

14 INLÖSNINGS- OCH ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNINGAR

14.1	ALLMÄNT	4
14.1.1	Tillämpade bestämmelser	4
14.1.2	Tillstånd att inlösa	4
14.1.3	Rätt till en ersättningsförrättning	5
14.2	ANHÄNGIGBLIVANDE AV ETT INLÖSNINGSÄRENDE	5
14.3	INLÖSNINGSPRINCIPERNA	5
14.3.1	Förrättningsförfarande	5
14.3.2	Inlösningslagen.....	5
14.3.3	Naturskyddslagen	6
14.3.4	Markanvändnings- och bygglagen	6
14.3.5	Lagen om fornminnen	8
14.3.6	Byggnadsskyddslagen	8
14.3.7	Kommunikationsmarknadslagen	8
14.3.8	Renskötsellagen	8
14.3.9	Ödemarkslagen	8
14.3.10	Lagen angående expropriation av fast egendom för elektrisk anläggning.....	9
14.3.11	Lagen om expropriation av torvmyr	9
14.3.12	Försvarsinlösningslagen.....	9
14.3.13	Lagen om ersättning för miljöskador.....	9
14.4	DE BESTÄMMELSER SOM ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNINGAR GRUNDAR SIG PÅ	9
14.4.1	Förrättningsförfarandet	9
14.4.2	Naturskyddslagen	9
14.4.3	Markanvändnings- och bygglagen	10
14.4.4	Kommunikationsmarknadslagen	11
14.4.5	Elmarknadslagen	11
14.4.6	Byggnadsskyddslagen	12
14.4.7	Lagen om posttjänster	12
14.4.8	Inlösningslagen.....	12
14.4.9	Försvarsinlösningslagen	13
14.5	UNDERSÖKNINGSTILLSTÅND OCH ERSÄTTNINGAR.....	13
14.6	ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING ENLIGT INLÖSNINGSLAGEN	13
14.6.1	Allmänt om förrättingens anhängigblivande	13
14.7	ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING SOM BASERAR SIG PÅ INLÖSNINGSTILLSTÅND	14
14.8	ANHÄNGIGBLIVANDE AV EN FÖRRÄTTNING SOM BASERAR SIG PÅ ANSÖKAN	14
14.9	ANHÄNGIGBLIVANDE AV EN ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNING	14
14.10	ANTECKNINGAR I LAGFARTS- OCH INTECKNINGSREGISTRET	14
14.11	förutsättningarna för en förrättning enligt inlösnings- lagen	14
14.11.1	Allmänt	14
14.11.2	Formella förutsättningar	15
14.11.3	Sakliga förutsättningar.....	15
14.11.3.1	Förrättningar som baserar sig på ett inlösningsstillstånd	15
14.11.3.2	Förrättningar som baserar sig på en plan.....	15
14.11.3.2.1	Markanvändnings- och bygglagen.....	15
14.11.3.3	Ersättningsförrättningar	16
14.12	INLÖSNINGSKOMMISSIONEN, SAKKUNNIGA OCH HANDRÄCKNINGSS- MANSKAP.....	16
14.13	SAKKUNNIGA OCH DE SOM FÖR TALAN	16

14.13.1	Ombud eller biträde.....	16
14.13.2	Rättshjälp.....	16
14.14	TEKNISKA UPPGIFTER SOM SKA UTFÖRAS FÖRE FÖRRÄTTNINGEN.....	16
14.15	FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDET, INLÖSNINGSFÖRRÄTTNINGEN.....	17
14.15.1	Förrättningens förlopp.....	17
14.15.2	Föremålet för inlösningsen.....	17
14.15.3	Tillkännagivande.....	17
14.15.4	Begränsningarnas trädande i kraft.....	18
14.15.5	Ärenden som ska behandlas vid förrättningen.....	18
14.15.6	Tillträde.....	18
14.15.7	Uppskjutning av tillträde.....	18
14.15.7.1	Förhandsbesittningstagande.....	19
14.15.7.1.1	Tillstånd för förhandsbesittningstagande.....	19
14.15.7.1.2	Tillträdessynen.....	19
14.15.7.1.3	Tillträdesförteckningen.....	20
14.15.7.1.4	Förskottsersättningar.....	20
14.15.7.1.5	Rätt till förhandsbesittningstagande.....	21
14.15.7.2	Sedvanligt besittningstagande.....	21
14.15.7.2.1	Rätt till besittningstagande.....	21
14.15.8	Terrängsyner.....	21
14.15.9	Beskrivning av den egendom som ska inlösas samt olägenheter och skador.....	22
14.16	Servitut och särskilda rättigheter.....	22
14.16.1	Markanvändnings- och bygglagen.....	22
14.17	UTMÄRKNING AV OMRÅDE SOM SKA LÖSAS IN I TERRÄNGEN.....	23
14.18	FÖRRÄTTNINGSKARTAN.....	23
14.19	FASTSTÄLLANDE AV OBJEKTET.....	23
14.19.1	Inlösningsområdet och utvidgningen av inlösningsen.....	24
14.20	INLÖSNINGSBESLUTET.....	24
14.21	BIFÖRRÄTTNINGAR.....	24
14.21.1	Fastighetsbestämning (rågång).....	24
14.21.2	Regleringar av enskilda vägar.....	25
14.21.3	Ägoregleringar.....	25
14.22	BYTE AV INLÖSAREN.....	25
14.23	FÖRFALLEN INLÖSNING.....	26
14.24	ERSÄTTNINGAR, INLÖSNINGSFÖRRÄTTNING.....	26
14.24.1	Utgångspunkterna för bestämmande av ersättningar.....	26
14.24.2	Ersättningar och värdering av egendom.....	27
14.24.2.1	Försvarsinlösningslagen.....	27
14.24.3	Bestämning av ersättningar.....	27
14.24.3.1	Ersättningsavtal.....	27
14.24.3.2	Övriga ersättningar, 38 § Inl.....	28
14.24.3.3	Olägenheter och skador som inte omfattas av inlösningsersättningarna.....	28
14.24.4	Höjning av prisnivån.....	28
14.25	FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE , ersättningsförrättning.....	28
14.25.1	Förrättningens förlopp.....	28
14.25.2	Tillkännagivande.....	28
14.25.3	Ärenden som behandlas vid förrättningen.....	29

14.25.4	Förutsättningarna för bestämmande av ersättningar	29
14.25.4.1	Naturskyddslagen	30
14.25.4.2	Markanvändnings- och bygglagen.....	30
14.25.4.3	Byggnadsskyddslagen	31
14.25.5	Ersättningar, ersättningsförrättning.....	31
14.25.6	Förrättningshandlingarna	31
14.26	BETALNING AV ERSÄTTNINGAR	31
14.26.1	Naturskyddslagen	32
14.27	RÄNTA.....	32
14.27.1	Naturskyddslagen	32
14.28	DEPONERING	33
14.29	KOSTNADER FÖR INTRESSEBEVAKNING	33
14.30	FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER.....	33
14.31	SÖKANDE AV ÄNDRING.....	33
14.32	REGISTERING AV FÖRRÄTTNINGEN	33

14 INLÖSNINGS- OCH ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNINGAR

14.1 ALLMÄNT

I det här kapitlet går vi igenom inlösningsförrättningens allmänna förlopp och avvikelser som gäller speciallagstiftning och som skiljer sig från förfarandet enligt inlösningslagen. Inlösningsförrättningen kan användas:

- a) Vid verkställande av ett expropriationsförfarande, då det föreligger ett behov eller en skyldighet att inlösa.

Genom inlösen kan man förvärva (3 § InlL):

- fast egendom eller
 - bestående eller tidsbestämd rätt
 - begränsa användningen av fast egendom
 - begränsa bestående eller tidsbestämd användning av en särskild rätt eller
 - upphäva en särskild rätt.
- b) Bestämning av ersättningar utan att inlösen verkställs, d.v.s. utan att egendom eller rättigheter inlöses. I så fall behandlas vid inlösningsförrättningen endast ersättningsfrågor som gäller ersättningskyldighet som uppkommit till följd av någon annan myndighets beslut. En sådan inlösningsförrättning kallas nedan för ersättningsförrättning.

14.1.1 Tillämpade bestämmelser

Bestämmelserna har angetts i inlösningslagen (lagen om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter 29.7.1977/603, InlL), om inte annat följer av speciallagstiftning eller inlösningslagen. Lagrum som gäller saken ifråga har antecknats som hänvisningar i början av varje stycke. Dessutom finns i slutet av varje stycke hänvisningar till beslut av HD och HFD som gäller tillämpningen av lagarna.

14.1.2 Tillstånd att inlösa

4 § InlL

I Finland är egendomen skyddad av grundlagen. I lagstiftningen har man emellertid gett möjligheten att lösa in egendom för allmänna behov. Tillståndet att lösa in kräver alltid en laglig grund (inlösningsgrund). Tillståndet kan basera sig på ett inlösningsstillstånd som erhållits genom ansökan eller en plan som godkänts med laga kraft.

Med inlösningsgrund avses de bestämmelser som ger rätt att lösa in. Inlösningsgrunderna kan indelas i två grupper: den allmänna inlösningsgrunden och de särskilda inlösningsgrunderna. Med den allmänna inlösningsgrunden avses 4.1 § InlL, på basis av vilken statsrådet kan bevilja inlösningsstillstånd för ett allmänt behov separat för vart projekt, om projektet uppfyller förutsättningarna för tillståndet. Särskilda inlösningsgrunder betyder de bestämmelser som man hänvisat till i 4.3 § InlL. I så fall ansluter sig särskilda särdrag eller förutsättningar för beviljande av ett inlösningsstillstånd, beviljaren av inlösningsstillståndet är någon annan än statsrådet eller också behövs inte ett särskilt inlösningsstillstånd.

På ansökan kan inlösningsstillstånd beviljas utöver statsrådet av miljöministeriet eller Lantmäteriverket i vissa fall. Besvär över ett inlösningsstillstånd som beviljats av statsrådet eller ministeriet kan anföras hos högsta förvaltningsdomstolen (HFD). Besvär över ett inlösningsstillstånd som Lantmäteriverket beviljats anföras åter hos förvaltningsdomstolen (FD)

5 § InlL

Ett inlösningsstillstånd som baserar sig på en plan erhålls genom att en plan, t.ex. detaljplan eller vägplan godkänns, utan separat inlösningsstillstånd. Planen ska ha vunnit laga kraft.

Planer som ger inlösningsstillstånd har angetts i de särskilda inlösningsgrunderna. Vid inlösningar som baserar sig på en plan behövs inte ett separat inlösningsstillstånd, eftersom det redan har konstaterats att ett allmänt behov finns vid meddelandet av bestämmelsen och behovet har övervägts vid godkännande av planen. Vid inlösningar som baserar sig på en plan anføres således besvär över inlösningsrätten genom att besvär anføres över planen.

I beviljandet av inlösningsstillstånd och växelverkan ingår hörande av markägarna och möjligheten att anföra besvär. Vid inlösningsförrättningen avgörs eller behandlas därför inte längre frågor som gäller inlösningsrätten. Vid förrättningen konstateras endast att det inlösningsstillstånd eller den plan som förrättningen baserar sig på finns.

Inlösningar som gäller projekt enligt vattenlagen baserar sig på miljötillståndsverkets beslut. Inlösningen verkställs inte då vid en inlösningsförrättning.

14.1.3 Rätt till en ersättningsförrättning

Ersättningsförrättningen förutsätter inte ett inlösningsstillstånd, eftersom ingen inlösningsverkställs vid förrättningen. Förrättningens syfte är ersättning av den förlust som uppkommit till följd av tidigare uppkommen olägenhet, skada eller förlust av egendom eller rätt. Ersättningarna avgörs vid förrättningen endast då ett avtal inte kan nås om dem. De olika möjligheterna för sökande och verkställande av en ersättningsförrättning har specificerats i lagstiftningen (se HFF 14.4 Bestämmelser som ersättningsförrättningar baserar sig på).

14.2 ANHÄNGIGBLIVANDE AV ETT INLÖSNINGSÄRENDE

31 § InL

Med anhängigblivande av ett inlösningsärende avses den tidpunkt då inlösningsstillståndet söks (jfr förrättningens anhängigblivande). Tidpunkten för när ett inlösningsärende blir anhängigt kan vara av betydelse med tanke på tillämpningen av värdesänkningen.

14.3 INLÖSNINGSPRINCIPERNA

14.3.1 Förrättningsförfarande

Oberoende av grunden för beviljande av ett inlösningsstillstånd, föremålet för inlösningen eller syftet är inlösningens förrättningsförfarande liknande, och vid ett allmänt förfarande tillämpas i regel inlösningslagen. Som undantag bör man ta i beaktande särskilda inlösningsgrunder som inte omfattas i inlösningslagen. I en del av den lagstiftning som innehåller särskilda inlösningsgrunder finns utöver inlösningsgrunden särskilda bestämmelser som ska tas i beaktande vid en inlösningsförrättning. Dessa bestämmelser gäller bl.a. ränteräkning och ärenden som tidtabellen för betalning av ersättningar. Vid förrättningen är det skäl att utöver inlösningslagen gå igenom den lag som innehåller inlösningsgrunden ifråga.

14.3.2 Inlösningslagen

4.1 §, 5 §, 10 §, 21 §, 50 § InL, allmän inlösningsgrund

Inlösningsstillståndet beviljas av antingen statsrådet eller Lantmäteriverket på ansökan. I inlösningsstillståndet har det nämnts vilken egendom inlösningen gäller. Vid beviljande av inlösningsstillstånd utreds emellertid i allmänhet inte alla rättigheter på området eller inlösningsområdets exakta gränser utan t.ex. kartan i inlösningsstillståndet kan vara mycket generell. Avsikten är också att man vid större projekt bestämmer mindre viktiga delar av föremålet för inlösningen först vid inlösningsförrättningen. In-

lösningsskmissionen ska vid förrättningen i detalj fastställa det inlösta området, egendomen och rättigheter.

Ändring av särskild rättighet, 72 a § InL

En särskild rättighet som skaffats genom inlösen eller en i 3.2 § InL avsedd begränsning kan ändras. Ändring avser rättighetens eller begränsningens innehåll eller läge. Till exempel flyttning av ett gasrör eller förbudande av användningen av ett rörområde för att undvika skador på ett sådant sätt som inte är förbjudet i samband med inlösen. Då sakägarna ingår ett avtal om ändringar, behandlas ärendet vid en förrättning enligt 71.2 § InL, varvid särskilt inlösenstillstånd inte krävs. Annars avgörs ärendet genom ett inlösenstillstånds förfarande. Då förrättningen baserar sig på 71.2 § InL utfärdar Lantmäteriverket förordnandet om förrättning utan separat inlösenstillstånd.

Upphävande av särskild rättighet, 72 b §

En rättighet som man skaffat vid en inlösenförrättning eller en begränsning kan upphävas på begäran av sökanden av inlösen. Upphävandet baserar sig på ett avtal mellan sökanden av inlösen och ägaren av egendomen eller på en förrättning enligt 71.2 § som Lantmäteriverket utfärdar förordnandet till.

14.3.3 Naturskyddslagen

52 §, 51 §, 63 §, 77 § NSL

Vid inlösen enligt naturskyddslagen (1096/96 NSL) beviljas inlösenstillståndet av antingen statsrådet eller miljöministeriet. Miljöministeriet kan bevilja ett inlösenstillstånd om det område eller den nyttjanderätt som ska lösas in ingår i ett naturskyddsprogram som vunnit laga kraft eller i enlighet med statsrådets lagakraftvunna proposition i nätverket Natura 2000 som ett objekt som ska förverkligas med stöd av NSL. Det samma gäller ett område som till sina gränser avviker i ringa mån från ett område enligt ett naturskyddsprogram eller från ett objekt enligt ovan nämnda nätverket Natura 2000 förutsatt att naturskyddet eller ett annat allmänt behov kräver inlösen. Miljöministeriet kan också bevilja inlösenstillstånd till områden som ingår i ett gammalt skyddsprogram. Gamla program har givits 1.1.1997, dvs. innan LSL trädde i kraft. Innan man ansöker om inlösen ska den som inlöser i regel förhandla med markägaren om saken.

Inlösen kan dessutom basera sig på markägarens ansökan. Markägaren kan efter fyra (4) år efter att skyddsprogrammet vunnit laga kraft kräva att området inlöses. Ansökan görs till Lantmäteriverket. Markägaren kan endast framställa ett yrkande gällande ett område som hör till det nya naturskyddsprogrammet eller ett område för växt- och djurarter som kräver särskilt skydd eller arter nämnda i naturdirektivet.

14.3.4 Markanvändnings- och bygglagen

En inlösen enligt markanvändnings- och bygglagen (132/99 MBL) kan grunda sig på en detaljplan eller inlösenstillstånd beviljat av miljöministeriet. Vid flera inlösen som baserar sig på en detaljplan behövs inte ett separat inlösenstillstånd på grund av att de frågor som gäller ändamålsenlighet har lösts vid utarbetande och fastställande av planen.

Byggnadspolitisk inlösen, 99 §, 100 § MBL

Inlösenstillstånd kan beviljas för samhällsbyggande eller anknytande regleringar eller annars för kommunens planmässiga utveckling. Med dessa avses byggnadspolitisk inlösen (inlösen av råmark) eller inlösenrätt som baserar sig på landskaps- eller generalplan. Inlösenstillstånd kan där-

till beviljas till kommunen för inlösnings av byggnadskvarter eller annat område som ingår i detaljplanen, om det är motiverat med tanke på planen eller ett allmänt behov.

Allmänt område eller Y-tomt 96 § MBL

En kommun, en samkommun eller staten har rätt att inlösa ett allmänt område eller en sådan tomt enligt en detaljplan som är avsedd för byggande av en allmän byggnad. Inlösningskräver inte ett separat inlösningsstillstånd. En tomt som löses in för en allmän byggnad behöver inte vara en tomt enligt fastställd tomtindelning. I lagrummet har man inte specificerat det allmänna användningsändamålet utan indelningen görs i detaljplanen.

Byggnader och rätter, 98 § MBL

Då en kommun löser in ett markområde har den rätt att lösa in byggnader eller rätter som markägaren eller någon annan har på markområdet. Inlösningskräver inte ett separat inlösningsstillstånd. Den rätt som löses kan inte vara en arrenderätt eller en nyttjanderätt. Fastighets- och byggnadsservitut behandlas enligt bestämmelserna i FBL och MBL. Inlösningsrätten gäller de inlösningsgrunder som finns i 96, 99, 100 § MBL. I fall som avses i 99 och 100 § förutsätts miljöministeriets tillstånd, då en inlösningskräver enligt 96 § sker direkt med stöd av detaljplanen.

En privat tomtägare har under vissa förutsättningar rätt att lösa in en byggnad eller annan rättighet på den mark som han eller hon äger. En inlösningskräver ifråga i de fall där en rättighet förhindrar tomtägaren från att i skälig tid kunna bygga på tomten enligt detaljplanen. En ytterligare förutsättning är att tomten inte har byggts huvudsakligen enligt detaljplanen, inlösningskräver ska betraktas som viktig med tanke på förverkligandet av detaljplanen, och inlösningsrätten hör inte till någon annan än tomtägaren. Inlösningsrätt finns inte heller om den byggnad eller rättighet som utgör hinder har tillkommit efter att detaljplanen godkänts. Vid inlösningsförfarandet iaktas vad som stadgats om inlösningskräver av tomtedel i FBL (se HFF 7 Inlösningskräver av del av tomt och byggnadsplats).

Bygguppmaning, 97 § MBL

Kommunen har rätt att lösa in en tomt på vilken inte byggts efter genomgång av bygguppmaningsförfarandet. Syftet med bestämmelsen är att effektivisera förverkligandet av den gällande detaljplanen. På ett detaljplaneområde, där en plan har varit i kraft minst två (2) år, kan kommunen ge en bygguppmaning. En uppmaning kan ges om man inte har använt minst hälften av den våningsyta som avsatts i planen eller byggandet inte är i enlighet med det användningsändamål som angetts i planen. Bygguppmaning får emellertid inte ges om man får bygga ett bostadshus som omfattar högst två bostäder och det redan finns ett bostadshus på tomten. En bygguppmaning får man inte heller ge om ett byggförbud gäller på tomten för utarbetande av en plan (53 § MBL) eller för förverkligande av en plan (58.4 § MBL). Ikraftträdande av nämnda byggförbud orsakar att en bygguppmaning som redan getts förfaller. Om man inte följer uppmaningen har kommunen rätt att lösa in den tomt som uppmaningen gäller utan separat inlösningsstillstånd. Inlösningsrätten förfaller om man inte söker förrättning inom ett (1) år från det att den tid som beviljats för byggande löpt ut.

Pliktinlösningskräver, MBL 101 §, 102 §

Markägaren kan förplikta kommunen eller staten att lösa in ett område som han eller hon äger eller en del av det om han eller hon inte kan använda det på grund av en särskild inskränkning i en detaljplan eller generalplan på ett sätt som medför skälig nytta. Om yrkandet gäller endast en del av ett område, har inlösaren rätt om han eller hon så önskar att lösa in hela området. Ett inlösningsyrkande kan emellertid inte framställas om området har anvisats som samnyttjo-, väg- eller gatuområde, eller en plan har utarbetats på grund av ett enskilt intresse. Därtill kan jordbruks- och skogsbruksmark som anvisats i en plan inlösas endast om särskilda begränsningar har ställts på dess användning. I stället för inlösningskräver kan markägaren kräva att förlusten ersätts i form av ersättning för olägenhet (s.k. ersättningsförrättning). Om en kommun eller staten bestrider sin inlösningskräver, kan inlösningskräver utföras först

då markägaren mottagit ett avslaget och lagakraftvunnet beslut på sin ansökan om undantag från en begränsning.

Kommunen och staten befrias från inlösnings- eller ersättningsskyldigheten om man på grund av en ändring i generalplanen eller detaljplanen kan använda området på ett sätt som medför skälig nytta för enskilda behov och ärendet som gäller inlösnings- eller ersättningsskyldigheten inte ännu har fått ett lagakraftvunnet avgörande.

Vid avgörande av inlösnings- eller ersättningsskyldigheten tar man inte i beaktande de ändringar som skett i ägoförhållandena och fastighetsindelningen efter godkännandet av en generalplan eller detaljplan om de inte har gjorts för genomförande av planen.

14.3.5 Lagen om fornminnen

9 § lagen om fornminnen

Staten kan ansöka på basis av lagen hos statsrådet om tillstånd till att lösa in en fast fornlämning inklusive dess skyddsområde eller en del av det.

14.3.6 Byggnadsskyddslagen

13 § byggnadsskyddslagen

Staten eller kommunen kan ansöka på basis av lagen hos statsrådet om tillstånd att lösa in en i byggnadsskyddslagen avsedd byggnad inklusive nödvändigt markområde oberoende av om byggnaden har förklarats skyddad eller inte.

14.3.7 Kommunikationsmarknadslagen

109 § kommunikationsmarknadslagen

Ärenden enligt kommunikationsmarknadslagen behandlas både som inlösnings- och ersättningsförrättning. Statsrådets inlösningsstillstånd och -förrättning behövs då byggande av telekabel orsakar vidare åtgärder än bara fästning av kabel och påverkar träd och växter påverkas på ett område enligt kabelplanen.

14.3.8 Renskötsellagen

39 § renskötsellagen

Staten kan ansöka på basis av lagen hos statsrådet om tillstånd att lösa in nödvändig nyttjanderätt för ett skyddsgärde som uppförs vid riksgränsen.

14.3.9 Ödemarkslagen

8 § ödesmarkslagen

Statsrådet kan ge tillstånd till inlösen av en servituts- eller nyttjanderätt som har grundats för en enskild väg, om det för utövning av denna rätt har inletts ett projekt som avser anläggande av en sådan permanent väg på ödemarksområdet som medför olägenhet för bevarandet av områdets ödemarksaktär. Kan en tillfredsställande vägförbindelse på grund av inlösen av servituts- eller nyttjanderätten

inte ordnas till ett enskilt område inom ett ödemarksområde och medför detta betydande men för ägaren, är staten skyldig att lösa in området, om ägaren kräver det.

14.3.10 Lagen angående expropriation av fast egendom för elektrisk anläggning

1 § ElanläggningsL

Statsrådet kan bevilja inlösningstillstånd för inlösen av markområden för ett allmännare behov som för ett elverk. Av markägaren eller innehavaren kan inlösas markområden eller nyttjanderätter vid ett förfarande enligt för ett sådant elverk som har en allmännare betydelse. Lagen ställer vissa begränsningar för användningen av inlösningsskyligheten.

14.3.11 Lagen om expropriation av torvmyr

1 §, 2 § lagen om expropriation av torvmyr

Statsrådet kan bevilja tillstånd till att lösa in ett myrområde för energiproduktion. Avsikten med lagen är att främja användningen av myrområden som tidigare ansågs ha ringa värde. Lagen ger möjlighet att utöver nyttjanderätten till det egentliga myrområdet lösa in runtomkring nyttjanderätter som behövs för produktionen. En rätt som erhållits genom inlösning är tidsbunden, högst 50 år. Inlösningstillståndet undanröjer inte skyldigheten att söka om andra tillstånd som krävs för torvtäkt.

14.3.12 Försvarsinlösningslagen

1 §, 2 §, 4 § försvarsinlösningslagen

Statsrådet kan bevilja tillstånd till att lösa in mark för försvarsändamål. Inlösning anses ha skett för försvarsändamål, då inlösningen är nödvändig för förverkligande av de uppgifter som stadgats för försvarsmakten.

14.3.13 Lagen om ersättning för miljöskador

10 §, 8 § lagen om ersättning för miljöskador

Tingsrätten kan bestämma att en fastighet eller en del av den ska inlösas om fastigheten blir onyttig för ägaren eller det blir väsentligt svårare att använda fastigheten för dess ändamål på grund av en miljöskada. Om flera har orsakat skadan tillsammans, gäller inlösningsskyldigheten endast dem vilkas andel i skadan är väsentlig.

14.4 DE BESTÄMMELSER SOM ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNINGAR GRUNDAR SIG PÅ

14.4.1 Förrättningsförfarandet

Ersättningsförrättningarna verkställs på liknande sätt som inlösningförrättningar vid ett förfarande enligt inlösningsskyligheten, dock utan de frågor som gäller verkställande av inlösning. På det allmänna förfarandet kan emellertid inverka de enskilda undantag som har angivits i den lag som möjliggör att man kan verkställa en ersättningsförrättning. I lagstiftningen strävar man efter att styra sakägarna så att de håller ersättningsförhandlingar och avtalar om ersättningarna. Målet är att avgöra saken vid en förrättning först när ersättningsförhandlingarna misslyckats.

14.4.2 Naturskyddslagen

53 § NSL

Utöver att områden kan inlösas kan användningen av dem begränsas för skyddsändamål. NTM-centralen strävar efter att avtala om ersättningarna med markägaren. NSL styr till avtal om ersättningar. En ersättningsförrättning verkställs först när sakägarna inte har kunnat komma överens om ersättningarna.

29 §, 47 §, 49 §, 24 §, 53 § InL

Ersättningsfrågor med anknytning till ändringsförbudet som gäller naturtyper eller förekomstplatsen för särskilt skyddade arter eller förverkligandet av ett godkänt naturskyddsprogram kan vid behov behandlas vid en ersättningsförrättning enligt . Markägaren kan kräva ersättningar för den olägenhet som förbudet medfört, om man inte kan komma överens om ersättningar.

55 §, 56 § NSL

Med stöd av NSL kan man för en tid på två (2) år förbjuda åtgärder som äventyrar syftet med ett planerat skydd av ett område. Ersättningar för ett tidsbundet skydd enligt NSL beslutas inte vid en ersättningsförrättning utan om dessa beslutar på ansökan en regional miljöcentral (jfr försvarsinlösningslagen, byggnadsskyddslagen).

14.4.3 Markanvändnings- och bygglagen

Ersättning i stället för inlösningsskyldighet 33 §, 101 § i MBL

Markägaren kan ansöka om ersättning i stället för inlösnings skyldighet då ärendet gäller byggnadsbegränsning i enlighet med landskapsplan och för områden som inte bebyggs enligt generalplan eller detaljplan, om markägaren inte kan utnyttja området på ett sätt som medför skäligen nytta. Ersättningsalternativet används om markägaren endast vill ha ersättning och kommunen/staten inte yrkar på inlösnings.

Gatuområden, 94 §, 95 §, 104 §, 108 § MBL

Markanvändnings- och bygglagen innehåller specialbestämmelser om besittningstagande av gatuområden. På grund av bestämmelserna har gatuområden i regel övergått i kommunens besittning utan egentlig inlösnings. Av denna orsak behandlas ersättning för förverkligande av gatuområden vid behov i en separat ersättningsförrättning. Föremål för ersättning kan vara jordgrunden till den del som den överstiger skyldigheten att överlåta utan ersättning samt träd, planteringar, byggnader och andra anläggningar. Föremål för ersättning kan också vara en oskäligen olägenhet eller skada som orsakas av skyldigheten av överlåta utan ersättning. Den senare gäller också upphävande av rätt som gäller området. Förlust av byggnads- och grustagningsplats ska alltid ersättas oberoende av skyldigheten att överlåta utan ersättning.

Begränsning som beror på plan, 101 §, 102 §, 33 & MBL

En markägare kan kräva av kommunen eller staten ersättning för att han eller hon inte på grund av en särskild begränsning i en detalj- eller generalplan kan använda den mark som han eller hon äger på ett sätt som ger skäligen nytta. Om kommunen eller staten bestrider sin ersättnings skyldighet kan olägenheten ersättas först när markägaren mottagit ett avslaget undantagslovbeslut för sin verksamhet.

Avundsjukeersättning, 105 § MBL

Gällande ersättning av vägområden kan en kommun kräva ersättning av en markägare som endast i ringa mån eller inte alls är tvungen att överlåta mark för gatuområden (den s.k. avundsjukeersättning). Yrkandet ska framställas inom tre (3) år från det att planen vunnit laga kraft.

Olägenhet eller skada som gäller förverkligande av en detaljplan, 106 § MBL

En kommun eller staten är skyldig att ersätta markägaren för en särskild olägenhet eller skada som inte kan betraktas som ringa och som orsakas av förverkligandet av en detaljplan. Bestämmelsen är emellertid inte en allmän bestämmelse för ersättning av alla olägenheter och skador som orsakats av markägaren av planläggningen. Vanligtvis har man redan då planen utarbetas strävat efter att säkerställa att planen inte orsakar någon oskälig olägenhet eller begränsning. Paragrafen avser också de olägenheter och skador som är större än ringa och som orsakas t.ex. av att vägförbindelsen skärs av, att gatuområdet ligger högre än den övriga omgivningen eller vissa ändringar som gjorts i detaljplanen och som begränsar byggandet på en intilliggande fastighet.

Reglering av byggnadsservitut 160 § i MBL

Om överenskommelse inte nås om ersättning för ett byggnadsservitut eller för ändring eller upphävande av det, avgörs ärendet i enlighet med inlösningslagen.

Samhällstekniska anordningar, 160 §, 163 § MBL

Om placeringen av samhällstekniska anordningar, såsom ledningar och rör, och stiftande av byggnadsservitut, ändringar och avlägsnanden beslutar kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Om man inte kan nå en överenskommelse om eventuella ersättningar som orsakas av ovan nämnda åtgärder, avgörs ersättningsfrågorna vid en ersättningsförrättning som även kan sökas av fastighetens ägare.

Samreglering, 164 § MBL

Idén med samreglering av fastigheter är att nå ett bättre slutresultat genom att man avgör den områdesmässiga lösningen utifrån respektive fastighets nödvändiga verksamhet med flera tomter samtidigt i stället för att utgå från enskilda fastigheter. Samreglering kan gälla bland annat bilparkering, avfallshandling, gemensamma utrymmen, d.v.s. all sådan verksamhet som lagstiftningen förutsätter att ska ordnas eller som anses vara nödvändig med tanke på användningen av en fastighet. Samreglering inleds på initiativ av fastighetsägaren till ett område genom att han eller hon kontaktar kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Förutsättningen för samregleringen är att den är nödvändig för förverkligande av en detaljplan. Regleringen utförs av byggnadstillsynsmyndigheten. Vid regleringen bestäms om områdets förverkligande, användning och underhåll. Om ägarna till de berörda fastigheterna inte når ett avtal om ersättningarna för regleringen, avgörs ärendet vid en ersättningsförrättning.

Dikning på detaljplanområde, 161a §

Om det på ett detaljplaneområde finns behov av att på annans område anlägga ett dike eller placera en skyddsvall eller pumpstation som krävs för dikning, tillämpas motsvarande förfarande som vid placering av samhällstekniska anordningar. Ärendet avgörs av den myndighet som kommunen bestämmer. Ett ärende som avses i 2 mom. avgörs dock i enlighet med 5 kap. i vattenlagen, om projektet gäller ett större område (se 161 a § 2 mom. i MBL).

14.4.4 Kommunikationsmarknadslagen

108 § kommunikationsmarknadslagen

Markägaren har rätt att av telekabelföretaget kräva ersättning för olägenheter och skador som byggandet av en telekabel orsakar inom ett (1) år från det att olägenheten eller skadan uppkom. Ersättningarna kan bestämmas vid en ersättningsförrättning, om avtal om dem inte nås.

14.4.5 Elmarknadslagen

8 § elmarknadslagen

Myndigheten ska sträva efter att säkerställa att elnätverksamheten upprätthålls. Handels- och industriministeriet kan bestämma vem som ska upprätthålla elnätet, om nätillståndet har återkallats av en eller annan orsak eller det har ändrats och man inte har kommit överens om överföringen av nätet till en annan aktör. För de kostnader och förluster som uppkommit till följd av en dylik tvångsöverföring kan man vid en ersättningsförrättning bestämma att ersättning ska betalas till den som tidigare upprätthöll nätet.

14.4.6 Byggnadsskyddslagen

11 §, 12 § byggnadsskyddslagen

Byggnadsskyddet indelas i begränsningar som givits vid planläggningen på ett detaljplaneområde och i bestämmelserna i byggnadsskyddslagen på andra områden. Undantagsvis kan man på ett planområde skydda en byggnad med stöd av byggnadsskyddslagen, om skyddet inte kan i tillräcklig utsträckning förverkligas med stöd av MBL och planläggningen, byggnad har nationell betydelse eller av annan särskild orsak. Utanför byggnadsskyddslagen förblir kyrkliga byggnader och statsägda byggnader samt fornminnen.

Om ägaren till en byggnad, en hyresgäst m.m. inte kan använda byggnaden på ett sätt som är sedvanligt eller medför skälig nytta eller om han eller hon måste på grund av skyddsbeslut vidta särskilda åtgärder för att byggnadens kulturhistoriska värde ska bevaras, har han eller hon rätt till full ersättning av staten för en sådan olägenhet eller skada som inte är ringa till dess betydelse. Det samma gäller skyddsbestämmelser som givits vid planläggning. Man bör sträva efter att komma överens med museiverket om ersättningen och avtalet ska underställas miljöministeriet för fastställande. Om man inte kan komma överens om ersättningar ska man ansöka om ersättning inom två (2) år från det att avtalet som yrkandet baserar sig på vunnit laga kraft. Statens ersättningsskyldighet gäller emellertid inte en kommun.

9 § byggnadsskyddslagen

Då ett ärende som gäller byggnadsskydd har blivit anhängigt ska närings-, trafik- och miljöcentralen (NMT) förbjuda åtgärder som äventyrar byggnadens kulturhistoriska värde. Det slutliga skyddsbeslutet ska ges inom två (2) år från det att förbudet gavs. Ersättningskyldighet föreligger i regel inte vid förluster som uppkommit till följd av ett tillfälligt åtgärdsförbud, även om byggnaden inte senare förklaras skyddad. (se emellertid KKO:2004:26 och jfr NSL och försvarsinlösningslagen).

14.4.7 Lagen om posttjänster

23 § lagen om posttjänster

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet kan besluta om placeringen av postlådor, om de berörda fastighetsägarna inte kan nå ett avtal om ärendet. För olägenhet eller skada som postlådor orsakar kan man bestämma ersättning vid en ersättningsförrättning, om man inte kan nå ett avtal om ersättningarna.

14.4.8 Inlösningslagen

Ändring av användningsändamålet, 72d § InL

Ändring av användningsmålet för den nyttjanderätt som inlösts kan sökas genom en ansökan som tillställs Lantmäteriverket. Förutsättningen för ändringen är ett allmänt behov och den olägenhet och skada som ändringen medför ska vara ringa. Lantmäteriverket ska bereda sakägarna möjlighet att avge utlåtanden om ändringen. De sakägare som anser att ändringen orsakar olägenhet eller skadan, har sex (6) månader tid att yrka om ersättning från det att beslutet tillkännagetts eller från det att det

beslut som besvär anförts över vunnit laga kraft. Om man inte avtalar om ersättningen, avgörs ärendet vid en ersättningsförrättning.

Ersättningar i efterskott och tilläggsersättningar, 71 §, 45 §, 39 § InL

Vid en inlösningsförrättning kan man behandla ärenden som gäller beslut om ersättningar i efterskott och tilläggsersättningar (se 1.18.7.1 Ersättningar i efterskott).

14.4.9 Försvarsinlösningslagen

3 § försvarsinlösningslagen

Vid förberedande av inlösningsförrättning för försvarsändamål kan man vid behov ge ett tillfälligt förbud att vidta sådana åtgärder på området som äventyrar inlösningsförrättningen. Förbudet kan ges för ett (1) år. Om inlösningsförrättningen inställs har markägaren rätt att erhålla ersättning för de förluster som uppkommit under förbudet. Ersättningarna kan bestämmas vid en ersättningsförrättning, om man inte kan nå ett avtal om dem.

14.5 UNDERSÖKNINGSTILLSTÅND OCH ERSÄTTNINGAR

84 §, 86§, 88 § InL

Innan en förrättning inleds eller t.o.m. innan ett inlösningsstillstånd beviljats kan inlösaren ha vidtagit undersökningsåtgärder som baserar sig på ett undersökningstillstånd på området. Ett tidsbestämt undersökningstillstånd på området beviljas av Lantmäteriverket. De skador som uppkommit vid undersökningarna blir ofta frågor som ska avgöras vid förrättningen. Om inlösningsstillstånd inte beviljas för projektet, kan markägaren eller den som utför undersökningen vid behov ansöka hos Lantmäteriverket om en förrättning där skadorna behandlas. Om ersättningsförrättning ska man ansöka inom ett (1) år från det att undersökningstillståndet upphört att gälla. Beviljande av undersökningstillstånd kräver inte att markägarna hörs och besvär över undersökningstillståndet förhindrar inte att en utredning utförs, om inte besvärmyndigheten bestämmer något annat.

14.6 ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING ENLIGT INLÖSNINGSLAGEN

14.6.1 Allmänt om förrättningens anhängigblivande

En förrättning som baserar sig på inlösningslagen kan bli anhängig genom ett beviljat inlösningsstillstånd eller en ansökan (se HFF 1.1 Ansökan). Förutsättningarna för utfärdande av ett förrättningsförordnande ska utredas vid Lantmäteriverket omedelbart efter att ansökan eller inlösningsstillståndet inkommit. Om inlösningsstillståndet har godkänts eller ansökan har gjorts i enlighet med kraven, ska Lantmäteriverket utfärda ett förrättningsförordnande för verkställande av en förrättning. Det är inte skäl att undersöka förutsättningarna för en förrättning noggrannare vid utfärdande av ett förordnande om förrättning, även om de sakliga förutsättningarna för verkställande av en förrättning verkar tveklaktiga. Förutsättningarna undersöks närmare senare i samband med förrättningen (se HFF 1.2 Förrättningsförordnande och anhängigblivande av förrättning).

18 § InL

En förrättningsingenjör som har mottagit ett förrättningsförordnande ska inleda förberedelserna för förrättningen utan dröjsmål. Det är skäl att förrättningsingenjören är i kontakt med inlösaren innan åtgärder vidtas på grund av bland annat tidtabellfrågor.

14.7 ANHÄNGIGBLIVANDE AV FÖRRÄTTNING SOM BASERAR SIG PÅ INLÖSNINGSTILLSTÅND

5.1 §, 10 §, 11 § InlL

Om man varit tvungen att ansöka om separat inlösningstillstånd, behöver inte inlösaren särskilt ansöka om verkställande av inlösningen. Den myndighet som beviljar inlösningstillståndet är skyldig att meddela om det beviljade tillståndet till Lantmäteriverket, inskrivningsmyndigheten, sökanden och dem som det för beviljande av tillståndet varit nödvändigt att höra. Således har sakägarna tillställts en kopia av inlösningstillståndet redan innan förrättningen inleds. Då inlösningstillståndet har inkommit till Lantmäteriverket, utfärdas ett förordnande om förrättning och ingen separat förrättningsansökan behövs.

20 § InlL

Vanligtvis ska inlösningar som baserar sig på samma inlösningstillstånd behandlas vid samma förrättning. Vid utfärdande av förordnande av förrättning kan Lantmäteriverket emellertid dela inlösningen i flera förrättningar om det är nödvändigt. Till exempel kan en omfattande inlösning delas i flera mindre förrättningar för att underlätta behandlingen.

14.8 ANHÄNGIGBLIVANDE AV EN FÖRRÄTTNING SOM BASERAR SIG PÅ ANSÖKAN

5 §, 3 §, 11 § InlL

Om inlösningen baserar sig på en plan som ersätter inlösningstillståndet, blir inlösningen anhängig på ansökan av inlösaren och vid en förrättning som gäller en inlösningsskyldighet på ansökan av fastighetens ägare. Förrättningsansökan ska innehålla information om vilken plan ansökan baserar sig på.

14.9 ANHÄNGIGBLIVANDE AV EN ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNING

En ersättningsförrättning blir vanligtvis anhängig på ansökan av den som lidit en skada, olägenhet eller förlust. Den sökande kan också vara den som orsakat skadan. Det ska framgå av ansökan vad ersättningsyrkandet baserar sig på. Ansökan görs i regel till Lantmäteriverket.

14.10 ANTECKNINGAR I LAGFARTS- OCH INTECKNINGSREGISTRET

77 § InlL

Vid förrättningar som baseras sig på inlösningstillstånd ska förrättningsingenjören se till att nödvändiga anteckningar förs in i lagfarts- och inteckningsregistret, om inte inskrivningsprocessen gjort anteckningarna enligt anmälan av den som beviljat inlösningstillstånd. Om inlösningssområdet utvidgas medan förrättningen pågår, är förrättningsingenjören skyldig att göra nödvändiga ändringar i lagfarts- och inteckningsregistret. (se HFF 14.19.1). Inlösningssområde och utvidgande av inlösning). Vid en inlösning som baserar sig på förrättningsansökan ska förrättningsingenjören se till att nödvändiga anteckningar förs in i lagfarts- och inteckningsregistret på de fastigheter som är föremål för inlösningen. Nya anteckningar som beviljats fastigheten efter att anteckningarna gjorts berör inte inlösningssområdet. I samband med registreringen av förrättningen ska anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret som berör förrättningen tas bort (se HFF 1.22. Anteckning om inlösningss-, landsvägs- eller järnvägsförrättning)

14.11 FÖRUTSÄTTNINGARNA FÖR EN FÖRRÄTTNING ENLIGT INLÖSNINGSLAGEN

14.11.1 Allmänt

179 § FBL

Huvudslagen av förutsättningarna för en förrättning delas in i formella och sakliga. Förutsättningsfrågorna ska behandlas i början av förrättningen. De formella förutsättningarna gäller den formella delen av ett förrättningsförfarande och är i regel de samma oberoende av förrättningslaget. En förrättnings sakliga förutsättningar varierar beroende på förrättning. De gäller inte förrättningsförfarandet utan det slutresultat som man eftersträvar med förrättningen. Bägge förutsättningar ska uppfyllas för att förrättningen ska kunna hållas. Om det inte finns förutsättningar för verkställande av en förrättning, inställs förrättningen. Om avsaknaden av förutsättningar är sådan att den kan avhjälpas avbryts förrättningen tills vidare och fortsätts senare då bristen avhjälpats.

14.11.2 Formella förutsättningar

Förrättningens formella förutsättningar har specificerats i FBL. De gäller förrättningsmännen, sakägarna, ärendet som ska behandlas på förrättningen och anhängiggörande av förrättningen (se HFF 1.10.3 Ledande av förrättningsförfarande).

14.11.3 Sakliga förutsättningar**14.11.3.1 Förrättningar som baserar sig på ett inlösningstillstånd**

Vid en förrättning som baserar sig på ett inlösningstillstånd har de sakliga förutsättningarna avgjorts redan i det skedet då ett inlösningstillstånd beviljades. Förutsättningen för att en förrättning ska kunna verkställas är att inlösningstillstånd beviljats. Besvär som anförts över inlösningstillståndet förhindrar inte att förrättningen hålls. Man får emellertid inte avsluta en förrättning innan inlösningstillståndet vunnit laga kraft. Vid behov kan högsta förvaltningsdomstolen eller förvaltningsdomstolen ge bestämmelser om att förrättningen ska avbrytas eller andra begränsningar, om verkställandet av förrättningen äventyrar de frågor som besvären gäller.

Återkallande av ett inlösningstillstånd leder till att förrättningen inställs. Innan förrättningen inställs kan man på begäran behandla ersättningsfrågorna enligt 75 § InL. Om förrättningen inte är anhängig då den avskrivs, behandlas ersättningarna vid en separat förrättning.

14.11.3.2 Förrättningar som baserar sig på en plan

Vid förrättningar som baserar sig på en plan har de sakliga förutsättningarna i regel behandlats redan i det skede då planen godkändes. Förutsättningen för en förrättning är en lagakraftvunnen plan som ger rätt till att verkställa en inlösning. En detaljplan ska förutom att den vunnit laga kraft vara giltig. Därtill ska man utreda om den som söker om inlösning har rätt att lösa in föremålet för inlösningen.

14.11.3.2.1 Markanvändnings- och bygglagen

101 § MBL

Förutsättningen för inlösningsskyldigheten är att markägaren på grund av en begränsning som beror på en plan inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skäligen nytta. Bedömningen av den skäligen nyttan görs i form av en helhetsbedömning av all den mark som markägaren äger på planområdet ifråga. Om markägaren har till exempel reserverat ett område för ett exceptionellt effektivt utnyttjande (t.ex. marktäkt) påverkar detta bedömningen av den olägenhet som begränsningarna orsakar.

14.11.3.3 Ersättningsförrättningar

Ersättningsförrättningarnas sakliga förutsättningar kan anses föreligga då det som ska ersättas är sådant att man kan ansöka om ersättning för det enligt lagstiftningen. Det att ersättningströskeln för bestämning av ersättningar inte överstigs innebär inte avsaknad av saklig förutsättning och förrättningen inställs inte.

14.12 INLÖSNINGSKOMMISSIONEN, SAKKUNNIGA OCH HANDRÄCKNINGSMANSKAP

12.1 och 13 §, 17 § InL

Oberoende av det ärende som ska behandlas vid en förrättning som ska verkställas enligt inlösningslagen består inlösningskommissionen av en förrättningsingenjör och två gode män (se 1.5 Gode män). Förrättningsingenjören är ordförande för inlösningskommissionen. Förrättningsingenjören ska vara tillräckligt förtrogen med inlösnings- och ersättningsfrågor.

12.2 § InL, 180 § FBL

Inlösningsförrättningen kan använda sakkunniga som biträde om ärendet kräver det. Den sakkunnige har inte rösträtt i kommissionen. Förrättningsingenjören är skyldig att skaffa till platsen det handräckningsmanskap och den utrustning som behövs vid förrättningen (se HFF 1.10.3.3 Sakkunniga).

14.13 SAKKUNNIGA OCH DE SOM FÖR TALAN

16 §, InL 17 - 19 § FBL

Sakägare är alla de vars rättigheter förrättningen omedelbart berör. Sakägare är:

- den som ansökt om förrättning (inlösaren),
- ägarna till alla de fastigheter vars område inlöses (med äganderätt eller nyttjanderätt),
- vid en ersättningsförrättning de som ansökt om ersättning,
- fastighetsägare som har servituts-, väg- eller annan rätt som belastar inlösningsområdet,
- ägarna till outbrutna områden och kvotdelar för vilka lagfart inte sökts,
- ägare till grannfastigheter om rågång ska utföras vid sammanträdet, samt
- de vars vägförbindelser påverkas av inlösningsförrättningen (vägar m.m. för bygge) och innehavare av särskilda rättigheter.

Sakägare kan också vara en juridisk person eller ägaren till en fastighet som inte omfattas av inlösningslagen och en därmed jämförbar innehavare, arbetstagare eller annan person som byggandet, inlösningslagen eller stiftande av nyttjanderätt orsakar olägenhet eller skada (38 § InL).

14.13.1 Ombud eller biträde

Se HFF 1.4.2 Ombud och/eller biträde.

14.13.2 Rättshjälp

Se HFF 1.10.3.4 Rättshjälp.

14.14 TEKNISKA UPPGIFTER SOM SKA UTFÖRAS FÖRE FÖRRÄTTNINGEN

172 §, 173 §, 174 §, 175 § FBL, 15 § InL

Se HFF 1.9 Tekniska uppgifter som ska utföras innan förrättningen inleds.

Om hur de tekniska uppgifterna ska utföras beslutar förrättningsingenjören ensam. Besluten kan fattas utan sammanträde.

14.15 FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDET, INLÖSNINGSFÖRRÄTTNINGEN

14.15.1 Förrättningens förlopp

Inlösningsförrättningens förlopp varierar från fall till fall. Antalet sammanträden som hålls vid en förrättning beror bl.a. på omfattningen av de ärenden som ska behandlas och på vilket sätt som egendom tas i besittning. Utöver sammanträden ska man på inlösningsområdet utföra så många terrängsyner och andra åtgärder som krävs. Oberoende av förrättningens uppbyggnad ska vid varje inlösningsförrättning behandlas och utföras vissa ärenden som anges i (se HFF 14.15.5 Ärenden som ska behandlas vid förrättningen).

14.15.2 Föremålet för inlösningsförrättningen

Med tanke på det allmänna förloppet av en inlösningsförrättning finns det ingen betydande skillnad om man vid förrättningen löser in ett markområde (äganderätt), en nyttjanderätt eller om man begränsar användningen av området på ett annat sätt. Skillnaderna gäller närmast ersättningsprövningen och fastighetsbildningen, av vilka det synligaste är utmärkningen av området i terrängen. En mer väsentlig skillnad torde för markägaren att när man löser in med äganderätt så mister markägaren alla rättigheter till det markområde som inlöses. Vid inlösningsförrättning eller begränsning har markägaren fortfarande möjlighet att använda området på alla de sätt som inte omfattas av begränsningar.

14.15.3 Tillkännagivande

16 § InL, 168 §, 169, 170 §, 171 § FBL

Se HFF 1.8 Tillkännagivande.

Vid tillkännagivande och andra förfaranden iakttas FBL i tillämpliga delar. Kallelsens form, vilka som kallas till sammanträdet och tidtabellen för sändandet påverkas av förrättningens uppbyggnad och de ärenden som ska behandlas vid det sammanträde som sammankallats.

Kallelserna ska utarbetas så att de ärenden som ska behandlas vid förrättnings-sammanträdet framgår av det, så att sakägarna med stöd av den allmänna principen om hörande har möjlighet att förbereda sig i förskott på de frågor som ska behandlas. Hur förrättningen kommer att förlöpa och de ärenden som ska behandlas ska framgå av kallelsen. Man kan och också bör vid behov foga en karta och annat material till kallelsen. Till kallelsen till det första sammanträdet bifogas en förrättningsbroschyr.

Enligt inlösningslagen ska ägaren för sändning av kallelse meddela på förrättningsingenjörens begäran de innehavare av särskilda rättigheter som man känner till och som förrättningen berör. Det är skäl att inkludera en anmärkning om 16 § InL i kallelsen. Anmärkningen kan till sin form vara till exempel följande: Till förrättningen kallas sakägare och de vars intresse de behandlade sakerna kan beröra. Ägaren till fastigheten är enligt 16 § inlösningslagen skyldig att ombesörja att uppgiften om kallelsen också når eventuella innehavare av särskilda rättigheter (t.ex. legotagare).

Vid många projekt behöver man använda enskilda vägar på området för byggarbeten (vägar för bygge) och i ett senare skede för servicearbeten. Av denna orsak är det skäl att kalla nödvändiga företrädare för väglaget och eventuella ägare av fastigheter längs vägen till sammanträdet om trafikökningen kräver det.

14.15.4 Begränsningarnas trädande i kraft

65 §

Om det vid förrättningen ska ges en begränsning enligt 3 § 2 punkten i InL innan förrättningen avslutas, ska sakägarna meddelas i förskott. Detta ska särskilt beaktas när förrättningen tillkännages. Med detta avses de begränsningar som uppkommer för användningen av fastigheten utanför inlösningsområdet och som till exempel på grund av säkerheten ska göras gällande innan inlösningsområdet löpt ut.

14.15.5 Ärenden som ska behandlas vid förrättningen

15 § InL

Inlösningsförrättningens uppbyggnad och förrättningsammansattnas antal varierar beroende på förrättningen enligt inlösningsomfattning samt mängden och arten av de ärenden som ska behandlas. Vid alla förrättningar ska man emellertid vidta följande åtgärder och fatta beslut om dem:

- 1) fastställa föremålet för inlösningsområdet, upprätta en karta över det och märka ut gränserna allt efter behov i terrängen,
- 2) utarbeta en beskrivning av den egendom som ska inlösas eller avlägsnas på grund av inlösningsområdet,
- 3) utföra nödvändiga ägoregleringar och regleringar av enskilda vägar samt besluta om reparation av skador,
- 4) uppskatta de ersättningar som ska betalas till sakägarna, bestämma om hur de ska betalas och deponeras samt besluta om hur kostnaderna för förrättning och intressebevakning ska betalas,
- 5) ordna en tillträdesyn om den ska utföras i samband med förrättningen, samt
- 6) bilda fastigheter och behandla övriga ärenden som gäller verkställande av inlösningsområdet och som ska avgöras av inlösningskommissionen.

14.15.6 Tillträde

Vid inlösningsförrättningen kan den egendom som ska inlösas tas i besittning antingen vid ett förhandsbesittningstagande eller vid ett sedvanligt besittningstagande. Ett sedvanligt besittningstagande är huvudregeln i . För ett förhandsbesittningstagande krävs ett separat tillstånd.

Det är skäl att skilja mellan tillträde och övergång av rättigheter (t.ex. av äganderätten). Äganderätten övergår först efter att inlösningsområdet vunnit laga kraft. Besittningstagandet sker åter efter att de bestämda ersättningarna har betalats. Om ersättningarna inte betalas i tid, förfaller förhandsbesittningstagandet eller vid sedvanligt besittningstagande förfaller hela inlösningsområdet.

14.15.7 Uppskjutning av tillträde

57.2 § InL

Om en sakägare med anledning av ett förhandsbesittningstagande eller ett sedvanligt besittningstagande mister sin bostad eller hans eller hennes utkomst försämras till följd av att idkande av näring eller utövande av yrke försvåras, kan inlösningskommissionen på yrkande av sakägaren avsätta mera tid för besittningstagandet. I så fall får besittningstagandet ske till den del som bestämts tidigast inom tre månader från det att ersättning betalats.

14.15.7.1 Förhandsbesittningstagande

14.15.7.1.1 Tillstånd för förhandsbesittningstagande

58 §, 59 §, 87 § InL

Om tillstånd för förhandsbesittningstagande beslutar den myndighet som har beviljat inlösningstillståndet på inlösarens ansökan. Tillståndet beviljas ofta för att byggarbetena ska kunna inledas snabbare. Vid de inlösningar där inlösningstillstånd inte krävs, beslutar inlösningskommissionen om förhandsbesittningstagandet på inlösarens begäran. Inlösaren ska framställa en begäran om förhandsbesittningstagande till inlösningskommissionen jämte motiveringar för begäran. Vid beviljandet av tillstånd följs inte officialprincipen. Tillstånd beviljas endast på basis av bevisat behov och då förutsättningarna i 58 § InL uppfylls. Vid beviljande av tillstånd ska man iaktta särskild försiktighet, eftersom man inte kan anföra besvär över förhandsbesittningstagandet. I kallelsebrevet ska man nämna att ärenden som gäller förhandsbesittningstagande kommer att behandlas vid förrättningen.

Besittningstagande som skett på basis av sakägarnas avtal är inte ett sådant förhandsbesittningstagande som avses i InL. Detta ska man ta i beaktande då räntan för ersättningarna bestäms.

14.15.7.1.2 Tillträdessynen

60§, 61§, 26 § InL

Före besittningstagandet ska man ha utfört en tillträdessyn på området. Enligt InL ska tillträdessynen hållas innan man utför andra arbeten. I allmänhet hålls tillträdessynen i början av förrättningen. En separat tillträdessyn som ordnas före sammanträdet inleds hålls endast då tillstånd till förhandsbesittningstagande har beviljats innan inlösningstillståndet beviljats.

Tillträdessynen hålls i allmänhet i samband med det första sammanträdet eller vid en tidpunkt som bestäms vid det första sammanträdet. Synen kan vid behov också sammankallas separat. Vid tillträdessynen går inlösningskommissionen i allmänhet med markägarna i terrängen igenom den egendom som ska tas i besittning (se även tillträdesförteckning).

Vid tillträdessynen behandlas följande ärenden:

- den egendom som ska fastställas och visas samt som ska tas i besittning på basis av ett tillträdes- eller inlösningstillstånd (se utvidgning av inlösning),
- den beskrivning som ska upprättas över egendom som ska tas i besittning eller avlägsnas på grund av besittningstagandet samt
- bestämning av förskottsersättning på sakägares begäran för egendom som ska tas i besittning på basis av en ungefärlig uppskattning.

Före tillträdessynen kan ett förrättningens första sammanträde hållas och vid det går man igenom bl.a. förrättningens förlopp, kommer överens om när tillträdessynen ska hållas samt inlämningsdagen för yrkanden om förskottsersättning. Om projektet brådskar och/eller den egendom som ska lösas in är känd, kan man kräva att yrkanden om förskottsersättning framställs senast vid det första sammanträdet vid vilket man vidtar de åtgärder som tillträdessynen kräver och bestämmer om egendomen ska tas i besittning i förskott.

Av protokollet över tillträdessynen som ofta är en del av protokollet över det första sammanträdet ska det bland annat framgå vilka sakägare som varit närvarande vid synen, deras yrkanden, uttalanden och på sakägares begäran muntliga avtal som ingåtts mellan inlösaren och markägarna vid synen.

Inlösaren ska försäkra sig om att vägförbindelser finns till alla fastigheter under byggandet. Om vägförbindelsen skärs av, kan man bli tvungen att grunda tidsbestämda vägförbindelser på området tills bestående vägregleringar åstadkommit.

14.15.7.1.3 Tillträdesförteckningen

15 § punkt 2 InL

Vid förrättningen ska man utarbeta en beskrivning över egendom som ska inlösas eller avlägsnas på grund av inlösnings. Beskrivningen kallas för tillträdesförteckningen.

Av tillträdesförteckningen framgår den egendom som avlägsnas på grund av inlösnings samt mängden, arten och skicket av den egendom som avlägsnas, flyttas eller annars förblir på inlösningsområdet. Det är skäl att ta fotografier av speciella objekt.

Vid en del inlösningar har antingen Lantmäteriverket eller inlösaren före förrättningens första sammanträde eller ett förskottstillträde upprättat en förteckning över den egendom som ska lösas in eller avlägsnas på grund av inlösnings. I så fall granskar man vid tillträdessynen en tillträdesförteckning för var fastighet. Om en tillträdesförteckning inte upprättats, upprättas den i samband med tillträdessynen. Det är skäl att ha med sig en preliminär karta över det område som ska tas i besittning och området ska vara märkt ut i terrängen så att det är klart för sakägarna vilket område som inlösningsen gäller. Det är bra att sända en tillträdesförteckning som har upprättats i förväg inklusive eventuella uppgifter om trädbeståndet till markägarna före tillträdessynen.

Den tekniska inventeringen av skogsområden ingår antingen i tillträdesförteckningen eller är en separat bilaga. Med inventering avses en uppskattning av trädbeståndet som innehåller uppgifter om trädbeståndet enligt trädslag, växtplats och åldersklass, då det rör sig om trädbestånd med förväntningsvärde uppgifter om den övre höjden enligt trädslag och växtplats, då det rör sig om plantbestånd eller kubikuppgifter för figurspecifika trädbestånd enligt trädslag, indelat i stockträd och pappersved och vid behov till specialträd, då det är fråga om trädbestånd som ska inlösas.

Inventeringen utförs antingen av Lantmäteriverket eller också ges den i uppdrag till en teknisk sakkunnig som behärskar inventering av skog. Som sakkunnig används OTSO Skogstjänster (före Skogscentralen) eller annan neutral skogsaktör om sakägarna inte kommer överens om annat. Skogsbedömningen beställs av inlösaren eller Lantmäteriverket. Vid ett förskottstillträde används skogsbedömningen i regel för att fastställa förskottsersättningarna, eftersom man vanligtvis i samband med trädavverkning gör noggrannare MOTO-mätningar, som kan utnyttjas vid bestämning av de slutliga ersättningarna.

Inlösningskommissionen avgör behovet av inventeringarna och om de är tillräckliga. Inlösningskommissionen har rätt att röra sig på inlösningsområdet också annars än vid den terrängsyn som utförs i samband med tillträdessynen (se HFF 1.10.3.6 Att röra sig på förrättningsplatsen och tillträde till byggnader).

14.15.7.1.4 Förskottsersättningar

62 §, 64 §, 66§ 57 § InL

Sakägarna kan framställa sitt yrkande om förskottsersättning antingen vid förrättningsssammanträdet eller skriftligt till inlösningskommissionen. Förskottsersättningar tas upp till behandling endast på begäran. Sakägarna ska reserveras tid för att framställa yrkanden om förskottsersättning och man ska bestämma den sista dag då yrkanden kan inlämnas. Om de utsatta dagarna för ersättningsyrkanden och tillträde är kända, är det skäl att nämna dem redan vid det första sammanträdet och i kallelsen till det första sammanträdet. Inlösaren ska beredas möjlighet att ge sitt svaromål till ersättningskraven. Förskottsersättningarna ska bestämmas efter att yrkandena och svaromålen inkommit.

Innan förskottsersättningarna bestäms och besittningstagandet avkunnas för inlösningskommissionen en prissättningsförhandling till vilken sakägarna inte kallas. Vid förhandlingen förbereds grunderna och avgörandena för förskottsersättningarna. Slutresultatet av förhandlingssammanträdet antecknas i protokollet över det förrättningsssammanträde där beslutet ges. En separat beskrivning utarbetas över förskottsersättningarna. De förskottsersättningar som bestäms baserar sig på en ungefärlig uppskattning av den egendom som ska tas i besittning. En noggrannare bedömning utförs i samband med att de slutliga ersättningarna bestäms.

Sakägarna kan avtala om förskottsersättningarna och besittningstagandet. Man behöver inte fastställa avtalet om förskottsersättningarna.

Förskottsersättningen är tre fjärdedelar (3/4) av den kommande inlösningsersättningens uppskattade storlek. Ersättningen bestäms på basis av ett ungefärligt värde. Om det är fråga om förlust av en bostad eller försämrad utkomst (se 57.2 § InL), så ska förskottsersättning bestämmas enligt de grunder som stadgats i inlösningslagen och till fullt belopp. Detta betyder att när man bestämmer en förskottsersättning ska man också ta i beaktande olägenheterna och skadorna. Annars bestäms som förskottsersättning endast ersättning av objekt.

Inlösaren ska betala förskottsersättningarna inom tre (3) månader från det att tillträdessynen avslutats. Man ska bestämma att förskottsersättningen ska deponeras av samma skäl som den slutliga ersättningen. Besvär kan inte anföras över beslutet om förskottsersättning. Besvär över ersättningarna kan anföras först när förrättningen har avslutats och de slutliga ersättningarna har bestämts.

14.15.7.1.5 Rätt till förhandsbesittningstagande

63 § InL

Rätten till besittningstagande har kopplats till betalningen av ersättningarna. Inlösaren får ta egendom i sin besittning om tillträdessynen har hållits och förklarats avslutad samt de bestämda förskottsersättningarna har betalats, om förhandsbesittningstagandet inte har skjutits upp (se HFF 14.16.7 Uppskjutning av förhandsbesittningstagandet). Inlösningsstillståndet behöver inte vara lagakraftvunnet för att man ska få rätt till förhandsbesittningstagande. Om inlösningsförfallet upphör rätten till besittningstagande och andra begränsningar på området. I så fall tillämpas förfarandet för förfallen inlösningsföreläggelse. Detta gäller inte besittning som verkställts med stöd av avtal.

14.15.7.2 Sedvanligt besittningstagande

14.15.7.2.1 Rätt till besittningstagande

50 § InL

Vid sedvanligt besittningstagande får inlösaren den egendom som ska inlösas i sin besittning efter att inlösningsföreläggelsen avslutats (inlösningsbeslutet har avkunnats) och ersättningarna har betalats. Man får inte avkunna ett inlösningsbeslut eller hålla ett slutsammanträde för inlösningsföreläggelsen innan inlösningsstillståndet vunnit laga kraft. Om inlösningsstillståndet vunnit laga kraft kan kontrolleras per e-post hos högsta förvaltningsdomstolens (HFD) registratorskontor.

14.15.8 Terrängsyner

I samband med inlösningsföreläggelsen hålls vid behov en terrängsyn, där inlösningskommissionen går i terrängen igenom med markägarna den egendom som är föremål för inlösningsföreläggelsen och andra frågor som eventuellt kräver att man går ut i terrängen. Terrängsynen kan utföras antingen i samband med förhandsbesittningstagande som en tillträdessyn (se förhandsbesittningstagande) eller vid ett sedvanligt besittningstagande, varvid terrängsynen vanligtvis utförs antingen vid det första sammanträdet eller vid en tidpunkt som bestäms vid det första sammanträdet. En terrängsyn kan vid behov också sammankallas separat. Över egendomen kan finnas en förteckning som upprättats i förskott redan

före terrängsynen och som kontrolleras vid synen. Om ingen förteckning har upprättats i förskott, ska man upprätta en förteckning vid synen.

Om man på området har utfört en terrängsyn som gällt ett förhandsbesittningstagande, kan man vid behov och om en sakägare kräver det hålla en andra terrängsyn på området efter byggåtgärderna. Vid synen kan man kontrollera tillträdesförteckningen och de olägenheter och skador som orsakats av inlösnings- och byggandet. I allmänhet fortsätter man förrättningen efter byggandet med ett sammanträde där man bland annat meddelar tiden för det slutliga ersättningsyrkandet, kommer överens om nödvändiga terrängsyner innan förrättningen avslutas och beslutar om andra åtgärder som ska vidtas innan förrättningen avslutas (t.ex. ägobyten m.m.).

Över terrängsynen upprättas ett separat protokoll eller den antecknas som en separat punkt i förrättningsprotokollet. Av protokollet över synen ska det bland annat framgå vilka sakägare som var närvarande vid synen, deras yrkanden, uttalanden och muntliga avtal som ingåtts vid synen mellan inlösaren och ägarna. Vid behov kan förrättningsingenjören eller inlösningskommissionen också besöka inlösningsområdet annars än i samband med den officiella terrängsynen.

14.15.9 Beskrivning av den egendom som ska inlösas samt olägenheter och skador

15.1 § punkt 2 InL

På basis av terrängsynen och andra tillgängliga uppgifter utarbetas en beskrivning över den egendom som ska lösas in (handlingen Ersättningar). Den egendom som ska lösas in eller avlägsnas framgår av beskrivningen. Inlösningskommissionen avgör behovet av inventeringar och om de är tillräckliga. Vid utarbetande av beskrivningen kan man som hjälp anlita olika sakkunniga, till exempel vid skogsbedömningen (se också punkten tillträdesförteckningen). Över de olägenheter och skador som ska ersättas görs en utredning inklusive motiveringar i protokollet eller beskrivningen. Även om man vid förrättningen skulle anse att den olägenhet eller skada som en sakägare krävt att ska ersättas inte överstiger ersättningströskeln, ska ett beslut fattas vid förrättningen därom och antecknas i protokollet. Alla olägenhets- och skadefrågor, där yrkande framställts eller som tas upp på tjänstens vägnar ska behandlas vid förrättningen och besluten ska antecknas i protokollet.

14.16 SERVITUT OCH SÄRSKILDA RÄTTIGHETER

55 §, 22 § InL

Ett område som inlöses med äganderätt befrias från de servitut-, pant- och särskilda rättigheter som belastar den fastighet som ska överlåtas. Rättigheterna ska särskilt hållas i kraft vid inlösningsförrättningen, om man inte vill att de ska upphöra. Rättigheter som upphör vid förrättningen ordnas så att de är ändamålsenliga och inte äventyrar syftet med förrättningen eller också ersätts den förlust som uppkommit av att de upphört. Även om ett inlöst område befrias från panträttigheter, är panthavarens ställning tryggad, eftersom man ska bestämma att en ersättning ska deponeras hos regionförvaltningsverket, om inlösningskommissionen inte beslutar att den resterande egendomen svarar för de inteckningar som belastar den.

Även om servitutsrätter i regel upphör automatiskt vid en inlösningsförrättning, ska de dessutom strykas ur fastighetsregistret. Servituten utreds i början av förrättningen och onödiga servitut strykas i samband med att förrättningen registreras.

14.16.1 Markanvändnings- och bygglagen

107 § MBL

Då ett gatuområde eller en allmän väg övergår i kommunens ägo förfaller de rättigheter som belastar området utom finansieringsbestämmelser, som måste upphävas separat. Till skydd för panthavaren

har man stadgat att panthavaren har en med markägaren jämförbar rätt till ersättning med stöd av rätten till fastigheten.

14.17 UTMÄRKNING AV OMRÅDE SOM SKA LÖSAS IN I TERRÄNGEN

Syftet med utpålningen är att visa både bestående och under den tid som bygget pågår (återgående arbetsområde) hur gränserna för de områden som ska tas i besittning sträcker sig. Utpålningen utförs antingen av Lantmäteriverket eller en konsult. Om ett markområde är föremål för inlösningen, uppförs rāmärken längs området gräns. Rāmärkena uppförs alltid av Lantmäteriverket. I samband med inlösning av nyttjanderätter och begränsningar märks området ut i terrängen för den tid som inlösningen gäller och det byggs på området, men på området uppförs inte nödvändigtvis bestående konstruktioner som visar hur gränserna för nyttjanderätten går (se HFF 14.18 Förrättningskartan).

14.18 FÖRRÄTTNINGSKARTAN

På förrättningskartan ska man märka ut gränserna för nyttjanderättsenheterna, återgående arbetsområden, områden som ska inlösas, nya och gamla rāmärken på förrättningsområdet samt vid biförrättningar åtgärder som gäller en enskild väg, rågång och ägobyten (se HFF 1.12 Förrättningskartan).

14.19 FASTSTÄLLANDE AV OBJEKTET

15 §, 21 §, 22 § InL

Då föremålet för inlösningen är fast egendom innebär fastställande av objektet att man i inlösningsbeslutet nämner vilket område (fastighet) som inlösningen gäller, upprättar en karta över området och märker ut området i terrängen. Vid nyttjanderätter konstaterar man hurudan nyttjanderätt som stiftas på området och vilket område det gäller. Vid begränsningar av nyttjanderätter konstaterar man i inlösningsbeslutet hurudana begränsningar som ställs på användningen av fastigheten. Dessutom ska man nämna vilka rättigheter som upphävs eller ändras. Vid inlösning med äganderätt kan man på basis av inlösningskommissionens beslut låta en servitutsrätt eller särskild rättighet förbli i kraft, om det kan ske utan att syftet med inlösningen eller klarheten i fastighetsregistret äventyras.

Inlösningsområdet fastställs i regel enligt inlösningsstillståndet. Vid större inlösningar kan man fastställa föremålet för inlösningen – och ofta gör man också så – till den del det gäller mindre viktiga delar vid förrättningen. Detta ger inlösningskommissionen prövningsrätt gällande egendomen på inlösningsområdet och inlösningsområdets gränser. Inlösningsstillståndet beviljas ofta för ett större område än vad som behövs för den egentliga inlösningen och den noggrannare avgränsningen av inlösningsområdet överläts till inlösningskommissionen. I regel har de fastigheter som inlösningen gäller angetts i inlösningsstillstånden. När man bestämmer om inlösningens omfattning, ska man emellertid beakta att frågor som följer av att den noggrannare avgränsningen av den inlösta egendomen lämnats till förrättningen i inlösningsstillståndet och eventuell utvidgning av inlösningsområdet avgörs av inlösningskommissionen och att besvär kan anföras över beslutet hos jorddomstolen (JD). Dessutom kan förrättningens omfattning påverkas att inlösningskommissionens beslut om regleringar av enskilda vägar och ägoregleringar.

Vid förrättningen ska man bestämma vilken egendom inlösningen gäller. Om inte annat nämns i inlösningsstillståndet så ska man när det är fråga om inlösning med äganderätt utgå ifrån att tillståndet gäller all egendom på området. Om emellertid tillståndet beviljas med nyttjanderätt ska man utgå ifrån att ägarens rättigheter ska ge vika endast i den mån det är nödvändigt så att den rätt som inlöses förverkligas.

Vid förrättningen ska man komma överens om vad som ska ske med den egendom som är belägen på inlösningsområdet. Ska egendomen inlösas i sin helhet eller flyttar markägaren till exempel på byggnader. Dessutom är det skäl att man avtalar om bland annat avlägsnande av trädbestånd.

14.19.1 Inlösningsområdet och utvidgningen av inlösningsområdet

10 §, 21 § 77 §, 5 § InL

Även om det inte nämns i inlösningsstillståndet om prövningsrätten enligt 10 § InL, kan inlösningskommissionen enligt 21 § i inlösningslagen avvika från inlösningsstillståndet i ringa mån om synnerlig orsak föreligger. I allmänhet är dessa avvikelser bland annat smala markområden som lämnas mellan inlösningsområdet och fastighetsgränserna och som inte kan vara föremål för ägobyte samt som markägaren inte kan använda på ett ändamålsenligt sätt. Det kan emellertid också röra sig om en annan ringa utvidgning av inlösningsområdet.

Då man avgör om avvikelserna är ringa, ska man beakta betydelsen av avvikelserna för den fastighet som den gäller och inlösningsområdets storlek jämfört med avvikelsernas storlek. Ofta framgår behovet av avvikelse först vid projektets byggfas, då inlösaren och markägaren ofta avtalar om de områden som behövs. Kravet om att man ska avvika från inlösningsstillståndet kan ställas av inlösaren eller ägaren till den fastighet som är föremål för inlösningsområdet.

För avvikelse behöver man inte markägarens samtycke (jfr landvägslagen). Om man inte kan nå ett avtal, avgör inlösningskommissionen frågan vid förrättningsövervakningsrådet. Vid utvidgningen ska man iaktta försiktighet särskilt i samband med förhandsbesittningstagande, eftersom markägaren kan anföra besvär över utvidgningen av inlösningsområdet först efter att hela förrättningen avslutats och eventuella byggnadsarbeten redan utförts. Vid ett sedvanligt besittningstagande är det möjligt att anföra besvär omedelbart efter besittningstagandet eller redan före det, varvid jorddomstolen bland annat vid behov kan begränsa åtgärderna på området.

När inlösningsstillstånd utvidgas att gälla nya fastigheter ska man i förrättningen göra en anteckning i lagfarts- och inteckningsregistret på de nya fastigheterna (se HFF 14.10 Anteckningar i lagfarts- och inteckningsregistret, HFF 1.22.2 Anteckning om inlösnings-, landsvägs- eller järnvägsförrättning). Om inlösningskommissionen anser att utvidgningen är större än ringa, behöver inlösaren till denna del ett nytt inlösningsstillstånd. Om sakägarna kommer överens, kan avvikelserna också vara större utan att ett nytt inlösningsstillstånd behövs.

14.20 INLÖSNINGSBESLUTET

50 § InL

Vid förrättningens slutsammanträde ska ett inlösningsbeslut fattas. En anteckning om beslutet ska göras i protokollet. Inlösningsbeslut får inte fattas och förrättningens slutsammanträde får inte hållas innan inlösningsstillståndet har vunnit laga kraft.

Inlösningsbeslutet innehåller alltid beslut om åtminstone följande:

- man bestämmer om den egendom som inlösningsområdet gäller (fastställande av föremålet),
- man bestämmer om inlösningsersättningarna till respektive mottagare av ersättning,
- man bestämmer om betalningstiden för ersättningen och eventuella deponeringar,
- man bestämmer om eventuella kostnader för intressebevakning,
- man bestämmer om förrättningskostnaderna,
- man bestämmer om eventuella rågångar,
- man bestämmer om eventuella ägoregleringar och regleringar av enskilda vägar,
- man fastställer ersättningsavtalen,
- man beslutar om tidpunkten för besittningstagande (om specialfall 57 § InL), samt
- man beslutar om eventuella säkerheter och tidsfristen för tillskottsersättningar.

14.21 BIFÖRRÄTTNINGAR

14.21.1 Fastighetsbestämning (rågång)

21.3 § InL

Vid förrättningen ska de rågångar som är nödvändiga för förrättningen utföras. Beslutet om rågångar ska framgå av protokollet. Av protokollet eller en bifogad handling ska framgå mellan vilka registerenheter rån gått upp samt motiveringarna för rågången och de bestämmelser som beslutet baserar sig på

Se HFF Fastighetsbestämmningsförrättningar 12.1 Rågång.

14.21.2 Regleringar av enskilda vägar

I samband med inlösningsprojektet kan man förlora rätten till en enskild väg, varvid inlösningskommissionen ska ordna nya väggätter i enlighet med bestämmelserna i EnskVägL. Ersättningarna och kostnaderna för ordnande av rätter till enskilda vägar ska bestämmas för inlösaren.

14.21.3 Ägoregleringar

23 §, 24 §, 25 §, 42 § InL

Om inlösningsprojektet orsakar splittring av ägor eller av annan orsak betydande olägenhet för en fastighet, kan man vid förrättningen verkställa en ägoreglering. Regleringen är en liknande kompensation som ersättning för olägenhet. Om ägoreglering inte verkställs, skulle ersättningen för olägenheten vara större. Regleringen kan också vara den enda kompensationen för en olägenhet.

Det finns flera förutsättningar för reglering:

- Betydande olägenhet orsakas av splittring av ägorna eller annan liknande orsak.
- Avlägsnande eller betydande minskning av olägenhet genom ägoreglering är möjligt.
- Regleringen orsakar inte betydande olägenhet eller skada för någon annan.
- Regleringen försvårar inte planläggningen av området.

Ägoreglering kan utföras mellan de fastigheter som är föremål för inlösningsprojektet eller också kan man lösa in vederlagsjord av annan fastighet. Om värdena av de ägor som ska bytas inte motsvarar varandra, kan skillnaden ersättas i pengar. Då en fastighet som är föremål för inlösningsprojektet mottar en värdefullare äga, ska det bestämmas att ersättningar för vederlagsjord ska betalas av inlösaren. I annat fall ska ägaren till den fastighet som dragit nytta av bytet betala skillnaden, vilken dras av den ersättning som ska betalas av inlösaren.

För ägoregleringar behövs inte samtycke av fastighetsägarna, panthavare eller innehavare av särskild rättighet. Ett tvångsbyte av ägor är endast möjligt i de fall där den andra parten i regleringen är en fastighet vars område har lösts in. Med sakägarnas samtycke kan ägor också regleras i större omfattning. Innan inlösningskommissionen fattar ett beslut om ägoreglering hör kommissionen sakägarna. De områden som ska bytas befrias från de inlåsningsprojekt som belastar dem.

I ägoregleringen ingår också möjligheten att utvidga inlösningsprojektet. Fastighetsägaren kan kräva att hela fastigheten eller en del av den löses in, om han eller hon inte vill ha ersättning för olägenheten. Inlösningsprojektet kan emellertid endast utföras om olägenheten är särskilt stor och den inte kan minskas genom ägoregleringar. Utvidgning av inlösningsprojektet gäller också olägenhet som orsakats av användning av särskild rättighet. Fastighetsägaren ska meddelas storleken av de slutliga ersättningarna i båda fallen, så att fastighetsägaren kan överväga om han eller hon vill framställa ett yrkande om inlösningsprojektet.

14.22 BYTE AV INLÖSAREN

76 § InL

Inlösaren kan bytas under inlösningsprojektet. Om den som inlöser byts före inlösningsstillstånd mottagits, avgörs frågan av den myndighet som beviljar tillstånd. Om en inlösningsförrättning är anhängig, avgörs frågan av inlösningskommissionen genom ett beslut som fattas vid förrättningen. Om förrättningen har avslutats men inte registrerats, avgörs frågan av Lantmäteriverket. Vid behov, om man anser att behov föreligger, kan man för att fatta ett beslut höra sakägarna så som angetts i 8 § och 9 § InL.

14.23 FÖRFALLEN INLÖSNING

73 §, 74 §, 75 § InL

Inlösningen kan förfalla efter att inlösningen blivit anhängigt i följande fall:

- sökanden avstår från inlösningsansökan innan sökanden fått egendomen i sin besittning,
- inlösningsstillståndet förfaller på grund av sökande av ändring,
- sakägarna gör ett överlåtelseavtal över egendomen,
- inlösaren underlåter att betala bestämda ersättningar.

Om inlösaren avstår från inlösen ska förrättningsingenjören meddelas skriftligen eller muntligen vid ett sammanträde. Om inlösaren avstår efter besittningstagandet, kan ägaren till den egendom som skulle inlösas kräva att inlösningen fortsätter inom tre (3) månader från det att betalningstiden för ersättningarna löpt ut. Yrkandet framställs genom att man låter den ersättning som det bestämts att ska betalas drivas in av en utsökningsmyndighet. I så fall förfaller inlösningen först då det framkommer att ägaren av den egendom som skulle inlösas inte framställa yrkande om att inlösningen ska fortsätta.

Om den som ansökt om inlösningsansökan har hunnit vidta åtgärder på området och åtgärderna har orsakat olägenhet eller skada, ska sökanden ersätta dem. Ersättningsyrkandet ska framställas antingen vid inlösningsförrättningens slutsammanträde eller om förrättningen inte är anhängig vid den tidpunkt då inlösningen förfaller genom en separat ansökan. Ansökan ska göras inom minst ett (1) år från det att inlösningen förfallit. Man ska emellertid inte bestämma om ersättningar då det att en inlösningsansökan förfallit beror på ett överlåtelseavtal som sakägarna har ingått.

Man kan avstå helt eller delvis från inlösen. Inlösen förfaller också till följd av ett överlåtelseavtal som parterna ingått. På sökandens begäran kan man emellertid vid inlösningsförrättningen bilda ett område enligt ett överlåtelseavtal till registerenhet och anteckna den i fastighetsregistret. Förutsättningen är dock att området inte belastas av en inlösningsansökan eller pantbrev och att fastighetsregistrets klarhet inte äventyras.

Den del av de bestämda och betalda inlösningsersättningarna som inte är ringa till sin storlek och som överstiger de olägenheter och skador som orsakats ägaren till den egendom som varit föremålet för inlösningsförrättningen på grund av att inlösningen förfallit ska återbetalas till den som betalat ersättningen. Man ska bestämma om återbetalningen i samband med förrättningen.

Om genomförandet av förrättningen förfaller ska anteckningar som berör förrättningen i lagfarts- och inlösningsregistret som gjorts på fastigheterna tas bort (se HFF 1.22.2 Anteckning om inlösnings-, landsvägs- eller järnvägsförrättning).

14.24 ERSÄTTNINGAR, INLÖSNINGSFÖRRÄTTNING

14.24.1 Utgångspunkterna för bestämmande av ersättningar

Oberoende av vad som inlöses värderas och bestäms ersättningarna med tillämpning av samma principer. Frågor som gäller bestämning och uppskattning av ersättningar har beskrivits mer ingående i den del i HFF som gäller värderingar och ersättningar (se HFF 1.18 Värderingar och ersättningar). Här har några huvudpunkter och undantag som gäller speciallagstiftning kort tagits upp.

14.24.2 Ersättningar och värdering av egendom

42 §, 46 §, 37 § InIL

Ersättningarna ska delas in i tre delar: ersättning för objekt, olägenhet och skada. De olika ersättningarna ska beskrivas och värderas med motiveringar om vad ersättningen grundar sig på. Det är skäl att beakta detta också ifråga om ersättningsyrkanden som avslagits och motivera varför ersättning inte har bestämts. (Se HFF 1.18.2 Ersättningar)

200 § FBL

Den egendom som inlöses vid en förrättning eller för vilken annars betalas en ersättning, värderas främst på basis av saluvärdet (förfarande enligt saluvärde). Om saluvärdet inte motsvarar den fulla förlust som överlåtaren lider, värderas den egendom som ska ersättas enligt dess avkastningsvärde (förfarande enligt avkastningsvärde) eller på basis av de kostnader som lagts ut på egendomen (förfarande enligt kostnader).

Därtill kan man för värdering av egendomen använda ett annat ändamålsenligt förfarande, till exempel summavärdemetoden eller göra en uppskattning på basis av de slutresultat som de olika metoderna ger (se HFF 1.18.3 Värdering av egendom).

Vid ersättningar ska man också beakta hur de biförrättningar som görs i samband med inlösningsen (t.ex. ägoregleringar) påverkar de totala ersättningarna samt bestämmelserna om värdeminskning i (HFF 1.18.3.3.2 Värdeminskning).

14.24.2.1 Försvarsinlösningslagen

4.1 § Försvarsinlösningslagen

Vid inlösnings av egendom för försvarsändamål ska man i inlösningsersättning enligt lagen bestämma "full ersättning enligt egendomens högsta gängse pris".

14.24.3 Bestämning av ersättningar

41 §, 46 §, 47 §, 48 § InIL

Ersättningarna ska i regel bestämmas på tjänstens vägnar. Ersättningar som endast bestäms på basis av yrkande är förskottsersättningar, ersättningar som inte ingår i inlösningsrelationen enligt 38 § InIL, ersättningar som hänförs till räntebestämmelsen i 95 § InIL och kostnader för intressebevakning (se HFF 1.18.4 Bestämning av ersättning). Alla andra ersättningar som orsakats av inlösningsen ska bestämmas utan yrkande.

45 § InIL

Om den sannolika olägenheten eller skadan inte kan uppskattas i förskott i tillräcklig mån, kan man på begäran av den som ska motta ersättningen ställa en säkerhet för tilläggsersättningen. Inlösningskommissionen bestämmer arten och storleken av säkerheten.

14.24.3.1 Ersättningsavtal

40 §, 73 § InIL

Inlösaren och den som ska motta ersättningen kan avtala om inlösningsersättningarna. Inlösningskommissionen ska emellertid fastställa ersättningsavtalet med undantag av ett avtal om förskottsersättning. För den egendoms del som ingår ett överlåtelseavtal förfaller inlösningsen. (Se HFF 1.18.4.1 Förfarande)

14.24.3.2 Övriga ersättningar, 38 § InL

38 § InL

På basis av 38 § InL kan ersättning för olägenhet och skada också betalas till personer av vilka egendom inte inlöses. Dyliga personer är vanligtvis ägarna till grannfastigheterna på inlösningsområdet. För ersättning av dyliga olägenheter och skador ska alla följande förutsättningar uppfyllas:

- Ett yrkande om ersättning ska framställas.
- Olägenheten och skadan ska vara betydande.
- Olägenheten och skadan skulle ersättas, om egendom inlöstes av fastigheten.

14.24.3.3 Olägenheter och skador som inte omfattas av inlösningsersättningarna

39 §, 71 § InL

Vid inlösningsförrättningen ersätts endast sådana olägenheter och skador som orsakas av själva inlösningsen och som står i orsakssammanhang till den. Vid inlösningsen ska man i regel endast ersätta sådana skador och olägenheter som är sannolika vid tidpunkten för beslutsfattandet (se ersättningar i efterskott).

14.24.4 Höjning av prisnivån

30 § InL

Om man utfört ett förskottsbesittningstagande på inlösningsområdet, beaktas inte en eventuell pris-höjning eller -sänkning som skett på området mellan besittningstagandet och betalningen av ersättningarna. Vid ersättningarna beaktas endast den allmänna höjningen av prisnivån genom användningen av levnadskostnadsindexet (se HFF 1.18.3.3.4 Förbigående prispförändringar).

14.25 FÖRRÄTTNINGSFÖRFARANDE , ERSÄTTNINGSFÖRRÄTTNING

14.25.1 Förrättningens förlopp

Vid en ersättningsförrättning hålls vanligtvis ett eller två förrättningssammanträden beroende på förut-sättningsprövningen och omfattningen av förrättningen. Vid förrättningar med två sammanträden hörs sakägarna vid det första sammanträdet och man strävar efter att utföra en förutsättningsprövning för bestämmande av ersättningar förutsatt att det är möjligt. Om man vid det första sammanträdet har fattat ett beslut om att ersättningströskeln överstigits och andra förutsättningar, bestäms ersättningar vid slutsammanträdet. I annat fall så behandlar man vid slutsammanträdet alla de frågor som gäller bestämningen av ersättningar. Mellan förrättningssammanträdena bereds sakägarna möjlighet att framställa ersättningsyrkanden och avge svaromål. Då förutsättningarna och den egendom som ska ersättas är kända, vilket ofta är fallet ifråga om till exempel gatuområden, kan ersättningarna bestämmas vid ett förrättningssammanträde. I så fall ber man att ersättningsyrkandena tillställs förrättningsingenjören innan förrättningssammanträdet hålls eller senast till sammanträdet. Tidsfristerna för ersättningsyrkandena ges i förrättningens kallelsebrev.

14.25.2 Tillkännagivande

16 §, FBL 168 §, 169, 170 §, 171 § InL

Se HFF 14.16.3 och HFF 1.8 Tillkännagivande.

14.25.3 Ärenden som behandlas vid förrättningen

Vid en ersättningsförrättning verkställs inte en inlösning utan man bestämmer en ersättning för en redan uppkommen olägenhet, skada, begränsning av användningen av egendomen eller egendom som redan tagits i besittning eller bytt ägare. I lagstiftningen har man angett de tillfällen då ersättningsförrättning kan hållas. Ersättningsförrättning ansöks i allmänhet av den fastighetsägaren som lidit en förlust. Sökande kan emellertid också vara den som orsakat skadan, olägenheten eller förlusten. Innan man söker om ersättningsförrättning bör sakägarna sträva efter att nå ett avtal om ersättningarna.

Vid en ersättningsförrättning behandlas samma frågor som vid en inlösningsförrättning med undantag av verkställandet av inlösningen, d.v.s. besittningstagandet av inlösningsområdet, övergången av äganderätten eller frågor som gäller fastighetsbildning. För övrigt behandlas vid en ersättningsförrättning samma ärenden och genom ett liknande förfarande som inlösningsförrättningen. Det allmänna förfarandet är liknande oberoende av det ersättningsärende som ska behandlas.

Då ansökan om en ersättningsförrättning inkommit till Lantmäteriverket kontrolleras förutsättningarna för att förrättningen kan bli anhängig innan ett förordnande om förrättning utfärdas. Annan förutsättningsprövning som gäller förrättningen (bland annat förutsättningar för bestämmande av ersättningar) görs vid förrättningsammansträdet.

Avsikten med en ersättningsförrättning är att bestämma ersättningar för uppkomna förluster. Vid ersättningsförrättningen fattas följande beslut:

- man beslutar om förlusten överstiger ersättningströskeln,
- man utarbetar en beskrivning över den egendom som ska ersättas och gör en utredning över de förluster som ska ersättas i protokollet (se punkten Beskrivning av egendom som ska lösas in samt olägenheter och skador) samt
- man värderar de ersättningar som ska utgå till sakägarna, man bestämmer om hur de ska betalas och deponeras samt man bestämmer om ersättning av förrättningskostnaderna och kostnader för intressebevakning.

I allmänhet hänför sig ett tidigare fattat beslut om begränsning av markägarens rätter, stiftande av rätter eller besittningstagande av egendom som skett före ersättningsförrättningen eller överföring av äganderätt med stöd av annan lagstiftning till ersättningsförrättningen. I det beslut som gäller begränsning och stiftande av rätter har man specificerat närmare innehållet i rätterna och begränsningarna. Detta beslut används som underlag vid beslut om huruvida ersättningströskeln nås. Till besittningstagandet hänför sig åter den skyldighet som den som tar i besittning har att upprätta en besittningsförteckning över egendomen. Denna förteckning används som en grund vid bestämmande av ersättningar.

14.25.4 Förutsättningarna för bestämmande av ersättningar

I de ersättningsförrättningar som omfattar besittningstagande av områden före förrättningen och övergång av äganderätten bestäms ersättningar i regel på samma sätt som om området hade inlösts vid en förrättning. Vid en del förrättningar (huvudsakligen begränsningar av nyttjanderätten) baserar sig fastställandet av ersättningar på att en bestämd ersättningströskel överskrids. Rätten till ersättning förutsätter att det tillstånd som en markägare ansökt om för en bestämd verksamhet avslås och att den olägenhetströskel som fastställts i lagstiftningen överskrids. Ersättningen kan också basera sig på värdering av den nytta som markägaren får av den mark som han eller hon äger (skälig nytta). Huruvida ersättningströskeln överskrids bedöms vid förrättningen.

Vid bedömning av förutsättningarna ska man ta i beaktande all den egendom som markägaren äger på området och olägenheten ska jämföras med detta. Betydelsen ökar beroende på begränsningens omfattning. Nedan har de ersättningströsklar som oftast förekommer vid förrättningar angivits och för-

hållandena mellan dem med början från den lägsta ersättningströskeln (se HFF 1.18.1.2 Egendoms- skydd och skyldighet till tolerans).

- Obetydlig olägenhet, ringa eller sedvanlig olägenhet
- Större olägenhet än ringa
- Betydsefull/nämnevård olägenhet
- Betydande olägenhet
- Avsevärd olägenhet

Ersättningsförrättningen kan inledas även om markägaren inte har ansökt om tillstånd för ett projekt som han eller hon planerar att förverkliga på begränsningsområdet. I så fall kan den som utfärdat begränsningen vid förrättningens första sammanträde medge att ersättningsskyldighet föreligger, varvid man vid förrättningen genast kan övergå till att behandla ersättningsfrågorna. Om den som har utfärdat begränsningen inte medger att han eller hon är ersättningsskyldig och tillståndsfrågan är oklar, försöker man åstadkomma ett avgörande i tillståndsfrågan under förrättningen. Vid behov kan förrättningsingenjören vara i kontakt med den myndighet som utfärdat begränsningen och som beviljar tillståndet innan förrättningen inleds.

14.25.4.1 Naturskyddslagen

53 § NSL

Bestämmelserna i NSL innehåller en ersättningströskel. Man bestämmer ingen ersättning överhuvudtaget om inte olägenheten är betydelsefull. Då tröskeln överskrids, betalas ersättning för hela förlusten. Ersättningen ska värderas som en helhet. Den totala effekten av de åtgärder som hindrats vid olika tider under begränsningsbeslutet avgör om olägenheten är betydelsefull. Vid bedömning av olägenheten ska man beakta all den egendom som markägaren har på området ifråga. Om begränsningen gäller hela fastigheten eller en betydande del av den är ägnad att öka dess betydelse.

Skydd av art, 53 § NSL

När man fattar ett beslut enligt 49 § NSL om skydd av art, men man inte vet med säkerhet om den olägenhet som orsakas på området av att en arts utbredningsområde skyddas är bestående, kan ersättning bestämmas beroende på arten för högst 10 år. Efter det ska ersättning bestämmas för bestående olägenhet.

14.25.4.2 Markanvändnings- och bygglagen

Begränsning som beror på planläggning av område, 101 § MBL

Förutsättningen för ersättning är att markägaren inte kan använda sin mark på ett sätt som medför skälig nytta på grund av en begränsning som beror på en plan. Vid bedömning av vad som är skälig nytta görs en totalbedömning av hela det markområde som markägaren äger på planområdet ifråga. Om markägaren reserverat ett område för exceptionellt effektivt nyttjande (t.ex. marktäkt), påverkar detta bedömningen av den olägenhet som begränsningarna medför.

Avundsjukeersättning, 105 § MBL

Förutsättningen för att s.k. avundsjukeersättning ska kunna bestämmas är att markägaren inte hamnar att överlåta mark utan ersättning för vägområde överhuvudtaget eller den mark som ska överlåtas understiger betydligt maximimängden av gratisöverlåtelse. Det har inte betydelse om områdets övriga markägare omfattas av gratisöverlåtelsen. Ersättningströskeln har beskrivits av Ekroos och Majamaa (2000) på följande sätt: Om skyldigheten till gratisöverlåtelse överstiger 2/3 av maximimängden, torde

man kunna anse att markägaren uppfyller sin skyldighet enligt 104 § MBL till en sådan mängd att förutsättningar för fastställande av ersättning med stöd 105 § av inte längre föreligger.

Olägenhet och skada som orsakats av att en detaljplan förverkligats, 106 § MBL

Markägaren ersätts inte för alla de olägenheter eller skador som är en följd av att en detaljplan förverkligas. Endast en sådan olägenhet eller skada som man inte anser vara ringa ska ersättas. I så fall betalas ersättningen till fullt belopp. Markägaren har inte rätt till ersättning för varje olägenhet som orsakas av planen.

Gatuområden, 108 § MBL

Markägarnas skyldighet till gratisöverlåtelse (gatuområden) gäller endast markområden, inte till exempel träd, planteringar eller utrustning, som alltid ska ersättas.

Om skyldigheten till gratisöverlåtelse orsakar markägaren särskild skada och den måste anses vara orimlig med tanke på förhållandena, ska skadan ersättas. Ersättningströskeln är tämligen hög. Det som ska ersättas kan vara till exempel en skada som orsakats affärsverksamhet.

14.25.4.3 Byggnadsskyddslagen

11§, 12 § byggnadsskyddslagen

Förutsättningen för att ersättningar ska bestämmas är att sakägaren inte kan utnyttja en byggnad på ett sätt som medför skäligen nytta och att olägenheten eller skadan inte är ringa till sin betydelse. När man prövar ersättningskyldigheten och ersättningens belopp betraktas emellertid inte sådana kostnader som orsakas av byggnadens sedvanliga underhåll som ersättningsgilla kostnader.

14.25.5 Ersättningar, ersättningsförrättning

När ersättningsförutsättningarna uppfylls fastställs ersättningarna på samma grunder som vid en inlösningsförrättning. I samband med ersättningsförrättningar talar man ofta om ersättning av olägenhet och skada. Med detta avses emellertid inte ersättningslag utan vid en ersättningsförrättning kan man och ska man beroende på situationen bestämma ersättningar för objekt, olägenhet och skada. (Se 14.24 Ersättningar, inlösningsförrättning.)

14.25.6 Förrättningshandlingarna

För en ersättningsförrättning upprättas ett protokoll som motsvarar inlösningsförrättningen med undantag av frågor som gäller verkställande av inlösningsförrättningen. Över de ersättningar som bestämts vid förrättningen görs en beskrivning och motiveringarna antecknas i protokollet. De ersättningar som fastställts indelas på samma sätt som vid en inlösningsförrättning i ersättningar för objekt, olägenhet och skada. Vid förrättningen upprättas emellertid i regel inte en karta, eftersom förrättningen inte omfattar frågor som gäller fastighetsbildning. Med tanke på värderingen och specificeringen kan en karta i vissa fall vara nödvändig.

14.26 BETALNING AV ERSÄTTNINGAR

25 §, 47 §, 48 § Inl

Man ska bestämma att ersättningarna ska betalas som en engångsersättning. Om det emellertid rör sig om en tidsbestämd inlösningsförrättning, kan man bestämma att ersättningen betalas som en årlig avgift, om den som ska motta ersättningen samtycker.

Inlösningskommissionen ska fatta ett beslut om de ersättningar som ska deponeras. Om sökanden har anfört besvär över ersättningar, kan den ersättning som är stridig deponeras (detta skiljer sig från

landsväglagen och banlagen). Sökanden ska tillstålla förrättningsingenjören kvitton över de ersättningar som betalats.

Betalningen av ersättningarna ska ske inom tre (3) månader från det att förrättningen avslutats. I annat fall mister inlösaren sin inlösningsrätt. Man ska bestämma att ersättning ska betalas till den – om inte annat följer av de presenterade utredningarna – som egendomen tillhör då inlösningsinleds. Som ovan nämnda utredning betraktas emellertid ett köpebrev som upprättats över fastigheten, även om köpet inte ännu har lagfart. På så sätt betalas ersättning till den som äger fastigheten vid den tidpunkt då ersättningen fastställs. Det är ändå skäl att man vid förrättningsammansammanträdet ber att sakägarna antecknar i köpebrevet vem inlösningsersättningen ska betalas till om fastigheten byter ägare under förrättningen. En kopia av köpebrevet ska tillställas förrättningsingenjören. Det är då klart för alla parter vem ersättningen hör till. Om fastighetens ägare inte är känd eller en tvist om rätten till den egendom eller rättighet som ska inlösas är anhängig då förrättningen inleds, ska ersättningen depone- ras. Sökanden ska meddela om betalning av ersättningarna till Lantmäteriverket och förete en utredning av den (se HFF 1.18.4.3 Betalaren och mottagaren av ersättningarna samt HFF 1.18.4.4 Betalning av ersättningar).

14.26.1 Naturskyddslagen

54 § NSL

Betalningen av ersättningar kan utöver i form av en engångsbetalning delas in i högst fyra (4) årliga delposter på begäran av den regionala miljöcentralen. På den del av ersättningen som inte har betalats ska betalas ränta för tiden efter att den första delposten betalats.

Gällande inrättande av ett landskapsvårdsområde och de anknyttande skyddsbestämmelserna föreligger inte ersättningsskyldighet.

14.27 RÄNTA

95 §, 62 §, 44 § InlL

Betalning av ränta gäller endast förhandsbesittningstagande. På en inlösningsersättning som inte har betalats fastställs en ränta på sex (6) procent från förhandsbesittningstagandet till betalningsdagen för ersättningarna. På betalda förskottsersättningar utgår inte ränta.

Vid sedvanligt besittningstagande får inlösaren ta egendomen i besittning först efter att ersättningarna har betalats. På ersättningarna betalas då inte ränta.

Med räntorna ersätts överlåtaren för den förlust av avkastning som orsakas av att han eller hon har mist besittningen över egendomen men inte har mottagit full ersättning som han eller hon kan använda. I det fallet att räntan inte ersätter att överlåtaren mist besittningen kan skillnaden ersättas på begäran.

Räntan gäller inte ett besittningstagande som sakägarna gjort och som baserar sig på ett avtal. Värderingen av den egendom som ska lösas in sker enligt den prisnivå som gäller då inlösningsbeslutet avkunnas.

Man ska bestämma att ränta ska betalas för alla delar av inlösningsersättningen (också för skador som uppkommit under utredningen) med undantag av kostnader för intressebevakning. Obetalda ersättningar får inte följder i form av dröjsmålsränta, eftersom det att ersättning inte betalas leder till att förhandsbesittningstagandet inställs eller hela inlösningsinledningen förfaller. (Se HFF 1.18.4.5.5 Förfallodagen för ersättningarna, räntan och dröjsmålsräntan)

14.27.1 Naturskyddslagen

53 § NSL

Vid förrättningar som baserar sig på NSL startar räkningen av räntan från den tidpunkt då förrättningsansökan tillställts Lantmäteriverket.

14.28 DEPONERING

49 § InL, 46 § InL

Deponering av ersättningarna ska alltid behandlas vid en förrättning. Inlösningskommissionen ska överväga om det finns behov för deponering på basis av gravationsbevisen, d.v.s. uppskatta om den återstående egendomen räcker för att svara för de inteckningar som belastar den. Deponering gäller endast ersättningar av objekt och olägenhet enligt 46 § InL. Ersättningarna deponeras hos regionförvaltningsverket. (Se HFF 1.18.4.6 Deponering av ersättning hos regionförvaltningsverket.)

14.29 KOSTNADER FÖR INTRESSEBEVAKNING

82 § InL

Se HFF 1.19 Kostnader för intressebevakning.

14.30 FÖRRÄTTNINGSKOSTNADER

81 §, 71 §, 72 §, 75 §, 98 § InL

Inlösaren eller vid en ersättningsförrättning den ersättningskyldige betalar förrättningskostnaderna. Vid behov är det skäl att man vid förrättningens första sammanträde fattar ett beslut om att förrättningskostnaderna ska delfaktureras. Annars kan beslutet om fakturering av förrättningskostnaderna fattas vid förrättningens slutsammanträde. Det ovan nämnda tillämpas på förrättningskostnaderna även i fall där ingen inlösningskyldighet eller ersättning bestäms vid förrättningen.

Ett undantag gällande fastställandet av förrättningskostnaderna orsakas endast av det om någon i samband med förrättningen har krävt att en förrättning enligt 71 §, 72 § eller 75 § InL ska hållas. I så fall om förrättningen har sökts uppenbart obefogat ska det bestämmas att förrättningskostnaderna ska betalas av sökanden.

14.31 SÖKANDE AV ÄNDRING

89 §, 91 § InL

Ett beslut som fattats vid en förrättning överklagas genom besvär till jorddomstolen. Under det att förrättningen pågår får inte ändring sökas utom om avbruten förrättning, förkastad jävsanmärkning eller yrkande om att förrättningen ska inställas. Andra ärenden som gäller sökande av ändring behandlas först efter att förrättningen avslutats. Vid ändringssökandet iakttas det som angivits i FBL (se HFF 1.21 Rättelseformer).

14.32 REGISTERING AV FÖRRÄTTNINGEN

Förrättningen kan registreras efter att besvärstiden löpt ut om man inte överklagat förrättningen och inlösningsersättningarna har betalats eller deponerats. Vid besvär kan jorddomstolen vid behov meddela ett beslut om en delvis registrering av förrättningen. Till exempel om besvären endast gäller ersättningar kan inlösningsansökan registreras till andra delar då ersättningarna har betalats. Vid förrättningar enligt är emellertid registreringen beroende av om ersättningarna har betalats, eftersom inlösningsansökan

kan inställas om ersättningar inte betalas. (Se HFF 1.20 Registrering och anteckningar i fastighetsregisterkartan.)