så kallat tvångservitut eller genom avtal mellan sakägarna. Avtalen är formfria. Alla sakägare måste underteckna förrättningsansökan eller så måste avtalet bifogas till ansökan. I avtalet är det skäl att nämna servitutets utsträckning och läge, eventuella ersättningar för servitutet samt vem

²³² Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 7.2.2012.

²³³ Timonen 1993, s. 137-139.

²³⁴ Ibid, s. 655.

²³⁵ Ibid, s. 137-139.

²³⁶ Tepora 2009, s. 34.

²³⁷ Personlig kommunikation, markanvändningstekniker Hyytinen, Vasa stad, 8.2.2012.

²³⁸ Timonen 1993, s. 655.

som bygger respektive underhåller servitutet.²³⁹ I samband med förrättningen kan servitut också flyttas, upphävas eller bestämmas eventuell ersättning för detta.²⁴⁰

Ständiga servitutsrätter som kan stiftas för en fastighet på en annan registerenhet är följande:

- ta/leda hushållsvatten
- placera och använda vatten- eller avloppsledning samt tillhörande anordningar och konstruktioner för hushålls- eller avloppsvatten
- avleda vatten för torrläggning av mark
- placera och använda telefon-, el-, gas- och värmeledning eller en annan liknande ledning samt konstruktioner och anordningar som hör till dessa
- använda ett område som behövs för fordons- eller båtplats, brygga, badplats, lagring av trävirke eller lastplats samt att använda ett område som behövs för en gemensam gårdsplan på detaljplaneområde
- använda ett markområde som behövs för fiske
- ta marksubstanser, såsom bl.a. sten, grus, torv, lera och andra dylika
- konstruktioner får placeras och användas för befolkningsskydd
- plats för avfallsinsamling eller en gemensam värmecentral mellan fastigheterna
- rätt till ett område (inom detaljplaneområde) som behövs för vägförbindelse.²⁴¹

De tre förstnämnda och det femte, som behövs för att användas som fordonsplats, samt det sistnämnda är servitut som inom detaljplaneområde får stiftas utan samtycke av den belastade fastighetens ägare. Det förutsätts att servitutet är viktigt för den berättigade fastigheten eller för kommunen och att det inte medför betydande olägenhet.²⁴²

Om det på grund av ändrade förhållanden eller att stifta ett ständigt servitut inte anses ändamålsenligt, så kan i stället ett tidsbestämt servitut stiftas. Vid förrättning ska det bestämmas en tidpunkt om hur länge det tidsbestämda servitutet är i kraft. Vid

²³⁹ Lantmäteriverket, *Handbok för förrättningsförfarandet (HFF)*, s. 200.

²⁴⁰ Timonen 1993, s. 655.

²⁴¹ Fastighetsbildningslagen (1995/554), § 154.

²⁴² *Ibid.*, § 156.

förrättningen kan också bestämmas en viss händelse som leder till att servitutet upphör att gälla tidigare än den bestämda tiden.²⁴³

När det gäller stiftande av ett servitut gäller följande enligt fastighetsbildningslagen (1995/554) 156 §:

”Ett servitut får stiftas, om ägarna till den belastade och den berättigade fastigheten eller kommunen och fastighetsägaren, i ett fall då servitutet kan stiftas till förmån för kommunen, avtalar om detta och servitutet är behövligt för fastigheten eller kommunen och det inte medför betydande olägenhet för den belastade registerenheten eller för innehavaren av en servitutsrätt som redan belastar området.”²⁴⁴

Ett servitut kan också stiftas utan avtal mellan sakägarna på det område som förrättningen omfattar, ifall att servitut behövs för att klyvning, tvångsbyte av ägor, skifte av samfällt område eller dylik förrättning ska kunna verkställas på ett ändamålsenligt sätt. För en fastighet eller skifte ska alltid vägförbindelse ordnas till en gata, landsväg eller enskild väg (med väglag) vid en förrättning. Vägförbindelse ska ordnas genom att stifta ett servitut eller stifta en vägrätt enligt lagen om enskilda vägar.²⁴⁵

Då ett servitut stiftas får det inte försvåra genomförandet av en detaljplan. Syftet med servitutet ska också försöka uppnås på ett så förmånligt sätt som möjligt och det ska stiftas så att varken servitutet eller servitutets nyttjande orsakar någon onödig skada för omgivningen eller större besvär för någon. Servitut får inte stiftas om utnyttjandet av det är förbjudet enligt någon annan lagstiftning.²⁴⁶

Vid förrättning ska det område som belastas av servitut bestämmas samt vilka begränsningar och andra nödvändiga villkor som ska gälla för utnyttjandet av servitutet. Om servitutet kräver att en väg anläggs eller att en byggnad eller dylikt byggs för att servitutet ska kunna utnyttjas, så ska iståndsättningskostnaderna bestämmas vid förrättningen. Samtidigt bestäms om ägarna till de berättigade fastigheterna står för kostnaderna eller om ägarna till det belastade området ska delta i kostnaderna. Om ett

²⁴³ Fastighetsbildningslagen (1995/554), § 154.

²⁴⁴ Ibid, § 156.

²⁴⁵ Ibid.

²⁴⁶ Fastighetsbildningslagen (1995/554), § 157.

servitut stiftas för kommunen, så gäller samma bestämmelser som för ägaren till en servitutsberättigad fastighet.²⁴⁷

Om det vid en förrättning bildas nya fastigheter, områden byts eller områden fogas till en fastighet, så ska det bestämmas för vilka fastigheter ett gammalt servitut kommer att gälla. Om det bildas flera fastigheter vid förrättningen, så kan ett servitut också börja gälla för dessa om det finns behov för det. Samtidigt kan också ett servitut som anses vara onödigt upphävas.²⁴⁸

Den som äger eller är innehavare till den fastighet som belastas av ett servitut har rätt att få ersättning för den skada eller besvär som det orsakar. Den som står för ersättningen är den som har nytta av servitutet. Förutom att ägaren och innehavaren till en fastighet har rätt att få ersättning för förluster i samband med t.ex. flyttning, stiftning, upphävande av ett servitut, så har även den som har arrenderätt eller annan särskild rätt till registerenheten också rätt till ersättning.²⁴⁹ Om ett servitut upphävs, ändras eller begränsas har den servitutsberättigade rätt att få ersättning för de förluster som beror på detta.²⁵⁰

Upphävande, stiftande och ändringar av servitut behandlas antingen vid en servitutsförrättning eller i samband med en annan fastighetsförrättning. Om en överenskommelse har nåtts angående ändring, upphävning eller ersättning för servitut, så kan fastighetsregisterföraren avgöra saken genom sitt beslut utan att behöva behandla ärendet vid en fastighetsförrättning. En rätt enligt lagen om enskilda vägar får vid servitutsförrättning på detaljplaneområde endast behandlas om det gäller flyttning, ändring eller upphävande av rätten.²⁵¹

Ansökan om servitutsförrättning får göras av den som äger en registerenhet och kommunen får göra en ansökan om det gäller ett servitut som gäller som förmån för kommunen.²⁵² Kostnaderna för en servitutsförrättning betalas av sökanden och om förrättning är till nytta för någon annan, så står även de för kostnaderna enligt den nytta som de får av åtgärden.²⁵³

²⁴⁷ Fastighetsbildningslagen (1995/554), § 158.

²⁴⁸ Ibid, § 159.

²⁴⁹ Ibid, § 162.

²⁵⁰ Ibid, § 164.

²⁵¹ Fastighetsbildningslagen (1995/554), § 165.

²⁵² Ibid, § 166.

²⁵³ Ibid, § 167.

5.4.2 Byggnadsservitut

Byggnadsservitut stiftas för att en tomt ska få bestående rätt att använda en byggnad eller en konstruktion som är belägen på en annan fastighet.²⁵⁴ Byggnadsservitut kan även stiftas för kommunens behov eller kommunala inrättnings behov samt byggande av samhällsteknik.²⁵⁵

Det kan gälla att på den belastade fastigheten t.ex. placera olika slags ledningar som fästs vid eller i en byggnad, använda en värmecentral eller använda en bilplats i en byggnad.²⁵⁶ Ett exempel är att på den belastade fastigheten, så kan en vägg eller konstruktion i en byggnad användas som stöd för mellanbjälklagen eller en annan konstruktion eller ifall att byggnader byggs så nära en gräns att de kan dela samma vägg.²⁵⁷ Ett servitut kan stiftas om det gagnar ändamålsenligt byggande och användning av fastigheten, om det är nödvändigt för servitutsrättens innehavare samt om servitutet inte medför betydande olägenheter för den fastighet som belastas.²⁵⁸ Åtgärden får inte heller försvåra fullgörande av detaljplanen.²⁵⁹

Liksom servitut, antecknas också byggnadsservitut i fastighetsregistret och kräver också ett skriftligt avtal mellan parterna som saken gäller.²⁶⁰ Byggnadsservitut som är inskrivna i fastighetsregistret är fortfarande i kraft även om fastigheten byter ägare.²⁶¹ Om det inte finns behov för ett bestående servitut kan av särskilda skäl ett tidsbestämt byggnadsservitut stiftas för en viss tid, t.ex. arrangemang gällande bilplatser.²⁶² Ett servitut kan också stiftas fastän de parter som saken gäller inte kommer överens om det, eftersom detaljplanen förutsätter det. Det kan t.ex. gälla ordnande av vägförbindelse för en annan fastighet, byggnadsdelar som ligger på gränsen mellan två fastigheter osv.²⁶³ Grunden för dessa servitut är att detaljplanens förverkligande inte ska försvåras i senare bygglovsförfaranden.²⁶⁴

²⁵⁴ Timonen 1993, s. 657-658.

²⁵⁵ Hallberg m.fl. 2006, s. 621-622.

²⁵⁶ Timonen 1993, s. 657-658.

²⁵⁷ Markanvändnings- och byggförordning (1999/895), kap. 13 § 80.

²⁵⁸ Hallberg m.fl. 2006, s. 621-622.

²⁵⁹ Ibid, s. 624.

²⁶⁰ Timonen 1993, s. 657-658.

²⁶¹ Markanvändnings- och byggförordning (1999/895), kap. 13 § 81.

²⁶² Hallberg m.fl. 2006, s. 621-622.

²⁶³ Markanvändnings- och bygglagen (1999/132), kap. 21 § 159.

²⁶⁴ Hallberg m.fl. 2006, s. 624.

Ett byggandsservitut ändras eller upphävs i samma ordning som då det stiftades, nämligen genom avtal eller tvång.²⁶⁵ Det är kommunens byggnadstillsynsmyndighet som fattar beslut angående stiftande, ändrande och upphävande av ett byggandsservitut.²⁶⁶ I Vasa stad har denna befogenhet delegerats till byggnadsjuristen.²⁶⁷ Byggnadsservituten kan även ändras och upphävas genom avtal, om parterna som saken gäller kommer överens om det.²⁶⁸ Det finns även sådana tillfällen då servitut får ändras eller upphävas utan rättsinnehavarens tillstånd. För det första, då servitut anses vara onödigt eller förlorat sin egentliga betydelse pga. ändrade omständigheter. Andra orsaken kan vara att servitutet har börjat orsaka betydande besvär för den belastade fastigheten och ändring eller upphävning av servitutet skulle inte medföra stora svårigheter för dess innehavare. Den sista orsaken är om servitut medför problem vid genomförande av detaljplan.²⁶⁹

Ersättningsfrågorna görs genom avtal, då stiftande, ändring eller upphävning av ett servitut grundar sig på ett avtal. Byggnadstillsynsmyndigheten har däremot inte behörighet att lösa ersättningsfrågor om det är fråga om tvångsservitut. Ersättningsfrågorna ska då behandlas genom att följa lagen om inlösning.²⁷⁰

6 Sammanfattning av teoridel

Syftet med det här examensarbetet var att undersöka olika typer av rättighetstyper och avtal som uppkommer i samband med dem. Specificerade frågor är vilka olika formaliteter rättigheterna och avtalen har, vilka egenskaper och vilka rättigheter samt begränsningar de medför.

Det finns en hel del juridik som ligger som grund för rättigheter och avtal. I samband med särskilda rättigheter såsom arrende och nyttjanderätt är det främst sakrätt och privaträtt som ligger som juridisk grund. Servitut hänförs däremot inte till sakrätt, eftersom sakrättigheterna tjänar betjäna personliga behov medan servituten stiftas för en fastighet. Sakrätten kan vidare delas in i saker, egendom, besittning och äganderätt.

²⁶⁵ Ekroos & Majamaa 2005, s. 723.

²⁶⁶ Hallberg m.fl. 2006, s. 621-622.

²⁶⁷ Personlig kommunikation, fastighetsingenjör Viljanmaa, Vasa stad, 10.4.2012.

²⁶⁸ Ekroos & Majamaa 2005, s. 723.

²⁶⁹ Hallberg m.fl. 2006, s. 624.

²⁷⁰ Ekroos & Majamaa 2005, s. 723.

Saker kan delas in i fasta och lösa saker. Indelningen behövs eftersom rättsreglerna är olika för fasta och lösa saker. Fasta saker är i stort sätt fastigheter medan övriga saker är lösa. Samma indelning gäller även för fast och lös egendom, det vill säga fast egendom gäller främst fastigheter. Skillnad mellan sak och egendom är att sak ligger på saknivå och egendom på rättslig nivå. En sak kan även bestå av tillbehör eller beståndsdelar. Dessa kan till exempel vara en byggnad eller en elledning som tjänar den fasta saken, såsom en fastighet.

Besittning är ett oenhetligt begrepp som innebär att man har någon slags faktisk rätt över en sak. Att begreppet är oenhetligt beror på om innehållet i besittningen gäller en fast eller lös sak samt om besittning är i form av t.ex. arrenderätt eller äganderätt. Arrende är ett exempel på när flera personer kan besitta samma sak. Det vill säga både ägaren och arrendetagaren besitter saken (arrendeområdet) samtidigt.

Äganderätten är en universalrätt jämfört med andra sakrätter. Rätten innebär att man får råda över en sak utan några egentliga begränsningar. Ägaren har så att säga total, exklusiv ensamrätt till saken. Förutsatt att det inte går emot någon annan lag. Den besittningsrätt som ägaren har innebär att ägaren har uteslutande, statiskt skyddad nyttjandefrihet när det gäller en sak.

Kommunen kan också vara ägare och till exempel arrendera mark åt enskilda personer. Genom att ingå privaträttsliga rättshandlingar försöker kommunen trygga sina intressen gällande bland annat markanvändning och bostadspolitik.

Samhällsteknik innebär bl.a. anordnande av vatten- eller avloppsledning samt placering och användning av tele-, el-, gas-, värmeledningar. Huvudansvaret för samhällstekniken ligger på kommunerna och städerna. Energiförsörjningen regleras endast till en liten del av kommunen. Eldistributionen är enskild näringsverksamhet och sköts oftast av ett enda verk på området. Enligt elmarknadscentralen kan elnäten delas in i elnät, stamnät, regionnät och distributionsnät. Elledningar som är minst 110 kV byggs huvudsakligen genom inlösningslov. Byggnadstillsynsmyndighetens placeringsförordning ges huvudsakligen till mindre elöverföringsanordningar. Elbolaget i Vasa, Vasa elnät, begär endast om placeringslov (placeringsförordning) av staden. Det är alltid nyttjanderätt som upplåts för Vasa elnäts ledningar. Från Vasa stads fastighetssektor får Vasa elnät lov att bygga och får veta exakt var kablarna får grävas ner.

Rättigheter stiftas genom en rättshandling som är en viljeyttring. Kombinationen av flera rättshandlingar bildar vidare ett avtal. Privaträttsliga avtal baserar sig oftast på arrende- och servitutsavtal. Avtalen i Finland har innehållsfrihet och avtalsparterna kan på så vis till stor del själva bestämma avtalens innehåll och fritt utarbeta villkoren som lämpar sig bäst för deras syften. Funktionerna varierar för olika avtalstyper, eftersom de har skapats för olika behov. Innehållet i olika avtalstyper kan vara mycket oenhetligt, eftersom stadganden härstammar från olika tidsperioder. Därför finns det olika formella skillnader i rättigheterna och avtalen.

En rättighet att nyttja någon annans fastighet och som baserar sig på ett avtal ska inskrivas som en särskild rättighet. Det är endast de särskilda rättigheter som nämns i jordabalken och som är baserade på en rättshandling som får inskrivas. De särskilda rättigheter som tas upp i detta arbete och kan inskrivas är legorätt (arrenderätt), annan nyttjanderätt samt vederlagsfri nyttjanderätt.

Inskrivning innebär att rättförhållanden gällande fastigheter antecknas i lagfarts- och in-teckningsregistret. En särskild rättighet måste klassificeras som inskrivningsbar för att få skrivas in i registret. Inskrivningen offentliggör rättigheten så att även tredje man får kännedom om rättigheten. Genom inskrivning får rättsinnehavaren så att säga ett dynamiskt skydd som motsvarar äganderätten till en fastighet dvs. lagfart. Genom inskrivningen förstärks och skyddas rättsinnehavarens rättsställning i samband med att fastigheten får ny ägare, mot andra konkurrerande innehavare av särskilda rättigheter och mot fastighetsägarens skulder. Inskrivningen är obligatorisk för de vederlagsfria nyttjanderätter samt arrende- och nyttjanderätter som avses i jordabalken kapitel 14 moment 2. Särskilda rättigheter får inte inskrivas om de är bestående, gäller som förmån för en fastighet eller annat område eller om rättigheten har stiftats i samband med en fastighetsförrättning eller annars genom myndighetsbeslut. Ett exempel på sådan rättighet är servitut som inskrivs i fastighetsregistret.

Överlåtelse innebär till exempel att en person med rätt att nyttja en sak som ägs av någon annan kan överlåta sin rätt. Nyttjanderätter måste emellertid utredas från fall till fall om rättigheterna kan överlåtas och under vilka förutsättningar. I samband med arrende så betyder överlåtbarhet att arrendetagaren kan överlåta sin, på avtal baserade, arrenderätt av mark- eller vattenområde under den kvarvarande arrendetiden till tredje man. Denna tredje

man blir ny arrendetagare för den ursprungliga arrendegivaren. Överlåtelse kan också gälla för servitut.

Vederlag förekommer främst i samband med arrendering. Är arrendetiden över 10 år, så får arrendet bindas till ett index och justeras enligt ändringarna i indexet. Ersättningar förekommer för området på vilken en rättighet stiftas och markägaren får så att säga ersättning för att denne inte kan använda marken. Vid nyttjanderätt som kan sägas upp på en viss kort tid förekommer inte ersättning, däremot om det gäller ett servitut kan ersättning fås om rättsinnehavaren måste flytta sina servitut såsom ledningar. Vid långtidsarrenden kommer ersättningsfrågor oftast upp i samband med att arrendegivaren är tvungen att lösa in de byggnader som arrendetagaren har uppfört på området ifall att arrendetagaren blir tvungen att säga upp arrendeavtalet.

Nyttjanderätt innebär att ägaren till en fastighet har rätt att ge någon annan rätt att använda fastigheten eller en del av den. Med nyttjanderätt menas både rättigheter som kräver att en sak besitts samt sådana rättigheter som ger rättsinnehavaren rätt att endast i vissa avseenden nyttja saken. Det finns flera typer av nyttjanderätter, såsom arrendering av nyttjanderätt (arrende), nyttjanderätt av servitutstyp (servitut) och andra speciella nyttjanderätter. De vanligaste och mest förekommande nyttjanderätterna upplåts enligt jordabalken, fastighetsbildningslagen eller jordlegolagen.

Annan nyttjanderätt upplåts enligt jordabalken t.ex. i samband med köp, försäljning, testamente, gåvor. Ägaren kan t.ex. sälja ett hus men bibehålla nyttjanderätten på garaget. Nyttjanderätter måste oftast trots allt utredas från fall till fall om rättigheterna kan överlåtas och under vilka förutsättningar. En nyttjanderätt som är i kraft tillsvidare eller de som inte går att överlåta behöver inte inskrivas. De får inskrivas, men det är inget tvång.

Vederlagsfri nyttjanderätt följer inte jordlegolagen utan rättigheten är inte reglerad i lagen. Människor som är nära besläktade ingår ofta avtal som ger t.ex. barnen rätt att använda en fastighet som föräldrarna äger helt utan bekostnad. Det är då fråga om en nyttjanderätt, eftersom någon betalning av arrendeavgift inte har avtalats och bestämts. Vederlagsfria nyttjanderätter kan inskrivas och kan i vissa fall t.o.m. kräva inskrivningsskyldighet.

Förvärvande av ägande- eller nyttjanderätt till ett jord- eller vattenområde och till de byggnader som finns på området kan ske genom inlösen och med stöd av inlösningslagen.

Områden som inlöses kan vara t.ex. järnväg, naturskyddsområden eller kraftledningar. Inlösningen består av två skeden, nämligen inlösningstillstånd och sedan en inlösningsförrättning som följer därpå. Ansökning om inlösningsförrättning görs hos lantmäteribyrån. Genom inlösen kan ägarens äganderätt av en sak tas mot dennes vilja eller grunda en nyttjanderätt till en sak för någon annan, som begränsar ägarens rättigheter (s.k. tvångsinlösen).

Arrendering betyder att besittningsrätten överläts och äganderätten kvarstår. Arrende uppgörs till förmån för t.ex. en person eller ett bolag.

Om ett arrendeavtal gäller en byggnad eller en del av en byggnad så är det fråga om hyra av lägenhet. Hyra av lägenhet kan vidare delas in i hyra av bostadslägenhet och hyra av affärslägenhet.

De begränsade nyttjanderätterna är tidsmässigt mera begränsade och det är mera begränsat vad rättsinnehavaren får göra än vid normal jordlega (markarrende). Nyttjanderätten ger endast rätt till ett visst nyttjande av fastigheten, såsom att fiska eller använda en väg på fastigheten. Dessa hör enligt jordabalken till de inskrivningsbara särskilda rättigheterna.

Arrendering av nyttjanderätter är korttidsavtal och kan jämföras med arrenderingar. Sådana tillfälliga arrenderingar av nyttjanderätt på områden kan vara t.ex. skoterleder, elledningar, föreningar som använder vissa områden eller att i samband med något bygge få använda ett område för att förvara byggnadsmaterial på. Det kan också gälla arrende av jakträtter, som kan omfatta jakträtt eller enbart drivrätt. Dessa nyttjanderätter går inte att inskriva, eftersom de inte får överlåtas.

Jordlegoavtal är ett avtal, som uppgörs då ett område eller en fastighet hyrs ut på arrende till någon annan mot en bestämd avgift för en viss tid eller tillsvidare. Området som arrenderas kan vara en hel fastighet eller ett avgränsat område. Bestämmelser om denna avtalstyp finns skrivna i jordlegolagen (1966/258) från år 1966. Arrenderätt kan inte stiftas för evig tid. Längsta tiden som avtalas om är 100 år eller tillsvidare. Även rätt att överlåta arrenderätten regleras skilt för varje arrendetyp i jordlegolagen. Det finns olika typer av jordlegoavtal. Tomtlega innebär att en byggnadstomt, som är belägen i ett byggnadskvarter på detaljplaneområde, arrenderas för bostadsändamål med tomtlegorätt för att stadigvarande bebos. Tomtlegorätt skrivs inte in. Annan lega av bostadsområde innebär att

en tomt arrenderas utan tomtlegorätt eller så kan det också vara en annan fastighet eller ett annat område som arrenderas för bostadsändamål och en byggnad som stadigvarande bebos. Arrendeavtal för byggnadstomter kan göras för en minimitid på 30 år och max 100. Inskrivningsskyldighet gäller för arrende av bostadsområden. Lega av bebyggd bruksdel innebär lantbruk, som har de bostads- och ekonomibyggnader som behövs i samband med lantbruk. Arrendetypen får upplåtas för viss tid, men högst 25 år och får inte överlåtas utan legogivarens samtycke. Jord för lantbruksändamål innebär ett jordbruksområde som inte har behövliga lantbruks- och bostadsbyggnader eller inte tillräckligt av dem för att bedriva jordbruk. Annan jordlega används i fråga om fastigheter eller områden som arrenderas för andra än bostads- eller jordbruksändamål. Maximitid för detta avtal är 100 år, men avtalet kan också göras gällande tills vidare. Till annan jordlega hör bl.a. arrenderingar av transformatorer, GSM-master, industri-, lager- eller för fritid ämnade fastigheter. Arrendetagaren har rätt att överlåta den här typen av arrende utan samtycke av arrendegivaren. Om avtalet för arrendetypen annan jordlega är i kraft tills vidare, så är det inte fråga om ett inskrivningsskyldigt arrendeavtal. Lega av bostadsområde samt annan jordlega kan fritt överlåtas. Då arrendeavtalet har överlåtit ska den nya innehavaren ansöka om inskrivning.

Servituten grundas till förmån för en fastighet som vidare belastar en annan fastighet. Servitut innebär en bestående rättighet som ger rättighet att nyttja en annan fastighet på ett visst sätt. Det kan t.ex. gälla avlopp, vägar, vattenledningar, kablar o.s.v. Servituten stiftas genom myndighetsbeslut och antecknas i fastighetsregistret. Stiftningen av servitutet börjar genom att ett avtal ingås och därpå följer en servitutsförrättning. Servitutet kan även stiftas i samband med någon annan förrättning, såsom styckning.

Byggnadsservitut stiftas för att en tomt ska få bestående rätt att använda en byggnad eller en konstruktion som är belägen på en annan fastighet. Det kan gälla att på den belastade fastigheten t.ex. placera olika slags ledningar som fästs vid eller i en byggnad, använda en värmecentral eller använda en bilplats i en byggnad. Liksom servitut, antecknas också byggnadsservitut i fastighetsregistret och kräver också ett skriftligt avtal mellan parterna som saken gäller. Det är kommunens byggnadstillsynsmyndighet som fattar beslut angående stiftande, ändrande och upphävande av ett byggnadsservitut.

Jämförelsetabell

	Annan nyttj.rätt	Vederlagsfri nyttj.rätt	Begränsad nyttj.rätt	Arrendering av nyttj.rätt	Jordlega	Servitut	Byggnadsservitut
Lagstiftning som följs	Jordabalk	Jordabalk	Jordabalk	-	Jordlegolag	Fastighetsbildningslag	Markanvändnings- och byggförordning
Allmän skillnad	Upplåts t.ex. i samband med köp, försäljning och gåvor.	Hör till annan nyttjanderätt. Kallas för arrendeavtal i avtalshandlingarna, men följer ändå inte jordlegolagen.	Tidsmässigt mera begränsade och mera begränsat vad rättsinnehavaren får göra än vid jordlega.	Korttidsavtal och kan jämföras med arrenderingar.	Ett område eller en fastighet hyrs ut på arrende till någon annan mot en bestämd avgift för en viss tid eller tillsvidare.	Stiftas till förmån för en fastighet som vidare belastar en annan fastighet.	Stiftas för att en tomt ska få bestående rätt att använda en byggnad eller en konstruktion som är belägen på en annan fastighet.
Användningsområde	Kan sälja hus men bibehålla nyttjanderätt till garaget.	Släktingar ger t.ex. barnen rätt att använda föräldrarnas fastighet helt utan bekostnad	Använda en fastighet som vinterförvaring av båt eller som genomfart.	Jakträtt eller tillfälliga områden att förvara någonting på. T.ex. skoterleder eller som förvaring av byggnadsmaterial.	Tomtlega och annan lega av bostadsområde. Lega av bebyggd brukningsdel och jord för lantbruksändamål. Annan jordlega.	Kan stiftas för avlopp, vägar, vattenledningar, kablar o.s.v.	Placera olika slags ledningar som fästs vid eller i en byggnad, använda en värmecentral eller använda en bilplats i en byggnad.
Rättighetens giltighetstid	Tillsvidare eller högst den maximitid som stadgas i lagen.	Kan t.o.m. vara på livstid, men får inte vara bestående om den ska inskrivas.	-	Staden kan säga upp avtalet när som helst om staden behöver området.	Längsta tiden är 100 år eller tillsvidare. Varje jordlegotyp har specifika tider. Se kap 5.3.4.	Avsedda att vara bestående, men kan i vissa undantagsfall vara tidsbestämda.	Avsedda att vara bestående, men kan i vissa undantagsfall vara tidsbestämda.
Avtalets formkrav	Relativt fria	Relativt fria	-	-	Långtidsavtal: tämligen fastställda villkor. Korttidsavtal: bestämmer själv villkoren.	Avtalen är formfria.	Avtalen är formfria.

	Annan nyttj.rätt	Vederlagsfri nyttj.rätt	Begränsad nyttj.rätt	Arrendering av nyttj.rätt	Jordlega	Servitut	Byggnadsservitut
Överlåtbarhet	Utreds från fall till fall om de kan överlåtas	Om det i avtalet nämns att rätten är överlåtbar, så går det att överlåta den.	Kan överlåtas.	Jakträtt får överlåtas. Övriga får inte överlåtas.	Arrenderätter är överlåtbara. Förutsatt att det inte är förbjudet i avtalet.	Servitut fortsätter vara i kraft trots byte av fastighetsägare.	Servitut fortsätter vara i kraft trots byte av fastighetsägare.
Inskrivning	Får inskrivas, men inget tvång.	Kan inskrivas. Kan t.o.m. kräva inskrivning om rättigheten ger rätt till besittning av ett område.	Hör till de inskrivningsbara särskilda rättigheterna.	Får inskrivas, men icke överlåtbara får inte inskrivas.	Måste inskrivas om arrenderätten är tidsbunden och går att överlåta.	Antecknas i fastighetsregistret.	Antecknas i fastighetsregistret.
Inskrivs i	Lagfarts- och inteckningsregistret	Lagfarts- och inteckningsregistret	Lagfarts- och inteckningsregistret	Lagfarts- och inteckningsregistret	Lagfarts- och inteckningsregistret	Fastighetsregistret	Fastighetsregistret
Vederlag	-	Vederlagsfritt	Vederlag kan uppbäras.	Vederlag kan uppbäras.	Vederlag uppbäras.	Ersättningar kan förekomma.	Ersättningar kan förekomma.

7 Undersökningens uppläggning och genomförande

I min undersökning har behöriga fackmän inom städer/kommuner runtom i Finland fått besvara en enkät med strukturerade frågor samt några inslag av öppna frågor. Frågorna rörde sig kring följande frågeställningar: om avgift uppbärs för den typ av nyttjanderätt som elbolaget har för sina ledningar och kablar på stadens/kommunens mark, vilka krav som ställs på elbolagen och hurdana ersättningar som förekommer. I kapitel 8 redogör jag för de resultat som undersökningen gett.

7.1 Metodval

Det finns många sätt att få svar på sina frågeställningar. Svaren kan fås genom att använda sig av observationer, intervjuer eller enkäter. Det finns två metoder, intervjuer och enkäter, när undersökningsenheterna själva aktivt svarar på frågeställningar. Valet av metod beror på syftet med undersökningen och frågeställningarna.²⁷¹

Jag valde att göra en kvantitativ undersökning med strukturerade och ostrukturerade frågor för att undersöka avgifter i samband med den nyttjanderätt elbolaget får för att få ha sina ledningar och kablar på stadens/kommunens mark. Orsaken till att jag valde den kvantitativa metoden var för att jag ville få kort och lättförståelig information om hur varje stad/kommun förhöll sig till vissa frågor. I enkätformulär är frågeformuleringarna gjorda på sätt att alla svarsalternativen presenteras på samma sätt för alla respondenterna. Har frågorna formulerats på ett bra sätt så blir det lättolkade resultat.²⁷²

Genom kvantitativ metod fås informationen i form av siffror och mängder.²⁷³ Alla respondenter får dessutom samma frågor. Genom att även ta med öppna frågor får jag en djupare inblick i vissa frågor t.ex. vilka krav som ställs på elbolagen då de uppför sina elledningar och kablar på stadens/kommunens mark.

²⁷¹ Ejlertsson 2005, s. 9-11.

²⁷² Ibid, s. 11-12.

²⁷³ Holme & Solvang 1997, s. 76.

En enkätundersökning består av ett frågeformulär som undersökningsenheten själv besvarar. Enkäten består främst av fasta svarsalternativ, men även öppna frågor där respondenten själv får formulera sitt svar.²⁷⁴ Genom en enkät kunde jag även göra undersökningen inom ett stort geografiskt område och respondenterna kunde begrunda frågorna i lugn och ro och fick samtidigt möjlighet att kontrollera faktauppgifter.²⁷⁵

Enkäten (bilaga 1 och 2) gjordes på de båda inhemska språken, finska och svenska, för att respondenterna ska ha möjlighet att välja sitt eget modersmål och på så sätt minskar även risken för att eventuellt missförstå någon av frågorna i enkäten. Enkäten var inte anonym, d.v.s. alla respondenter satte ut stadens/kommunens namn. Detta gjordes eftersom frågorna i enkäten inte gällde något som är hemligstämplat inom städer/kommuner samt eftersom Vasa stad ville få möjligheten att se och jämföra hur varje enskild stad/kommun förhåller sig till avgifterna, kraven och ersättningarna.

7.2 Undersökningens praktiska genomförande

I början av februari 2012 blev undersökningens syfte fastställt. Jag valde efter detta att ta reda på vad Vasa stad ville få fram i undersökningen samt valde att även få elbolaget syn på nyttjanderättsavgifterna, kraven och ersättningarna. Detta gjorde jag genom att göra en intervju med planeringschefen vid Vasa elnät. Jag började göra upp enkäten på båda inhemska språken och i slutet av februari skickades datorenkäterna (bilaga 1 och 2) ut genom e-post till 21 städer i Finland. Jag valde bland de städer som hade ett ungefär eller större invånarantal än Vasa. Enkäterna fanns med i e-posten som en länk till en internetadress. Svaren sparades sedan automatiskt i ett dataregister.

7.3 Dataanalys

Undersökningen som jag har gjort är kvantitativ med en del inslag av kvalitativ metod. Resultaten kommer att visas i form av diagram samt genom att de öppna frågorna

²⁷⁴ Ejlertsson 2005, s. 7.

²⁷⁵ Ibid, s. 11.

presenteras genom analys och citat. Svaren presenteras ett åt gången och enligt ordningsföljden på frågorna i enkäten.

För att andra ska förstå dataanalysen har den först bearbetats. Informationen har analyserats och strukturerats. Svaren och resultaten presenteras i följande kapitel.

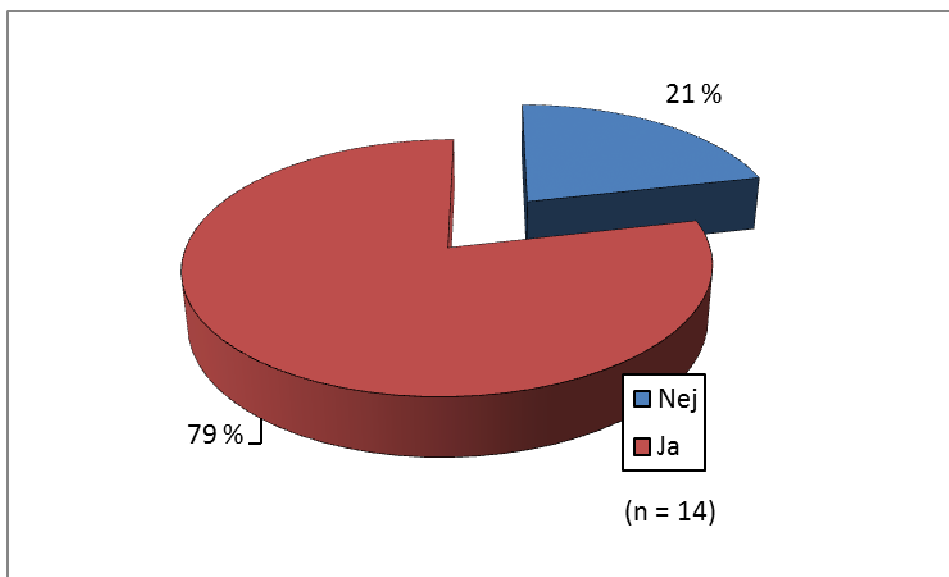
8 Resultat och tolkning

Här nedan redovisar jag min enkätundersökning. Det är en undersökning med strukturerade och några inslag av öppna frågor som olika städer/kommuner runtom i Finland har svarat på. Genom enkäten (se bilaga 1 och 2) ville jag få reda på om städerna/kommunerna uppbär avgift av elbolaget för den typ av nyttjanderätt som uppkommer i samband med att elledningar och elkablar byggs på städernas/kommunernas mark. Jag ville även undersöka vilka krav som ställs på elbolaget i samband med uppförandet av ledningarna och kablarna samt vilka ersättningar som förekommer.

Sammanlagt sändes 21 enkäter ut till de olika städerna/kommunerna per e-post. Antalet enkäter som besvarades var 14. Trots att vissa enkäter endast svarade på några av frågorna, valde jag att ändå använda de svar jag fick. Detta eftersom jag inte ansåg att det inte skulle ha någon negativ effekt på resultatet. I den här redovisningen tolkas de 14 svaren som jag mottog, vilket motsvarar 67 % av totala antalet utskickade enkäter. Svarsprocenten anser jag vara så hög att resultatet ger en pålitlig analys.

8.1 Kommunens/stadens del i elbolaget

Det var 14 städer/kommuner som svarade på enkäten. Av dessa var 79 % ägare eller delägare i det lokala elbolaget, medan 21 % inte ägde någon del i elbolaget (figur 1).

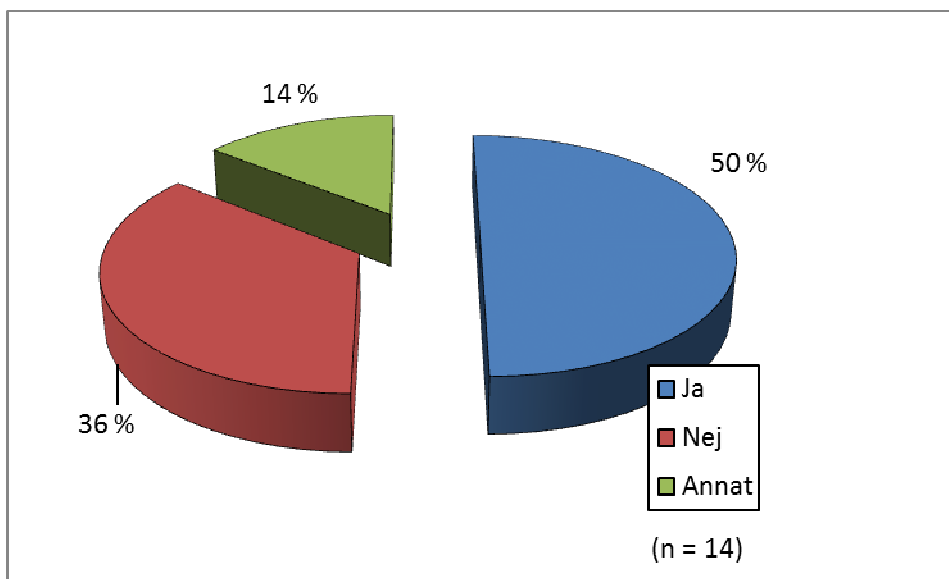


Figur 1. Är staden/kommunen delägare i det lokala elbolaget?

8.2 Uppbärande av avgift

Att utreda om avgift uppbärs för den nyttjanderätt, som elbolaget får då de bygger elledningar och -kablar på stadens/kommunens mark, är en väsentlig del av undersökningen. Vasa stad uppbär endast avgift av elbolaget om det är skog, i övriga fall uppbärs ingen avgift. Vasa stad uppbär även avgift för att skriva ut loven, men ingen avgift uppbärs för själva placeringen av ledningarna och kablarna.²⁷⁶ Enligt fråga 3 i enkätundersökningen uppbär 50 % av städerna och kommunerna avgift för nyttjanderätten (figur 2). Antalet städer/kommuner som inte uppbär avgift är 36 %. Bland de två (2) städer som hade svarat ”annat” gällde det bl.a. att staden/kommunen bara arrenderade områden för transformatorer samt att det inte uppbärs vederlag för kablar som sätts ner i marken med förläggningstillstånd på planeområde. Utgående från svaren kunde det inte dras en slutsats att ägandet eller delägandet i elbolaget skulle ha en inverkan på uppbärandet av avgiften, eftersom vissa städer/kommuner som var ägare eller delägare i elbolaget trots allt uppbär avgift av elbolaget, samtidigt som vissa städer/kommuner som inte var ägare eller delägare inte uppbär någon avgift.

²⁷⁶ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.



Figur 2. Uppbär staden/kommunen avgift för elbolagens placering av elledningar och elkablar på staden/kommunens mark?

Fråga 4 var en öppen fråga där jag ville få veta hur stor avgiften är och vad den baserar sig på. Av de 14 städer och kommuner som svarade på enkäten var det 7 stycken som valde att svara på denna fråga:

”Linjasta tehdään johtoalueen käyttöoikeussopimus ja korvaus maksetaan tele- ja sähkösovimuksen suositusten mukaan.”

Med andra ord så gör staden/kommunen för ledningen i fråga upp ett nyttjanderättsavtal för ledningsområdet och ersättning betalas enligt tele- och elavtalets rekommendationer.

”Varsinainen sijoituslupa on maksuton, mutta kaapelin kaivamisesta tai asentamisesta pylväisiin peritään maksu taulukon mukaan asemakaava-alueella. Asemakaava-alueen ulkopuolella tehtävistä töistä ei peritä maksua.
<http://www.pori.fi/material/attachments/hallintokunnat/tekninenpalvelukeskus/luvat/5vg2C FayP/katutyolupa-maksulk.pdf>”

Själva förläggningstillståndet är avgiftsfritt, men för grävning av kablar och montering av stolpar uppbärs en avgift på detaljplaneområde enligt en tabell. Avgift uppbärs inte för arbeten som görs utanför detaljplaneområde.

”Maksu perustuu kunnossa- ja puhtaanapitolakiin. Maksun suuruus koostuu tarkastus- ja valvontamaksusta sekä kaivualueen laajuudesta, kestosta ja keskeisyydestä. Eli maksun suuruus riippuu edellä mainituista tekijöistä.”

Avgiften grundar sig på lagen om underhåll och renhållning av gator och vissa allmänna områden (1978/669). Avgiftens storlek består av en inspektions- och övervakningsavgift samt grävområdets omfattning, varaktighet och orientering. Det vill säga avgiftens storlek beror på ovannämnda faktorer.

”Yhtiö maksaa sopimuksen mukaisen korvauksen kerran vuodessa. Summa ei ole tiedossani.”

Bolaget betalar ersättning enligt avtalet en gång i året. Personen som svarade på enkäten visste dock inte hur stor summan var.

”Maanomistajanlupa 84 €. Jos linja rakennetaan yleiselle alueelle, tehdään sijoittamissopimus, josta ei peritä maksua.”

Markägareslov 84 €. Om ledningen byggs på allmänt område, görs förläggningstillstånd, för vilket avgift inte uppbärs.

”20 kV:n linjasta yhtiö maksaa 0,4 euroa/m² ja tonttimaalla 1 euro/m². Kaapeleista ei makseta. Puistomuuntamot 160 e, tontilla 400 e”.

För 20 kV ledningar betalar bolaget 0,4 euro/m² och på tomtmark 1 euro/m². För kablar betalas inget. Parktransformatorer 160 € och på tomt 400 €.

”Hallintokunnilla omat taksat. Alueen käyttötarkoituksen mukaan määräytyvä. Euroa/m².”

Förvaltningsenheterna har egna taxor. Bestäms enligt områdets användningsändamål. Betalas i €/m².

8.3 Olika krav på elbolaget

Stadsplaneringen vill alltid vara involverade om Vasa elnät ska bygga någonting. Då Vasa elnät börjar planera sitt byggande så hör de därför alltid med stadsplaneringen om de kan komma till området och bygga och var Vasa elnät får bygga på området eller om det överhuvudtaget går att Vasa elnät kommer och bygger sina ledningar.²⁷⁷ I fråga 5, som var en öppen fråga, ville jag få reda på om det finns andra krav som ställs på elbolaget i samband med byggande och uppförande av elledningar på stadens/kommunens mark. 12 städer/kommuner valde att svara på frågan. Svaren varierade mellan respondenterna, men största delen nämnde att det finns olika tekniska krav, olika lov som krävs samt att vissa särskilda anvisningar och bestämmelser måste följas. Nedan följer de 12 svaren:

”Teknisiä vaatimuksia esim etäisyyksien jne suhteen”

Tekniska krav ställs på elbolaget t.ex. gällande avstånd o.s.v.

”Kaupungissa noudatetun käytännön perusteella määritelty tilapäis- tai pitkäaikaisvuokrauksille vakio- ja lisehtoja.”

De på praxis bestämda fasta- och tilläggsvillkor för tillfälliga- eller långtidsarrenden som följs i staden.

”Återställande av mark- och anläggningar efter byggandet.”

”Kokkolan Energia ei paljon kysele, kun se rakentaa/muuttaa linjoja”

Karleby energi frågar inte så mycket, när de bygger/ändrar ledningar.

”Suunnitelmat hyväksyttävä. Kaivulupa haettava. Sijaintitieto toimitettava kaupungille.”

Planerna ska godkännas. Grävningslov ska sökas. Lägesinformation lämnas in till staden.

”Aluelta kaadettavat puut kaataa sähköyhti ja myy ne ja tilittää sen sitten kaupungille.”

²⁷⁷ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

Elbolaget avverkar de träd som faller på området och säljer dem och redovisar det för staden.

”Yhtiön on noudatettava johtojen ja niihin liittyvien laitteiden rakennustöissä teknisen ja ympäristötoimialan ohjeita ja muita ehtoja.”

Bolaget måste följa teknik- och miljöbranschens instruktioner och övriga villkor vid byggandet av ledningarna och deras tillhörande anordningar.

”Uusien linjojen sijoittaminen edellyttää kaupunkimaanomistajaksikön kirjallista lupaa.”

Placering av nya ledningar förutsätter ett skriftligt lov av stadens markägandeenheten.

”Tietysti kaivettaessa noudatetaan kaivutyön sääntöjä, rakennekerroksia ei saa sekoittaa ja kaapeli on asennettava 80cm syvyyteen. Lisäksi työn tilaajalla on 2 vuoden takuu aika. Jos kaivanto painuu 2 vuoden kuluessa, luvan hakija tekee ja maksaa korjauksen.”

Vid grävning följs naturligtvis regler för grävarbeten, konstruktionsskikten får inte blandas och kablarna måste monteras på 80 cm djup. Dessutom har arbetets beställare 2 års garantitid.

”Yhtiö palauttaa maan entiseen käyttötapaan soveltuvaan kuntoon kun johdot eivät enää tarpeen.”

Bolaget ger tillbaka marken i lämpligt skick enligt tidigare användningsområde när ledningarna inte längre behövs.

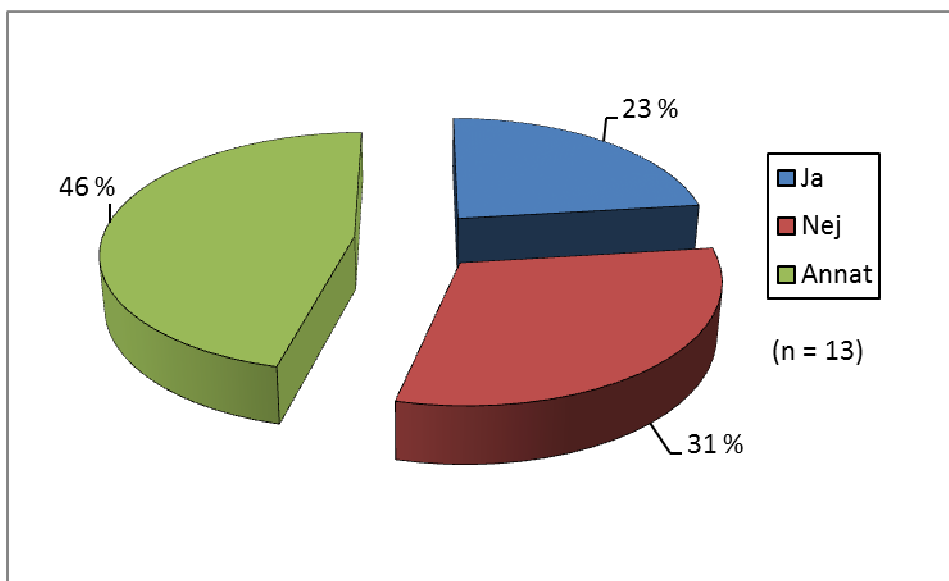
”Tilanteesta riippuen vaaditaan rasite- / muu käyttöoikeus ja / tai kaivuulupa”

Beroende på situation krävs servituts-, annan nyttjanderätt och/eller grävningenslov.

”Sähköyhtiö noudattaa samoja ohjeita ja määräyksiä kaapeleiden ja johtojen sijoittamisessa kuin muutkin johtolaitokset.”

Elbolaget följer samma anvisningar och bestämmelser vid placandet av kablar och ledningar liksom andra ledningsanläggningar.

I fråga 6 frågades det om staden/kommunen brukar fastställa krav i form av att elbolaget måste flytta elledningarna om staden/kommunen behöver marken. I de lov som Vasa stad gör åt Vasa elnät står det att om staden gör planändringar måste Vasa elnät flytta ledningarna och stå för kostnaderna.²⁷⁸ Av respondenterna var det 13 stycken som svarade på frågan. 23 % av dessa städer/kommuner har krav att elbolaget måste flytta ledningarna om staden eller kommunen själv behöver marken (figur 3).



Figur 3. Brukar Ni fastställa krav i form av att elbolaget måste flytta elledningarna om staden/kommunen behöver marken.

Av respondenterna var det 31 % som inte fastställde sådana krav på elbolaget. Resterande 46 % hade andra sätt att lösa saken på:

”Ledningar flyttas enl. överenskommelse t.ex. när nya områden byggs eller när luftledningarna annars måste förnyas.”

”On sovittu, että Kokkolan Energia siirtää linjat kustannuksellaan, kun kaupunki tarvitsee maata käyttöönsä”

Det har avtalats att Karleby Energi flyttar ledningarna på egen bekostnad när staden behöver använda marken.

²⁷⁸ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

”Yhtiö siirtää, jälkeensä rakentava maksaa.”

Bolaget flyttar och den som bygger efteråt betalar.

”jos linja on vanha tai on sijoituslupa silloin siirrosta vastuu ei kuulu sähköyhtiölle vaan sille joka kehittää alueen maankäyttöä. Yleensä maksaja on kaupungin maalla kaupungin maanomistuksesta vastaava yksikkö jolle hyödyt tulevat maankäytön muutoksessa.”

Om ledningen är gammal eller har förläggningstillstånd så hör inte ansvaret till elbolaget utan till den som utvecklar områdets markanvändning. I allmänhet är betalaren den enhet som sköter stadens markägande som drar nytta av förändringar i markanvändningen.

”Siirtämisvelvollisuus on vain vanhoilla asuinalueilla, kun sähköyhtiö joutuu omien syiden takia uusimaan ja kaivamaan ilmalinjat maahan ja kukaan muu laitos ei pysty rahallisista syistä lähtemään yhteisprojektiin mukaan. Kun muun laitokset (Kunnallistekniikka, Porin Vesi, puheilin) aloittavat kohteen saneerauksen myöhemmin, sähköyhtiö joutuu todennäköisesti siirtämään kaapelita.”

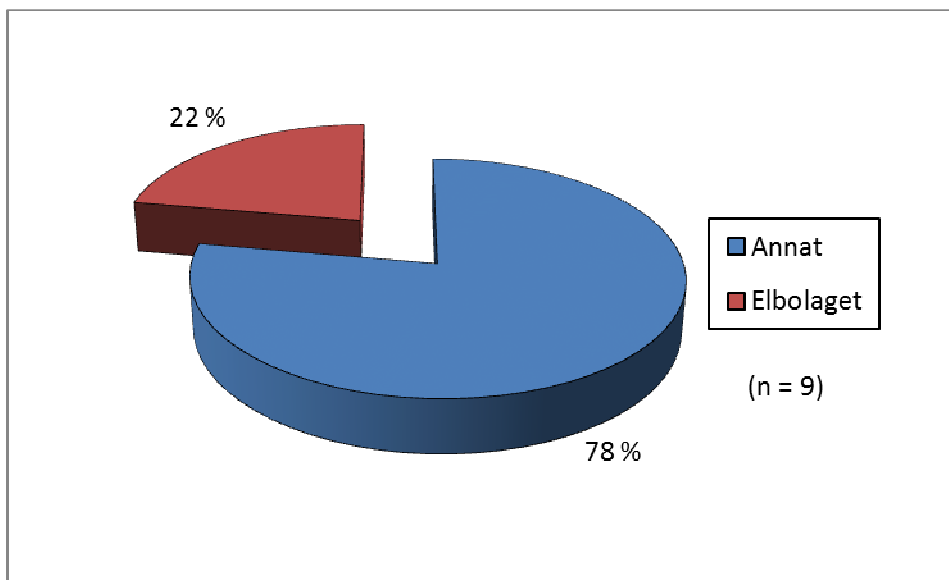
Flyttningsskyldighet finns bara på gamla boendeoråden, när elbolaget blir tvunget att p.g.a. egna orsaker förnya och gräva ner luftledningarna i marken och något annat bolag inte kan p.g.a. finansiella orsaker gå med i ett gemensamt projekt. När andra bolag (kommunalteknik, Porin vesi, telefon) senare börjar sanera objekt, så måste elbolaget högst antagligen flytta kablarna.

”Asemakaavoituksen yhteydessä sovitaan erikseen. Usein myös johdonomistajan etu.”

I samband med detaljplaneringen avtalas skiljt. Ofta också en förmån för ledningsägaren.

Mellan Vasa stad och Vasa elnät finns en gammal överenskommelse som tillämpas gällande de kostnader som uppkommer då elledningar måste flyttas. Om elledningarna är nya står staden för hela flyttkostnaden, om ledningarna är 5 år gamla betalar staden halva kostnaden och är ledningarna 10 år gamla betalar Vasa elnät själva alla flyttkostnader. Däremot i andra kommuner som Vasa elnät verkar i tar Vasa elnät betalt om de måste

flytta ledningar.²⁷⁹ I fråga 7 ville jag få reda på vem som står för kostnaderna ifall att elledningarna måste flyttas. Staden/kommunen var ett av alternativen, men utgående från svaren, så förekommer det aldrig att endast staden eller kommunen står för kostnaderna. Däremot i 22 % av städerna/kommunerna, så är det elbolaget som själva får stå för flyttkostnaderna (figur 4).



Figur 4. Om Ni svarade ja på föregående fråga. Vem står för flyttkostnaderna av elledningarna?

En stor del av de 9 städer/kommuner som valde att svara på fråga hade svarat "annat" (78 %).

"Jatkuva riidan aihe, yhtiöt ei hevin suostu maksamaan. Kaupungin kanta on, että asemakaavan tullessa yhtiö sijoittaa kaapelit/johdot asemakaavan mukaiseen paikkaan kustannuksellaan. Kaavamuutostilanteissa pyritään neuvottelemaan maksajasta"

Ett konstant omtvistat ämne, bolagen går inte lätt med på att betala. Stadens ställning är att då en detaljplan införs så flyttar bolaget kablarna/ledningarna på egen bekostnad till en plats enligt detaljplanen. Vid planeändringar strävar man till att förhandla om betalare.

"Määräytyy aiheuttamis- ja hyötymisperiaatteen pohjalta."

Bestäms på basis av förorsaknings- och nyttoprincip.

²⁷⁹ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

”Siirron aiheuttanut osapuoli vastaa siirron kustannuksista. Jos johto tai laite siirron yhteydessä korvataan uudella, ei siitokustannuksista kuitenkaan lueta enempiä kustannuksia kuin mitä niiden siirrosta olisi aiheutunut.”

Den part som har orsakat flyttningen svarar för flyttningens kostnader. Om ledningen eller anordningen ersätts med nya i samband med flyttningen, så består däremot inte flyttningskostnaderna av större kostnader än de som själva flyttningen skulle ha orsakat.

”Jos siirtämiskehotus on ilmoitettu luvan yhteydessä, siirron maksaa sähköyhtiö”

Om flyttningsupplägg har tillkännagivits i samband med lovet, så betalar elbolaget för flyttningen.

”erikseen sovittavalla tavalla.”

På särskilt överenskommit sätt.

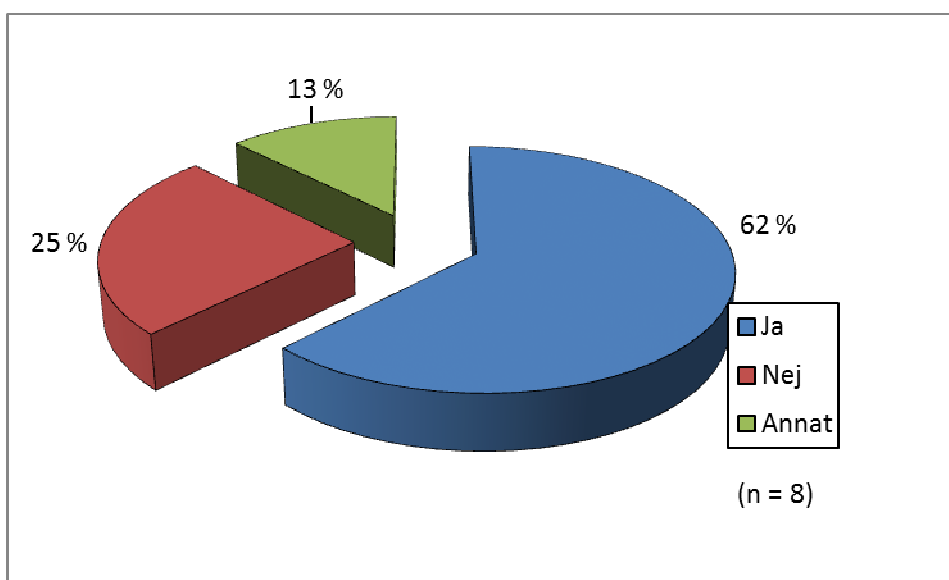
”asia voidaan sopia esim. puoliksi kummallekin”

Saken kan enas om genom att t.ex. vardera betalar hälften.

”Taisin jo edelliseen vastatakin jo, että johdon ja kaapelin iästä riippuen tarkastellaan maksajaa. Yleensä kaupunki ja sähköyhtiö maksavat yhdessä siirrosta aiheutuneet kustannukset. Turussa nämä siirrettävät johdot ovat yleensä vanhoja ilmajohtoja, jotka siirretään uuden kaava-alueen tieltä.”

Betalaren bestäms beroende på ledningens och kabelns ålder. I allmänhet betalar staden och elbolaget tillsammans de kostnader som flyttningen orsakar. I Åbo är dessa ledningar som flyttas oftast gamla luftledningarna, som flyttas ur vägen för nya planeområden.

Om avgiften är olika för olika områden togs upp i fråga 8. På frågan svarade 62 % att avgifterna är olika beroende på område och 25 % svarade att område inte påverkar avgiften (figur 5). Den stad/kommun som hade svarat ”annat” berättade att den staden/kommunen inte uppbar avgift för ledningar på planeområde.



Figur 5. Är storleken på avgifterna olika för olika områden (t.ex. på planeområde och utanför planeområde)?

I fråga 9 ville jag få mera exakt reda på vilka de olika områdena var utgående från föregående fråga. Frågan var öppen 5 städer/kommuner valde att svara på frågan:

”Kaavoittamaton ja kaavoitettu alue.”

Oplanerat och planerat område.

”20 kV:n linjasta yhtiö maksaa 0,4 euroa/m² ja tonttimaalla 1 euro/m². Kaapeleista ei makseta. Puistomuuntamot 160 e, tontilla 400 e.”

För 20 kV ledningar betalar bolaget 0,4 euro/m² och på tomtmark 1 euro/m². För kablar betalas inget. Parktransformatorer 160 € och på tomt 400 €.

”Kaava-alue on jaettu kolmeen luokkaan: keskusta, muut asfaltti ja kokoojakadut (kuten linja-autoreitit) sekä asuinalueet ja muut vähäkäyttöisemmän kadut. Kaava-alueen ulkopuolella ei peritä maksua.”

Planeområde delas in i tre (3) klasser: centrum, andra asfalt och kollektivgator (såsom busslinjer) samt bostadsområden och andra mindre använda gator. Utanför planeområde uppbärs inte avgift.

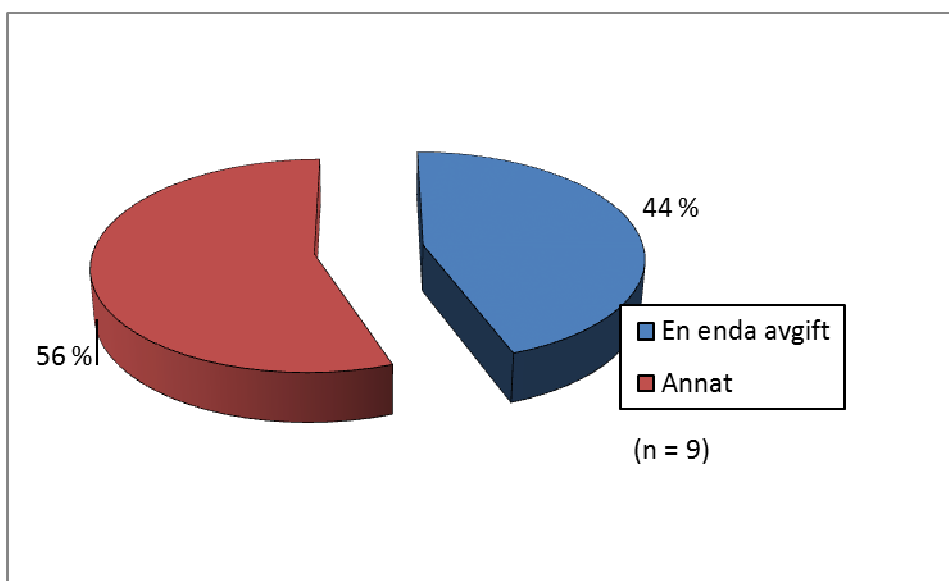
”Kaava-alueen pääoma-arvo esim 20 €/m²Haja-asutus alue 2€/m²”

Planeområdets kapitalvärde t.ex. 20 €/m² och glesbebyggda områden 2 €/m².

”Kaava-alueella sijoittaminen tapahtuu sijoituslupamenettelyllä korvauksetta. Kaavoittamattomalla alueella paras tapa on lunastusmenettely ja pysyvä käyttöoikeus (isot johdot) tai sopimus rasiin tapaan (pienet johdot).”

På planeområde sker placeringen kostnadsfritt genom förläggningslovsförfarandet. På oplanerade områden är inlösningsförfarande och bestående nyttjanderätt (stora ledningar) bästa sättet eller ett avtal i form av servitut (små ledningar).

I fråga 10 var avsikten att få veta på vilket sätt avgifterna uppbärs, det vill säga uppbärs de som en enda avgift, meterpris eller finns det andra sätt. Ingen av de 9 respondenter som svarade på frågan uppbar avgiften i meterpris, däremot uppbar 44 % avgiften som en enda avgift (figur 6).



Figur 6. Uppbärs avgifterna i pris/meter eller som en enda avgift?

De övriga 56 % hade svarat följande:

”Hallintokunta tilaa sähkölaitokselta siirron ja maksaa kustannukset.”

Förvaltningsenheten begär flyttning av elbolaget och betalar kostnaderna.

”Neliometriä kohden.”

Per kvadratmeter.

”Tarkastus -ja valvontamaksu sekä vuorokausivuokra alueen laajuuden ja työn kestön mukaan.”

Inspektion och tillsynsavgift samt dygnshyra enligt områdets omfattning och arbetets varaktighet.

”kaava-alueen ulkopuolella ym sopimuksen perusteella”

Utanför planeområde m.fl. på basis av avtal.

”Johdon sitoman maapinta-alan mukaan”

Enligt hur ledningen binds till markarealen.

Fråga 11 var en öppen fråga angående om det är olika avgifter beroende på elledningarnas storlek. 7 städer/kommuner svarade på frågan:

”Vain kaapeleita rakennetaan tänäpäivänä”

Idag byggs endast kablar.

”Vain isoista min. 20 kV:n linjoista erillinen maksu.”

Endast för stora minst. 20 kV ledningarna har skild avgift.

”Ei.”

Nej.

”Jos asuntoalue asemakaavoitetaan tai sen asemakaavaa muutetaan niin, että kaavaa toteutettaessa joudutaan alueella olevat sähköjohdot siirtämään , vastaa yhtiö

siirtokustannuksista lukuunottamatta yli 20 kV:n johtojen siirtoa, joiden kustannuksista sovitaan tapauskohtaisesti.”

Om ett bostadsområde detaljplaneras eller dess detaljplan ändras så att de elledningar som finns på området måste flyttas för att planen ska kunna uppfyllas, så svarar bolaget för flyttningskostnaderna utan hänsyn till flyttning av ledningar över 20 kV för vilka flyttningsavgifterna fastställs från fall till fall.

”Hinta perustuun työmaan kokoon ja kuinka pitkä työaika on.”

Priset grundar sig på arbetsplatsens storlek och hur lång tid arbetet pågår.

”kaava-alueen ulkopuolella ym sopimuksen mukaisesti”

Utanför planeområde m.fl. enligt överenskommelse.

”mastoille ja muuntamoille eri hinta”

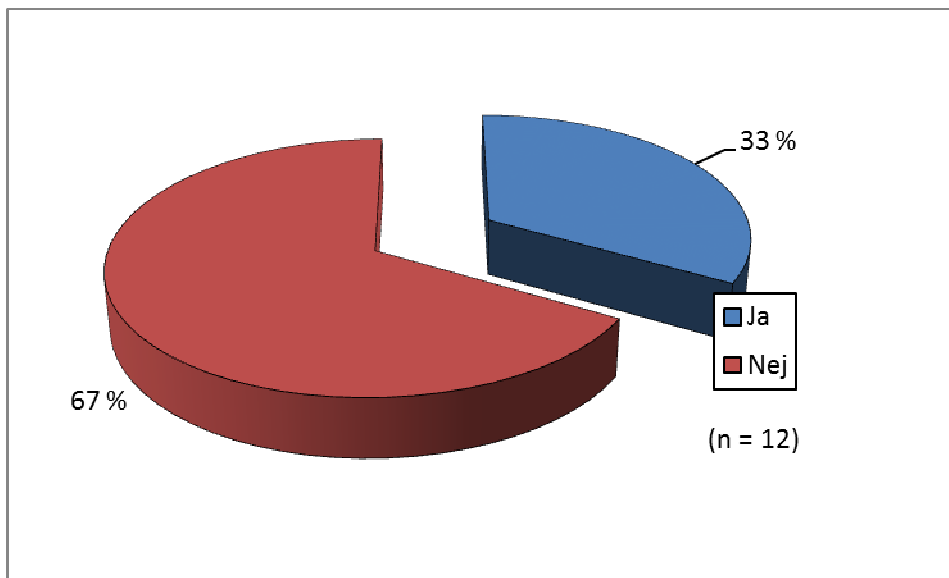
Skiljt pris för master och transformatorer.

8.4 Ersättningar

Vasa elnät betalar ersättningar efter hurudan skada som uppkommer. Det finns färdiga tabeller som bestämmer hurudan ersättning som uppkommer för byggande i skog o.s.v. Hektarpriset beror på skogstypen. Alla elbolag är tillsammans med i ”energiateollisuus”. Det är de som gör kontrakten åt Vasa elnät. Från ”energiateollisuus” får elbolagen veta hurudana kontrakt de ska göra med markägarna. De gör också avtal om ersättningarna som Vasa elnät får varje år. Det är ingen skillnad var i Finland man bor, eftersom det är samma ersättningar som betalas ut. I Vasa stad betalar Vasa elnät, om det är skog, ersättning för markbotten och för förväntningsvärdet på skogen.²⁸⁰ De följande frågorna behandlade just ämnet ersättning. Frågorna fanns med i enkäten för att få en uppfattning om hur allmänt detta är samt att för att få höra hur olika städer/kommuner förhåller sig till ersättningar. I

²⁸⁰ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

fråga 12 ställdes frågan om staden/kommunen brukar uppbara ersättning för markbotten och förväntningsvärde i samband med placering av ledningar utanför planeområde (figur 7). Största delen, d.v.s. 67 %, uppbar ingen ersättning, medan 33 % av städerna/kommunerna uppbar ersättning.



Figur 7. Brukar staden/kommunen uppbara ersättning för markbotten och förväntningsvärde i samband med placering av ledningar utanför planeområde?

Fråga 13 var en öppen följdfråga där jag ville veta storleken på ersättningarna:

”Helsingin kaupunki omistaa maata ulkokunnissa ja vuokraa sitä sijaintipaikan hintatason mukaan.”

Helsingfors stad äger mark i kommuner utanför och arrenderar det enligt placeringsplatsens prisnivå.

”tele- ja sähköopimuksen suositusten mukainen”

Enligt tele- och elavtalets rekommendationer.

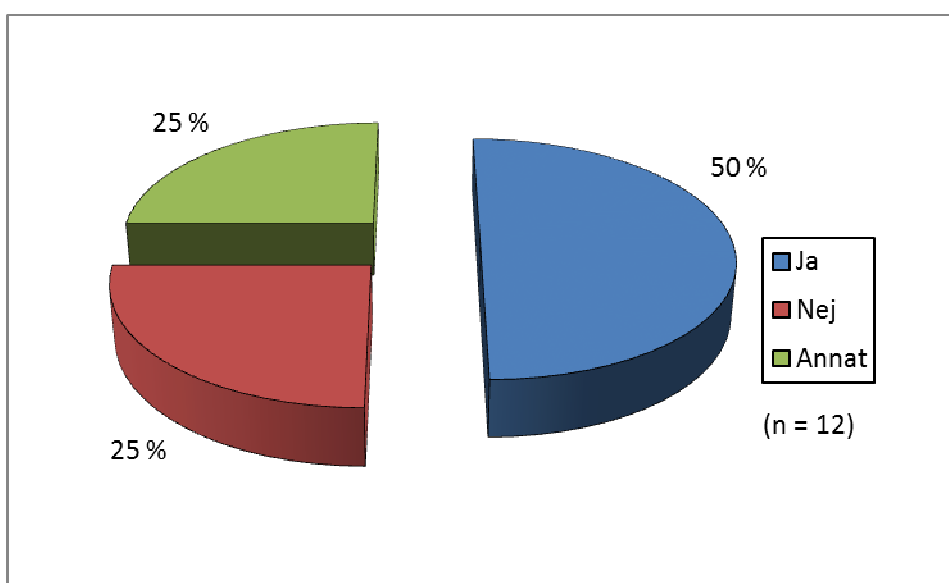
”Puustosta odotusarvoineen käypä arvo. Maapohja lunastuskorvaustapaa noudattaen.”

För trädbeståndet förväntningsvärdet på det verkliga värdet. För markbotten följs inlösningsersättningssättet.

”Korvaus sidotaan raakamaa-arvoon. Koska johdon sijoittaminen poistaa mahdollisuuden käyttää aluetta rakenmtamiseen, mutta alueelle voidaan osoittaa ulkoilureittejä, varastotoimintoja ym., korvaus on täyttä raakamaahintaa alhaisempi.”

Ersättningen binds till råmarksvärdet. Eftersom placeringen av ledningen tar bort möjligheten att använda området för byggande, men på området kan användas för vandringsleder, lagerverksamhet m.fl., så är ersättningen lägre än fullt råmarkspris.

Det trädbestånd som huggs ner vid elledningsbyggande i Vasa förblir i markägarens ägo. Trädbeståndet kan markägaren sälja och Vasa elnät kan hjälpa till med försäljningen om markägaren godkänner det. Då Vasa elnät bygger på stadens mark så vill staden ofta utföra huggandet själv och tar vara på skogen genom att sätta sina egna huggare till platsen.²⁸¹ Enkäten avslutades med fråga 14, i vilken jag ville veta om träden som huggs ner vid elledningsbyggandet ersätts eller inte (figur 8). I 50 % av städerna ersattes träden och i 25 % ersattes de inte.



Figur 8. Ersätts trädbestånd som huggs ner vid byggandet av elledningarna?

De 3 städer/kommuner som hade svarat ”annat” skrev följande:

”korvataan, mikäli jää johdonomistajalle. pääsääntönä kuuluu kunnalle”

De ersätts, förutsatt att de huggna trädbeståndet lämnar hos ledningsägaren. Huvudregeln är att det tillhör kommunen.

²⁸¹ Personlig kommunikation, Vasa elnäts planeringschef Kolam, 15.2.2012.

”sähköyhtiö huolehtii kaadettavan puuston pinoon osoitettuun paikkaan, josta maanomistajaysikkö myy sen ja saa puunmyyntitulon”

Elbolaget sköter att fällda trädbestånd samlas i en hög på en hänvisad plats, från vilken markägarenheten säljer det och får inkomsten från trädförsäljningen.

”Sovitaan tapauskohtaisesti. Enimmäkseen kaupunki poistaa puuston ja saa siitä tulot”

Avtalas från fall till fall. Mestadels tar staden bort trädbeståndet och får inkomsterna av det.

Hälften av städerna och kommunerna uppstår avgift för den nyttjanderätt som upplåts för elledningarna och -kablarna. Avgifterna baserar sig till stor del på rekommendationer och tabeller. En del städer/kommuner uppstår även avgifter för förläggningstillstånd och markägares lov, medan vissa städer/kommuner har valt att inte uppstå avgift för dessa. Kraven som ställs på elbolagen varierar mellan de olika städerna och kommunerna. Krav som ställs på elbolagen är främst tekniska krav (t.ex. regler för grävarbeten) och att elbolagen måste ansöka om vissa lov för att få bygga elledningarna och -kablarna. Elbolagen är också till största delen skyldiga att flytta sina ledningar om staden/kommunen behöver marken. Vem som står för flyttkostnaderna bestäms i största delen av städerna/kommunerna från fall till fall. Majoriteten av städerna och kommunerna uppstår inte ersättningar för markbotten, men däremot uppstår de flesta ersättning för trädbestånd som huggs ner i samband med byggandet. Ersättningarnas storlek bestäms enligt verkliga värden och rekommendationer.

Utifrån svaren i enkäten, speciellt de öppna frågorna, så kan konstateras att ingen stad eller kommun följer exakt samma mönster när det gäller elledningsbyggande på stadens eller kommunens mark. Vissa städer har samma principer när det gäller krav på elbolagen, men återigen helt olika då det t.ex. gäller ersättningar. Städerna och kommunerna har alltså byggt upp egna system som passar för staden/kommunen i sig.

9 Kritisk granskning och diskussion

I detta kapitel kommer skribenten att kritiskt granska undersökningen, både det positiva och det negativa. Genom examensarbetet ville jag ge en bild av var gränsen går mellan de olika rättigheterna och avtalen, när och hur de används och formaliteter kring dem.

Ämnet avtal och rättigheter är ett brett sådant och det har på så sätt varit svårast att avgränsa teoridelen. Det finns många sidospår och detaljer som kunde diskuteras och tas upp i samband med avtalen och rättigheterna. Dispositionen har ändrats många gånger. Kunskapen kring ämnet ökade betydligt under skrivandet av teoridelen, men även efter analysen av enkätundersökningen och i samband med personliga kommunikationer.

Nyttjanderätt är ett begrepp som används inom många områden. Arrende och servitut är i princip två olika typer av nyttjanderätt. Det är svårt att dra en gräns mellan nyttjanderätt och arrende eftersom de tenderar att gå in på varandra främst på grund av att arrende egentligen är en typ av nyttjanderätt. Till en början var det också tänkt att jag skulle jämföra fyra olika typer av avtal bl.a. markägares lov, men eftersom det egentligen inte finns några formella krav och juridik som egentligen påverkar denna avtalsform så tog jag bort det från arbetet. Att hitta fakta och information om denna avtalstyp skulle även ha varit ganska svårt, eftersom det främst skulle gälla intervjuer och förmodligen har alla städer och kommuner i Finland lite egna tolkningar och krav på dessa avtal.

Från början hade jag även tänkt att för varje rättighet uppgöra skilda underrubriker som skulle behandla rättigheter och begränsningar, formella krav samt utmärkande egenskaper för att få en bättre struktur på arbetet. På grund av att det blev så många olika typer av nyttjanderätter och arrenderätter, så ansåg jag att det för läsaren blev enklare att få ett helhetsgrepp genom att ta bort underrubrikerna och sätta in all fakta om varje enskild rättighet i löpande text. På så vis får läsaren en klarare helhetsbild av de olika typerna av rättigheter. Däremot anser jag att underrubrikerna kunde vara bra att behandla enskilt i samband med fortsatt forskning av detta ämne.

Svårigheter uppstod också vid intervjuer och diskussionstillfällen, eftersom det i städer finns olika egna, inom staden, interna benämningar på vissa nyttjanderätter och arrenden. Vissa av dessa arrenden och nyttjanderätter finns inte i någon lagstiftning och därmed har de inga riktiga och egentliga formella namn. Efter en hel del forskning lyckades jag hitta

vissa av motsvarigheterna i lagstiftning och litteratur och vissa av de interna benämningar, som inte finns i någon egentlig litteratur, valde jag att ta med i arbetet.

I samband med analysen av enkäten kunde svaren på de öppna frågorna i vissa fall vara ganska korta och svårtolkade. I samband med enkäten fanns det även vissa som endast hade svarat på några av frågorna, men jag valde trots allt att använda den fakta jag fick utgående från de enkätsvaren för att få så stort urval som möjligt. I efterhand kom jag även på att det skulle ha varit intressant att få veta vad för typ av nyttjanderätt som städerna/kommunerna upplåter för elbolagen. Detta är något som man kunde bygga vidare på i fortsatt forskning.

Arbetets syfte har jag till stor del uppnått. För att få arbetet avgränsat, så var det inte möjligt att utreda rättigheterna och avtalen på så djup och detaljerad nivå som det var tänkt från början. Fokusering blev i stället på juridiken och formella skillnaderna bakom avtalen och rättigheterna. Med tanke på hur mycket juridik som ligger som grund för rättigheterna och avtalen, så tycker jag att jag har lyckats sammanställa en helhetlig överblick över hela systemet, så att vidare och mera ingående forskning kan göras på något av kapitlen i arbetet. Jag uppnådde trots allt målet med att kunna jämföra rättigheterna och avtalen och det gjordes i form av en jämförelsetabell. Tabellen hittas på sidan 50.

Jag tycker att jag fick svar på mina frågeställningar i enkätundersökningen. Dock hade jag önskat lite högre svarsprocent på de öppna frågorna för att de skulle bli lika säkra som de fasta frågorna. Jag önskar också att jag hade haft lite mera tid att göra enkäten, eftersom vissa frågor kunde ha tänkts igenom och formulerats på ett lite tydligare sätt. Till exempel frågan ”Upptar staden/kommunen avgift för elbolagens placering av elledningar och elkablar på staden/kommunens mark?” kunde ha förtydligats genom att skriva att avgiften som avses gäller för nyttjanderätt.

Jag är trots allt nöjd med resultatet från enkätundersökningen. Överlag anser jag att jag fick en tillräckligt hög svarsprocent över ett geografiskt sett brett område (över hela landet). 14 städer och kommuner valde att svara på enkäten. Enkäten skickades ut till 21 städer och kommuner runtom i Finland. Med tanke på den höga svarsprocenten, så borde även all fakta vara tillförlitlig.

Att skriva detta arbete har varit lärorikt. I stort sett har allting varit nytt för mig och jag kommer definitivt ha nytta av kunskapen i mitt framtida yrkesliv. Jag hoppas arbetet kommer vara till nytta för Vasa stad och även kommer ge något till andra som läser det.

Källförteckning

Litteratur

Ejlertsson, G. (2005). *Enkäten i praktiken – en handbok i enkätmetodik*. Lund: Studentlitteratur.

Ekroos, A. & Majamaa, V. (2005). *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. Helsinki: Edita.

Hallberg, P., Haapanala, A., Koljonen, R. & Ranta, H. (2006). *Maankäyttö- ja rakennuslaki*. Helsinki: Talentum Media Oy.

Holme, I. & Solvang, B. (1997). *Forskningsmetodik – om kvalitativa och kvantitativa metoder*. Lund: Studentlitteratur.

Hoppu, E. & Hoppu, K. (2003). *Kauppa- ja varallisuusoikeyden pääpiirteet*. Helsinki: WSOY.

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. (2010). *Maakaari*. Helsinki: Talentum Media.

Lantmäteriverket. (2011). *Maanvuokrasopimukset – kirjaamisoikeudellinen ja sopimusoikeudellinen näkökulma*. Helsinki: Lantmäteriverket.

Pirhonen, V. (1998). *Kiinteistön omistus- ja käyttöoikeuden ainesosat ja tarpeisto*. Turku: Turun Yliopisto.

Tepora, J. (2009). *Inledning till grunderna för sakrätten*. Helsingfors: Forum Iuris.

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. (2010). *Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus*. Helsinki: Talentum Media Oy.

Timonen, P. (red.). (1993). *Inledning till Finlands rättsordning 1*. Helsinki: Juristförbundets förlag.

Vasa stad. (2011). *Vasa stads markpolitiska program*. Vasa: Vasa stad.

Virtanen, P. (1995). *Maankäytön perusteista*. Helsinki: Otatieto.

Virtanen, P. (2000). *Kunnan maapolitiikka*. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Wirilander, J. (1993). *Maanvuokraoikeus*. Helsinki: Lakimiesliiton kustannus.

Internet

Energimarknadsverket [u.å]. *Elnätsverksamheten*. [Online]

Tillgänglig: www.energiemarkkinavirasto.fi (hämtat 21.03.2012).

Fastighetsägarna [u.å]. *Arrende, tomträtt, annan nyttjanderätt samt servitut*. [Online]

Tillgänglig: www.fastighetsagarna.se (hämtat 09.03.2012).

Lantmäteriverket [u.å]. *Handbok för förrättningsförfarandet (HFF)*. [Online]

Tillgänglig: <http://www.maanmittauslaitos.fi/sv/node/4646> (hämtat 02.04.2012).

Lantmäteriverket (2002). *Inlösningsförrättning*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/Positio/default.asp?id=0&docid=1275 (hämtat 20.03.2012).

Lantmäteriverket (2009). *Ordlista*. [Online]

Tillgänglig: <http://kirjaamisasiatfi.virtualserver20.nebula.fi/ordlista> (hämtat 26.01.2012)

Lantmäteriverket (2010). *Arrende*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/node/7077 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Arrenderätter*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/sv/node/448 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Begränsade nyttjanderätter*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/node/7080 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Byggrätt och definition av byggnad och anläggning*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/node/7098 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Förmåner som inskrivs*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/sv/node/7075 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Särskilda rättigheter som inte är inskrivningsbara*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/node/7052 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Uthyrning av lägenhet*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/node/7078 (hämtat 26.01.2012).

Lantmäteriverket (2010). *Vederlagsfria nyttjanderätter*. [Online]

Tillgänglig: www.maanmittauslaitos.fi/node/7079 (hämtat 26.01.2012).

Voltimum [u.å]. *Nominell spänning (för en installation)*. [Online]

Tillgänglig: www.voltimum.se (hämtat 12.03.2012).

Finlands författningssamling

Jordlegolagen 29.4.1966/258 www.finlex.fi (hämtat 28.2.2012).

Fastighetsbildningslagen 12.4.1995/554 www.finlex.fi (hämtat 3.1.2012).

Markanvändnings- och bygglagen 5.2.1999/132 www.finlex.fi (hämtat 3.2.2012).

Markanvändnings- och byggförordning 10.9.1999/895 www.finlex.fi (hämtat 4.1.2012).

Elmarknadslagen 17.3.1995/386 www.finlex.fi (hämtat 1.3.2012).

Lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 29.7.1977/603 www.finlex.fi (hämtat 1.3.2012).

Jordabalken 12.4.1995/540 www.finlex.fi (hämtat 4.1.2012).

Enkätundersökning

Avgifter för byggande av elledningar och elkablar på stadens/kommunens mark.

En enkätundersökning med syfte att få en bild av avgifter gällande byggande av elledningar samt elkablar på kommuners/städers mark. Undersökningen är en del av ett examensarbete som görs för Vasa stad. Enkäten sänds ut till flera städer runtom i Finland.

Hoppas Ni fyller i alla frågor, så att resultatet blir så tillförlitligt som möjligt.
Tack på förhand!

1. Stadens/kommunens namn *
2. Är staden/kommunen delägare i det lokala elbolaget?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Annat, vad? _____
3. Upptar staden/kommunen avgift för elbolagens placering av elledningar och elkablar på stadens/kommunens mark?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Annat, vad? _____
4. Om Ni svarade ja på föregående fråga. Hur stor är avgiften och vad baserar den sig på?
5. Finns det andra krav som ställs på elbolaget i samband med byggande och uppförande av elledningar på stadens/kommunens mark?
6. Brukar Ni fastställa krav i form av att elbolaget måste flytta elledningarna om staden/kommunen behöver marken.
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Annat, vad? _____
7. Om Ni svarade ja på föregående fråga. Vem står för flyttkostnaderna av elledningarna?
 - a. Elbolaget
 - b. Staden/kommunen
 - c. Annan, vem? _____
8. Är storleken på avgifterna olika för olika områden (t.ex. på planeområde och utanför planeområde)?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Annat, vad? _____
9. Om Ni svarade ja på föregående fråga. Vilka är de olika områdena?

10. Upptas avgifterna i pris/meter eller som en enda avgift?
 - a. Pris per meter
 - b. En enda avgift
 - c. Annat sätt, vad? _____

11. Är det olika avgifter beroende på elledningarnas storlek?

12. Brukar staden/kommunen uppta ersättning för markbotten och förväntningsvärde i samband med placering av ledningar utanför planeområde?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Annat, vad? _____

13. Om Ni svarade ja på föregående fråga. Vad är storleken på dessa ersättningar?

14. Ersätts trädbestånd som huggs ner vid byggandet av elledningarna?
 - a. Ja
 - b. Nej
 - c. Annat, vad? _____

Kysely

Sähkölinojen ja sähkökaapeleiden kaupungin/kunnan maalle rakentamisesta aiheutuvat kustannukset.

Kyselytutkimus, jonka tarkoitus on antaa käsitys maksuista koskien sähköjohtojen- ja sähkökaapeleiden rakentamisesta kuntien/kaupunkien maalla. Tutkimus on osa opinnäytetyöstä, joka tehdään Vaasan kaupungille. Kysely lähetetään eri kaupungeille Suomessa.

Toivottavasti vastaatte kaikkiin kysymyksiin, että tuloksesta tulee niin luotettava kuin mahdollista

Kiitos etukäteen!

1. Kaupungin/kunnan nimi *
2. Onko kaupunki/kunta osaomistaja paikallisessa sähköyhtiössä?
 - a. Kyllä
 - b. Ei
 - c. Muu, mikä? _____
3. Periikö kaupunki/kunta sähköyhtiöltä maksun sähkölinojen ja sähkökaapeleiden sijoittamisesta kaupungin/kunnan maalle?
 - a. Kyllä
 - b. Ei
 - c. Muuta, mitä? _____
4. Jos vastasitte kyllä edelliseen kysymykseen. Kuinka suuri maksu on ja mihin tämä perustuu?
5. Asetetaanko sähköyhtiölle muita vaatimuksia sähkölinojen rakentamisen ja pystyttämisen yhteydessä kaupungin/kunnan maalle?
6. Onko Teidän tapana määritellä vaatimukset siten, että sähköyhtiön on pakko siirtää sähkölinojat jos kaupunki/kunta tarvitsee maan?
 - a. Kyllä
 - b. Ei
 - c. Muuten, miten? _____
7. Jos vastasitte kyllä edelliseen kysymykseen. Kuka maksaa sähkölinojen siirtämiskustannukset?
 - a. Sähköyhtiö
 - b. Kaupunki/kunta
 - c. Muu, mikä? _____
8. Onko maksujen suuruus erilainen eri alueilla (esim. kaava-alueella ja kaava-alueen ulkopuolella)?
 - a. Kyllä
 - b. Ei
 - c. Muuta, mitä? _____

9. Jos vastasitte kyllä edelliseen kysymykseen. Mitkä ne erilaiset alueet ovat?
10. Peritäänkö maksut kuin metrihintana tai yhtenä maksuna suoritettava?
a. Hintaa metriä kohti
b. Yhtenä maksuna
c. Muu tapa, mikä? _____
11. Onko erilaisia maksuja riippuen sähkölinjojen koosta?
12. Onko kaupungilla/kunnalla tapana periä korvausta maapohjasta sekä odotusarvosta johtojen sijoittamisen yhteydessä kaava-alueen ulkopuolelle?
a. Kyllä
b. Ei
c. Muuta, mitä? _____
13. Jos vastasitte kyllä edelliseen kysymykseen. Kuinka suuri tämä korvaus on?
14. Korvataanko puukanta, joka kaadetaan sähkölinjojen rakentamisen yhteydessä?
a. Kyllä
b. Ei
c. Muuta, mitä? _____