



Byggande, expropriation, hyra och arrende

G 1 Plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Lagens syfte

Syftet med denna lag är att reglera markanvändningen och byggandet så att förutsättningar för en bra livsmiljö skapas och bevaras, en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling främjas och så att kulturhistoriska värden bevaras.

2 §. Definitioner

Följande begrepp ska i lagen ha den betydelse som anges i denna bestämmelse:

Med **allmänt område** avses ett område som i detaljplanen avsatts som gatuområde, torg, trafikområde, park eller därmed jämförbart område som avses att bli anlagt av kommunen, landskapet eller något annat offentligt organ.

Med **byggnad** avses en konstruktion för boende, arbete, produktion, lagring eller annan användning som är avsedd att vara stationär.

Med **byggnadsskydd** avses ett bevarandeinstrument för skydd av särskilt värdefulla byggnader eller miljöer med stöd av landskapslagen (1988:55) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Skyddsbestämmelserna skrivs in i fastighetsregistret.

Med **byggnadsyta** avses den yta en byggnad uppstår på marken.

Med **gatuområde** avses ett i detaljplanen anvisat område för gata inklusive ledningar, anordningar och konstruktioner på, under och ovanför markytan.

Med **huvudritningar** avses plan-, skärnings- och fasadritningar som utvisar byggnadens huvudsakliga utformning samt en situationsplan som utvisar byggnadens placering och anknötning till närmiljön.

Med **komplementbyggnad** avses ett uthus, förråd eller annan mindre byggnad som kompletterar ett bostadshus.

Med **källarvåning** avses våning som helt eller delvis ligger under marknivån.

Med **projekthandlingar** avses huvud-, konstruktions-, arbets- och andra ritningar med tillhörande teckenförklaringar, beskrivningar, beräkningar och andra handlingar.

Med **tillbyggnad** avses en åtgärd som ökar en byggnads volym oavsett i vilken riktning detta sker.

Med **tomt** avses en fastighet som bildats enligt den bindande tomtindelningen och införts som tomt i fastighetsregistret eller en tomt som bildats enligt en riktgivande tomtindelning. Med tomt avses också en

fastighet eller en del av en fastighet som är avsedd att bebyggas. I ärenden som angår tomtindelning i lagens 7 kapitel ska dock den definition som gäller enligt fastighetsbildningslagen (FFS 554/1995) tillämpas.

Se Fastighetsbildningslag, Mi 101 FL II.

Med **trafikområde** avses ett område som i detaljplanen anvisats för allmän väg, vattenväg, hamn och flygfält.

Med **vindsvåning** avses våning som i huvudsak ligger högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna.

Med **våning** avses utrymme i byggnad som begränsas av golvplanet och ovanliggande mellanbjälklags eller vindbjälklags övre yta och som i sin helhet ligger över marknivån samt utrymme som delvis ligger över marknivån, om golvplanet i den närmast högre våningen ligger mera än 1,5 meter över omgivande marknivå och byggnadsnämnden inte med hänsyn till terrängförhållandena medger annan bedömning.

Med **våningsyta** avses våningarnas ytor beräknade efter ytterväggarnas utsidor och källarvåningsyta och vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelse, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter, får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta.

3 §. Förhållandet till annan lagstiftning

Vid planläggning och i bygglovs- och andra tillståndsärenden ska bestämmelserna i landskapslagen (1998:82) om naturvård, landskapslagen (1998:83) om skogsvård, landskapslagen (2006:82) om miljökonsekvensbedömning, landskapslagen (2008:124) om miljöskydd, landskapslagen (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, landskapslagen (1965:9) om fornminnen, landskapslagen (2007:19) om skydd av det maritima kulturarvet, landskapslagen (1967:36) om hälsovården samt vattenlagen (1996:61) för landskapet Åland iakttas.

Se J 25, Landskapslag (1998:82) om naturvård; H 17, Landskapslag (1998:83) om skogsvård; J 3, Landskapslag (2006:82) om miljökonsekvensbedömning; J 1, Landskapslag (2008:124) om miljöskydd; N 24, Landskapslag (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse; N 22, Landskapslag (1965:9) om fornminnen; N 23, Landskapslag (2007:19) om skydd av det maritima kulturarvet; K 5, Landskapslag (1967:36) om hälsovården samt J 9, Vattenlag (1996:61) för landskapet Åland.

4 §. Planering av markanvändningen

Det är en kommunal angelägenhet att enligt denna lag besluta om planläggning av användningen av mark och vatten.

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

Varje kommun ska ha en aktuell kommunöversikt som omfattar hela kommunen. Kommunöversikten ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön samt ge vägledning för beslut om användningen av mark- och vattenområden och om hur bebyggelsen ska användas, förändras och bevaras. Kommunöversikten är inte bindande för myndigheter eller enskilda.

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom general- och detaljplaner. Generalplanen anger huvuddragen för markanvändningen i hela kommunen eller en del av den. Detaljplanen anger närmare hur ett begränsat markområde i kommunen ska användas och byggas.

5 §. *Konsekvensutredning vid planläggning*

När en plan utarbetas ska, om inte en miljökonsekvensbedömning ska upprättas enligt landskapslagen om miljökonsekvensbedömning, planens påverkan på miljön och landskapsbilden, inklusive dess samhällsekonomiska, sociala och kulturella aspekter, redovisas som en del av planen.

6 §. *Markanvändningsavtal*

Kommunen kan ingå avtal med markägare om planläggning och genomförande av detaljplan.

Avtal som kommunen ingått om planläggningen och genomförandet av planen får inte åsidosätta de mål för planläggningen eller de krav på planläggningens innehåll som uppställs i denna lag.

Den som utarbetar en plan ska ha lämplig kompetens för uppdraget. Närmare bestämmelser om behörigheten utfärdas genom landskapsförordning.

7 §. *Ålands byggbestämmelsesamling*

Landskapsregeringen ska utfärda allmänna föreskrifter och allmänna råd om byggande i Ålands byggbestämmelsesamling. De allmänna föreskrifterna är bindande.

Allmänna föreskrifter ska utfärdas om de krav på byggnader som behövs, utöver bestämmelserna i denna lag och de förordningar som utfärdas med stöd av lagen, i fråga om tekniskt utförande eller andra detaljbestämmelser

- 1) till skydd för liv, personlig säkerhet eller hälsa,
- 2) för en lämplig utformning av byggnader och andra anläggningar samt tomter, områden för andra anläggningar än byggnader och allmänna platser samt
- 3) för kontroll av att föreskrifter som utfärdats efterlevs.

8 §. *Byggnadsordning*

Kommunen kan göra upp en byggnadsordning. I byggnadsordningen kan bestämmelser tas in som förutsätts av de lokala förhållandena och som är nödvändiga för ett planmässigt och lämpligt byggande, att skydda natur- och kulturvärden, att markanvändningen ska medföra minsta möjliga negativa miljöpåverkan samt för att en god livsmiljö ska kunna skapas och bevaras.

Bestämmelserna i byggnadsordningen kan gälla tomters beskaffenhet, byggnaders utformning och

placering, anpassning av byggnader till miljö och omgivning, byggnadsstättet, planteringar, inhägnader och andra konstruktioner, värden av den bebyggda miljön, ordnandet av vatten och avlopp, minsta storlek på tomt, byggnadsrätt, avstånd till strand, antalet byggnader som får placeras på tomten samt definiering av ett område i behov av planläggning.

Om man i byggnadsordningen tar in villkor för minsta storlek på tomt, byggnadsrätt, minsta avstånd till strand eller antalet byggnader som får placeras på tomten ska detta motiveras i byggnadsordningen.

Byggnadsordningens bestämmelser kan variera för olika områden i kommunen.

Bestämmelserna i byggnadsordningen tillämpas inte om något annat bestäms om saken i en generalplan eller i en detaljplan.

Bestämmelserna i byggnadsordningen får inte vara oskäliga för markägare och andra rättsinnehavare.

Landskapsregeringen ska göra upp en modell för kommunernas byggnadsordningar.

9 §. *Antagande av byggnadsordningen*

Byggnadsordningen antas av kommunfullmäktige. När byggnadsordningen bereds ska i tillämpliga delar bestämmelserna i 30 § om hörande i beredningsskedet och i 31 § om utställande av planförslag iakttas varvid även landskapsregeringen skall höras.

10 §. *Områden i behov av planläggning*

Med ett område i behov av planläggning avses ett område där det för att tillfredsställa gemensamma behov är skäl att vidta särskilda åtgärder, till exempel att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna allmänna områden.

Bestämmelserna om områden i behov av planläggning tillämpas också på byggande som på grund av dess påverkan på miljön förutsätter en mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Kommunen kan i en kommunöversikt eller i en byggnadsordning avsätta även ett område där det på grund av dess läge kan förväntas en samhällsutveckling som kräver planläggning, eller det på grund av särskilda miljövärden eller miljöolägenheter är nödvändigt att planera markanvändningen, som ett område i behov av planläggning.

Bygglov får inte beviljas inom ett område i behov av planläggning innan de särskilda förutsättningar för bygglov som anges i 74 § har utretts eller områdets byggnadsrätt angetts i en generalplan enligt 21 § 2 mom.

2 kap. Myndigheternas uppgifter

11 §. *Beslut och rekommendationer om markanvändning för vissa samhällsfunktioner eller för visst ändamål*

Landskapsregeringen kan vid behov fatta beslut om markanvändning för vissa viktiga samhällsfunktioner eller för vissa ändamål som är av stor betydelse för samhället.

Beslut om markanvändning kan fattas för följande samhällsfunktioner eller ändamål:

- 1) kommunikation, såsom trafiknät, hamnar och flygfält,

- 2) energiproduktion och energiöverföring samt
- 3) avfallshantering.

Vid planläggning eller vid beslut om användning av ett markområde ska kommunen följa de beslut som landskapsregeringen fattat.

Landskapsregeringen kan även utfärda rekommendationer avseende markanvändning för näringsliv, rekreation och fritid, naturskydd samt landskaps- och byggnadsvård.

Beredningen av ärendena ska basera sig på en växelverkan mellan olika intressegrupper och berörda kommuner. Vid beredningen ska en konsekvensutredning enligt 5 § utföras.

Landskapsregeringen ska ersätta kommunen för de kostnader som uppstår vid inlösen av mark som krävs för förverkligandet av ovanstående projekt samt för eventuell värdeminskning på angränsande mark.

12 §. Landskapsregeringens övriga uppgifter

Landskapsregeringen utövar den allmänna tillsynen över planläggningen och byggnadsväsendet i landskapet och bistår kommunerna i deras planläggning. Landskapsregeringen ska övervaka att beslut och rekommendationer enligt 11 § samt bestämmelserna om planläggning och byggnadsväsendet beaktas vid planläggning, byggande och annan markanvändning i kommunerna.

13 §. Kommunens uppgifter

Kommunen sköter markplaneringen samt styr och övervakar byggandet inom kommunen.

14 §. Kommunens byggnadstillsynsmyndighet

I varje kommun ska det finnas en byggnadsnämnd som ska sköta kommunens uppgifter inom byggnadsväsendet och utöva den närmare tillsynen över byggnadsverksamheten.

Byggnadsnämndens uppgifter får inte överföras på kommunstyrelsen. Flera kommuner kan utse en gemensam byggnadsnämnd.

För byggnadsrådgivning och byggnadstillsyn ska kommunen ha en byggnadsinspektör. Om det är ändamålsenligt med hänsyn till skötseln av uppgifterna kan flera kommuner ha en gemensam byggnadsinspektör. Kommunen kan också med stöd av avtal låta en annan kommun eller ett kommunalförbunds tjänsteman sköta byggnadstillsynen. Bestämmelser om den behörighet som krävs av byggnadsinspektören utfärdas genom landskapsförordning.

Byggnadsnämnden kan överföra sin beslutanderätt till byggnadsinspektören. Byggnadsinspektören har rätt att överföra ett delegerat ärende till byggnadsnämnden för avgörande. Ärenden som gäller tvångsåtgärder och rättelseyrkande av byggnadsinspektörens beslut ska alltid avgöras av byggnadsnämnden.

3 kap. Kommunöversikt

15 §. Kommunöversiktens ändamål

Till vägledning för beslut i plan- och byggfrågor ska varje kommun utarbeta en heltäckande kommunöversikt. När kommunöversikten tas fram ska kommunen planera så att möjlighet finns till samordning med andra kommuners planläggning.

Kommunfullmäktige antar kommunöversikten och ändringar av den. Kommunöversikten ska ses över och vid behov uppdateras av fullmäktige minst vart femte år.

Landskapsregeringen sammanställer kommunöversikterna.

16 §. Kommunöversiktens innehåll

Kommunöversikten består av en textdel och en kartdel.

I kommunöversiktens kartdel ska antagna detaljplaner och generalplaner vara införda liksom områden för vilka beslut om upprättandet av plan har fattats, områden i behov av planläggning, områden för vilka landskapsregeringen har givit rekommendationer enligt 11 §, områden belagda med byggnads- eller åtgärdsbegränsning enligt denna lag eller enligt landskapslagen om naturvård, inrättade naturreservat, fredade naturminnen, områden med särskilt skyddsvärda biotoper, särskilda skydds- och bevarandemråden, fasta fornlämningar, byggnadsminnen och andra kulturhistoriskt värdefulla miljöer, fastställda vägplaner och områden för vilka särskilda bestämmelser i kommunens byggnadsordning gäller.

I kommunöversiktens kartdel bör även andra för utvecklingen väsentliga intressen anges.

I kommunöversiktens textdel bör den av kommunfullmäktige planerade utvecklingen av kommunens olika delar avseende infrastruktur, boende, sysselsättning och bevarandointressen beskrivas.

Kommunöversikten ska informera kommunens och landskapets innevånare om hur kommunfullmäktige planerar den långsiktiga utvecklingen av kommunen.

Närmare bestämmelser om kommunöversikter kan utfärdas i landskapsförordning.

4 kap. Generalplan

17 §. Generalplanens ändamål

Generalplanen anger principerna för den eftersträvalda utvecklingen i det område som planen omfattar. I generalplanen ska områden som kräver en mer detaljerad planläggning anges samt områden för byggande och annan markanvändning anvisas.

Generalplaner kan upprättas eller ändras för att reglera markanvändningen i kommunen.

Av generalplanen ska den planerade samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den framgå. En generalplan kan också upprättas för att styra markanvändningen och byggandet mera detaljerat på ett visst område.

En generalplan kan upprättas etappvis för vissa särskilda funktioner eller för ett delområde.

18 §. Antagandet av generalplan

Generalplanen eller ändringar av den antas av kommunfullmäktige. När planen vunnit laga kraft ska kommunfullmäktiges beslut sättas upp på kommunens anslagstavla för offentliga kungörelser. I och med kungörandet börjar planen gälla.

Generalplanen gäller inte på ett område med antagen detaljplan men ska följas vid ändringar av detaljplanen.

När arbetet med att upprätta en generalplan påbörjas ska landskapsregeringen informeras och vid

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

behov ska ett samråd hållas mellan kommunen och landskapsregeringen.

19 §. Generalplanens innehåll

När en generalplan upprättas ska hänsyn tas till de rekommendationer och beslut som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

Planläggningen ska värna om natur- och kulturvärden, den bebyggda miljön och landskapet samt främja en ändamålsenlig samhällsstruktur, en hållbar utveckling och en estetisk utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Goda miljöförhållanden i övrigt och en långsiktig god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror ska främjas.

Generalplanen får inte förorsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter utan kompensation.

Landskapsregeringen kan anta närmare bestämmelser om generalplaner.

20 §. Utformning av generalplanen

Generalplanen presenteras på en karta. Till planen hör också planbeteckningar och planbestämmelser.

Till generalplanen fogas en beskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, olika alternativ och deras verkningar samt motiven till lösningarna presenteras på det sätt som närmare bestäms genom landskapsförordning.

Generalplanen kan innehålla bestämmelser som behövs när planområdet planeras, bebyggs eller annars används. Planbestämmelserna kan gälla särskild styrning av markanvändningen och byggandet, byggnadsrätt områdesvis och fastighetsvis, allmänna krav på vatten och avlopp samt tillfartsvägar eller liknande frågor.

Om ett område, en byggnad eller en byggnadsgrupp ska skyddas på grund av miljövärden eller kulturhistoriska värden ska det anges i generalplanen.

21 §. Generalplanens rättsverkningar

Generalplanen ska följas när detaljplaner utarbetas och ändras samt när andra åtgärder vidtas för att reglera markanvändningen.

I en generalplan kan det bestämmas att ett visst område får bebyggas i enlighet med generalplanen oberoende av bestämmelserna i 10 § om områden i behov av planläggning. I sådana fall ska områdets byggnadsrätt utredas och anges fastighetsvis.

22 §. Byggnadsinskränkningar och åtgärdsbegränsningar

I generalplanen kan bestämmas att planområdet eller en del av planområdet inte får bebyggas så att genomförandet av generalplanen försvåras. I generalplanen kan också bestämmas att en åtgärd som förändrar landskapet inte får vidtas utan tillstånd enligt 70 §.

Har ingen byggnadsinskränkning intagits i generalplanen ska tillstånd att uppföra en byggnad beviljas om ett förbud skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen, eller något annat offentligt organ för vilket området är avsatt, inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten.

När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter att generalplanen antagits, om de inte har gjorts för att genomföra generalplanen.

Bestämmelser om inlösnings- och ersättningsskyldighet till följd av inskränkningar och begränsningar enligt denna paragraf finns i 57 §.

23 §. Förbud när generalplan upprättas

När frågan om att upprätta eller ändra en generalplan har väckts kan kommunen utfärda byggnadsförbud och åtgärdsbegränsning för området.

Byggnadsförbud och åtgärdsbegränsning gäller i högst fem år men kan, om det finns synnerliga skäl, förlängas med två år. Landskapsregeringen kan på ansökan av kommunen av särskilda skäl därefter förlänga tiden med ytterligare högst tre år.

Byggnadsförbud gäller också på ett område där en generalplan eller generalplaneändring har antagits till dess beslutet har vunnit laga kraft.

5 kap. Detaljplan**24 §. Syftet med och behovet av detaljplan**

För den detaljerade regleringen av markanvändningen, byggandet och utvecklandet av områden upprättas en detaljplan. Detaljplanens syfte är att anvisa områden för olika ändamål och styra byggande och annan markanvändning på det sätt som de lokala förhållandena, stads- och landskapsbilden, den befintliga bebyggelsen, naturmiljön och principen om en hållbar utveckling samt andra mål för planen förutsätter.

Detaljplanen ska upprättas och hållas aktuell i takt med kommunens utveckling eller då det finns behov av att styra markanvändningen.

En detaljplan i Mariehamn kan även benämnas stadsplan.

25 §. Antagandet av detaljplan

Detaljplanen antas och ändras av kommunfullmäktige.

Fullmäktiges beslutanderätt kan helt eller delvis överföras till kommunstyrelsen, byggnadsnämnden eller till annan nämnd eller tjänsteman som bereder planärenden.

26 §. Detaljplanens innehåll

När en detaljplan upprättas ska en antagen generalplan följas och hänsyn tas till de beslut och rekommendationer som landskapsregeringen utfärdat eller fattat med stöd av 11 §.

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

1) marken utnyttjas på ett ekonomiskt och ekologiskt hållbart sätt,

2) trafiken, energiförsörjningen, vatten och avlopp, avfallshanteringen samt brand- och räddningsväsendet kan ordnas på ett säkert och ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturresurserna och ekonomin hållbart sätt,

3) det skapas en trivsamt, trygg och sund livsmiljö som även är tillgänglig för personer med funktionshinder,

4) särskilt den bebyggda miljön och landskapet värnas och används på ett ändamålsenligt sätt,

5) estetiska och kulturhistoriska värden inte påverkas mer än vad som är nödvändigt,

6) det finns tillräckligt med mark för lekplatser, parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation och att det i eller i nära anslutning till tomter som bebyggs med lokaler för daghem, skola eller liknande verksamhet finns tillräckligt med plats för lek och utevistelse samt

7) skälig hänsyn tas till befintlig bebyggelse, bestående äganderättsförhållanden, fastighetsgränser, servitut, hävd och andra omständigheter som kan inverka på genomförandet av planen.

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

27 §. Utformning av detaljplanen

Detaljplanen presenteras på en baskarta i skalan 1:2000 eller större. Kartan ska utvisa

- 1) gränserna för det detaljplanerade området,
- 2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen,
- 3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområden är planerade att användas,
- 4) omfattningen av byggandet på de olika områdena och tomterna samt
- 5) principer gällande byggnadernas läge och vid behov byggnadssättet.

Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.

Till detaljplanen fogas en planbeskrivning där den information som behövs för att bedöma planens mål, motiven till lösningarna samt dess verkningar presenteras på ett sätt som närmare bestäms genom landskapsförordning.

I detaljplanen kan de planbestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljplanerade området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

I detaljplanen kan även de bestämmelser som behövs för att skydda byggnader och föremål som avses i landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse tas in.

28 §. Detaljplanens rättsverkningar

Vid markanvändning och byggande ska bestämmelserna i en antagen detaljplan följas.

I detaljplanen kan uppförandet av en ny byggnad förbjudas under högst tre år om det är nödvändigt för genomförandet av planen.

29 §. Förbud när detaljplan upprättas

När frågan om att upprätta eller ändra en detaljplan har väckts för ett område kan kommunen utfärda byggnadsförbud på området. På ett område med byggnadsförbud är också rivning och åtgärder som förändrar landskapet tillståndspliktiga på det sätt som bestäms i 70 §.

Byggnadsförbud gäller också på ett område där en detaljplan eller detaljplaneändring har antagits till dess beslutet har vunnit laga kraft.

6 kap. Planläggningsförfarande

30 §. Hörande i beredningsskedet

När en plan utarbetas ska andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget ges tillfälle till samråd och att yttra sig antingen skriftligen eller muntligen när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse.

Syftet med hörandet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjligheter till insyn och påverkan. Resultatet av hörandet och förslag med anledning av de synpunkter som har framförts ska redovisas då planförslaget ställs ut.

31 §. Utställande av planförslag

Innan en plan antas ska kommunen ställa ut förslaget under minst 30 dagar. Kommunmedlemmar och de som anges i 30 § 1 mom. har rätt att under utställningstiden skriftligen framföra synpunkter på planförslaget. Ett förslag till ändring av en detaljplan som har ringa verkningar behöver dock inte vara utställt under mer än 14 dagar.

Meddelande om att planförslaget ska ställas ut ska senast sju dagar före utställningen sändas per brev till kommuner som berörs av förslaget samt till markägare och andra av kommunen kända innehavare av mark inom planområdet. Ett meddelande behöver dock inte sändas om personen ifråga har godkänt planförslaget.

32 §. Meddelande om antagandet av en plan

Information om antagandet av en plan ska utan dröjsmål sändas till de kommunmedlemmar och andra personer som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress. Har flera personer undertecknat en skrivelse som innehåller en begäran om information behöver informationen enbart sändas till den första undertecknaren.

33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan

En markägare har rätt att utarbeta ett förslag till detaljplan för sin egen mark. Innan planeringen påbörjas ska kommunen kontaktas. Kommunen ska fastställa målsättningar för planen, godkänna planläggaren och se till att planområdet utgör en tillräckligt stor och ändamålsenlig helhet.

Ett planförslag som utarbetas på markägarens försorg handläggs efter vederbörlig beredning i kommunen på samma sätt som en av kommunen utarbetad plan.

Markägaren ska svara för kostnaderna för upprättandet av planen samt för kommunens handläggningskostnader.

En detaljplan som en eller flera markägare låtit upprätta ska genomföras av de berörda markägarna i samråd med kommunen eller enligt en särskild överenskommelse som anges i planen.

34 §. Ersättning för upprättande av plan

Om en detaljplan eller ändring av en sådan tillgodoser i huvudsak ett enskilt intresse och har uppgjorts på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

upprättandet och behandlingen av planen. Detsamma gäller en generalplan som upprättas huvudsakligen för att reglera fritidsbebyggelse.

7 kap. Tomtindelning

35 §. Tomtindelning

Ett område som ingår i ett byggnadskvarter indelas i detaljplanen i tomter, om detta är nödvändigt för att reglera markanvändningen (tomtindelning). Tomtindelningen ska om möjligt ta hänsyn till redan bestående äganderättsförhållanden. En tomtindelning kan vara bindande eller riktgivande. Tomtindelningen antas i samband med detaljplanen. En bindande tomtindelning kan även antas separat. Då ska en tomtindelningsskarta som visar fastighetsbildningen uppgöras. Tomtindelningen kan göras upp för en del av kvarteret om det inte hindrar eller försvårar en lämplig tomtindelning i kvarterets övriga delar. Tomtindelningens bindande eller riktgivande karaktär och omfattning anges i en detaljplanebestämmelse.

36 §. Ändring och antagande av tomtindelning

En tomtindelning kan ändras av kommunen på eget initiativ eller på begäran av markägare om tomtindelningen inte passar ihop med detaljplanen eller de rådande markägoförhållandena eller om den på annat sätt är olämplig eller om en ändring gynnar en lämplig reglering av kvarteret eller en del av det eller när de tomtägare som berörs av ändringen är eniga om det.

Bestämmelser om mindre justeringar ingår i fastighetsbildningslagen (FFS 554/1995).

Beslut om tomtindelning och ändring av tomtindelning fattas av kommunen. När en tomtindelning bereds ska ägare och innehavare av området för tomtindelningen och angränsande fastigheter höras, liksom också ägaren och innehavaren till en fastighet mitt emot vars bebyggande eller användning på annat sätt beslutet i väsentlig mån kan påverka.

En tomtindelning ska vara utställd i minst 14 dagar innan den antas, om inte de som har rätt att överklaga beslutet om antagandet av tomtindelningen skriftligen har godkänt förslaget.

37 §. Kostnaderna för tomtindelningen

Om en tomtindelning upprättas eller ändras på markägarens ansökan och av i huvudsak enskilt intresse har kommunen rätt att ta betalt av markägaren för detta.

38 §. Tomtindelningens rättsverkningar

En byggnad får inte uppföras i strid med en bindande tomtindelning.

När beslut fattats om att en bindande tomtindelning ska göras får bygglov inte beviljas på tomten förrän den bindande tomtindelningen har antagits och tomten förts in i fastighetsregistret. I kvarter där beslut fattats om ändring av tomtindelning får bygglov inte heller beviljas.

8 kap. Gator och andra allmänna områden och anordningar

39 §. Allmänna områdets tillgänglighet

Ett allmänt område ska alltid vara tillgängligt för personer med funktionshinder.

40 §. Anläggande, underhåll och renhållning av gata

Kommunen ska anlägga, underhålla och sköta renhållningen av gatorna om inte annat följer av ingångna markanvändningsavtal eller av bestämmelserna i 33 § 4 mom. eller 45 §.

Kommunen ska efterhand som bebyggelsen färdigställs i enlighet med planen ställa i ordning gatorna så att de kan användas för avsett ändamål och upplåta dem till allmänt bruk. Gatorna ska till utseende och skick stämma överens med kommunens antagna gaturitningar.

41 §. Tomtanslutning och infartsväg

Fastighetsägaren ansvarar på egen bekostnad för byggandet av en tomtanslutning från kanten av en anlagd gatas körbana till sin fastighet.

Om fastigheten bebyggs innan den gata som betjänar den har anlagts ska fastighetsägaren på egen bekostnad ordna en körbar infartsväg till tomten.

Kommunen är skyldig att utan ersättning tillåta att ett lämpligt gatuområde som står till dess förfogande används för byggande av infartsvägen.

42 §. Flyttning av ledningar och konstruktioner

Om en ledning, en anordning eller en konstruktion på allmänt område försvårar genomförandet av detaljplanen eller anläggandet av en gata eller inte passar in i landskapet eller stadsbilden, är ägaren eller innehavaren skyldig att flytta den till en av kommunen godkänd plats.

Den i vars intresse flyttningen sker ska svara för kostnaderna för flyttningen om inte annat överenskommits.

43 §. Anläggandet av andra allmänna områden

Ett annat allmänt område än en gata som kommunen ska anlägga och som avsatts för kommunens behov ska anläggas när markanvändningen enligt detaljplanen förutsätter det. Detta gäller dock om inte kommunens ekonomiska situation motiverar att anläggandet skjuts upp för viss tid eller annat följer av ingångna markanvändningsavtal eller bestämmelserna i 33 § 4 mom. eller 45 §.

44 §. Placering av tekniska anordningar på annans mark

Ägare och innehavare av en fastighet är skyldig att tillåta att allmänna eller enskilda ledningar eller anläggningar och konstruktioner som hör till ledningarna dras över fastigheten. En förutsättning är dock att ledningarna inte kan placeras på något annat tillfredsställande sätt till skäliga kostnader och att ledningsdragningen inte försvårar planläggningen eller genomförandet av en antagen plan. Kan sakägarna inte komma överens om hur ledningarna ska dras fattas beslutet av byggnadsnämnden.

Fastighetens ägare och innehavare har rätt till ersättning för den olägenhet och skada som förorsakas av ledningarnas placering. Om överenskommelse inte nås om ersättningen avgörs saken i enlighet med bestämmelserna i landskapslagen (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter (expropriationslagen). Överenskommelsen binder också senare ägare av fastighet eller byggnad.

Byggnadsnämnden fattar beslut om ändring av placeringen eller avlägsnandet av en ledning eller anordning enligt bestämmelserna i 160 § fastighetsbildningslagen.

Fastighetsägaren är skyldig att tillåta att vägmärken, gatunamnsskyltar, belysningsanordningar samt andra anordningar för reglering av trafiken fästs på en byggnad, port eller ett plank.

Se G 8, Landskapslagen (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter.

45 §. Överförande av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren

I en detaljplan som uppgjorts i huvudsak i enskilt intresse kan det tas in bestämmelser genom vilka ansvaret för anläggandet av vatten och avlopp, en gata eller ett annat allmänt område helt eller delvis överförs på markägaren eller markinnehavaren. Om markägaren eller markinnehavaren inte uppfyller sina förpliktelser kan kommunen på dennes bekostnad genomföra planen.

9 kap. Ersättning för anläggande av gata

46 §. Anläggningsavgift för ny gata

Kommunen har rätt att uppbära en avgift av tomtägaren för anläggandet av en ny gata. Det gatuområde som avgiften beräknas på utgör, uttryckt i fulla kvadratmeter, åtta procent av det sammanlagda antal kvadratmeter som tomtens areal och våningsyta uppgår till.

Anläggningskostnaden beräknas på den genomsnittskostnad som anläggandet av en ytbelagd gata kostar i kommunen och redovisas i en av kommunen fastställd taxa.

47 §. Betalningsskyldighet

Är en tomt bebyggd huvudsakligen enligt detaljplanen uppkommer betalningsskyldighet enligt 46 § då gatan eller gatudelen invid tomtens upplåts till allmänt bruk. Är tomten inte bebyggd då gatan upplåts till allmänt bruk uppkommer betalningsskyldigheten då tomtägaren beviljats bygglov för uppförande av en ny byggnad på tomtens.

10 kap. Överlåtelse och inlösen av mark

48 §. Kommunens rätt till enskilt vägområde

När en enskild väg i en generalplan har avsatts till trafikled, har kommunen rätt att utan att ersätta markägaren upprusta vägområdet, dra och flytta ledningar samt upplåta vägen för allmänt bruk. Detta gäller bara om vägen under lång tid har använts av allmänheten, utlagts vid lantmäteriförrättning, av markägaren avsatts till väg i samband med planmässigt byggnande eller på annat sätt av markägaren upplåtits till allmänt bruk.

49 §. Kommunens rätt till område för allmän väg

Allmän väg som ingår i ett detaljplanerat område övergår utan ersättning i kommunens ägo när detaljplanen träder i kraft.

50 §. Överföring av gatuområde till kommunen

När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsför-

rättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger.

Bestämmelser om ersättning för gatuområde finns i 60 §.

51 §. Besittningstagande av gatuområde

Kommunen får ta ett område enligt 50 § i sin besittning när byggandet av en gata inletts eller marken annars behövs för avsett ändamål och en fastighetsförrättning för avskiljande av gatuområde har anhängiggjorts eller när kommunen enligt 60 § har betalat ersättning för marken.

Finns det en byggnad eller någon annan värdefull anläggning på marken eller är marken nödvändig för användningen av en sådan anläggning, får marken inte tas i besittning förrän överenskommelse om ersättningen har ingåtts med markägaren eller en inlösningsförrättning har anhängiggjorts.

Mark som kommer att ingå i ett gatuområde när detaljplanen ändras får kommunen ta över när inlösningsförrättningen har anhängiggjorts.

52 §. Kommunens och kommunalförbunds inlösningsrätt

Mark som enligt en detaljplan ska användas för allmänt område eller för byggnad för vilken kommunen eller ett kommunalförbund är huvudman samt annan mark som ska användas för annat än enskilt byggnande får kommunen eller kommunalförbundet lösa in utan särskilt tillstånd.

53 §. Rätt att inlösa en byggnad, anläggning eller en rätt som tillhör någon annan

Finns det någon byggnad eller anläggning på mark som kommunen äger eller har rätt att lösa in eller beväras marken av nyttjande-, servituts- eller annan rätt får byggnaden, anläggningen eller rättigheten också lösas in.

Utgör en byggnad eller anläggning som tillhör någon annan eller en nyttjande-, servituts- eller annan sådan rätt hinder för ägaren till en tomt att inom skälig tid bebygga tomtens enligt detaljplanen, har tomtägaren rätt att lösa in byggnaden, anläggningen eller rättigheten på det sätt som sägs i fastighetsbildningslagen för inlösen av tomtedel, om inlösen kan anses vara av vikt för genomförandet av detaljplanen. Tomtagaren har inte inlösningsrätt om inlösningsrätten enligt fastighetsbildningslagen tillhör någon annan än tomtägaren eller den byggnad, anläggning eller rätt som utgör hinder för byggandet har tillkommit efter att detaljplanen antagits.

54 §. Rätt till inlösen av mark med stöd av inlösningsstillstånd

Landskapsregeringen kan ge kommunen rätt att lösa in obebyggd mark inom område med detalj- eller generalplan och inom område för vilket beslut om planläggning har fattats, om det inte finns tillräckligt med byggnadsmark till förfogande i kommunen och inlösen anses nödvändigt för främjandet av allmän bostadsproduktion eller för annat byggande som bedrivs planmässigt av kommunen. Detsamma gäller bebyggd mark om byggnadernas värde är obetydligt i förhållande till markens värde. Tomter som bildats

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

för enskild byggnadsverksamhet på inlöst mark ska inom skälig tid upplåtas för avsett ändamål.

Landskapsregeringen kan ge kommunen tillstånd att på generalplanerat område lösa in mark för trafikleder samt mark som i generalplanen anvisats för allmänna behov om marken är avsedd att användas för kommunens egna anläggningar eller för andra kommunala behov.

Landskapsregeringen kan även i andra fall, om det krävs av allmänna behov, bevilja kommunen tillstånd att genom expropriation förvärva fast egendom eller inskränka nyttjanderätten till sådan egendom när det gäller mark som ligger i kommunen.

55 §. Rätt till inlösen efter byggnadsuppmaning

Om det är väsentligt för en kommuns utveckling att en tomt bebyggs enligt detaljplanen kan kommunstyrelsen uppmana tomtägaren eller tomtinnehavaren att bebygga tomten enligt detaljplanen. Om tomten fyra år efter byggnadsuppmeningen fortfarande inte har bebyggs enligt detaljplanen kan landskapsregeringen ge kommunen rätt att lösa in tomten. En förutsättning är dock att tomten är bebyggd med mindre än hälften av dess enligt detaljplanen tillåtna byggnadsrätt eller med beaktande av de på tomten befintliga byggnadernas användning eller läge inte är bebyggd huvudsakligen enligt detaljplanen. Anhållan om rätt att lösa in en tomt ska göras inom ett år efter utgången av här angiven tidsfrist.

Byggnadsuppmaning får inte ges medan byggnadsförbud enligt 28 § 2 mom. eller 29 § gäller. Byggnadsuppmaning får inte heller ges till ägare eller innehavare av en tomt som i detaljplanen anvisats för byggande av bostadshus för högst två familjer, om det på tomten finns bostadshus som är i bruk. Träder ett byggnadsförbud i kraft sedan byggnadsuppmaning getts förfaller verkningarna av uppmeningen.

Kommunen ska föra en offentlig förteckning över givna byggnadsuppmaningar. Har en fastighet, sedan byggnadsuppmaning för den har införts i förteckningen, övergått till en ny ägare eller innehavare gäller uppmeningen även denne. Kommunen ska för inskrivning i in-teckningsregistret anmäla till inskrivningsmyndigheten då en byggnadsuppmaning ges, återkallas eller upphör samt då förpliktelsen har uppfyllts.

56 §. Saneringsinlösen

Landskapsregeringen kan ge kommunen tillstånd att lösa in ett byggnadskvarter eller ett annat område som ingår i detaljplanen om inlösen är motiverad av det allmänna behovet och krävs för sanering eller förnyelse av ett större område.

57 §. Inlösnings- och ersättningskyldighet

Om mark enligt en detalj- eller generalplan inte ska användas för enskilt byggnads- eller annat enskilt ändamål och därför inte har något ekonomiskt värde för markägaren, ska kommunen lösa in det berörda området, om markägaren begär det, eller ersätta den förlust begränsningen medför. Då marken i detalj- eller generalplanen har anvisats för ett kommunalförbund, landskapet eller staten är istället kommunalförbundet, landskapet respektive staten inlösnings- och

ersättningsskyldiga i förhållande till markägaren. Inlösningskyldigheten gäller inte ett område som avses i 45 §, ett vågområde för allmän väg enligt 49 § eller ett gatuområde enligt 50 §.

Har markägaren begärt att endast en del av dennes sammanhängande markområde ska inlösas har kommunen, kommunalförbundet, landskapet eller staten rätt att lösa in hela området, men bara till den del det omfattas av den aktuella planen.

58 §. Begränsning av inlösnings- och ersättningskyldigheten

Kommunen, kommunalförbundet, landskapet eller staten befrias från inlösnings- eller ersättningskyldighet om området genom en ändring av detalj- eller generalplanen kan användas på ett sätt som medför skälig nytta för enskilda behov och frågan om inlösnings- eller ersättningskyldigheten ännu inte har avgjorts genom ett beslut som vunnit laga kraft.

När inlösnings- eller ersättningskyldigheten avgörs beaktas inte de ändringar i ägarförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter att detalj- eller generalplanen antagits, om inte ändringarna har gjorts för att genomföra planen.

59 §. Inlösningsförfarande och bestämmande av ersättning

Fullgör inte kommunen, kommunalförbundet eller landskapet sin inlösningskyldighet, har sakägare rätt att framställa yrkande enligt 85 § i expropriationslagen. Också i övrigt iaktas expropriationslagen när inlösen verkställs eller ersättning bestäms med stöd av denna lag.

Kan en antagen men ännu inte lagakraftvunnen ändring av en plan eller tomtindelning eller en påbörjad fastighetsförrättning inverka på expropriationsförfarandet får inlösnings- eller ersättningsfrågan inte avgöras förrän planändringen eller tomtindelningen vunnit laga kraft eller fastighetsförrättningen avslutats.

11 kap. Ersättning för genomförande av generalplaner och detaljplaner**60 §. Gatuområde för vilket ersättning betalas**

Kommunen är skyldig att betala markägaren ersättning för gatuområde som enligt 50 § övergår i kommunens ägo om det överlåtna områdets areal överstiger 20 procent av den mark ägaren innehar på det detaljplanerade området i fråga eller såvida dess yta överstiger våningsytan för tomt som får bebyggas på markägarens återstående mark inom det av detaljplanen berörda området. När ersättningsskyldigheten bestäms beaktas inte områden som i detaljplanen avsatts till jord- och skogsbruksområde eller vattenområde.

Vid beräkningen av ersättnings storlek tillämpas ersättningsgrunderna i expropriationslagen.

I andra fall än sådana som avses i 50 § är kommunen skyldig att betala markägaren ersättning enligt de i expropriationslagen stadgade ersättningsgrunderna.

Markägaren har dock inte rätt till ersättning för mark enligt 48 § på vilken det finns en enskild väg som har bestämts vid en lantmäteriförrättning eller använts under lång tid eller för mark som ägaren

avsatt till väg i samband med planmässigt byggande, om marken i detaljplanen är avsatt till gatuområde.

61 §. Ersättning för genomförande av detaljplaner

Markägaren har rätt till ersättning för byggnader, träd, planteringar och anläggningar på områden som övergår till kommunen.

Om överförandet av ett område till kommunen som enligt 60 § 1 mom. inte ska ersättas vållar markägaren skada såsom förlust av tomt eller grustäkt och detta med hänsyn till omständigheterna anses vara oskäligt, ska kommunen ersätta skadan. Ersättning ska även utgå om en rätt som hänför sig till området förfaller och detta vållar innehavaren av rätten skada.

Olägenheter eller skador som genomförandet av en detaljplan orsakar markägaren är kommunen skyldig att ersätta så snart omfattningen av skadan fastställs.

62 §. Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett gatuområde enligt 50 § övergår i kommunens ägo, förfaller inteckning, panträtt, rättighet som gäller enskilda vägar, arrenderätt, sytning, skogsavverkningsrätt och rätt till marktäkt eller andra jämförbara rättigheter som hänför sig till området. I samband med att ett gatuområde bildas till fastighet kan det bestämmas att arrenderätt ska förbli i kraft, om det inte försvårar användningen av området som gata. Andra särskilda rättigheter eller servitut förblir i kraft, om de inte upphävs vid förrättningen. Ovanstående gäller också när ett område inom ett i 50 § avsett detaljplaneområde som redan tidigare är i kommunens ägo och har anvisats som gatuområde bildas till allmänt område. Ett gatuområde som bildats till allmänt område får användas för trafik trots att vägrätten upphört att gälla.

Om den registerenhet, till vilken det i 1 mom. avsedda gatuområdet hörde, svarade för en fordran och till områdets ägare betalas ersättning, har innehavaren av fordringen samma rätt till ersättningen som han eller hon hade till registerenheten. Kommunen är skyldig att ersätta skada som orsakas innehavaren av en rättighet på grund av att rättigheten som hänför sig till ett gatuområde som redan tidigare tillhört kommunen upphör att gälla.

63 §. Bestämmelser om ersättning

Kommunen och markägaren kan ingå avtal om genomförande av detaljplan samt om ersättningar. Ingåendet avtal om ersättning avgörs saken enligt bestämmelserna i expropriationslagen.

Avtal om genomförande av detaljplan samt om ersättning binder även fastighetens senare ägare.

12 kap. Allmänna förutsättningar för byggande

64 §. Allmänna krav på tomter

En tomt ska vara tekniskt och funktionellt lämplig för sitt ändamål och utanför planerat område minst 2000 kvadratmeter stor, såvida inte byggnadsnämnden av synnerliga skäl tillåter bebyggande på en mindre tomt.

Vid anordnande av tomter ska hänsyn tas till stads- eller landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska anordnas så att betydande

olägenheter för omgivningen inte uppkommer och att risken för olycksfall begränsas. Personer med funktionshinder ska kunna komma till bebyggelsen och på annat sätt använda tomten om det är möjligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

Bestämmelser om avståndet mellan olika slags byggnader och fastighetens eller tomtens gränser utfärdas genom landskapsförordning.

På ett detaljplanerat område avgörs tomtens lämplighet i detaljplanen.

65 §. Krav på byggnader och deras placering

Byggnaderna ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och som leder till minsta möjliga negativa miljöpåverkan.

Byggnaderna ska uppfylla grundläggande krav på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, ventilation och fuktskydd, hygien, möjligheten att hantera avfall, miljö- och hälsoskydd, användningssäkerhet, bullerskydd, energihushållning och värmeisolering.

I byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde och på allmänna områden ska enkelt avhjälpna hinder mot lokalernas och platsernas tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder undanröjas i enlighet med bestämmelser som meddelats med stöd av denna lag.

Byggnaden ska vara lämplig för sitt ändamål samt vara lätt att reparera och underhålla.

Vid reparationer och ändringar ska byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen beaktas. Ändringar får inte leda till att säkerheten eller hälsan för dem som använder byggnaden äventyras.

Särskilda värden ur historisk, kulturhistorisk eller estetisk synpunkt, som grundas på fackmässiga bedömningar, ska skyddas.

13 kap. Lov och tillstånd

66 §. Bygglov

Bygglov krävs för att

- 1) uppföra byggnader,
- 2) göra tillbyggnader,
- 3) inreda eller använda byggnader eller delar av byggnader för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaderna senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,
- 4) göra väsentliga ändringar av byggnaders fasader eller tak,
- 5) göra väsentliga ändringar av byggnader på sätt som påverkar konstruktioner eller anordningar för stadga eller säkerhet och

6) uppföra eller bygga om eldstäder, rökkanaler eller hissar i byggnader samt byte av bränsle i värmepannor så att förbränningstemperaturen väsentligt höjs.

Byggnadsnämnden kan bevilja bygglov för en tillfällig byggnad för högst fem år. En tillfällig byggnad behöver inte uppfylla alla de krav som ställs i denna lag på en byggnad och dess konstruktioner. Byggnadsnämnden ska dock uppfylla de grundläggande kraven på hållfasthet, brandskydd och hygien.

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

67 §. Bygglov för konstruktioner och anläggningar

Bygglov krävs för uppförande, placering, uppställande eller fast angöring av följande konstruktioner, anläggningar, fordon eller fartyg:

- 1) nöjespark, idrottsplats eller campingplats,
- 2) skjutbana eller motorbana avsedd att vara tillgänglig för allmänheten eller för en sammanslutning av privatpersoner,
- 3) småbåtshamn med plats för flera än 10 båtar,
- 4) fast cistern eller liknande anordning med en volym överstigande 10 kubikmeter,
- 5) mast med en höjd över 25 meter,
- 6) torn avsett att vara tillgängligt för allmänheten,
- 7) vindkraftverk som är avsett att betjäna flera än tre hushåll,
- 8) plank eller mur med en höjd överstigande 1,5 meter om planket eller muren placeras närmare tomtgränsen än fem meter,
- 9) husvagn, buss eller liknande fordon på annan plats än campingplats för en tid överstigande två månader om syftet är att fordonet under denna tid eller en del av tiden ska användas för boende, affärslokal eller liknande samt
- 10) fartyg eller anläggning på vatten om avsikten är att använda fartyget eller anläggningen för boende eller för näringsverksamhet eller för liknande ändamål för en tid överstigande två månader.

68 §. Undantag från lovbestämmelserna

Bygglov krävs inte inom detaljplanerat område då fråga är om att uppföra friliggande komplementbyggnader, om byggnadernas sammanlagda byggnadsyta inte är större än 10 kvadratmeter, taknockshöjden inte är högre än 3,0 meter och byggnaderna inte placeras närmare tomtgränsen än 5 meter om inte annat angivits i detalj- eller stadsplan. Inte heller krävs bygglov för att anordna skärmtak med en största area av 12 kvadratmeter i anslutning till huvudbyggnad eller för att uppföra en mur eller ett plank som inte är högre än 1,8 meter för att anordna skyddade uteplatser i anslutning till bostadshuset.

Utänför detaljplanerat område krävs inte heller bygglov för att uppföra friliggande carport med en byggnadsyta på högst 30 kvadratmeter, uppföra komplementbyggnader som avses i 1 mom. med en sammanlagd byggnadsyta av högst 15 kvadratmeter, anordna skärmtak som avses i 1 mom. med en största area av 15 kvadratmeter eller för att glasa in en uteplats under skärmtak.

OVannämnda konstruktioner får inte utan grannarnas medgivande placeras närmare tomtgränsen än 5 meter såvida inte annat följer av bestämmelser i en antagen plan.

Kommunen kan i byggnadsordningen, med avvikelse från bestämmelserna i 66 och 67 §§, bestämma att ekonomi- eller förrådsbyggnader får uppföras utan bygglov utanför detaljplanerat område efter det att en ansökan har gjorts till byggnadsnämnden.

Byggandet får påbörjas om inte byggnadsnämnden inom 14 dagar från mottagandet av ansökan meddelar att bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen.

69 §. Rivning

Senast två månader innan en byggnad som omfattas av bygglovsplikt rivs ska en rivningsansökan lämnas till byggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden eller någon av nämnden utsedd person eller en myndighet har rätt att göra inspektioner och mätningar i byggnaden för att dokumentera den innan den rivs.

Byggnader eller byggnadsdelar som omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller har förklarats skyddade enligt landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse får inte rivras.

70 §. Tillstånd för miljöåtgärder

Markarbeten och trädfällning eller någon annan härmad jämförbar åtgärd som försävar områdets användning för avsett ändamål eller väsentligt förändrar landskapet får inte vidtas utan byggnadsnämndens tillstånd på ett detaljplanerat område, på ett generalplanerat område om det bestämts i generalplan eller på ett område belagt med byggnadsförbud.

Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att förverkliga general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov.

Tillstånd behövs inte heller om åtgärden baserar sig på en fastställd vägplan.

71 §. Ansökan om lov och tillstånd

Ansökan om bygglov och tillstånd för miljöåtgärder samt rivningsansökan görs skriftligen hos byggnadsnämnden.

Till ansökan fogas de ritningar, beskrivningar och övriga handlingar som behövs för prövningen. Är ansökningshandlingarna ofullständiga får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att ärendet annars kan komma att avskrivras.

Närmare bestämmelser om ansökan om och försättningshandlingar för tillstånd och om de handlingar som behövs för prövningen utfärdas genom landskapsförordning.

72 §. Handläggning av bygglov

Ansökan om bygglov ska beviljas om åtgärden inte strider mot antagen plan, denna lag eller med stöd av lagen utfärdade bestämmelser.

Om byggnadsnämnden har anledning att anta att en åtgärd som kräver lov fordrar tillstånd även av någon annan myndighet, ska nämnden upplysa sökanden om detta.

Om åtgärden innebär avvikelser från detalj- eller generalplanen kan ansökan om bygglov bifallas om avvikelserna är förenliga med planens syften eller det föreligger särskilda skäl att medge avvikelser. Det samma gäller inom områden i behov av planläggning och på områden där byggnads- eller åtgärdsbegränsning gäller. Innan ett sådant ärende avgörs ska berörda grannar ges tillfälle att skriftligen inkomma med synpunkter. Grannarna underrättas av kommunen.

Finner byggnadsnämnden skäl till avslag ska dessa motiveras i beslutet.

Ett bygglov kan behandlas i flera etapper. Ansökan kan godkännas på basen av plan- och fasadritningar som utvisar byggnadens huvudsakliga utformning

samt en situationsplan som utvisar byggnadens placering och anknötning till närmiljön. Övriga handlingar som behövs för att bedöma projektet ska inlämnas för godkännande innan byggnadsarbetena påbörjas.

I bygglovet kan det bestämmas att specialritningar över olika arbetsskeden ska inlämnas till byggnadsnämnden innan arbetet påbörjas.

Bygglov kan förenas med föreskrifter om arbetets utförande. I bygglov för tillbyggnad, ombyggnad eller med ombyggnad jämförbar konstruktionsändring får föreskrifter bara ges beträffande den del av byggnaden som är föremål för de byggnadsåtgärder som man avser att utföra.

Om det finns utrymmen i byggnaden som ska användas som offentliga samlingsutrymmen ska byggnadsnämnden i samband med beviljandet av bygglov bestämma det högsta antal personer som samtidigt får vistas i utrymmena.

73 §. Syn och hörande av granne

Innan en ansökan om bygglov avgörs ska syn hållas på platsen om detta inte är uppenbart onödigt. På icke detaljplanerat område och på planerat område där beviljandet av bygglovet innebär avvikelser från planen ska grannarna kallas till synen om det inte med beaktande av projektets ringa betydelse eller läge är uppenbart onödigt.

Kallelsen ska senast tio dagar före synen sändas per post till grannarna.

Om grannarna inte är kända eller inte utan svårighet kan anträffas eller om det är fler än tio grannar som ska höras, kan delgivning ske genom kungörelse som publiceras i minst en lokal tidning med allmän spridning i landskapet.

74 §. Särskilda förutsättningar för bygglov inom områden i behov av planläggning

Beviljandet av bygglov på ett område i behov av planläggning förutsätter att byggandet inte förorsakar olägenhet med tanke på planläggningens målsättning eller annan reglering av markanvändningen.

Trots bestämmelserna i 1 mom. får byggande ske på en tomt som anvisats i en generalplan enligt bestämmelsen i 21 § 2 mom.

75 §. Tillståndets giltighetstid och förlängning

Har byggnadsarbetet inte påbörjats inom tre år eller slutförts inom fem år förfaller tillståndet. Ett tillstånd till annan åtgärd än bygglov upphör om åtgärden inte har slutförts inom tre år. Tidsfristerna börjar löpa när tillståndet vinner laga kraft.

Byggnadsnämnden kan förlänga tillståndets giltighetstid för påbörjandet av arbetet med högst två år i taget. För slutförande av arbetet kan tidsfristen förlängas med två år åt gången samtidigt som byggnadsnämnden kan kräva att vissa delar av byggnadsarbetet slutförs inom viss tid.

76 §. Rätt att påbörja arbeten

Byggnadsnämnden kan ge tillstånd att påbörja ett byggnadsarbete eller vidta en annan åtgärd innan tillståndet har vunnit laga kraft.

Sökanden ska ställa en godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som

upphävet av beslutet eller en ändring av tillståndet kan förorsaka. Besvärsmyndigheten kan dock förbjuda att beslutet verkställs.

Skyldigheten att ställa säkerhet gäller inte landskapet, kommuner och kommunalförbund.

77 §. Meddelande om bygglov och tillståndsbeslut

Ett bygglov eller tillståndsbeslut av byggnadsnämnden ska tillkännages genom ett meddelande på kommunens anslagstavla. Detsamma gäller ett beslut av landskapsregeringen eller Ålands förvaltningsdomstol. I ett meddelande angående byggnadsnämndens beslut ska det anges att delgivningen anses ha skett den sjunde dagen efter det att meddelandet sattes upp på myndighetens anslagstavla.

Tillståndsbeslutet ska sändas per post till sökanden och de grannar som har begärt att få beslutet och till dem som har hörts i beredningsskedet senast dagen innan beslutet anslås. Mottagaren anses ha fått del av ärendet den sjunde dagen efter det att brevet avsändes, om inte något annat visas.

14 kap. Ansvar vid byggande och rivning

78 §. Byggherrens ansvar

Den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads- eller rivningsprojekt (byggherren) ska se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt bestämmelser meddelade med stöd av lagen samt enligt beviljade tillstånd. Byggherren ska se till att arbetena planeras och utförs under kompetent ledning, att kontroll av arbetet sker samt att arbetena planeras och utförs med aktsamhet så att personer och egendom inte skadas.

79 §. Planering av byggnadsprojekt

Vid planeringen av byggnadsprojekt som byggnadsnämnden bedömer vara tekniskt krävande ska det finnas en projektledare som tillsammans med projektörerna ansvarar för helhetsplaneringen och dess kvalitet och som ser till att projekthandlingar och specialhandlingar utgör en helhet.

Projekthandlingarna för ett byggnadsprojekt ska utarbetas så att de uppfyller kraven i denna lag och de bestämmelser som utfärdas med stöd av den.

Den ansvariga för respektive specialhandling ska se till att specialhandlingen uppfyller gällande krav. Har en specialhandling utarbetats av flera personer ska en av personerna utses som ansvarig för specialområdet.

80 §. Tillsyn och organisering av byggnadsarbetet

Bestämmelser om utmärkning samt kontroll av byggnadens plats och höjdläge samt om vilka syner som ska göras under byggnadstiden utfärdas i bygglovet.

Byggnadsnämnden kan i bygglovet vidare föreskriva att en utredning ska inlämnas över behövliga specialhandlingar och projektörer, vem som ansvarar för respektive byggnadsskede, vilka arbetsmetoder som ska användas och hur byggnadsarbetet organiseras som helhet och kontrolleras. Kontroller kan utföras genom egenkontroll, av fristående sakkunniga eller av byggnadsnämnden. Alla kontroller ska dokumenteras skriftligen.

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

En byggnad får inte tas i bruk innan det godkänts vid en inbruktagningssyn.

Närmare bestämmelser om övervakning och inspektioner under byggnadstiden kan utfärdas genom landskapsförordning.

81 §. Arbetsledning vid byggande och rivning

Vid byggnadsarbete som kräver bygglov ska det finnas en ansvarig arbetsledare som ansvarar för utförandet av arbetet och dess kvalitet, leder byggnadsarbetet och ser till att det utförs i enlighet med gällande krav och det beviljade tillståndet. Byggnadsnämnden kan kräva att det också utses en särskild arbetsledare för specialområden.

Den ansvarige arbetsledaren och arbetsledaren för ett specialområde godkänns av kommunens byggnadsnämnd. Byggnadsarbetet får inte påbörjas innan en ansvarig arbetsledare har godkänts. Godkännandet ska återkallas och arbetet avbrytas till dess att en ny arbetsledare har godkänts om det är motiverat på grund av att uppgifterna försumrats eller av någon annan motsvarande orsak.

En ansvarig arbetsledare krävs också för anmälningspliktiga rivningsarbeten.

82 §. Uppgifternas svårighetsgrad och behörigheten för dem som deltar i byggprojekt

Den som utarbetar projekthandlingar och specialhandlingar samt den ansvarige arbetsledaren för byggnadsarbete och arbetsledaren för ett specialområde ska ha den utbildning och erfarenhet som byggprojektets art och uppgiftens svårighetsgrad förutsätter.

Den behörighet som planeringen kräver bedöms utifrån byggnadens avsedda ändamål. Dessutom bedöms den behörighet som ledningen av byggnadsarbetet kräver utgående från byggnadsförhållandena och de specialmetoder som används i arbetet.

Planerings- och arbetsledningsuppgifter kan indelas i svårighetsklasser för bestämmandet av den minimibehörighet som behövs. Bestämmelser om minimibehörigheten ska utfärdas genom landskapsförordning.

83 §. Byggnadsnämndens tillsyn

Kommunens byggnadsnämnd ska övervaka byggandet med hänsyn till det allmänna intresset och se till att det som bestämts i denna lag och med stöd av den följs vid byggandet.

När tillsynsuppgiftens omfattning och art bedöms ska byggnadsprojektets svårighetsgrad, sakkunskapen och yrkeskickligheten hos tillståndssökanden och de personer som ansvarar för planeringen och genomförandet av projektet samt övriga omständigheter som inverkar på behovet av tillsyn beaktas.

84 §. Bruks- och underhållsanvisning

Vid nybyggnad eller mer omfattande renovering av en byggnad som används för permanent boende eller som arbetsplats ska en bruks- och underhållsanvisning utarbetas.

Bruks- och underhållsanvisningen ska innehålla anvisningar som behövs för att byggnaden ska kunna användas och underhållas på rätt sätt.

Byggnadsinspektören övervakar att bruks- och underhållsanvisningen är klar vid slutsynen och överlämnas till byggnadens ägare.

Landskapsregeringen kan utfärda närmare bestämmelser om vad som ska ingå i en bruks- och underhållsanvisning.

85 §. Byggprodukters egenskaper

En byggprodukt som är avsedd att permanent ingå i en byggnad ska ha sådana egenskaper att byggnaden, om den är planerad, byggd och underhållen på rätt sätt, under sin ekonomiska livslängd uppfyller väsentliga krav på en byggnad.

En byggprodukt är lämplig för användning i byggnadsverk om den är försedd med behörig CE-märkning och installeras och används på avsett sätt.

15 kap. Servitut

86 §. Byggnadsservitut

För en tomt eller en fastighet kan en bestående rätt som belastar en annan fastighet och som ger rätt att använda en byggnad eller konstruktion eller att vidta en därmed jämförbar åtgärd stiftas (byggnadsservitut). Stiftandet av ett servitut förutsätter ett skriftligt avtal mellan parterna. Ett byggnadsservitut kan stiftas för en kommun, ett kommunalförbunds eller en kommunal inrättnings behov eller för behov i anslutning till byggande av samhällsteknik också i sådana fall där servitutsrätten inte hänförs till en tomt eller en fastighet som är byggplats.

Ett byggnadsservitut får stiftas om det gagnar ett funktionellt byggande eller en funktionell användning av fastigheten eller om servitutet är nödvändigt för innehavaren av servitutsrätten och det inte leder till betydande olägenhet för den belastade fastigheten.

Ett byggnadsservitut kan av särskilda skäl också stiftas för en viss bestämd tid.

Beslut om stiftande, ändring och upphävande av byggnadsservitut fattas av byggnadsnämnden. Bestämmelser om olika typer av servitut och om registrering av servitut ges i landskapsförordning.

87 §. Tvångsservitut

Om detaljplanen förutsätter ett byggnadsservitut kan servitutet stiftas trots att de som saken gäller inte kommer överens om servitutet när det gäller

1) att ordna utrymmen för skyddsrum, bilparkering och avfallshantering i byggnaden,

2) att ordna trafikförbindelse till en byggnad på en annan fastighet eller för allmän gångtrafik, om inte detaljplanen eller tomtindelningen kan genomföras på något annat skäligt sätt, samt

3) att stöda byggnadsdelar som är belägna på gränsen mellan fastigheterna invid grannfastigheten eller för att uppföra eller utnyttja en gemensam vägg.

Ett servitut som avses i denna paragraf kan också stiftas för en kommun, ett kommunalförbund eller en inrättning som innehas av kommunen.

Bestämmelser om andra servitut som detaljplanen förutsätter ingår i fastighetsbildningslagen.

88 §. Servitutsreglering

Ett byggnadsservitut kan ändras eller upphävas om sakägarna kommer överens om det och åtgärden inte

försvarar ett funktionellt byggande, en funktionell skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

Ett byggnadsservitut får ändras eller upphävas utan samtycke av innehavaren av servitutsrätten om

1) servitutet på grund av förändrade förhållanden har blivit onödigt eller har förlorat en stor del av sin betydelse,

2) den olägenhet som servitutet orsakar den belastade fastigheten har blivit oskälig och ändringen eller upphävandet av servitutet inte orsakar innehavaren av servitutsrätten betydande olägenhet eller

3) servitutet betydligt försvarar genomförandet av detaljplanen.

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

Se G 8, Landskapslagen (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter.

16 kap. Vård av den bebyggda miljön

89 §. Underhåll av byggnader

En byggnad och dess omgivning ska hållas i sådant skick att den uppfyller sanitära krav, krav på säkerhet och användbarhet och inte leder till miljöolägenheter eller avsevärt förfular omgivningen.

Vid användningen och underhållet av en byggnad som är skyddad enligt en plan eller som skyddats med stöd av landskapslagen om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska dessutom syftet med byggnadsskyddet beaktas.

Om underhållet försummas kan byggnadsnämnden bestämma att byggnaden ska repareras eller dess omgivning snyggas upp. Innan reparationsuppmaning ges kan byggnadsnämnden kräva att byggnadens ägare dokumenterar byggnadens skick och vilka reparationer som är uppenbart nödvändiga med tanke på personers hälsa eller säkerhet. Om byggnaden utgör en uppenbar fara för personers säkerhet kan byggnadsnämnden fatta beslut om att byggnaden inte får användas eller att den ska rivras.

90 §. Oavslutat byggnadsarbete och övergivna byggnader

Om ett påbörjat byggnadsarbete eller en annan åtgärd som kräver lov inte slutförts innan tillståndet förfaller ska ägaren till fastigheten åläggas att inom viss tid slutföra arbetet eller vidta de åtgärder som är nödvändiga med hänsyn till hälsa, säkerhet eller de olägenheter som orsakas miljön.

Om en byggnad eller annan anläggning är förfallen eller skadad och inte sätts i stand inom skälig tid får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom viss tid riva byggnaden eller anläggningen.

91 §. Vård av den bebyggda miljön

Den bebyggda miljön ska hållas i snyggt skick och överensstämma med bygglovet.

De områden som i en plan anvisats för planteringar, lekplatser eller andra områden som avsatts till de boendes trivsel får inte inskränkas. Trafikförbindelser som är avsedda för utrycknings- eller servicefordon ska hållas i körbart skick.

En tomt eller annat område med detaljplan får inte användas för upplagring som avsevärt stör eller förfular omgivningen.

17 kap. Tvångsmedel, straff och andra påföljder

92 §. Planläggningsföreläggande

Om det finns skäl att upprätta eller ändra en byggnadsordning, detaljplan, generalplan eller kommunöversikt och kommunen inte vidtar behövliga åtgärder kan landskapsregeringen, efter samråd med kommunen, utsätta en tidsfrist inom vilken kommunen ska ha utfört åtgärden.

Om ett planläggningsföreläggande inte iakttas kan landskapsregeringen vid vite förelägga kommunen att utföra planläggningen.

93 §. Tvångsmedel

Den som handlar i strid med denna lag eller bestämmelser eller beslut som har meddelats med stöd av lagen kan av byggnadsinspektören förbjudas att fortsätta med den rättsstridiga verksamheten eller uppmanas att fullgöra sina skyldigheter inom utsatt tid.

Byggnadsnämnden ska utan dröjsmål uppta ärendet till behandling. Byggnadsnämnden kan förena förbud och åläggande som meddelats med stöd av 1 mom. med vite eller hot om utförande av det försummade på den försumliges bekostnad. Tvångsåtgärder vidtas dock inte om den rättsstridiga verksamheten eller försummelsen är av ringa betydelse.

Polisen är skyldig att ge handräckning om det är nödvändigt för att avbryta en rättsstridig åtgärd som avses i denna bestämmelse.

Marknadsmyndigheten har i tillämpliga delar samma befogenheter som byggnadsinspektören och nämnden.

94 §. Inspektionsrätt

För att sköta ett tillsynsuppdrag enligt denna lag har byggnadsnämnden och byggnadsinspektören rätt att få tillträde till byggnadsobjekt och där utföra granskningar och undersökningar.

Finns det grundad anledning att misstänka att bestämmelser eller förbud i denna lag eller i bestämmelser meddelade med stöd av den har överträtts vid byggande eller vid byggnaders underhåll, har byggnadsnämnden och byggnadsinspektören rätt att få tillträde till byggnaden och däri befintliga lokaler. Byggnadens eller lokalernas ägare och innehavare ska underrättas om inspektionen minst tre dygn i förväg. En inspektion som berör en lokal som omfattas av hemfrid får endast verkställas mot den boendes vilja om det är nödvändigt för att skydda liv, hälsa, egendom eller miljön.

Marknadstillsynsmyndigheten har rätt att i en affär, ett lager samt i importörens och tillverkarens lokaler få inspektera en byggprodukt, handlingar som gäller tillverkningen och andra handlingar samt material som behövs för att bedöma produkten.

95 §. Byggnadsbrott

Den som utan tillstånd eller anmälan som förutsätts i denna lag börjar bygga eller vidtar någon annan åtgärd eller försummar sin skyldighet på ett sätt som

G 1 Plan- och bygglag (2008:102)

strider mot denna lag eller mot bestämmelser som utfärdats med stöd av den ska för byggnadsbrott dömas till böter eller fängelse i 3 månader.

Byggnadsnämnden ska göra polisanmälan om inte gärningen eller försummelsen med hänsyn till omständigheterna ska betraktas som ringa och det allmänna intresset inte kräver att åtal väcks.

18 kap. Ändringssökande

96 §. Överklagande av ärenden gällande bygglov och andra tillstånd

Beslut som fattats av byggnadsnämnden eller av en annan kommunal myndighet i ärenden gällande bygglov eller andra tillståndsärenden med stöd av denna lag överklagas hos Ålands förvaltningsdomstol. Besvär över beslut som fattats av landskapsregeringen får anföras hos högsta förvaltningsdomstolen.

Besvärsrätt har

- 1) den beslutet gäller,
- 2) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet påverkar,
- 3) ägaren och innehavaren av en invid eller mitt emot belägen fastighet eller område,
- 4) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka och
- 5) kommunen.

Landskapsregeringen har besvärsrätt över beslut som berör ett område för vilket landskapsregeringen har utfärdat planläggningsförordnande enligt 92 § eller gjort upp rekommendationer till stöd för den kommunala markplaneringen enligt 11 §.

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har besvärsrätt över förvaltningsdomstolens beslut. På ändringssökande tillämpas i övrigt vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen (FFS 586/1996).

Besvär över byggnadsnämndens beslut om bygglov eller tillstånd för miljöåtgärder ska framföras inom 30 dagar efter att beslutet meddelats.

Se Förvaltningsprocesslag, Pr 103 FL I.

97 §. Rättelseyrkande

Den som är missnöjd med ett beslut som fattats av byggnadsinspektören kan skriftligen framställa ett rättelseyrkande med begäran om att byggnadsnämnden omprövar beslutet. Ändring av byggnadsinspektörens beslut får inte sökas genom besvär.

Yrkandet ska ha inkommit till byggnadsnämnden senast 14 dagar efter att beslutet meddelades. Ett yrkande ska utan dröjsmål upptas till behandling i byggnadsnämnden.

98 §. Överklagande av beslut om antagande, ändring eller upphävande av planer och byggnadsordningar

Ändring i ett beslut som gäller antagande, ändring eller upphävande av en generalplan, en detaljplan eller en byggnadsordning söks hos Ålands förvaltningsdomstol genom besvär på det sätt som bestäms i kommunallagen. Rättelseyrkande enligt kommunallagen tillämpas dock inte på antagandet av en detaljplan ens när beslutanderätten har överförts på kommunstyrelsen eller en nämnd på det sätt som bestäms i 25 §.

Besvärsrätt har, utöver vad som sägs i 113 § kommunallagen om kommunmedlemmars besvärsrätt, landskapsregeringen och, i ärenden som hör till dess verksamhetsområde, en i landskapet registrerad sammanslutning.

19 kap. Särskilda bestämmelser

99 §. Tillstånds- och tillsynsavgift

Den som söker bygglov, annat tillstånd eller gör en anmälan gällande byggande är skyldig att betala en avgift till kommunen enligt en taxa som fastställs av kommunfullmäktige. Avgiften får tas ut i förväg och är avsedd att täcka kommunens kostnader för gransknings- och tillsynsuppgifter och för andra uppgifter som orsakas av ansökan eller anmälan. Om vissa av nämnda uppgifter inte genomförs ska kommunen återbetala motsvarande del av avgiften.

Kommunen har även rätt att av byggherren ta ut en avgift för gransknings- och utredningsuppgifter som orsakats av byggande utan tillstånd eller på grund av att en föreskriven byggnadsåtgärd har underlåtit.

100 §. Adressnummerskylt och vägnamnskylt

Ägaren eller innehavaren av en byggnad är skyldig att sätta upp en adressnummerskylt på ett från gatan eller vägen synligt ställe.

Kommunen eller väghållaren har också rätt att sätta upp vägnamnskyltar på fastigheten.

101 §. Verkställbarheten av beslut

Kommunstyrelsen kan efter besvärstidens utgång bestämma att en generalplan eller detaljplan träder i kraft för den del av planområdet som inte berörs av inlämnade besvär. Kommunen ska delge besvärsmyndigheten detta beslut.

I ett beslut om antagande av byggnadsordning, tomtindelning, byggnadsförbud eller en åtgärdsbegränsning kan det bestämmas att beslutet ska träda i kraft innan det vunnit laga kraft. Besvärsmyndigheten kan förbjuda att ovannämnda beslut verkställs.

102 §. Ändring av byggnadsplaneväg till gata

Ett byggnadsplanevägområde, som med stöd av tidigare lag har tagits i besittning av kommunen övergår till kommunen när denna lag träder i kraft. Vid dess fastighetsbildning tillämpas fastighetsbildningslagen och området antecknas i fastighetsregistret som ett allmänt område.

Ett byggnadsplanevägområde som inte tagits i besittning när denna lag träder i kraft övergår i kommunens ägo enligt 51 §.

103 §. Övergångs- och ikraftträdelsebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2008.

Genom denna lag upphävs byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland, landskapsförordningen (2004:59) om tillämpning av vissa byggbestämmelser som ingår i Finlands byggbestämmelsesamling samt landskapslagen (1995:23) om kommunöversikt.

Gällande byggnadsordningar, byggnadsförbud, taxor och instruktioner förblir i kraft tills vidare med undantag av de bestämmelser som inte överensstämmer med denna lag.

Hänvisning i annan lagstiftning till byggnadslagen avser efter denna lags ikraftträdande en hänvisning till denna lag.

Ärenden som har påbörjats innan denna lag träder i kraft behandlas enligt bestämmelser som gällde före denna lags ikraftträdande.

Planer som är under beredning när denna lag träder i kraft kan antas av kommunen inom två år ifrån lagens ikraftträdande som planer enligt denna lag trots att de uppgjorts enligt tidigare bestämmelser.

Av kommunfullmäktige antagen samt fastställd stadsplan och byggnadsplan gäller som detaljplan efter denna lags ikraftträdande. Hänvisning i annan lag till antagen eller fastställd stads- eller byggnadsplan avser detaljplan efter denna lags ikraftträdande. Hänvisas det i annan lag endast till stadsplan avses detaljplan inom Mariehamn.

Av kommunfullmäktige antagen generalplan som inte fastställts har endast de rättsverkningar som tidigare lag föreskriver.

G 2 Plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Byggnadsnämndens uppgifter

Byggnadsnämnden ska kontrollera att antagna planer följs, behandla ansökningar om bygglov och andra tillstånd, övervaka att gällande bestämmelser och givna tillstånd följs, kontrollera värden av byggnader och den bebyggda miljön enligt 16 kap. plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland (PBL) och ansvara för att information om regelverket kring byggnadsfrågor finns i kommunen.

Kommunens byggnadsinspektör sköter syner och övervakningsuppgifter om inte annat bestämts i byggnadsnämndens instruktion eller beslutats av nämnden i enskilda fall.

I byggnadsnämndens instruktion kan det anges att andra kommunala myndigheter ska delta i byggnadstillsynen och i granskningen av ritningar och projektbeskrivningar.

2 §. Behörighetskrav för byggnadsinspektör

En byggnadsinspektör ska ha högskoleexamen som motsvarar minst tre års heltidsstudier inom byggnadsbranschen eller annan motsvarande examen och tillräcklig erfarenhet av projektering av byggnader och utförande av byggnadsarbeten.

3 §. Behörighetskrav för planläggare

Den som utarbetar en detalj- eller generalplan ska ha högskoleexamen som motsvarar minst tre års heltidsstudier inom byggnadsbranschen eller annan motsvarande examen och tillräcklig erfarenhet med tanke på uppgiftens svårighetsgrad.

4 §. Behörighetskrav för projektör, projektledare och arbetsledare

Den som utarbetar ritningar och projektbeskrivningar ska ha högskoleexamen som motsvarar minst tre års heltidsstudier inom byggnadsbranschen eller

annan motsvarande examen och tillräcklig erfarenhet inom projekteringsområdet.

En person som inte har examen men som med hänsyn till sin erfarenhet eller byggobjektets eller projekteringsuppgiftens art och omfattning kan anses ha tillräckliga kunskaper får utföra projekteringsuppgiften.

Den projektledare som enligt 79 § PBL ansvarar för helheten och kvaliteten vid projektering av ett större byggprojekt med i tekniskt hänseende krävande konstruktioner ska dessutom ha tillräckliga kunskaper och erfarenhet för uppgiften.

Den ansvariga arbetsledaren för byggnadsarbete ska ha den utbildning och erfarenhet som anges i 1 eller 2 mom.

2 kap. Generalplan och detaljplan

5 §. Planbeskrivning

En planbeskrivning ska innehålla uppgifter om

1) planområdets natur- och miljöförhållanden, bebyggelse, markägförhållanden, hamnar, vägar och annan infrastruktur,

2) de begränsningar för markanvändningen som direkt berör området eller kan påverka områdets användning såsom naturskydd, skyddsvärda byggnader och miljöer, friluftsområden, servitut och andra nyttjanderätter,

3) planens utgångspunkter och mål,

4) det centrala innehållet i och grunderna för den planlösning som valts samt hur resultatet av konsekvensutredningarna och olika framförda utlåtanden och anmärkningar har beaktats,

5) planeringens olika skeden samt

6) hur genomförandet och uppföljningen av planen ordnas och vem som ansvarar för det.

Planbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad ska stå i relation till planens betydelse, omfattning eller de miljö- och andra konsekvenser som planen kan ha.

I planbeskrivning för detaljplan ska redovisas hur förslaget beaktar gällande generalplan.

Om en generalplan har antagits för det område som detaljplaneras kan planbeskrivningens omfattning och innehåll vara enklare än det som anges i 1 mom.

De planbeteckningar som ska tillämpas utfärdas av landskapsregeringen.

6 §. Utformningen av generalplanen

Generalplanen presenteras på en karta i skalan 1:5 000 - 1:20 000 så att principerna för områdesanvändningen, områden för byggande, vägar och trafik, rekreation, natur- och miljöskydd samt jord- och skogsbruk samt fiske och planens övriga innehåll framgår tillräckligt klart. Om planen ska styra byggandet enligt 21 § PBL ska byggnadsområdet klart framgå av planen.

De planbeteckningar som ska tillämpas utfärdas av landskapsregeringen.

7 §. Innehållet i en detaljplan

Vid utformningen av en detaljplan ska följande faktorer beaktas:

1) bestående fastighetsgränser, servitut, vägar och andra omständigheter;

G 2 Plan- och byggförordning (2008:107)

- 2) terrängförhållanden och jordmån;
- 3) möjligheterna att ekonomiskt anordna vatten och avlopp, dagvatten och annan infrastruktur;
- 4) hur områdets avfallshantering ska ordnas;
- 5) att bostadsområden placeras på lämpligt sätt och att parker eller skyddsområden avskiljs tillräckligt väl från industriområden, upplagsplatser och större trafikleder;
- 6) att tillräckligt antal parker, grönska- och skyddsområden reserveras på lämpliga platser;
- 7) brand- och befolkningsskyddskraven;
- 8) att torg, parker, lek-, idrotts-, samlings- och badplatser anvisas i tillräcklig utsträckning;
- 9) att bostadshusen och vistelseområdena placeras där ljus-, solvärme- och mikroklimatförhållandena är goda;
- 10) att vid nybyggnation hänsyn tas till befintlig angränsande bebyggelse;
- 11) att områden för allmänna byggnader och anläggningar reserveras i tillräcklig utsträckning;
- 12) att gatu- och trafiknätet utformas ändamålsenligt och behövliga genomfarts- och förbindelseleder reserveras;
- 13) att trafiksäkerheten och behovet av gång- och cykelleder beaktas;
- 14) att tillräckligt med allmänna parkeringsplatser anordnas;
- 15) att det inom byggnadskvarter finns tillräckligt med lekplatser och vistelseområden samt
- 16) att historiskt, kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader och byggnadsmiljöer samt platser som är värdefulla på grund av utsikten, läget, växtligheten eller säregna naturförhållanden skyddas och bevaras och inte utan tvingande skäl förstörs.

3 kap. Planläggningsförfarande**8 §. Hörande i beredningsskedet**

Ett samråd enligt 30 § PBL ordnas när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse genom att utkastet till plan med tillhörande motiveringar och konsekvensutredningar presenteras på ett samrådsmöte och de berörda ges möjlighet att framföra sina åsikter muntligen eller skriftligen inom en viss tid.

Ett meddelande om möjligheterna att framföra åsikter ska, med beaktande av antalet berörda, delges per post genom brev enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland om vanlig delgivning eller anslås på berörd kommuns anslagstavla eller publiceras i minst en lokal tidning med allmän spridning i landskapet enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland om offentlig delgivning. Meddelandet ska anslås eller publiceras senast fjorton dagar före samrådsmötet.

9 §. Meddelande om antagande av plan

Sedan en generalplan, detaljplan eller kommunöversikt har antagits av kommunfullmäktige ska planen snarast möjligt sändas till landskapsregeringen för kännedom.

Sedan en ny plan vunnit laga kraft ska ett exemplar av planen sändas till lantmäteribrådan och till de grannkommuner som gränsar till planområdet. Ett

meddelande om att en plan vunnit laga kraft ska också sändas till landskapsregeringen.

4 kap. Tomtindelning**10 §. Utarbetande av tomtindelning**

Tomtindelningen ska utarbetas så att

1) varje tomt gränsar till ett gatuområde; av särskilda skäl kan tomten dock gränsa till något annat allmänt område, via vilket en körförbindelse kan ordnas till tomten,

2) tomterna ges det format och den storlek som det med avseende på byggandet, användningen av tomterna och det tekniska underhållet av dem är ändamålsenligt.

Det som föreskrivs i 1 mom. 1 punkten tillämpas inte, om körförbindelsen till tomten och dess tekniska underhåll kan ordnas via en sådan tomt som avses i 1 punkten i form av ett servitut som anvisas vid tomtindelningen och som vid fastighetsförrättningen stiftas för högst två tomter.

En separat antagen bindande tomtindelning utarbetas av kommunens fastighetsingenjör eller på hans eller hennes förordnande av någon annan kommunal tjänsteinnehavare som ska ha högskoleexamen inom lantmäteribranschen eller någon annan examen inom lantmäteribranschen på minst tekniker nivå.

11 §. Tomtindelningsskarta

En separat tomtindelning utarbetas på en karta (tomtindelningsskarta), som ska ange tomternas nummer, arealer, gränsernas längd, råpunkter samt deras koordinater och byggnader på området, de fastigheter och arealer som bildar tomterna samt delarealer. Dessutom ska på tomtindelningsskarta enligt behov visas kända underjordiska ledningar samt eventuella servitut och andra nyttjanderättigheter på området.

Om tomtindelningen ingår i detaljplanen, anges tomternas nummer och gränser på detaljplanekartan. Andra uppgifter som nämns i 1 mom. kan anges på en separat karta.

12 §. Offentligt framläggande av ett separat förslag till tomtindelning

Ett förslag till separat antagen bindande tomtindelning ska i kommunen hållas offentligt framlagt under minst 14 dagar.

Upprättas tomtindelning helt i enlighet med instruktiva gränser i en detaljplan behövs inget hörande enligt 36 § 3 mom. PBL.

De som enligt 36 § 3 mom. PBL ska höras i samband med beredningen av tomtindelningen har rätt att göra anmärkning mot förslaget till tomtindelning. Anmärkningen ska ges in till kommunen före utgången av den tid under vilken förslaget är framlagt.

Framläggandet och rätten att göra anmärkning ska meddelas dem som enligt 3 mom. har rätt att göra anmärkning. Meddelandet får sändas som vanligt brev. Meddelandet behöver dock inte sändas, om personen i fråga har godkänt förslaget till tomtindelning. Personen anses ha fått del av meddelandet, om det har postats senast en vecka före framläggandet.

Om alla de som saken gäller skriftligen har godkänt tomtindelningförslaget, behöver förslaget inte läggas fram för allmänheten.

13 §. Information om antagande av tomtindelning

Information om att separat antagen bindande tomtindelning har antagits ska ges i samma ordning som kommunala tillkännagivanden offentliggörs i kommunen.

5 kap. Gator och allmänna områden**14 §. Anläggandet av gata**

Innan en ny gata anläggs eller en större ändring görs av en befintlig gata ska en gaturitning uppgöras.

Gaturitningen ska innehålla principerna för trafikarrangemangen på gatan, torrläggning och avledning av regnvatten, situationsplan och behövligt antal längd- och tvärprofiler, beläggningsmaterial samt planteringar och fasta konstruktioner.

Gaturitningar antas av kommunen efter att förslaget varit offentligt utställt under minst 14 dagar. Anmärkningar mot förslaget ska framställas skriftligen under utställningstiden.

Utställningstiden och rätten att göra anmärkning mot förslaget ska, innan utställningen, meddelas ägare och innehavare av fastigheter som gränsar till gatuområdet. Meddelandena får sändas som vanliga brev.

15 §. Taxa för anläggningskostnader för ny gata

Taxan för anläggningskostnaderna för gata ska innehålla bestämmelser om beräkningsgrunderna, betalningssättet och grunderna för nedsättning och befrielse från avgift.

Innan beslut fattas om taxan ska utredning om och förslaget till taxa ställas ut under minst 30 dagar. Förutom tomtägarna och kommuninvånarna har även föreningar som representerar tomtägare rätt att komma med synpunkter på förslaget. Synpunkterna ska framställas under den tid förslaget är utställt.

Kommunen har inte rätt att ta betalt för anläggandet av en gata till en tomt som den har överlåtit ifall inte rätt till ersättning har förbehållits i överlåtelsehandlingen.

6 kap. Byggnadsrätt och krav på byggnad och dess placering**16 §. Lekplatser och vistelseområden**

I anslutning till bostadshus ska det ordnas tillräckligt med plats utomhus för lekplatser och vistelseområden. Dessa platser och områden ska på ett tryggt sätt avskiljas från det område som är reserverat för trafik. Vid bedömning av om platserna och områdena är tillräckliga kan hänsyn tas till de motsvarande platser och områden som står till buds i den närmaste omgivningen samt fastigheternas gemensamma arrangemang.

17 §. Avfallshantering

I samband med byggande ska utrymmen och anläggningar för fastighetens avfallshantering ordnas. Avfallsutrymmen ska, med undantag av de vid enfamiljshus, avskärmade eller inhägnade för undvikande av brandfara eller miljöförorening.

18 §. Avståndsbestämmelser på oplanerat område

En byggnad får inte utan grannes samtycke placeras närmare än fem meter från tomtgränsen eller tio

meter från grannes byggnad. En byggnad som är mer än tio meter hög ska dock, om man inte kommit överens om annat, placeras minst lika långt från grannes byggnad som byggnaden ska bli hög.

Byggnader med brandfarlig verksamhet måste placeras på brandsäkert avstånd från annan byggnad.

Vid prövning av var ett byggprojekt ska placeras och hur lämplig byggnadsplatsen är ska man se till att skyddsavstånden är tillräckliga för att minimera risken för olyckor.

19 §. Byggnadens höjd

Över den i detaljplanen föreskrivna byggnads- och takhöjden får enkla torn, gavlar, fönster, ventilations- och skorstenspipor, skyddsräcken samt andra liknande byggnadsdelar uppföras om de passar in i den bebyggda miljön och dess placering inte i betydande mån inverkar på omgivande bosättning.

20 §. Tomtens byggnadsrätt

Om inte annat bestämts i en plan utgör tomtens byggnadsrätt uttryckt i kvadratmeter våningsyta högst 15 procent av tomtens areal.

21 §. Byggnadernas placering utanför planlagt område

En byggnad ska placeras så att den passar in i naturmiljön och i den bebyggda miljön. En byggnad ska med hänsyn till förhållandena på platsen placeras så att vattenskador på byggnadskonstruktionen förhindras.

Bostadshus och andra byggnader avsedda för boende får inte placeras lägre än två meter över medelvattenståndet om inte särskilda åtgärder vidtas för att hindra vatten från att tränga in i byggnaden. Om inte annat bestämts i en kommunal byggnadsordning får dock en bastubyggnad på högst 15 m² placeras på en lägre nivå över medelvattenståndet och närmare stranden förutsatt att byggnaden passar väl in i omgivningen.

Båthus och sjöbodar får placeras på strandlinjen där byggnaderna med beaktande av strandens helhetsbild passar in i omgivningen. Båthus ska om möjligt placeras i grupper i anslutning till befintliga hamnar där det redan finns bryggor och båthus.

22 §. Parkeringsplatser

På varje tomt ska det finnas minst två parkeringsplatser per bostad om inte annat anges i detaljplanen.

Parkeringsplatserna kan placeras på en annan fastighet om det har anvisats i detaljplanen eller om det har grundats en bestående nyttjanderätt till parkeringsplats för tomten enligt bestämmelserna om byggnadsservitut.

7 kap. Tillståndsförande**23 §. Bygglovshandlingar**

Till ansökan om bygglov ska projektets huvudritningar bifogas. Till huvudritningarna hör en situationsplan samt planritningar, sektionsritningar och fasadritningar. Dessutom ska en tomtkarta eller ett utdrag ur grundkartan över området samt utdrag ur fastighets- och lagfartsregistret och annan behövlig utredning som visar sökandens ägande eller besittningsrätt till den tomt ansökan gäller lämnas in.

G 2 Plan- och byggförordning (2008:107)

Därutöver ska de handlingar som krävs enligt landskapslagen (2008:106) om tillämpning i landskapet Åland av riks författningar om byggnaders energiprestanda lämnas in.

Vid behov ska även en redogörelse för byggplatsens grundläggnings- och höjdförhållanden lämnas in och en redogörelse över det grundläggningssätt som förutsatts och över andra behövliga åtgärder.

Konstruktionsritningar och andra projekthandlingar ska efter behov inlämnas till byggnadsnämnden enligt bestämmelser i bygglovet.

Närmare föreskrifter om ritningar och projekthandlingar och deras utförande kan utfärdas i Ålands byggbestämmelsesamling.

Se G 3, Landskapslag (2008:106) om tillämpning i landskapet Åland av riks författningar om byggnaders energiprestanda; G 4 Landskapsförordning (2008:109) om Ålands byggbestämmelsesamling.

24 §. Avvikelse från ritningar och projektbeskrivningar

Byggnadsinspektören kan under byggnadsarbetet godkänna att mindre avvikelser görs från de ritningar och projektbeskrivningar som godkänts i bygglovet om ändringarna inte påverkar grannarnas ställning eller på ett betydande sätt avviker från det beviljade bygglovet.

I ritningarna och projektbeskrivningen ska ändringar som godkänts under byggnadsarbetet och vem som godkänt ändringarna införas. De ändrade ritningarna och projektbeskrivningarna ska lämnas till byggnadsnämnden innan slutsynen.

8 kap. Utförande av byggnadsarbete

25 §. Den ansvariga arbetsledarens uppgifter

Den ansvariga arbetsledarens uppgifter och ansvar börjar omedelbart efter godkännandet i samband med bygglovet eller särskild anmälan innan byggnadsarbetet påbörjas. Befrielse från uppgifterna och ansvaret fås endast genom en skriftlig begäran eller genom att en annan person godkänns i stället för den ansvariga arbetsledaren.

Den ansvariga arbetsledaren ska se till att

1) byggnadsinspektören underrättas om att byggandet påbörjas,

2) byggnadsarbetet utförs i enlighet med det beviljade lovet och gällande lagstiftning och bestämmelser om byggande,

3) åtgärder vidtas för att rätta till upptäckta fel och brister under byggnadsarbetet,

4) i bygglovet föreskrivna syner begärs i tillräckligt god tid och att inspektioner och åtgärder som byggnadsinspektören beslutat om utförs i rätta arbetsskeden,

5) godkända ritningar och projektbeskrivningar, ett aktuellt inspektionsprotokoll för bygget, eventuella testresultat samt andra nödvändiga handlingar finns tillgängliga på byggarbetsplatsen och att en kopia av inspektionsprotokollet vid slutsynen överlämnas till byggnadsinspektören samt

6) de i bygglovet angivna egengranskningsprotokollen finns på byggnadsplatsen vid ibruktagandebesiktningen.

Bestämmelserna om ansvarig arbetsledare gäller i tillämpliga delar arbetsledaren för ett specialområde.

26 §. Utmärkning av byggnadens plats

Innan byggandet påbörjas ska byggnadens plats och höjdläge märkas ut i terrängen om inte annat bestämts i bygglovet. Utmärkningen ska godkännas av byggnadsinspektören, eller annan kommunal myndighet i enlighet med byggnadsnämndens instruktion, innan arbetet inleds.

27 §. Syner och inspektioner

Byggnadsnämnden ska i bygglovet ange vilka av följande syner som ska förrättas under byggnadstiden:

1) botten- och dräneringssyn, då grävning, sprängning och pålning av grund utförts eller innan förstärkande av grund påbörjats och efter att dräneringen utförts men ännu inte täckts över,

2) syn av avloppssystem och -ledningarna innan ledningarna täckts in,

3) kanalsyn, då rök- och luftkanaler är färdigställda men ännu inte rappade eller på annat sätt täckta,

4) konstruktionssyn, då bärande konstruktioner är färdiga men före rappningsarbete eller annat täckande av bärande konstruktioner,

5) vatten-, avlopps- och ventilationssyn vid provmätningar innan ledningarna täcks in,

6) syn för ibruktagande, om byggnaden eller del av den ska tas i bruk innan slutsyn förrättats samt

7) slutsyn, då byggnaden är färdigställd och gårdsplanen och byggnadens hela omgivning ställts i ordning.

Syneförrättningar kan slås ihop eller förrättas i etapper.

Byggnadsinspektören kan, om det finns grundad anledning besluta att syner ska förrättas trots att det inte har angetts i bygglovet eller att föreskrivna syner inte behöver hållas.

En representant för den som påbörjar ett byggprojekt och den ansvariga arbetsledaren samt vid behov de som projekterat byggnaden eller delar därav ska vara närvarande vid synen.

Avsikten med synen är att konstatera om de åtgärder och inspektioner samt nödvändiga utredningar som hör till ett visst byggnadsskede har utförts och om åtgärder som förutsatts på grund av uppdagade missförhållanden eller brister har vidtagits. En anteckning om att syn förrättats samt eventuella anmärkningar och påminnelser görs i inspektionsprotokollet för bygget.

28 §. Dokumentation av byggnadsarbetets övervakning

De ansvariga för olika byggnadsskeden och de som kontrollerar arbetskedena noterar sina inspektioner i ett inspektionsprotokoll för bygget. Alla kontroller ska dokumenteras skriftligen. I inspektionsprotokollet antecknas också motiverade anmärkningar av byggherren, projektören, entreprenören eller en anlitad expert som gäller de avvikelser som gjorts från projektbeskrivningar och byggbestämmelser.

I slutsynen antecknas att ett inspektionsprotokoll förts och ett sammandrag av protokollet ska arkiveras i anslutning till tillståndshandlingarna.

Närmare bestämmelser om tillsynen över byggnadsarbetet och inspektionsprotokollet kan utfärdas i Ålands byggbestämmelsesamling.

Se G 4, Landskapsförordning (2008:109) om Ålands byggbestämmelsesamling.

29 §. Byggherreövervakning

Vid slutsynen granskas att byggherren har skött sin övervakningsuppgift och att byggnaden överensstämmer med det lov som beviljats och kan tas i bruk.

I en övervakningsplan för byggherreövervakningen beskrivs byggprojektet samt anges vem som är byggherren, vilken övervakningsorganisation och vilka experter som byggherren anlitar samt de som utför el-, VVS-, och övriga specialarbeten och den ansvariga arbetsledningen till den del sökanden har kännedom om dessa. Vid prövningen av godkännandet ska byggherrens förutsättningar att sköta tillsynen över byggnadsarbetet i enlighet med övervakningsplanen beaktas.

Övervakningsplanen ska kompletteras med den ansvariga arbetsledningen och i övrigt till den del det förutsätts vid godkännandet så snart den som påbörjar byggprojektet har kännedom om detta.

30 §. Byggnadsservitut

För en tomt kan som ett sådant byggnadsservitut som avses i 86 och 87 § PBL stiftas en rätt att bestående eller för viss tid belasta en annan fastighet genom att:

1) använda grunden till en byggnad eller stödmur på den belastade fastigheten som grund för en byggnad eller stödmur som byggs på den berättigade fastigheten samt att utsträcka grunden för byggnaden eller stödmuren till den belastade fastigheten (grundläggningsservitut),

2) använda en vägg eller konstruktion i en byggnad på den belastade fastigheten för att stöda mellanbjälklagen eller andra konstruktioner eller för ett motsvarande ändamål samt att bygga så att de byggnader som är belägna vid gränsen har en gemensam vägg (konstruktionsservitut),

3) placera ledningar som betjänar fastigheten och anordningar som hör till dessa i en byggnad på den belastade fastigheten samt att använda de utrymmen som behövs för dessa (anordningsservitut),

4) använda en gång, ett skyddsrum eller en parkeringsplats i en byggnad på den belastade fastigheten (nyttjandeservitut),

5) använda en på den belastade fastigheten förlagd värmecentral eller värmeöverföringsanordning eller inrättning som betjänar avfallshanteringen eller någon annan kommunalteknisk service samt utrymmen som reserverats för dessa ändamål (underhållsservitut),

6) i en byggnad på den belastade fastigheten använda utrymmen som är avsedda att vara gemensamma för fastigheterna eller andra inrättningar som betjänar boende, arbete eller fastighetsskötsel eller utrymmen som reserverats för dessa ändamål (gemensamt servitut),

7) ta upp en dörr eller en annan öppning i en vägg på gränsen till den belastade fastigheten eller låta bli att bygga en brandmur (väggservitut) samt

LL (2008:106) om ... byggnaders energiprestanda

G 3

8) utsträcka taket på en byggnad eller en sådan del av ytterväggen som beror på tilläggsisolering in på den belastade fastigheten eller att bygga ett tak så att vattnet rinner ut på den belastade fastigheten eller leds vidare via den (toleransservitut).

31 §. Införande av byggnadsservitut i fastighetsregistret

En anteckning om stiftande eller upphävande av ett byggnadsservitut ska sedan beslutet vunnit laga kraft göras i fastighetsregistret för innehavaren av servitutsrätten och den belastade fastigheten. Ett byggnadsservitut som införts i fastighetsregistret är i kraft även om fastigheten övergår i någon annans ägo.

Om tomtindelningen eller fastighetens gränser ändras, ska förrättningsingenjören eller när det gäller sammanslagning av fastigheter, den som för fastighetsregistret genom sitt beslut samtidigt rätta servitutet så att det motsvarar ändringen och avlägsna de servitut som till följd av ändringen i fastighetsindelningen blivit onödiga. Då kvarters- och tomtnumret ändras ska fastighetsregisterföraren avgöra ärendet efter att vid behov ha hört dem som saken gäller. Det som sagts ovan gäller i tillämpliga delar även beslut om rätt att placera samhällsteknisk anordningar enligt 44 § PBL.

Ikraftträdelsebestämmelse (2008/107):

Denna förordning träder i kraft den 1 oktober 2008.

Genom denna förordning upphävs byggnadsförordningen (1963:40) för landskapet Åland.

G 3 Landskapslag (2008:106) om tillämpning i landskapet Åland av riksförfattningar om byggnaders energiprestanda

1 §. Inledande bestämmelse

I syfte att kunna bedöma en byggnads energiprestanda och jämföra den med andra byggnader för samma ändamål ska följande riksförfattningar tillämpas i landskapet, med de avvikelser som anges i denna lag:

1) lagen om energicertifikat för byggnader (FFS 487/2007) och

2) lagen om inspektion av energieffektiviteten hos kylanläggningarna i en byggnads luftkonditionerings-system (FFS 489/2007).

Ändringar i ovannämnda riksförfattningar ska gälla i landskapet från det att de träder i kraft i riket om inte annat följer av denna lag.

2 §. Förvaltning

De förvaltningsuppgifter som miljöministeriet har enligt lagen om energicertifikat för byggnader ska i landskapet skötas av landskapsregeringen till den del förvaltningen grundar sig på landskapets lagstiftningsbehörighet på området.

3 §. Avvikelser

Med avvikelse från bestämmelsen i 5 § 2 mom. 5 punkten lagen om energicertifikat för byggnader

G 4 LF (2008:109) om Ålands byggbestämmelsesamling

ska kravet på energicertifikat inte gälla byggnader som har skyddats i en plan enligt plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland eller genom ett beslut enligt landskapslagen (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Hänvisningen i 6 § till markanvändnings- och bygglagen (FFS 132/1999) ska avse plan- och bygglagen för landskapet Åland.

4 §. Landskapsförordning

Landskapsregeringen kan inom landskapets behörighet genom landskapsförordning besluta att författningar som utfärdats med stöd av lagen om energicertifikat för byggnader ska tillämpas i landskapet oförändrade eller med de avvikelser som landskapsregeringen bestämmer.

5 §. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.

Beträffande byggnader som färdigställts före lagens ikraftträdande tillämpas lagen dock från och med den 1 januari 2010.

G 4 Landskapsförordning (2008:109) om Ålands byggbestämmelsesamling

1 §. Denna förordning innehåller bestämmelser om de allmänna föreskrifter och allmänna råd om byggande som ska tillämpas i landskapet och ingå i Ålands byggbestämmelsesamling.

Föreskrifterna gäller

- 1) när en byggnad uppförs,
- 2) beträffande tillbyggda delar, när en byggnad byggs till,
- 3) mark- och rivningsarbeten samt
- 4) för tomter som tas i anspråk för bebyggelse.

De allmänna råden innehåller generella rekommendationer om tillämpningen av föreskrifterna och anger hur man kan eller bör handla för att uppfylla föreskrifterna. Det står dock den enskilde fritt att välja andra lösningar och metoder, om dessa uppfyller föreskrifterna.

2 §. De författningar som ingår i Ålands byggbestämmelsesamling och ska tillämpas i landskapet är

- 1) svenska Boverkets byggregler BBR 15 (BFS 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2008:6) och
- 2) svenska Boverkets konstruktionsregler (regelsamling för byggande, BKR 2003 med ändringar t.o.m. BFS 2008:7).

De allmänna föreskrifter och allmänna råd som ingår i byggbestämmelsesamlingen tillämpas till den del annat inte följer av plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland, plan- och byggförordningen (2008:107) för landskapet Åland eller annan lagstiftning som ska tillämpas i landskapet.

3 §. Metoder och konstruktionslösningar som finns i till svensk eller finsk standard överförd europastandard (SS-EN eller SFS-EN) och europeisk förstandard (SS-ENV eller SFS-ENV) godtas som alternativ och komplettering till de metoder och konstruktionslösningar som anges i Boverkets byggregler och Bo-

verkets konstruktionsregler under förutsättning att de uppfyller kraven.

4 §. Ålands byggbestämmelsesamling finns tillgängligt hos landskapsregeringen under myndighetens öppethållningstid. Byggbestämmelsesamlingen kan mot avgift beställas från landskapsregeringen.

5 §. Denna förordning träder i kraft den 1 oktober 2008.

Äldre föreskrifter får dock tillämpas på lovpliktiga arbeten i ärenden där ansökan om lov görs före den 1 januari 2010 samt på arbeten som inte kräver lov och som har påbörjats före den 1 januari 2010.

G 5 Landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Tillämpningsområde

För att främja ett tillräckligt bostadsbestånd i landskapets alla regioner kan bostadsstöd beviljas i enlighet med denna lag. Bostadsstöd kan beviljas i form av räntestöd, ägarbostadslån, hyresbostadslån, landskapsborgen och landskapsbidrag.

Bostadsstöd kan beviljas till

- 1) en person som har en kommun i landskapet som sin hemkommun enligt lagen om hemkommun (FFS 201/1994),
- 2) en kommun i landskapet eller
- 3) en juridisk person som har en kommun i landskapet som hemort.

Se Om 203 FL II.

2 §. Olika typer av bostadsstöd

Bostadsstöd beviljas för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad och reparation av ägar- eller hyresbostäder.

Med nybyggnad av bostad avses uppförande av en byggnad med en eller flera bostäder. Med anskaffning av bostad avses att en eller flera bostadslägenheter eller lokaler som skall användas för boende förvärfvas från det befintliga byggnadsbeståndet.

Med tillbyggnad och reparation avses en åtgärd genom vilken

- 1) bostadens eller bostadsbyggnadens standard genom en annan åtgärd än löpande underhåll höjs till en nivå som motsvarar ett ändamålsenligt boende,
- 2) befintliga lokaler ändras eller utvidgas för att hushållsligen användas för boende eller
- 3) olägenheter som kan medföra fara för hälsan avlägsnas.

[Landskapsstyrelsen] beslutar närmare vilka åtgärder som kan stödas.

3 §. Definitioner

Med *ägarbostad* avses en bostad som den stödsökande själv äger och som används som egen eller familjens egen bostad.

Med *hyresbostad* avses en byggnad med en eller flera lägenheter avsedda att hyras ut som bostäder.

Med *ägarbostadslån* avses ett lån som beviljats av [landskapsstyrelsen] till en privatperson för nybygg-

nad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av ägarbostad.

Med *hyresbostadslån* avses ett lån som beviljats av [landskapsstyrelsen] för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en hyresbostad.

Med *lånevärde* avses det värde på låneobjektet som fastställts som belåningsgrund för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av bostad. För nybyggnad, tillbyggnad eller reparation bestäms lånevärdet utgående från godkända byggnadskostnader samt för nybyggnad även skäliga kostnader för anskaffning av tomt. Vid anskaffning av ägarbostad bestäms lånevärdet på grundval av köpeskillingen. [Landskapsstyrelsen] utfärdar närmare bestämmelser om hur lånevärdet bestäms.

4 §. Bevilningsfullmakt

Bostadsstöd kan beviljas inom ramen för de anslag och den bevilningsfullmakt som fastställs i landskapsbudget.

[Landskapsstyrelsen] kan teckna aktier eller annat ägarkapital i aktiebolag som hyr ut bostäder.

5 §. Allmänna villkor för beviljande av bostadsstöd

Vid beviljande av bostadsstöd skall regionala, miljömässiga, sociala, arkitektoniska och kulturhistoriska aspekter beaktas liksom vissa gruppers speciella behov av stöd.

Kostnaderna för den åtgärd som stöds samt för underhåll och boende skall vara skäliga.

Nybyggnad av hyresbostäder skall basera sig på konkurrensförfarande om inte [landskapsstyrelsen] av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Vid upphandlingen skall landskapslagen (1994:43) angående tillämpning i landskapet Åland av lagen om offentlig upphandling samt med stöd därav utfärdade förordningar tillämpas.

[Landskapsstyrelsen] utfärdar närmare bestämmelser om grunderna enligt vilka de i denna paragraf avsedda förutsättningarna skall bedömas.

Se C 7. Landskapslag (1994:43) ang. tillämpning i landskapet Åland av lagen om offentlig upphandling.

2 kap. Stöd riktade till ägarbostäder

6 §. Allmänt

Stöd till ägarbostäder ges i form av räntestöd, ägarbostadslån och landskapsborgen.

Räntestöd eller ägarbostadslån kan beviljas till privatpersoner för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad. Räntestöd eller ägarbostadslån beviljas på de grunder som [landskapsstyrelsen] fastställer.

Räntestöd eller ägarbostadslån beviljas endast en gång till samma person. Dock kan [landskapsstyrelsen] om särskilda skäl föreligger bevilja ägarbostadslån eller räntestöd på nytt.

För att räntestöd eller ägarbostadslån skall kunna beviljas skall låntagaren ha tillräckliga förutsättningar att återbetala lånet.

7 §. Ändamål för räntestöd och ägarbostadslån

Räntestöd eller ägarbostadslån kan beviljas en privatperson som använder bostaden som bostad för sig eller sin familj för

1) nybyggnad eller anskaffning av egnahemshus,
2) nybyggnad eller anskaffning av egnahemshus med två bostadslägenheter varav den ena är avsedd för uthyrning,

3) anskaffning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som den stödsökande har besittningsrätt till genom aktieinnehav (*aktielägenhet*) eller

4) tillbyggnad eller reparation av egnahemshus eller aktielägenhet.

Ett räntestöd eller ett ägarbostadslån kan omfatta både tillbyggnad, reparation och anskaffning av bostad.

8 §. Räntestöd

Räntestöd kan beviljas för ett bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad som avses i denna lag.

Räntestöd beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde och utgår för högst 35 år. Räntestödets storlek varierar regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapsregioner befrämjas.

Bostadslånets räntesats får inte överstiga den räntesats som kreditinrättningen allmänt tillämpar för motsvarande lån.

[Landskapsstyrelsen] fastställer räntestödets storlek i olika regioner och för hur lång tid räntestöd utgår för olika låneändamål.

9 §. Belåning och lånetid för ägarbostadslån

Ägarbostadslån kan beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde.

Ägarbostadslån beviljas för högst 35 år. Belåningsgraden kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapsregioner befrämjas.

[Landskapsstyrelsen] fastställer lånetiden och belåningsgraden för ägarbostadslån.

10 §. Användning och överlåtelse av ägarbostad

En ägarbostad, för vilken räntestöd eller ägarbostadslån erhållits, skall användas av stödtagaren som egen bostad under den tid räntestöd utgår eller så länge lånet inte har återbetalats. Uthyrning av ägarbostaden är tillåten högst ett år. [Landskapsstyrelsen] kan dock, om synnerliga skäl föreligger, tillåta uthyrning för längre tid.

Om ägarbostaden överläts, upphör räntestödet från ingången av den månad överlåtelsen skedde och ett ägarbostadslån skall omedelbart återbetalas.

11 §. Efterskänkning av räntor och amorteringar

Räntor och amorteringar för ett ägarbostadslån för tillbyggnad eller reparation kan efterskänkas helt eller delvis så länge låntagaren använder bostaden som egen bostad, om låntagaren fyllt 65 år och befinner sig i en svag ekonomisk ställning. Detta gäller även makar och sambor som gemensamt svarar för ett ägarbostadslån för tillbyggnad eller reparation, om deras ekonomiska ställning är svag och en av dem fyllt 65 år och de använder bostaden som egen bostad.

[Landskapsstyrelsen] fastställer inkomst- och förmogenhetsgränserna för svag ekonomisk ställning.

G 5 LL (1999:40) om bostadsproduktion

12 §. *Skuldsanering för privatperson*

I fråga om skuldsanering och dess inverkan på betalningen och uppsägningen av ett ägarbostadslån skall lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/1993) och förordningen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 58/1993) tillämpas.

13 §. *Landskapsborgen*

Landskapsborgen kan beviljas för ett bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad som avses i denna lag. Landskapsborgen beviljas endast i de regioner där kreditgarantivärdet är lågt jämfört med landskapet i övrigt.

Vid beräkning av borgen kan högst 85 procent av bostadens anskaffningspris utgöra grunden för bostadslånet. Landskapsborgen kan utgöra högst 30 procent av det vid varje tidpunkt utestående bostadslånets kapital. Landskapsborgen täcker också ränta och eventuell dröjsmålsränta som hänförs till denna kapitalandel.

[Landskapsstyrelsen] beslutar om landskapsborgens innehåll, säkerheter, regressrätt, borgensavgift och övriga villkor för borgensåtagandet. [Landskapsstyrelsen] beslutar även om landskapets totala borgensåtagande för en och samma person.

3 kap. Stöd riktade till hyresbostäder

14 §. *Ändamål för stöd*

Räntestöd eller hyresbostadslån kan beviljas för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av hyresbostad samt för kombinationer av dessa åtgärder.

Innan räntestöd eller hyresbostadslån beviljas skall mottagarens soliditet och återbetalningsförmåga granskas.

Kriterierna för sökandens soliditet och återbetalningsförmåga bestäms av [landskapsstyrelsen].

15 §. *Räntestöd*

Räntestöd kan ges för bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en hyresbostad som avses i denna lag.

Räntestöd beviljas för högst 90 procent av lånevärdet. Räntestöd beviljas för högst 35 år.

Räntestödets storlek kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

Bostadslånets räntesats får inte överstiga den räntesats som kreditinrättningen allmänt tillämpar för motsvarande lån.

[Landskapsstyrelsen] fastställer räntestödets storlek i olika regioner och för hur lång tid räntestöd utgår för olika typer av låneändamål.

16 §. *Belåning och lånetid*

Hyresbostadslån beviljas för högst 90 procent av lånevärdet. Hyresbostadslån beviljas för högst 45 år. (2002/42)

Belåningsgraden kan varieras regionalt utgående från behovet av bostäder och så att bostadsproduktionen i landskapets regioner befrämjas.

[Landskapsstyrelsen] fastställer lånetiden och belåningsgraden för hyresbostadslån.

17 §. *Användning av hyresbostad*

Så länge räntestöd utgår eller hyresbostadslånet inte återbetalats, skall bostaden användas som hyresbostad. [Landskapsstyrelsen] kan ge tillstånd till tillfällig ändring av en hyresbostads användningsändamål.

18 §. *Överlåtelse av hyresbostad*

Om en hyresbostad eller en del av en hyresbostad överlåts, upphör ett räntestöd omedelbart och ett hyresbostadslån skall omedelbart återbetalas. Om räntestöd eller hyresbostadslån fortsättningsvis skall utgå för hyresbostaden, kan överlåtelse endast ske med [landskapsstyrelsen] godkännande och till det överlåtelsepris som anges i 19 §.

Om ett hyresbostadslån betalas bort i förtid skall [landskapsstyrelsen] kräva skäligen ersättning för lånets låga ränta eller erhållet räntestöd, om inte särskilda skäl till undantag föreligger.

19 §. *Beräkning av överlåtelsepris för hyresbostad*

[Landskapsstyrelsen] fastställer det överlåtelsepris till vilket hyresbostaden kan överlåtas om räntestöd fortsättningsvis skall utgå eller hyresbostadslån beviljas för hyresbostaden. Vid beräkning av överlåtelsepriset skall följande faktorer beaktas:

- 1) det egna kapital ägaren tillskjutit som finansiering för byggande av hyresbostaden,
- 2) en eventuell ökning av det egna kapitalet för att finansiera ombyggnader och reparationer,
- 3) räntestödslån eller landskapets hyresbostadslån och andra lån med bättre förmånsrätt än dessa,
- 4) av [landskapsstyrelsen] godkända lån upptagna för att finansiera ombyggnader och reparationer samt
- 5) indexjustering av punkterna 1 och 2 beräknat utgående från månatligt fastställda koefficienter i byggnadskostnadsindex och skäligen avskrivning från färdigställandet till försäljningsmånaden.

20 §. *Hyra för hyresbostad*

I hyra får högst uppbäras det belopp som behövs för att betala finansieringen av bostaden samt för de utgifter som en god fastighetshållning förutsätter. I landskapsstödda hyresfastigheter och hyresbostäder som har en och samma ägare får hyrorna utjämnas.

[Landskapsstyrelsen] kan fastställa den hyra som högst får uppbäras av hyresgästen. I de finansieringskostnader som avses i 1 mom. får inräknas avkastning på eget kapital.

Utöver vad som bestäms i denna lag gäller bestämmelserna i hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland i tillämpliga delar på förhållandet mellan hyresgästen och hyresvärdet.

Se G 10, Hyreslag (1999:19).

21 §. *Borgen för hyresbostad*

Landskapsborgen kan ställas för hyresbostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning, om lånetiden och övriga villkor godkänts av [landskapsstyrelsen].

[Landskapsstyrelsen] bestämmer det totala borgensåtagandet i varje enskilt fall samt övriga villkor för borgensåtagandet.

4 kap. Särskilda bestämmelser

22 §. Räkta och amortering

Det sammanslagna beloppet av ränta och amortering benämns annuitet.

[Landskapsstyrelsen] kan fastställa lån med ändrade lånevillkor för mottagare av ägar- och hyresbostadslån som har kommit i betalningssvårigheter.

[Landskapsstyrelsen] beslutar om ränte- och amorteringsvillkor för ägar- och hyresbostadslån, om villkoren för lån med ändrade lånevillkor samt om återbetalning och uppbörd av lånebetalningen. Räntans storlek kan varieras regionalt.

23 §. Säkerheter för lån

Till säkerhet för återbetalning av ägarbostads- och hyresbostadslån skall panträtt i fastighet upplåtas eller aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet pantsättas eller rätt till efterpantning av dem ges. Även annan säkerhet som långgivaren anser tillräcklig kan ställas.

Till säkerhet för återbetalningen av ett hyresbostadslån kan även krav på tilläggssäkerhet krävas, dock så att den totala säkerheten är högst en och en halv gång större än lånekapitalet. Tilläggssäkerhet kan inte krävas i efterhand. Av en kommun skall säkerhet inte krävas.

Beloppet av ett lån med en panträtt i fastigheten med bättre förmånsrätt än en panträtt som lämnats som säkerhet för ett ägarbostadslån eller hyresbostadslån får tillsammans med de senare lånen uppgå till högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier eller av rätt till efterpantning av aktier, får det sammanlagda beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel av bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens beräknade andel av byggnadens godkända anskaffningsvärde.

För att trygga landskapets intressen kan för en lånefordran som avses i denna lag pantsatt eller utmätt egendom vilken säljs på auktion inköpas till landskapet. [Landskapsstyrelsen] har rätt att sälja egendom som på här avsett sätt kommit i landskapets ägo.

24 §. Skyldighet att lämna uppgifter

En kreditinrättning, som beviljat ett lån för vilket räntestöd eller landskapsborgen beviljats, är skyldig att lämna [landskapsstyrelsen] de uppgifter som behövs för att kontrollera att lånevillkoren samt föreskrifterna i denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser har följts. I samma syfte får syn- och inspektioner verkställas.

25 §. Rättelseyrkande

Den som är missnöjd med ett beslut som [landskapsstyrelsen] fattat med stöd av denna lag kan skriftligen yrka på rättelse hos [landskapsstyrelsen]. I rättelseyrkandet skall anges vilket beslut som önskas rättat och grunderna för rättelseyrkandet. Rättelseyrkandet skall vara [landskapsstyrelsen] tillhanda inom 21 dagar från den dag då beslutet delgivits.

Ett rättelseyrkande skall handläggas utan dröjsmål. Till beslut i vilket rättelse kan yrkas skall fogas anvisningar om hur rättelse söks.

26 §. Besvär

Ett beslut som [landskapsstyrelsen] fattat med anledning av ett rättelseyrkande får överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen genom besvär. Överklagandet skall ha inkommit till domstolen inom 30 dagar från delgivningen av beslutet.

[Landskapsstyrelsen] beslut får inte verkställas innan det vunnit laga kraft om ändringssökande däri- genom blir meningslöst eller besvärsmyndigheten förbjuder verkställigheten.

27 §. Delegeringsbestämmelse

[Landskapsstyrelsen] beslutar om ansökningstider, prioritering av sökande vid beviljande av lån, belåningsbar yta, beräkningsgrunderna för bostadsyta och ekonomiyta, förutsättningarna för medflyttande av beviljade lån och räntestöd vid byte av bostad, förutsättningarna för medflyttning av beviljat lån eller räntestöd vid ägarbyte för hyresbostad och övriga lånevillkor och villkor för beviljande av räntestöd.

Närmare bestämmelser om verkställigheten och tillämpningen av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

5 kap. Övergångsbestämmelser

28 §. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 september 1999.

Genom denna lag upphävs landskapslagen (1982:14) den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion, landskapslagen (1982:13) den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring samt landskapslagen (1982:17) den 21 april 1982 om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Denna lag tillämpas på bostadsstöd som beviljats efter lagens ikraftträdande, om inte annat bestäms nedan. På lån och räntestöd som beviljats med stöd av tidigare landskapslagar om bostadsproduktion och bostadsförbättring tillämpas bestämmelserna i dessa lagar.

29 §. Lagens tillämplighet på lån som beviljats med stöd av tidigare lagar

De ägarbostäder som enligt tidigare lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring är bundna av användnings- och överlåtelsebegränsningar befrias från dessa då lånet har återbetalats.

Bestämmelsen i 12 § skall tillämpas även på bostadslån för ägarbostad som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning om bostadsproduktion eller bostadsförbättring.

30 §. Beviljande av stöd då stöd tidigare beviljats

Ägarbostadslån eller räntestöd för ägarbostad kan inte beviljas med stöd av denna lag till den som tidigare beviljats motsvarande stöd enligt landskapslagen (1949:30) den 29 november 1949 om bostadslån, -garantier och -bidrag, landskapslagen (1954:23) den 30 juni 1954 om bostadsproduktionen i landskapet, landskapslagen (1960:6) den 3 mars 1960 om bostadsproduktion, landskapslagen (1968:28) den 11 juni 1968 om bostadsproduktion, landskapslagen den

G 6 LL (1999:42) om befrielse ... restriktioner ... hyresfastigheter

11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion, landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring eller 32 § 4 mom. landskapslagen (1978:54) den 16 augusti 1978 om främjande av gårdsbruk.

[Landskapsstyrelsen] kan dock om särskilda skäl föreligger bevilja samma person ägarbostadslån eller räntestöd på nytt.

31 §. Kommunernas betalningsskyldighet vid skuldsanering

Då en skuld som kommunen ansvarar för gentemot [landskapsstyrelsen] enligt 10 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion och 13 § landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring omfattas av skuldsanering, skall kommunen av sitt landskapslån betala det belopp som gäldenären enligt betalningsprogrammet skall betala. Betalningen skall följa det tidsschema som enligt betalningsprogrammet gäller för gäldenären då denna skall betala sin skuld till kommunen.

32 §. Ändring av lånevillkoren

[Landskapsstyrelsen] kan med låntagarens samtycke ändra lånevillkoren för bostadslån för ägarbostad som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att de överensstämmer med denna lag.

Om lånevillkoren ändras skall denna lag och de bestämmelser som utfärdats med stöd av den tillämpas på skuldförhållandet.

33 §. Övertagande av kommunens uppgifter

[Landskapsstyrelsen] kan med låntagarens samtycke överta de uppgifter som enligt tidigare lagstiftning ankommer på kommunen och befria kommunen från ansvaret för att lånet återbetalas.

Om [landskapsstyrelsen] övertar kommunens uppgifter skall denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser tillämpas in fråga om [landskapsstyrelsens] rättigheter och skyldigheter som långgivare. I övrigt fortsätter skuldförhållandet på de tidigare villkoren.

34 §. Bostadslånekommissionen

Den bostadslånekommission som är tillsatt då denna lag träder i kraft sitter mandattiden ut.

G 6 Landskapslag (1999:42) om befrielse från användnings- och överlåtelse-restriktioner för hyresfastigheter

1 §. Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på hyresfastigheter, vilka är underkastade användnings- och överlåtelsebegränsningar enligt landskapslagen (1968:28) den 11 juni 1968 om bostadsproduktion.

Denna lag tillämpas inte på fastigheter som ägs av kommuner eller fastigheter som ägs av sammanslutningar, vilka är i kommunal ägo.

2 §. Förutsättningar för beviljande av befrielse

Befrielse från användnings- och överlåtelsebestämmelserna kan medges tidigast från och med den 1 januari året efter det att 27 år förflutit sedan den första raten av bostadslånet lyftes.

För att befrielse skall kunna beviljas måste bostadslånen återbetalas i sin helhet och en avgift erläggas. Avgiftens storlek bestäms genom att grundbeloppet multipliceras med antalet bostadskvadratmeter och det antal år som lånet befrias från användnings- och överlåtelsebegränsningar. Grundbeloppet bestäms enligt följande:

År då lånet befrias från begränsningarna	Grundbelopp (euro)
1.1.2002	3,70
1.1.2003	3,87
1.1.2004	4,12

(2002/56)

3 §. Ansökan

Ägaren till en i 1 § 1 mom. nämnd hyresfastighet kan ansöka hos [landskapsstyrelsen] om befrielse från de användnings- och överlåtelsebegränsningar som åvilar hyresfastigheten. Ansökan skall göras senast två månader innan användnings- och överlåtelsebegränsningarna skall avlyftas.

Ansökan om befrielse skall göras senast den 31 oktober 2003.

4 §. Villkor

Under 20 år från det att fastigheten befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningarna beviljar [landskapsstyrelsen] inte nya hyresbostadslån eller räntestöd till fastigheten, inte heller ägarbostadslån eller räntestöd för köp av aktielägenhet i fastigheten.

5 §. Förbud mot utjämning av kostnader mellan fastigheter

Befrielse av användnings- och överlåtelsebegränsningar för en fastighet får inte påverka hyresnivåerna i de övriga landskapsbelånade fastigheter som innehas av samma ägare.

6 §. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 september 1999.

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

G 7 Landskapslag (1994:41) om tillämpning i landskapet Åland av vissa riksförfattningar angående stöd vid förvärv av bostad

1 §. Med de avvikelser som anges i denna lag skall följande riksförfattningar tillämpas i landskapet Åland:

a) lagen om bostadssparpremier (FFS 1634/1992),
b) förordningen om bostadssparpremier (FFS 1636/1992),

c) [lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (FFS 639/1982)] samt

d) [förordningen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (FFS 672/1982)].

Ändring av de i 1 mom. nämnda författningarna gäller i landskapet om inte annat följer av bestämmelserna i denna lag.

[Landskapsstyrelsen] kan inom landskapets behörighetsområde besluta att bestämmelser som med stöd av ovan angivna författningar utfärdats av riks-

myndighet skall tillämpas i landskapet Åland antingen i oförändrad lydelse eller med ändringar.

Se Mi 812 och 813 FL II.

2 §. Landskapet betalar räntegottgörelse till en penninginrättning som beviljat i denna lag avsett räntestödslån för anskaffande av ägarbostad. De förvaltningsuppgifter som enligt 1 § ankommer på rikets myndigheter skall i landskapet handhas av [landskapsstyrelsen].

De uppgifter som i lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad och i förordningen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad ankommer på kommun skall i landskapet handhas av [landskapsstyrelsen].

Hänvisas i de i 1 § 1 mom. nämnda författningarna till bestämmelser i rikslagstiftningen vilka äger motsvarighet i landskapslagstiftningen skall hänvisningarna anses avse bestämmelserna i landskapslagstiftningen.

3 §. Beslut som fattats av [landskapsstyrelsen] med stöd av denna lag kan inom 30 dagar överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen.

Besvär får inte anföras såvitt gäller ändamålsenligheten i beslut som fattas av [landskapsstyrelsen]. Över lagligheten av beslut fattat av [landskapsstyrelsen] får ändring sökas genom besvär hos högsta förvaltningsdomstolen.

4 §. Närmare föreskrifter angående verkställigheten och tillämpningen av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

5 §. Denna lag träder omedelbart i kraft.

Genom ikraftträdandet av denna lag upphävs landskapslagen (1982:16) om bostadssparpremier och landskapslagen (1983:29) om räntestödslån för förvärv av ägarbostad, dock så att bestämmelserna tillämpas på bostadssparavtal som ingåtts innan denna lag trätt i kraft.

[Landskapsstyrelsen] kan besluta att bestämmelserna om bostadssparavtal i enlighet med bestämmelserna i denna lag skall tillämpas även avseende sparande som inletts innan lagen trätt i kraft.

Åtgärder som lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

G 8 Landskapslag (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

1 kap. Inledande bestämmelser

1 §. När allmänt behov det kräver får mot full ersättning fast egendom tagas i anspråk genom expropriation enligt denna lag med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Genom expropriation får under enahanda förutsättningar särskild rätt till fast egendom upphävas eller begränsas.

Tillstånd till expropriation skall ej meddelas om ändamålet med skäligen insatser eller annars lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna

LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

G 8

av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som därigenom kan vinnas.

2 §. I denna lag förstås med *särskild rätt* nyttjanderätt, servitutsrätt eller annan därmed jämförbar rätt till fast egendom.

Bestämmelserna i denna lag om fast egendom äger motsvarande tillämpning i fråga om byggnad eller annan anläggning på annans mark.

2 kap. Tillstånd till expropriation m.m.

3 §. Fråga om tillstånd till expropriation (expropriations-tillstånd) prövas av landskapsregeringen i plenum.

Tillstånd till expropriation är ej erforderligt, när fråga är om expropriation för landskapets räkning eller när fråga är om expropriation, vartill rätt föreligger på grund av bestämmelse i lag (expropriation i stöd av lag).

Om expropriation för landskapets räkning beslutar landskapsregeringen i plenum (expropriationsresolution).

4 §. Ansökan om expropriationstillstånd skall vara skriftlig och ange

- 1) yrkandet och de omständigheter på vilka de grundas,
- 2) den fasta egendom som berörs av expropriationen, och
- 3) namn och adress på samtliga för sökanden kända sakägare.

Om det ej är uppenbart obehövt, skall ansökan åtföljas av karta med fullständig beskrivning över det område som berörs av expropriationen.

I övrigt skall sökanden inge den utredning som kan anses behövt i varje särskilt fall.

5 §. Över ansökan om expropriation skall yttrande, såvitt detta är möjligt och ändamålsenligt, inbegäras av alla berörda sakägare. Frist som utsättes för avgivande av yttrande, får ej vara kortare än 30 dagar.

Gäller ansökan om expropriation område eller förmån, varom stadgas i [lagen om vissa slag av samfälligheter och därmed jämförliga gemensamma förmåner (FFS 204/1940)] och har egendomen icke ställts under ordnad förvaltning eller tillhör egendomen eljest två eller flera gemensamt, är det tillfyllest om någon av de delägare vilka lättast kan nås, beredes tillfälle att yttra sig i saken.

Kommun där fast egendom som berörs av expropriationsansökan är belägen skall beredas tillfälle att avgiva i 1 mom. avsett yttrande vare sig kommunen är sakägare eller ej. Anses skäl föreligga, får yttrande inbegäras även av annan än sakägare och kommun.

Yttrande enligt denna paragraf skall, innan beslut om expropriation fattas, inbegäras även när fråga är om expropriation för landskapets räkning.

6 §. (2008/16) Begäran om yttrande och handlingarna i ärendet skall delges sakägare enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

Se C 1, Förvaltningslag (2008:9).

7 §. I expropriationstillstånd skall bestämmas vad expropriationen skall omfatta och med vilken rätt expropriationen skall ske.

G 8 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

Föreligger särskilda svårigheter för sökanden att i detalj ange vad som behöver tagas i anspråk, kan tillstånd ges till expropriation i huvudsaklig överensstämmelse med vad som angivits på karta eller på marken eller på annat sätt.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. äger motsvarande tillämpning, när fråga är om expropriationsresolution.

Föreligger behov av särskilda föreskrifter för att trygga att den exproprierade egendomen användes för det avsedda ändamålet, skall sådana meddelas i samband med expropriationstillståndet. Till säkerställande av att föreskrifterna efterlevs får vite föreläggas.

8 §. Om beviljat expropriationstillstånd och om expropriationsresolution skall landskapsregeringen ofördröjligen underrätta expropriationsnämndens ordförande och lantmäterikontoret samt, i den ordning som är föreskriven i 6 § 1 mom., sakägarna. Expropriationsnämndens ordförande och lantmäterikontoret skall tillika tillställas kopior av ansökningshandlingarna.

Angående anmälan till vederbörande domare stadgas i 65 §.

3 kap. Verkställande av expropriation m.m.**Expropriationsnämnden**

9 §. För utförandet av de verkställighetsåtgärder som föranledes av expropriationstillstånd, expropriationsresolution och expropriation i stöd av lag finns en expropriationsnämnd. Nämnden består av ordförande och två ledamöter, vilka tillsättes av landskapsregeringen för fyra år i sänder. Tillika förordnas personliga suppleanter för såväl ordföranden som övriga ledamöter av nämnden. Expropriationsnämnden biträdes av en förrättningsingenjör som förordnas av lantmäterikontoret. Nämnden är berättigad att till biträde kalla sakkunniga, när anledning därtill föreligger.

Person, som förordnas till ordförande i expropriationsnämnden skall vara lagfaren och äga erfarenhet av förvaltning eller domarvärv. Till ledamöter i nämnden skall förordnas personer som äger erfarenhet av fastighetsvärdering.

10 §. Till förrättningsingenjör skall förordnas lantmäteringenjör som sysslar med verkställighet av lantmateriförrättningar och som är tillräckligt förtrogen med expropriationsärenden.

11 §. (2008/16) Om jäv för ledamöterna i expropriationsnämnden gäller vad som är föreskrivet i förvaltningslagen för landskapet Åland. Om jäv för förrättningsingenjören gäller vad som är föreskrivet i riket. Beslut i nämnden fattas med iakttagande i tillämpliga delar av de regler som gäller för beslutsfattande i landskapsregeringen.

Se C 1, Förvaltningslag (2008:9) och Fastighetsbildningslag 11 §, Mi 101 FL II.

Anhängiggörande av ärende vid expropriationsnämnden

12 §. Ärende anses anhängiggjort vid expropriationsnämnden, när ordföranden erhållit i 8 § avsedd under-

rättelse eller, om fråga är om expropriation i stöd av lag, när anhållan om verkställighet ingivits till ordföranden.

När fråga är om expropriation i stöd av lag, skall sökanden till ansökan foga tillförlitlig utredning beträffande övriga sakägare.

Allmänna regler beträffande handläggningen av ärenden i expropriationsnämnden

13 §. Vid sammanträde med expropriationsnämnden skall

1) föremålet för expropriationen fastställas och, såvida detta ej redan skett, utmärkas på karta samt i erforderlig utsträckning i terrängen,

2) uppgöras beskrivning över sådan av expropriationen berörd egendom beträffande vilken beskrivning icke redan uppgjorts,

3) fattas beslut om avhjälpande av skador,

4) fattas beslut beträffande ersättningar och förrättningskostnader,

5) hållas tillträdesyn, om sådan skall verkställas av nämnden, samt

6) handläggas övriga frågor som ansluter sig till verkställandet av expropriationen och vilkas avgörande enligt denna lag ankommer på expropriationsnämnden.

När fråga är om expropriation i stöd av lag, kan sakägarna beredas tillfälle att, innan verkställighetsansökan behandlas vid sammanträde, avge i 5 § avsett yttrande. Härvid skall det i 6 § stadgade förfarandet iakttagas. Huruvida yttrande skall inbegäras bestämmes av expropriationsnämndens ordförande.

14 §. Såvida ej annat följer av bestämmelse i denna lag, skall vid sammanträde med expropriationsnämnden i tillämpliga delar följas det förfarande som enligt lagen om skifte (FFS 604/1951) skall iakttagas vid skiftesförrättning. Det ankommer på nämndens ordförande att ombesörja kallelse till sammanträde.

15 §. Det åligger expropriationsnämndens ordförande att tillse att de för verkställandet av expropriation nödvändiga åtgärder vidtages utan onödiga dröjsmål.

16 §. Sakägare får vid expropriationsnämndens sammanträde framställa utsaga i muntlig eller skriftlig form. Skriftlig utsaga får tillställas nämndens ordförande före det sammanträde då angelägenhet som utsagan rör är avsedd att handläggas.

17 §. Alla på grund av samma expropriationstillstånd eller -resolution vid expropriationsnämnden anhängiggjorda frågor skall underkastas gemensam handläggning, såvida nämnden ej för påskyndande av expropriationen hänskjuter viss fråga till särskild handläggning.

Bestämmelserna i 1 mom. äger motsvarande tillämpning när fråga är om expropriation i stöd av lag.

Fastställandet av föremålet

18 §. Föremålet för expropriationen skall fastställas i överensstämmelse med expropriationstillståndet eller resolu-

tionen eller, när fråga är om expropriation i stöd av lag, i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller.

Har föremålet för expropriationen på grund av bestämmelserna i 7 § 2 mom. angivits endast ungefärligen, skall expropriationsnämnden fastställa dess exakta omfattning.

I samband med handläggning av ärende vid expropriationsnämnden skall, om så erfordras, verkställas förrättning för bestämmande av omkretså. Om sådan förrättning är särskilt stadgat.

19 §. När fråga är om expropriation avseende överförande av äganderätt, kan expropriationsnämnden besluta att särskild rätt skall lämnas orubbad, oaktat föreskrift därom ej givits i expropriationstillståndet eller -resolutionen. Särskild rätt som nu avses får dock ej bibehållas, om expropriationens syfte därigenom äventyras, ej heller om fastighetsregistret därigenom blir otydligt.

20 §. Medför expropriation betydande men vid nyttjandet av fast egendom på grund av splittring av ägor eller av annan dylik orsak och kan det enligt expropriationsnämndens bedömning icke avlägnas genom verkställande av ägoreglering, enligt vad därom särskilt är stadgat, äger nämnden, såvida ägaren till den fasta egendomen därom anhåller och de menliga påföljderna därigenom avvärjes, förordna att expropriationen skall avse även sådan fast egendom som icke omfattas av expropriationstillståndet eller -resolutionen. Åtnöjes dock ägaren med ersättning för den skada han lider, skall sådan i stället utgå.

Bestämmelserna i 1 mom. 1 meningens äger motsvarande tillämpning när fråga är om men vid utövan- det av särskild rätt till fast egendom.

Om ersättning för i 1 mom. avsedd skada stadgas i 27 §.

Ang. ägoreglering, numera ägobyte, se fastighetsbildningslag, 8 kap., Mi 101 FL II.

Undanröjande av trafik hinder

21 §. Medför expropriation hinder vid användningen av allmän väg, gata eller annan allmän trafikled och omfattas icke trafikleden eller rätten att upprätthålla denna av expropriationen, är den exproprierande skyldig, såvida godtagbart skäl däremot icke anförs, att till undanröjande av hindret anlägga ny väg, över- eller underfart samt att vidtaga övriga eventuellt erforderliga åtgärder.

Det ankommer på expropriationsnämnden att av- göra huruvida den exproprierande skall vidtaga i 1 mom. avsedd åtgärd.

För i denna paragraf avsett hinder som ej skall av- hjälpas på den exproprierandes försorg, erlägges ersättning enligt de i 4 kap. angivna reglerna.

4 kap. Expropriationsersättning

Ersättningsgrunderna

22 §. Ersättning som avses i 1 § (expropriationsersät- ning) utgörs av *ersättning för egendom och ersät- ning för skada*.

LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

G 8

Har den exproprierande åtagit sig åtgärd för att minska skada, skall hänsyn därtill tagas vid bestäm- mandet av expropriationsersättningen, om åtagandet är sådant att det enligt expropriationsnämndens be- dömning skäligen bör godtagas av den ersättningsbe- rättigade.

Har åtgärd vidtagits i uppenbar avsikt att höja den ersättning som den exproprierande har att erlagga, skall, om skäl därtill föreligger, ersättningen bestä- mas så som om åtgärden icke vidtagits.

Ersättning för egendom

23 §. Ersättning för egendom skall, såvida ej annat följer av denna lag, utgå enligt egendomens gängse pris. Täcker ersättningen icke, oaktat den motsvarar egendomens gängse marknadspris, den ersättnings- berättigades förlust, skall ersättningen bestämmas på grundvalen av antingen egendomens avkastning eller de kostnader som anskaffandet av likartad egendom beräknas medföra.

Vid bestämmande av ersättning skall icke beaktas sådan värdeförändring som beror på variation i utbu- det eller på annan omständighet som tillfälligt påver- kar prisförhållandena.

Har den exproprierande erhållit rätt till förhands- tillträde, skall vid bestämmande av ersättningen hän- syn icke tagas till sådan ändring i egendomens värde som uppkommer därefter. Har dock den allmänna prisnivån stigit sedan rätt till förhandstillträde erhål- lits, skall eventuellt utestående ersättning jämkas med hänsyn härtill.

24 §. Har det företag för vars genomförande egendom exproprieras medfört inverkan av någon betydelse på egendomens värde, skall, om så befinnes skäligt, expropriationsersättningen bestämmas på grundvalen av det värde egendomen skulle ha haft om sådan in- verkan icke förekommit.

25 §. Sker inom område beträffande vilket beslut har fattats om uppgörande eller ändring av stads- eller byggnadsplan, ansökan om expropriation för land- skapets, kommuns eller kommunalförbunds behov i syfte att bygga huvudsakligen bostäder, skall vid bestämmandet av ersättningen för fast egendom, så- dan ökning av egendomens värde som ägt rum sedan beslut om planläggning fattades men före dagen för planebeslutets fastställande i landskapsregeringen, räknas ägaren till godo endast i den mån antingen ök- ningen beror av penningvärdets förändringar eller an- nan av planläggningen oberoende omständighet eller om expropriationsansökan gjorts efter planebeslutets fastställande.

Jfr 93 §.

Utän hinder av vad i 1 mom. är stadgat, skall vid bestämmandet av expropriationsersättningen dock alltid beaktas sådan värdestegring som inträffat under tiden före dagen fem år innan expropriationsärendet anhängiggjorts i expropriationsnämnden.

Vad ovan i 1-2 mom. är stadgat skall inte äga tillämp- ning om ansökan om expropriationstillstånd inlämnats senare än sju år efter det beslut fattats om uppgörande eller ändring av stads- eller byggnadsplan.

G 8 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

Avser expropriationen fast egendom, som innehas huvudsakligen i syfte att bereda bostad åt ägaren eller någon honom närstående person eller att användas av någon av dem vid utövande av näring eller yrke, får ersättningen, som skall beräknas med tillämpning av 1 mom. aldrig bestämmas till lägre belopp än vad som fordras för anskaffande av annan likvärdig egendom, som, när fråga är om expropriation av närings- eller yrkesutövare tillhörig egendom, därjämte erbjuder likvärdiga utkomstmöjligheter.

26 §. Exproprieras egendom som besväras eller betjänas av särskild rätt, skall denna beaktas när egendomens värde bestämmes.

Exproprieras fast egendom till vilken den exproprierande äger särskild rätt, skall vid bestämmande av egendomens värde hänsyn icke tagas till förbättring, vilken egendomen vunnit genom arbete eller kostnad, som den exproprierande eller föregående innehavare, vars rätt övergått till denne, nedlagt på egendomen utöver vad som ålegat honom.

Svarar egendom med stöd av stadgandena om in-teckning eller om panträtt för ogulden köpeskilling, för fordran eller för rätt att uppbära viss avkomst i penningar eller varor, vilken åtnjuter bättre rätt än den särskilda rättighet som belastar egendomen, skall den särskilda rättigheten lämnas utan avseende till den del därför bestämd ersättning skulle minska egendomens värde till skada för fordringsägarna.

Ersättning för skada

27 §. Exproprieras endast en del av samma ägare tillhörig fast egendom och föranledes härav eller av det företag för vars genomförande expropriation sker bestående men vid nyttjandet av den återstående delen av egendomen skall ägaren erhålla ersättning för den skada han sålunda lider.

28 §. Medför expropriation till följd av flyttning, avbrott i rörelse eller yrkesutövning eller av annan orsak förlust, kostnader eller annan skada för ägare till exproprierad egendom, skall sådan skada ersättas.

Om ersättning för kostnader i anledning av expropriationsförfarandet stadgas i 70 §.

29 §. Lider granne till den vars egendom exproprieras, person som är anställd av denne eller annan person vars egendom icke exproprieras, till följd av expropriationen eller av det företag för vars genomförande expropriationen sker, skada som hade ersatts om expropriationen gällt honom tillhörig egendom, skall skadan ersättas, såvida den skadelidande därom anhöller och anledning saknas antaga att ersättning för skadan kan erhållas på annat sätt.

30 §. Uppkommer fråga om ersättning för skada som uppstått efter det att expropriationsbeslutet meddelats och som ej kunnat förutses, skall ersättning härför icke utgå på grund av denna lag.

Utän hinder av bestämmelserna i 1 mom. skall däri avsedd skada som åsamkats fast egendom dock ersättas, såvida den i jämförelse med de skador av motsvarande art som expropriationen åsamkat omgivande egendom av fast natur är betydande och det med an-

ledning därav bör anses oskäligt att förvägra ägaren ersättning. Skada som uppstått sedan tio år förflytit från dagen för meddelandet av expropriationsbeslutet skall dock icke ersättas.

Ersättning enligt denna paragraf skall utges till person som avses i 29 § endast såvida anledning saknas antaga att ersättning för skadan kan erhållas på annat sätt.

Ersättningsavtal

31 §. Har avtal beträffande expropriationsersättning träffats mellan den exproprierande och ersättningsberättigad, skall avtalet iakttagas, såvida expropriationsnämnden ej finner att det förnärmar den rätt till ersättning som tillkommer annan.

Bestämmande av ersättning

32 §. Såvida ej annat följer av bestämmelserna i denna lag är expropriationsnämnden vid fastställandet av expropriationsersättningen icke bunden av sakägarnas yrkanden. Dock får ersättning ej bestämmas till lägre belopp än den exproprierande erbjuder.

33 §. För bestämmande av ersättning skall ettvart expropriationsobjekt samt skada eller nytta som expropriationen medför särskilt beskrivas och värderas. Principerna för värderingen skall tillika angivas. Eventuella ägoregleringar och regleringar av enskilda vägar, vilka verkställts i enlighet med vad därom är särskilt stadgat, ävensom åtgärder som bör vidtagas för avhjälpande av skador, skall dessutom specificeras.

Enligt expropriationsnämndens prövning kan beskrivning eller värdering ske även beträffande egendom, skada eller nytta i fråga om vilka yrkande på expropriation eller beaktande icke bifallits.

Föreligger rätt till ersättning enligt 20 § skall expropriationsnämnden, oaktat anspråk på ersättning icke framställts, såvida den ersättningsberättigade anhöller därom, bestämma storleken av den ersättning som han är berättigad att erhålla.

34 §. Exproprieras del av samma ägare tillhörig fast egendom, får ersättningen för egendomen enligt expropriationsnämndens prövning, avvikande från bestämmelserna i 33 § 1 mom. och, såvida ej annat följer av bestämmelserna i 23 § 1 mom., bestämmas att utgå med belopp som motsvarar den minskning av egendomens värde som uppkommer genom expropriationen.

35 §. Värdering av egendom som exproprieras skall ske med hänsyn till dess skick när expropriationsbeslutet meddelas eller, om egendomen därförinnan tillträdades, när tillrådet sker.

Såvida ej annat följer av bestämmelserna i denna lag, skall ersättning för egendom bestämmas enligt dess värde vid tidpunkten för meddelandet av expropriationsbeslutet.

36 §. För skada, vars omfattning icke i förväg kan fastställas, skall ersättning bestämmas med hänsyn till skadans sannolika omfattning.

Är den exproprierande annan än landskapet, kommun eller kommunalförbund skall han, såvida det ej bör anses uppenbart obehövt, ställa av expropriationsnämnden godkänd säkerhet för tilläggsersättning som kan föränledas av i 1 mom. avsedd skada.

Om bestämmande av tilläggsersättning stadgas i 61 §.

37 §. Expropriationsersättning skall bestämmas i pengar att betalas på en gång. När fråga är om expropriation avseende skapande av tidsbegränsad särskild rätt eller tillfälligt upphävande eller begränsande av särskild rätt får ersättningen dock, såvida den ersättningsberättigade därtill samtycker, bestämmas att utgå i form av en årlig avgift.

Rätten att uppbära i 1 mom. avsedd avgift är bunden till den egendom som är föremål för expropriation.

38 §. Expropriationsersättning skall, såvida annat ej föränledas av företedd utredning, förordnas att utgå till den som ägde den expropriation underkastade egendomen när ärendet anhängiggjordes vid expropriationsnämnden. Var tvist då anhängig vid domstol eller myndighet rörande vem som är ägare till egendomen, skall ersättningen deponeras. Detsamma gäller om ägaren då var okänd.

Gäller ersättningen egendom som avses i 5 § 2 mom. och föreligger ej någon fullständig utredning beträffande de ersättningsberättigade och deras andelar av ersättningen, skall ersättningen förordnas att utgå till de ersättningsberättigade gemensamt. Företes i sådant fall ej utredning om vem som äger rätt att lyfta ersättningen, skall den deponeras.

39 §. Exproprieras i sin helhet fast egendom som utgör enhet i fastighetsregistret, skall för egendomen bestämd ersättning deponeras. Detsamma gäller annan egendom, såvida egendomen exproprieras i sin helhet och besväras av inteckning för fordran.

Vad i 1 mom. är stadgat äger motsvarande tillämpning i fråga om annan än i 28 § avsedd ersättning som skall erläggas till sakägare, när fråga är om expropriation av del av egendom, vilken på grund av inteckning eller bestämmelserna om panträtt för ogulden köpeskilling svarar för fordran eller för rätt att uppbära viss avkomst i pengar eller varor och den ersättningsberättigade ej förmår visa att rättighetshavarna medgivit att ersättningen får betalas till honom. Oaktat sådant medgivande icke givits, skall ersättningen utbetalas till den ersättningsberättigade, om expropriationsnämnden finner att den återstående delen av egendomen förmår svara för de rättigheter som besväras den.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. är ej tillämpliga i fråga om sådan i 66 § angiven inteckning som hänförs sig endast till återstående del av egendom som varit föremål för expropriation.

Expropriationsnämndens slutsammanträde m.m.

40 §. Vid expropriationsnämndens slutsammanträde meddelas *expropriationsbeslut* jämte besväransvis-

LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

G 8

ning. Slutsammanträdet får ej hållas förrän expropriationstillståndet eller -resolutionen vunnit laga kraft.

41 §. Förrättningsingenjören skall sedan besvärstiden gått till ända, senast inom 60 dagar från dagen för meddelandet av expropriationsbeslutet, sända handlingar jämte kartor till lantmäterikontoret för granskning och godkännande av de lantmäteritekniciska åtgärderna samt för registrering. Föreligger synnerliga skäl kan lantmäterikontoret på anhållan förlänga sagda tidsfrist.

5 kap. Betalning av expropriationsersättning

42 §. Expropriationsersättningen skall betalas inom tre månader från dagen då expropriationsbeslutet meddelades. Har ersättningen delvis redan erlagts, gäller det sagda återstående del däruv.

Expropriationsersättning som enligt expropriationsbeslutet eller av annan orsak skall deponeras, betalas till landskapsregeringen, varvid avskrift av beslutet bifogas.

Den exproprierande skall ofördröjligen meddela lantmäterikontoret när expropriationsersättningen betalts, varvid bevis härom skall bifogas.

Om lyftande av deponerad ersättning stadgas i 60 §.

43 §. Sökes ändring i expropriationsbeslut såvitt gäller expropriationsersättningen, skall den del av ersättningen varom tvist råder deponeras.

Beträffande rätt till betalning genom deponering gäller, utöver vad i denna lag är föreskrivet, bestämmelserna i lagen om nedsättande i förvar av penningar, värdepapper eller handlingar som betalning eller till befrielse från annan fullgörelseskyldighet (FFS 281/1931).

Se Ci 414 FL I.

6 kap. Fullbordande av expropriation

44 §. Sedan expropriationsbeslutet till alla delar vunnit laga kraft, de lantmäteritekniciska åtgärderna godkänts, ersättning som avses i 42 § 1 mom. betalats och säkerhet som avses i 36 § 2 mom. ställts, skall erforderliga anteckningar om expropriationen ofördröjligen göras i jordregistret eller tomtboken.

45 §. Expropriationen är fullbordad när de i 44 § avsedda anteckningarna gjorts eller förutsättningar för görande av anteckningar föreligger men det vid granskning befinnes att anteckningar ej är erforderliga.

Lantmäterikontoret skall utan dröjsmål meddela landskapsregeringen om fullbordandet av expropriationen. Innebär expropriationen inskränkning i rätten att råda över eller nyttja egendom skall även vederbörande ägare eller innehavare, genom vanlig eller bevislig delgivning, underrättas om fullbordandet av expropriationen. (2008/16)

Om underrättelse till domare rörande fullbordande av expropriation stadgas i 67 § 1 mom.

46 §. När expropriationen fullbordats, träder de rättsverkningar som åsyftats genom expropriationen i kraft.

G 8 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

Avser expropriationen överförande av äganderätt, befrias den exproprierade egendomen vid expropriationens fullbordande från alla de rättigheter som besvärar den, såvida annat ej följer av expropriationsstillstånd, -resolution eller -beslut.

Avser expropriationen icke överförande av äganderätt, förändras vid expropriationens fullbordande de rättigheter som besvärar den exproprierade egendomen endast i de avseenden som anges i expropriationstillståndet, -resolutionen eller -beslutet.

Genom expropriation förvärvat rätt begränsas ej av annan till den exproprierade egendomen hänförlig rätt i annat avseende än vad som framgår av expropriationstillstånd, -resolution eller -beslut.

För allmänt behov genom expropriation anskaffad egendom är, så länge den användes därför, befriad från allmänna samt kommunala skatter och gravationer.

47 §. Fång som grundar sig på expropriation får icke ogiltigförklaras på grund av klandertalan.

Har genom expropriation skapad särskild rätt eller inskränkning däri på grund av ändrade förhållanden blivit obehövlig för den exproprierande, är ägaren av den egendom till vilken rättigheten eller inskränkningen hänför sig berättigad yrka att rättigheten eller inskränkningen upphäves. Medför upphävandet nytta för ägaren skall nyttan ersättas, såvida den ej är att anse som ringa. Kan överenskommelse om upphävandet eller ersättningen för nytta ej nås, skall frågan avgöras av expropriationsnämnden vid sammanträde, beträffande vilket gäller vad i 61 § 3 mom. är stadgat.

Därest ett från fastighet exproprierat mark- eller vattenområde icke vidare är behövligt för avsett ändamål, är ägaren av den fastighet, från vilken området exproprierats eller dennes arvingar, såvida de fortfarande äger återstoden av fastigheten eller lägenhet som bildats genom delning av denna, berättigade att inom tjugo år från expropriationens slutförande återlösa området. Önskar flera till inlösen berättigade begagna sig av lösningsrätt tillkommer denna dem gemensamt.

Löseskilling är områdets tidigare överlåtelsepris justerat med hänsyn till den allmänna pristutvecklingen. Kan parterna icke enas om löseskillingens belopp eller är de eljest av olika mening om lösningsförfarandets berättigande, skall ärendet hänskjutas för avgörande till underrätten på den ort, där fastigheten är belägen. Rätt till inlösen anses härvid bevarad, såvida den som önskar inlösa har anhängiggjort talan inom den tid, som avses i 3 mom.

I 2 mom. avsedd särskild rätt eller inskränkning däri upphör att gälla när anteckning om upphävandet införts i register som avses i 44 §. Erfordras icke anteckning om upphävandet, upphör rättigheten eller inskränkningen att gälla när anmälan om upphävandet inkommit till registermyndigheten och denna konstaterat att anteckning icke behöver införas i registret.

7 kap. Om tillträdande av exproprierad egendom

Tillträde efter expropriationsbeslutet

48 §. Den exproprierande har rätt att tillträda den expropriation underkastade egendomen sedan i expro-

priationsbeslutet bestämd ersättning betalats. Skall säkerhet som avses i 36 § 2 mom. ställas, får tillträdet dock ej ske förrän säkerheten ställts.

Förlorar sakägare till följd av tillträdet sin bostad eller försämras hans utkomstmöjligheter därför att tillträdet medför svårigheter för honom att fortsätta utövandet av näring eller yrke, skall expropriationsnämnden på vederbörandes anhållan förordna, att tillträdet skall ske vid annan tidpunkt, tidigast sex månader efter den dag då ersättningen betalades.

49 §. I samband med beviljandet av expropriationstillstånd kan landskapsregeringen på den exproprierandes anhållan besluta, att egendom, som skall avstås genom expropriation, får tillträdas utan hinder därav att de i 48 § 1 mom. angivna förutsättningarna för tillträdet icke blivit uppfyllda, om sådant *förhands-tillträde* har väsentlig betydelse för sökanden och en avvägning av dennes intresse av tillträde emot ägarens intressen, utvisar att åtgärden icke skäligen bör framskjutas.

Beträffande tillstånd till förhandstillträde gäller i tillämpliga delar det som är stadgat om expropriationstillstånd.

Anm. 49-56 §§ gäller förhandstillträde.

50 §. Innan egendom tillträdes skall syn förrättas. Vid synen skall

- 1) fastställas föremålet för förhandstillträdet,
- 2) uppgöras beskrivning över den egendom som berörs av förhandstillträdet, samt, såvida sakägare yrkar därpå,
- 3) på grundvalen av beräknad expropriationsersättning bestämmas förskottsersättning.

51 §. Sakägare som vid förhandstillträde nödgas frånträda egendom är berättigad att såsom förskottsersättning erhålla ett belopp som motsvarar den beräknade expropriationsersättningen.

Om ränta och ersättning för skada, som föranletts av förhandstillträdet stadgas i 83 §.

52 §. Förskottsersättning skall erläggas inom tre månader från dagen då tillträdesynen förklarades avslutad, vid äventyr att rätten till förhandstillträde förfaller.

53 §. Den exproprierande får tillträda egendomen på grund av medgivande till förhandstillträde, såvida expropriationstillstånd, när sådant fordras, har givits och såvida tillträdesynen avslutats och därvid fastställd förskottsersättning betalats. Medför tillträdet påföljd som avses i 48 § 2 mom. skall vad i sagda lagrum säges, äga motsvarande tillämpning.

54 §. Utöver vad i detta kapitel föreskrives skall, när fråga är om förhandstillträde, i tillämpliga delar iakttagas vad i denna lag är stadgat om handläggning av ärende i expropriationsnämnden och om betalning av expropriationsersättning, varvid ersättningen skall deponeras, om utredningen av de frågor rörande säkerställandet av fordringshavares rätt som avses i 39 § 2 mom. finnes i oskälig grad fördröja verkställandet av tillträdesynen.

Fråga rörande förhandstillträde skall handläggas i brådska ordning.

55 §. Vad i detta kapitel är stadgat om förhandstillträde skall äga motsvarande tillämpning, när det är av väsentlig betydelse för den exproprierande att inskränkning eller upphävande av särskild rätt, som expropriationen är avsedd att medföra, bringas i kraft innan expropriationen är fullbordad.

Rättsverkan som avses i 1 mom. inträder vid av expropriationsnämnden fastställt tidpunkt, dock tidigast vid den tidpunkt som avses i 53 §. Expropriationsnämndens ordförande skall, innan rättsverkan inträder, genom vanlig eller bevislig delgivning enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland låta meddela de berörda sakägarna om inskränkningen eller upphävandet. (2008/16)

Se C 1, Förvaltningslag (2008:9).

56 §. Såvida expropriationstillståndet förfaller eller expropriationsärendet av annan orsak avskrivs, återgår de rättsverkningar som inträtt på grund av bestämmelserna i detta kapitel.

8 kap. Utbetalning av deponerade medel

57 §. Om annat icke följer av bestämmelserna i denna lag, har innehavare av fordrings- eller annan rättighet, för vilken den exproprierade egendomen svarat, samma rätt till deponerad ersättning som han hade till egendomen.

58 §. Har expropriationsersättning deponerats med stöd av 39 § skall landskapsregeringen låta meddela om deponeringen genom offentlig delgivning samt genom vanlig eller bevislig delgivning enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland till varje i 57 § avsedd rättighetshavare. (2008/16)

Önskar rättighetshavare begagna sig av sin rätt att erhålla betalning, skall han yrka därpå inom tre månader från dagen då han erhöll kännedom om deponeringen. Han skall tillika förete erforderlig utredning om de omständigheter på vilka han grundar sitt anspråk.

Vid utbetalningen av deponerade medel äger bestämmelserna i utsökningslagen om försäljning av utmätt fast egendom samt om redovisning och fördelning av därvid influtna medel motsvarande tillämpning.

Har ingen i denna paragraf avsedd rättighetshavare inom föreskriven tid yrkat betalning ur medel som deponerats, skall de deponerade medlen omedelbart utbetalas till de ersättningsberättigade sakägarna.

Har förskottsersättning deponerats med stöd av 54 § skall landskapsregeringen, innan de i 1 mom. avsedda åtgärderna vidtages, bereda ägaren till den egendom som tillträtts tillfälle att lyfta förskottsersättningen. Ersättningen får lyftas om i 39 § 2 mom. angiven förutsättning för utbetalning är förhanden.

Se C 1, Förvaltningslag (2008:9).

59 §. Visar i 57 § avsedd rättighetshavare som inte genom vanlig eller bevislig delgivning, enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland, har knutit underrättas om deponeringen att han eller hon lidit ekonomisk förlust därför att han eller hon inte bevakat sin rätt till ersättning, skall förlusten ersättas av landskapet. (2008/16)

LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

G 8

Yrkande på ersättning enligt 1 mom. skall framställas inom ett år sedan vederbörande erhållit kännedom om expropriationen och senast inom tio år från dagen då expropriationen fullbordades, vid äventyr att rätten till ersättning går förlorad.

Den som vid fördelning av deponerad ersättning dragit nytta på i 1 mom. avsedd rättighetshavares bekostnad är skyldig att ersätta landskapet det belopp som erlagts enligt 1 mom. Vederbörande är dock ej skyldig att betala större belopp än han själv har erhållit.

60 §. När expropriationsersättning med stöd av 38 eller 43 § deponerats skall bestämmelser i lagen om nedsättande i förvar av penningar, värdepapper eller handlingar som betalning eller till befrielse från annan fullgöringsskyldighet i tillämpliga delar iakttagas. Ersättningsberättigad äger dock rätt att lyfta sådan del av ersättningen som deponerats med stöd av 43 § 1 mom., såvida han ställer säkerhet för eventuell återbetalning därav jämte sex procents ränta därpå, beräknad från dagen då beloppet lyftes.

9 kap. Bestämmande av efterskottsersättning

61 §. Yrkande på betalning av i 36 § avsedd tilläggsersättning skall framställas inom en i expropriationsbeslutet bestämd tidsrymd, som ej får överskrida tre år, räknat från dagen då beslutet vann laga kraft, eller, såvida fråga är om expropriation avseende skapande av tidsbegränsad särskild rätt eller tillfälligt upphävande eller begränsande av särskild rätt, från dagen då expropriationens verkningar upphörde.

Yrkande på betalning av i 30 § 2 mom. avsedd tilläggsersättning skall framställas innan tio år förflutit från dagen för meddelandet av expropriationsbeslutet.

Är sakägarna icke ense om huruvida rätt till tilläggsersättning föreligger eller om hur stor ersättning som skall erläggas, avgörs frågan av expropriationsnämnden vid *fortsatt slutsammanträde*, vilket hålles på ansökan av den sakägare som framställt yrkande på tilläggsersättning.

När tilläggsersättning har betalats eller när det slutligt fastställts att sådan ersättning icke skall betalas, skall i 36 § 2 mom. avsedd säkerhet återställas.

Underlåtenhet att iakttaga i 1 och 2 mom. angivna tidsfrister medför förlust av rätten till tilläggsersättning.

10 kap. Avskrivning av expropriation

62 §. Den exproprierande har rätt att helt och hållet eller delvis avstå från expropriationen. Meddelande om avstående från expropriation skall skriftligen lämnas till landskapsregeringen eller, om ärendet redan anhängiggjorts i expropriationsnämnden, till nämndens ordförande. Har rätt att tillträda den expropriation underkastade egendomen erhållits, får avstående ej längre äga rum.

Har den exproprierande avstått från expropriationen, eller har expropriationstillståndet eller -resolutionen upphävts, avskrivs expropriationen.

63 §. Försummelse av i 42 § 1 mom. angiven betalningsskyldighet skall anses innebära avstående från expropriation.

G 8 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

Sker försummelse som avses i 1 mom. sedan den exproprierande erhållit rätt att tillträda den expropriation underkastade egendomen, avskrivs expropriationen, såvida ägaren till egendomen icke inom tre månader efter den dag då betalning senast bort ske, utkräver den obetalda delen av expropriationsersättningen. Kravet skall, för att kunna beaktas, framställas i den ordning som är stadgad om indrivning i utsokningsväg av fordran som grundar sig på laga-kraftvunnen dom.

Angående ränta på obetald expropriationsersättning stadgas i 83 § 1 mom.

64 §. Den exproprierande skall ersätta skada som avskrivning av expropriation åsamkar ägare av egendom som är föremål för expropriation.

Är sakägarna icke ense om huruvida avskrivning av expropriationen åsamkat skada eller om hur stor ersättning som skall erläggas, avgörs frågan vid expropriationsnämndens slutsammanträde. Är ärendet icke anhängigt vid nämnden när expropriationen avskrivs, skall frågan avgöras vid särskilt sammanträde, vilket hålles på ansökan av den sakägare som anhållit om ersättning. Ansökan skall vid äventyr av förlust av rätten till ersättning göras inom ett år från dagen då expropriationen avskrevs.

Har expropriationsersättning eller del därav redan erlagts, när expropriation avskrivs, skall den del av ersättningen som icke användes till betalning av i 1 mom. avsedd skada, förutsatt att den ej är obetydlig, återbetalas till den exproprierande.

11 kap. Uppgifter till och anteckningar i protokollet över intecknings- och lagfartsärenden

65 §. När expropriationstillstånd eller -resolution meddelats, skall landskapsregeringen omedelbart underrätta vederbörande domare härom, vilken det åligger att göra erforderliga anteckningar i protokollet över inteckningsärendena. Är fråga om expropriation i stöd av lag skall underrättelse om ärendets anhängiggörande vid expropriationsnämnden lämnas av nämndens ordförande.

Bestämmelserna i 1 mom. äger motsvarande tillämpning när föremålet för expropriationen i enlighet med bestämmelserna i 18 § 2 mom. preciserats och beslutet rörande preciseringen vunnit laga kraft.

66 §. När anteckning som avses i 65 § gjorts, hänför sig inteckning som därefter fastställs i egendomen endast till den del av egendomen som återstår då expropriationen fullbordats, såvida inteckning icke grundar sig på ansökan som ingivits innan anteckningen gjordes eller på bestämmelserna om panträtt för ogulden köpeskilling.

67 §. När expropriationen fullbordats skall lantmäterikontoret ofördröjligen därom underrätta vederbörande domare, vilken det åligger att i protokollet över inteckningsärendena samt, om hel fastighet exproprierats, även i protokollet över lagfartsärendena, anteckna att expropriationen är fullbordad.

Vederbörande domare skall, sedan han erhållit meddelande om fördelningen av deponerad ersätt-

ning, med iakttagande av vad därom särskilt är stadgat, införa av meddelandet föranledda anteckningar i protokollet över inteckningsärendena och på inteckningshandlingarna.

68 §. När expropriation avskrivits, skall den myndighet, på vilken det ankommer att konstatera att avskrivning skett, underrätta vederbörande domare härom. Denna skall i protokollet över inteckningsärendena införa anteckning om avskrivningen.

Har tio år föflutit sedan anteckning med stöd av 65 § 1 mom. gjordes och har anmälan om fortsatt verkställighet av expropriationen icke lämnats under denna tid, kan antecknas att expropriationen avskrivits.

När anteckning om avskrivande av expropriationen införts, hänför sig inteckning som avses i 66 § till hela den egendom i vilken inteckningen fastställts.

12 kap. Kostnader

69 §. Den exproprierande skall betala samtliga kostnader som föranledes av de vid expropriationen verk samma myndigheternas åtgärder. Kostnaderna för sammanträde som hålles på grund av bestämmelserna i 61 och 64 §§ skall dock påföras den på vars anhållan sammanträdet hållits, såvida hans yrkanden är uppenbart obefogade.

De kostnader som beräknas hänföra sig till expropriationsnämndens verksamhet skall erläggas i förskott, om nämnden så besluter.

70 §. Den exproprierande skall betala de nödvändiga kostnader expropriationsförfarandet åsamkar ägaren av den expropriation underkastade egendomen. Vid uppskattningen av dessa kostnader skall beaktas förlorad inkomst, resekostnader, erforderliga utredningars beskaffenhet och omfattning samt behovet av att anlita biträde eller ombud.

Expropriationsnämnden skall, om möjlighet därtill finnes föreligga, på begäran uppge vilka slag av utredningar som skall anses utgöra i 1 mom. avsedda erforderliga utredningar.

Prövas med hänsyn till den ersättningsberättigades förmögenhetsställning skäl därtill föreligga, skall expropriationsnämnden, såvida den ersättningsberättigade anhåller därom, förordna att de kostnader som avses i 1 mom. eller viss del därav, förskottsvis skall betalas ur landskapets medel. Den exproprierande skall åläggas ersätta landskapet de medel som sålunda utbetalats.

71 §. Landskapsregeringen fastställer de grunder enligt vilka expropriationsnämndens kostnader skall beräknas.

Beträffande beräkandet och uttagandet av de kostnader som föranledes av förrättningsingenjörens verksamhet och möjliga lantmäteriförrättningar gäller vad i riket därom är stadgat.

Se Lag om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter, 11 kap., Ci 626 FL I.

13 kap. Undersökning

72 §. Önskar någon inför eventuell senare expropriation undersöka annan tillhörig fast egendom får

landskapsregeringen föreskriva att tillträde till egendomen skall lämnas under viss tid.

Uppstår sedan expropriationsärende anhängiggjorts i expropriationsnämnden behov av undersökning, skall sådan verkställas på nämndens föranstaltande.

Den som anhållit om undersökning kan åläggas ställa säkerhet för den skada som därvid möjligen försakas.

73 §. (2008/16) Senast 14 dagar innan undersökningen inleds skall ett meddelande om undersökningen delges sakägarna enligt vad som föreskrivs i förvaltningslagen för landskapet Åland.

Se C 1, Förvaltningslag (2008:9).

74 §. Undersökning skall utföras så att minsta skada och intrång vållas. För skada som ej avhjälpes under undersökningstiden, samt för intrånget utgår ersättning.

Ersättning, som avses i 1 mom. skall omedelbart betalas. Kan överenskommelse icke nås om ersättningsbeloppet, skall skadan och intrånget snarast värderas av tvenne ojäviga personer, som utses av expropriationsnämndens ordförande. Sålunda bestämd ersättning skall genast erläggas. Dock äger den, som ej nöjes åt ersättningen, underställa saken domstols prövning inom sex månader räknat från det värderingen gjordes. Är ärendet anhängigt vid expropriationsnämnden skall saken inom samma tid underställas nämnden för avgörande.

14 kap. Ändringssökande

75 §. I beslut rörande förhandstillträde får ändring ej sökas genom besvär.

76 §. Såvida annat ej följer av bestämmelserna i denna lag, utgör besvär över expropriationstillstånd, expropriationsresolution eller tillstånd till undersökning icke hinder för verkställighet, såvida ej besvärsmyndighet bestämmer annorlunda.

77 §. Ändring i beslut som fattats av expropriationsnämnden, kan sökas genom besvär hos jorddomstolen i den ordning som är stadgad i 314 § lagen om skifte. I fråga om expropriationens föremål får ändring dock sökas endast i det fall som avses i 18 § 2 mom.

I beslut som fattats före expropriationsnämndens slutsammanträde får ändring sökas särskilt endast när jävsanmärkning eller yrkande på inställande av expropriationen förkastats.

När besvärärende handlägges vid jorddomstolen, skall bestämmelserna i [40 kap. lagen om skifte] äga motsvarande tillämpning.

78 §. Kommun som finner att beslut som fattats av expropriationsnämnden försvårar utarbetandet eller genomförandet av plan som avses i byggnadslagen äger rätt att söka ändring däri. Rätt till ändringssökande föreligger dock icke, om frågan med bindande verkan avgjorts i samband med expropriationstillståndet eller -resolutionen.

79 §. I jorddomstolens utslag kan ändring sökas med iakttagande av vad i 41 kap. lagen om skifte är stadgat. Utöver vad i 332 § lagen om skifte är stadgat, får

LL (1979:62) om expropriation av fast egendom ...

G 8

ändring ej heller sökas i jorddomstolens utslag till den del detta gäller ersättnings eller kostnadernas belopp, såvida jorddomstolen och expropriationsnämnden haft överensstämmande uppfattning i frågan.

80 §. I beslut som fattats vid tillträdessyn får ändring sökas genom besvär endast när fråga är om beslut varigenom jävsanmärkning förkastats.

81 §. Ändring genom besvär får ej sökas i beslut som lantmäterikontoret fattat med stöd av denna lag.

82 §. I landskapsregeringens beslut i ärenden rörande deponerad expropriationsersättning får ändring sökas i den ordning som i 10 kap. utsökningslagen är stadgad beträffande sökande av ändring i överexekutors avgöranden.

Se Utsökningslag, 10 kap., Pr 601 FL I.

15 kap. Särskilda bestämmelser

83 §. Har den exproprierande erhållit rätt att tillträda den exproprierade egendomen innan expropriationsersättningen slutgiltigt bestämts, skall för slutlig ersättning eller för skillnaden mellan denna och i förskott erlagd ersättning som understiger den slutliga ersättningen, erläggas ränta med sex procent, räknat från dagen då rätten till tillträde erhöles.

Har den exproprierande erhållit rätt till förhandstillträde och täcker räntegottgörelse enligt 1 mom. icke den skada besittningsförlusten åsamkat ägaren av den avträdde egendomen, skall expropriationsnämnden, såvida ägaren det yrkar, ålägga den exproprierande att tillfullo ersätta skadan.

84 §. Överstiger erlagd ersättning den genom lagakraftvunnet avgörande slutligt fastställda ersättningen, skall den ersättningsberättigade återbetala det överskjutande beloppet jämte ränta enligt sex procent, räknat från betalningsdagen. Är det överskjutande beloppet obetydligt, får i beslutet rörande ersättningen föreskrivas att återbetalningsskyldighet ej skall föreligga.

Ersättning som skall återbetalas och ränta därpå får indrivnas i den ordning som gäller för indrivning av fordran som grundar sig på lagakraftvunnen dom.

85 §. Vad i denna lag är stadgat om förfarandet vid expropriation för allmänt behov skall äga motsvarande tillämpning vid med stöd av byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland skeende inlösen av tomtedel eller mark, fastställande av inlösnings- eller överlåtelseskyldighet eller bestämmande av ersättning som grundar sig på sagda lags bestämmelser rörande ersättningsskyldighet för skada som föranledes av begränsning i rätt att nyttja mark. (1995/25)

Anhållan om vidtagande av åtgärder som avses i 1 mom. skall ställas till expropriationsnämndens ordförande. Uppstår meningsskiljaktighet om huruvida inlösnings- eller ersättningsskyldighet föreligger, skall ärendet till denna del hänskjutas till [länsrätten] för avgörande.

När fråga är om inlösen av tomtedel, besluter expropriationsnämnden vem rätten till inlösen skall tillkomma. Sakägare, som icke har anhållit om rätt att inlösa tomtedel, äger rätt att vid expropriationsnäm-

G 9 LL (1969:18) om jordlegolagen

dens sammanträde framställa sådant yrkande. Härvid skall bestämmelserna i 16 § iakttas.

När värdet av tomtdel bestämmes, skall bestämmelserna i 24 och 25 §§ icke äga tillämpning.

86 §. Om inlösningskyldig vid inlösen enligt 85 § 1 mom. ännu icke erhållit rätt till tillträde, har markägaren rätt att avstå från inlösningskravet, varvid 62 § 1 mom. äger motsvarande tillämpning.

Underlåter inlösnings- eller ersättningskyldig att fullgöra sin betalningsskyldighet, äger 63 § 2 mom. motsvarande tillämpning.

Vad i 69 § är stadgat om den exproprierandes skyldigheter äger motsvarande tillämpning i fråga om den inlösnings- eller ersättningskyldige. Avstår ägare från inlösningskravet skall han ersätta den inlösningskyldige dennes kostnader i ärendet.

87 §. Polismyndighet skall för utförandet av i denna lag förutsatta åtgärder ge erforderlig handräckning, såvida rätten att erhålla sådan är uppenbar.

88 §. Sakägare som avses i 48 § 2 mom. kan av landskapsregeringen inom ramen för i årsstaterna anvisade medel beviljas lån mot låg ränta eller räntestöd, för anskaffande av ny bostad eller för fortsättande eller byte av näring eller yrke.

89 §. Denna lag äger ej tillämpning när fråga är om expropriation av fast egendom för allmänna riksbehov.

16 kap. Övergångsbestämmelser

90 §. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1980 och genom densamma upphäves landskapslagen (1953:15) den 2 juli 1953 angående expropriation för allmänt behov av fast egendom i landskapet Åland, *expropriationslagen*.

91 §. På expropriation varom ansökan gjorts, såsom i 18 § expropriationslagen stadgas, innan denna lag trätt i kraft och på tillträde av område som skall exproprieras, när tillträdet sker i samband med här avsedd expropriation och äger rum innan expropriationen fullbordats, samt på rättigheter och skyldigheter som skapats med stöd av expropriationslagen, skall tidigare gällande bestämmelser tillämpas.

Har innan denna lag trätt i kraft, med stöd av expropriationslagen erhållits rätt till expropriation och har ej ansökan som avses i 1 mom. gjorts, skall bestämmelserna i denna lag rörande expropriation i stöd av lag äga motsvarande tillämpning, dock så att yttrande av sakägarna icke skall inforas.

92 §. Vid avgörandet av inlösnings- och andra i 85 § avsedda åtgärder skall, såvida ärendet är anhängigt när denna lag träder i kraft, tillämpas tidigare gällande bestämmelser. Beträffande rättigheter och skyldigheter som skapats i stöd av dessa bestämmelser äger 91 § 1 mom. motsvarande tillämpning.

93 §. Vad i 25 § 1 mom. är stadgat gäller ej värdestegring som inträffat innan denna lag trätt i kraft.

94 §. Har i lag eller annan författning hänvisats till lagrum som ersatts genom bestämmelse i denna lag, tillämpas i stället den nya bestämmelsen.

95 §. Närmare bestämmelser om tillämpningen och verkställigheten av denna lag utfärdas vid behov genom landskapsförordning.

96 §. Av verkställigheten av denna lag förutsatta åtgärder kan vidtagas innan lagen träder i kraft.

G 9 Landskapslag (1969:18) om tillämpning av jordlegolagen i landskapet Åland

1 §. Jordlegolagen av den 29 april 1966 (FFS 258/1966) skall med de undantag i denna lag stadgas äga tillämpning i landskapet Åland.

Sker framdeles ändringar i den i 1 mom. nämnda författningen, skall de ändrade stadgandena gälla i landskapet från tidpunkten för deras ikraftträdande i riket, såvitt de icke står i strid med stadgandena i denna lag.

Se Ci 629 FL I.

2 §. (1975/39) Om de begränsningar som gäller för sammanslutning och för person som saknar åländsk hembygdsrätt att på grund av legoavtal besitta fast egendom i landskapet stadgas i lagen (1975:7) om inskränkning i rätten att förvärva och besitta fast egendom i landskapet Åland.

Se A 2, Jordförvärvslag (1975:7).

På lega av landskapet tillhörig jord skall stadgandena i denna lag tillämpas om ej annat är särskilt stadgat.

3 §. Vad i 57 § 3 mom. jordlegolagen är stadgat angående staten eller kommun såsom legogivare skall, såvitt ej av 2 § annat följer, på motsvarande sätt även äga tillämpning, då landskapet är legogivare.

4 §. Ändring i sådant av [kolonisationsnämnden] fattat beslut, varom stadgas i 83 § 4 mom. jordlegolagen, må sökas på sätt om sökande av ändring i [kolonisationsnämnds] beslut är stadgat i [8 § landskapslagen (1964:13) den 16 april 1964 om kolonisationsnämnden].

Anm. Landskapslag (1964:13) om kolonisationsnämnder har ersatts av H 7, Landskapslag (1972:25) om lantbruksnämnder. Se 7 § sistnämnda lag.

5 §. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1969 och genom densamma upphäves, om ej av stadgandena i 2 mom. annat följer, jordabalkens 16 kap. 10-16 §§ och 17 kap. 5 § samt handelsbalkens 13 kap., såvitt de innehåller gällande stadganden om jordlega, 20 § skogslagen av den 3 september 1886, lagen den 19 juni 1902 om lega av jord på landet, förordningen den 12 mars 1909 om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde samt förordningen av samma dag angående tillämpning av förordningen om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde, given den 12 mars 1909, å tidigare tillkomna legoförhållanden jämte i dem senare gjorda tillägg och ändringar.

Denna lag skall likväl icke äga tillämpning på legoavtal, som ingåtts före lagens ikraftträdande. Önskar sakägarna förlänga i dylikt avtal bestämd legotid, skall, såvida om förlängning av legoförhållandet och dess inverkan annat icke särskilt är stadgat, därom

avtalas med iakttagande av stadgandena i denna lag och skall dessa stadganden därefter tillämpas på le-
goförhållandet.

G 10 Hyreslag (1999:19) för landskapet Åland

1 kap. Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

1 §. Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på avtal genom vilket en byggnad eller del av en byggnad hyrs ut (lägenhet).

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som hyrs ut för att helt eller huvudsakligen användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Om hyresavtalet även innefattar upplåtelse av ett markområde som skall användas tillsammans med lägenheten, skall denna lag tillämpas på avtalet om avtalets huvudsakliga syfte är att upplåta nyttjanderätten till lägenheten.

Lagen tillämpas även när en bostadslägenhet, över vilken arbetsgivaren direkt eller genom en sammanlutning har bestämmanderätt såsom hyresvärd, hyrs ut i anslutning till ett arbets- eller tjänsteförhållande (arbetsbostad).

Denna lag tillämpas även på sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.

2 §. (2003/69) Tillstånd att besitta markområde

I jordförvärvslagen (1975:7) för Åland och landskapslagen (2003:68) om jordförvärrätt och jordförvärrättstillstånd finns bestämmelser om krav på jordförvärrättstillstånd för att besitta markområde, som upplåts i hyresavtal för att användas tillsammans med lägenhet. I dessa lagar finns även bestämmelser om undantag från tillståndskravet.

Se A 2, Jordförvärrätt (1975:7), A 3, Landskapslag (2003:68) om jordförvärrätt och jordförvärrättstillstånd.

3 §. Begränsningar i tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på verksamhet som bedrivs av inkvarteringsrörelser. Denna lag tillämpas inte heller på bostäder som staten, kommuner, församlingar eller offentliga sammanslutningar hyr ut i samband med en tjänst, om tjänsten förutsätter boende i en bestämd fastighet eller lägenhet.

4 §. Avtalsfrihet

I hyresavtal kan avtalas om avvikelser från bestämmelserna i denna lag om inte annat anges i denna lag, [landskapslagen (1982:14) om bostadsproduktion] eller [landskapslagen (1982:13) om bostadsförbättring] eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av dessa lagar.

5 §. Bestämmelser om bostadslägenheter respektive lokaler

Bestämmelserna i 1 kap. samt i 14 - 16 kap. gäller såväl bostadslägenheter som lokaler. Bestämmelserna i 2 - 8 kap. gäller endast bostadslägenheter. Bestämmelserna i 9 - 13 kap. gäller endast lokaler.

6 §. Hyresavtalets form och giltighetstid

Hyresavtal kan vara muntliga eller skriftliga. Skriftligt hyresavtal (hyreskontrakt) skall upprättas om avvikelse görs från denna lag eller om antingen hyresvärden eller hyresgästen begär det. Ändring av eller tillägg till ett hyreskontrakt skall antecknas på kontraktet om ändringen innebär en avvikelse från denna lag eller om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyresavtal gäller tills vidare om inte bestämd tid har avtalats eller avtalas eller följer av lag. Om hyresavtalet ingåtts muntligen skall det anses vara i kraft tills vidare.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare upphör till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Ett tidsbundet hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett tidsbundet hyresavtal kan sägas upp under de förutsättningar som anges i 37, 40, 47 och 96 §§.

7 §. Oskäligen avtalsvillkor

Om det skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskäligt att tillämpa ett villkor i hyresavtalet kan villkoret jämkas eller lämnas obeaktat. Om villkoret är sådant att det inte är skäligt att avtalet efter jämkningen förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller.

8 §. Jämkning av skadestånd

Skadestånd som skall utgå med stöd av denna lag kan jämkas om det kan anses skäligt med beaktande av hur skadan uppkommit, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och förhindra skadans uppkomst, parternas förmögenhetsförhållanden samt övriga omständigheter.

Den avtalspart som lidit skada skall vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Den skadelidande som försummar detta får själv stå för en motsvarande del av skadan.

Möjligheten att jämka skadeståndet får inte begränsas genom avtal.

9 §. Ställande av säkerhet

Avtal om ställande av en skälig säkerhet kan ingås för att garantera ersättning för den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerheten inte ställs inom utsatt tid har den part till vars fördel säkerheten gäller rätt att häva hyresavtalet. Hyresavtalet får dock inte hävas om säkerheten ställs innan meddelande om hävning har delgivits.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart i ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet skall ställa högre säkerhet än tre månaders hyra är ogiltigt.

I 14 och 66 §§ finns bestämmelser om betalning av hyra i förskott.

10 §. Konkurrerande avtal

Har hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro tagit lägenheten i besittning är ett annat avtal, genom vilket samma lägenhet hyrs ut eller nyttjanderätten till den annars upplåts, utan verkan gentemot hyresgästen. Om en inskrivning är i kraft som säkerhet för hyresrättens eller någon annan nyttjanderätts bestånd,

G 10 Hyreslag (1999:19)

har dock innehavaren av inskrivningen företräde. I övriga fall har det tidigare avtalet företräde.

Den hyresgäst som förlorar sin rätt enligt avtalet på grund av ett konkurrerande avtal, har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada hyresgästen vårlats, om hyresgästen var i god tro när avtalet ingicks.

2 kap. Hyra för bostadslägenhet**11 §. Bestämmande av hyran**

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994).

Se Ci 411 FL I. (FFS 1195/2000).

12 §. Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion och i landskapslagen om stöd för bostadsförbättring som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall denna lags bestämmelser om hyrans storlek inte tillämpas, med undantag för 11 § 1 mom. Dessutom tillämpas vad som anges om hyrans storlek i de nämnda landskapslagarna eller vad som bestämts med stöd av dem.

13 §. Betalningstidpunkt

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten.

14 §. Betalning av hyra då avtalet ingås

Då ett hyresavtal ingås, kan avtalas att hyresgästen betalar hyra i förskott för högst tre månader. Hyresvärden får inte i övrigt kräva att hyresgästen betalar hyra som inte har förfallit till betalning. Hyresgästen har dock alltid rätt att betala hyran i förskott för en längre period än den för vilken hyran har förfallit till betalning.

I 9 § finns bestämmelser om krav på ställande av säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet.

15 §. Sättet för betalning

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har antecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lägenheten finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

16 §. Förbjudna villkor

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt. Ett avtal enligt vilket hyra skall betalas i förskott för mer än tre månader åt gången är ogiltigt.

Ett villkor som strider mot bestämmelserna i 14 § 1 mom. eller 15 § är ogiltigt.

3 kap. Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten**17 §. Bostadslägenhetens skick**

Lägenheten skall ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen. Lägenheten skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, lägenhetsbeståndet på orten samt andra lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lägenhetens skick.

Hyresvärden skall med skäliga tidsintervaller ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer eller ändringsarbeten som behövs med anledning av lägenhetens ålder och bruk, om inte annat har avtalats.

18 §. Hinder att tillträda bostadslägenheten

Om lägenheten inte kan ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan före tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lägenheten kommer att fördröjas på ovan nämnt sätt.

19 §. Brister i bostadslägenhetens skick

Är lägenheten på tillträdesdagen inte i sådant skick som avses i 17 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som det ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden blir skäliga.

Har lägenhetens skick under hyresförhållandets bestånd av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida blivit bristfälligt, tillämpas 1 och 2 mom. på motsvarande sätt.

20 §. Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lägenheten inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller under vilken lägenheten av skäl som nämns i 18 och 19 §§ inte kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om bristen beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om bristen, om bristen uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har rätt till ersättning för olägenhet eller skada som orsakas av förhållanden som avses i

1 mom., om nedsättning av eller befrielse från hyra inte skall anses utgöra tillräcklig ersättning för olägenheten eller skadan.

21 §. Dold brist i bostadslägenhetens skick

Har lägenheten enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 19 och 20 §§, om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lägenheten och inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den. Detsamma gäller om hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, skicket i lägenheter som på området används för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte kunnat vänta sig en sådan brist i lägenheten.

22 §. Förstörelse av bostadslägenheten eller förbud att använda den samt skadestånd

Blir lägenheten så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lägenheten eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller någon annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lägenheten i sin besittning och meddelar inte hyresvärden efter att ha fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

23 §. Lägsta godtagbara standard

En lägenhet skall anses ha godtagbar standard om det i bostadslägenheten finns

- 1) kontinuerlig uppvärmning,
- 2) kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
- 3) avlopp för spillvatten,
- 4) toalett och tvättställe samt badkar eller dusch,
- 5) tillgång till elektrisk ström för normal hushållsförbrukning samt
- 6) spis, diskho och kylskåp.

Denna paragraf gäller inte bostäder som hyrs ut för fritidsändamål eller då en del av hyresvärdens egen bostad hyrs ut.

24 §. Upprustningsföreläggande

Om bostadslägenheten inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard enligt 23 § kan [landskapsstyrelsen] på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att vidta sådana åtgärder att lägsta godtagbara standard uppnås (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid åtgärderna skall vidtas. Vite kan sättas ut i föreläggandet. [Landskapsstyrelsen] kan på ansökan förlänga tiden för att vidta åtgärder i enlighet med föreläggandet om särskilda skäl föreligger.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligen ekonomiskt utbyte.

25 §. Förbjudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 18 §, 19 § 1 mom. samt 20, 21 eller 22 §§ är ogiltigt.

4 kap. Hyresgästens användning av bostadslägenheten samt reparationer och ändringsarbeten

26 §. Hyresgästens användning av bostadslägenheten

Hyresgästen har rätt att använda lägenheten som bostad för sig själv, sin maka eller make eller sambo och de barn som hör till familjen.

27 §. Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten

Lägenheten skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyresperioden omsorgsfullt vårda lägenheten. Hyresgästen är ansvarig för sedvanligt slitage av lägenheten endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lägenheten.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för sådan skada som hyresgästen uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse har orsakat. Hyresgästen är även skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lägenheten uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse orsakar i lägenheten. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som orsakats av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller den som äger byggnaden, lägenheten eller aktier som berättigar till dess besittning.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar även de gemensamma utrymmen och anordningar i byggnaden som hyresgästen har tillgång till på grund av hyresavtalet.

28 §. Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lägenheten som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lägenheten under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta och bereda hyresvärden möjlighet att komma in i lägenheten.

Hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet eller förvägrar hyresvärden tillträde till lägenheten är ansvarig för den skada som detta vållar.

29 §. Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten vid för parterna första lämpliga tidpunkt för att kontrollera lägenhetens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta visa den vid en för hyresgästen lämplig tidpunkt.

30 §. Reparationer och ändringsarbeten

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lägenheten, med undantag av vad som bestäms i 19 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedel-

G 10 Hyreslag (1999:19)

bart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer. Efter meddelande som lämnats minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet eller störning vid utövandet av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lägenheten skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. I de fall som avses i detta moment har hyresgästen rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet. Om avtalet hävs upphör det att gälla vid den tidpunkt då arbetet tidigare får inledas. Efter uppsägning får arbetet inte utföras utan hyresgästens samtycke.

31 §. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skälig nedsättning av hyran under den tid lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om bristen i lägenheten.

32 §. Skyldighet att inte utsätta omgivningen för störning

När hyresgästen använder lägenheten skall hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

33 §. Makars och sambors ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet

Makar och sambor svarar solidariskt för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller endera av dem har hyrt. Om makan eller maken eller den ena sambon flyttar från lägenheten, svarar den som bor kvar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet under den tid hyresförhållandet fortgår.

I ett mål eller ärende som gäller makars eller sambors gemensamma bostad skall makan och maken eller vardera sambon ges tillfälle att bli hörd, om det bedöms att det finns skäl till detta.

34 §. Förbjudna villkor

Hyresgästen får inte påföras strängare ansvar än vad som framgår av detta kapitel. Villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt 30 § 3 mom. eller 31 § 2 mom. är ogiltiga.

5 kap. Överlåtelse och fortsatt hyresrätt för bostadslägenhet samt utyrning i andra hand

35 §. Möjlighet att överlåta hyresrätt

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

36 §. Överlåtelse till familjemedlem

Hyresgästen får utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen, om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

37 §. Fortsatt hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet har dock rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter tidpunkten då hyresgästen avled. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan hör uppsägningsskyldigheten till dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Båda har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Den som hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna och bor i lägenheten samt en medlem av den avlidnas hushåll har rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Om flera personer vill fortsätta hyresförhållandet skall den avlidnas maka eller make eller sambo ha företräde framom de övriga. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyresvärden om detta. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

38 §. Fortsatt hyresförhållande efter avslutad äktenskap eller samboförhållande

Om makar har hyrt eller den ena av dem har hyrt en lägenhet att användas som gemensamt hem, kan domstolen när den förordnar att deras samlevnad skall upphöra eller dömer till äktenskapsskillnad samtidigt förordna att den av makarna som är i större behov av bostaden får fortsätta hyresförhållandet.

Om sambor gemensamt har hyrt en lägenhet att användas som deras gemensamma bostad kan domstolen, om endera av dem yrkar på det när det gemensamma boendet upphör, förordna att den eller de som är i större behov av lägenheten får fortsätta hyresförhållandet samt befria de andra från hyresförhållandet eller befria dem alla från hyresförhållandet.

Innan ett förordnande enligt 1 och 2 mom. meddelas skall hyresvärden ges tillfälle att bli hörd. Ett för-

ordnande om fortsatt hyresförhållande får inte meddelas om hyresvärden gör sannolikt att hyresvärden skulle lida skada av förordnandet.

Domstolens beslut kan verkställas innan det har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i beslutet.

39 §. Konkurs för hyresgäst

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om hyresgästen eller konkursboet inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inletts har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lägenheten, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls, även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

40 §. Skuldsanering och företagssanering

Om hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/1993) eller lagen om företagsanering (FFS 55/1993), kan hyresgästen säga upp hyresavtalet så att det upphör inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagssanering.

41 §. Arbetsbostad och fritidsbostad

Bestämmelserna i 36 - 38 §§ skall inte tillämpas på arbetsbostäder. Bestämmelsen i 36 § skall inte tillämpas på fritidsbostäder.

42 §. Uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut hela lägenheten i andra hand. Om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke hyr ut hela lägenheten, är hyresgästen solidariskt med hyresgästen i andra hand ansvarig för den skada som hyresgästen i andra hand orsakar. Ersättningsskyldigheten gäller dock endast sådan skada som hyresgästen enligt denna lag eller enligt vad som avtalats är skyldig att ersätta.

Om det primära hyresavtalet upphör att gälla, upphör även giltigheten av ett avtal om uthyrning i andra hand.

Den primära hyresvärden har rätt att häva avtalet om uthyrning i andra hand om hyresvärden i andra hand har rätt att göra det, utom då hävningsgrunden är att hyresgästen i andra hand inte har betalat hyran i tid.

På ett hyresavtal i andra hand tillämpas i övrigt bestämmelserna i denna lag.

43 §. Uthyrning av en del av bostadslägenheten

Om hyresvärden inte vållas avsevärd störning får hyresgästen hyra ut en del av lägenheten som bostad åt någon som inte hör till hyresgästens hushåll. Hyresgästen svarar dock fortfarande gentemot hyresvärden för de skyldigheter som hyresgästen har enligt hyresavtalet.

Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. I övrigt tillämpas bestämmelserna i denna lag på underhyresförhållandet, med undantag för bestämmelserna i 50 § och 59 - 62 §§.

44 §. Förbudna villkor

Ett villkor som begränsar de rättigheter som enligt 36, 37, 38 eller 42 §§ tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i dödsboet är ogiltigt.

6 kap. Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet

45 §. Uppsägning

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal upphör på grund av uppsägning endast så som bestäms i 37, 40, 47 samt 96 §§.

46 §. Uppsägningstid i hyresförhållande som gäller tills vidare

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresvärden tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen. Dock är uppsägningstiden för hyresvärden sex månader om hyresförhållandet har fortgått utan avbrott minst två år.

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresgästen en månad från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen.

47 §. Uppsägningstid för arbetsbostad

Om en bostadslägenhet hyrs ut genom anställningsavtal eller i anslutning till ett sådant avtal, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra efter en uppsägningstid om 30 dagar på grund av att anställningsförhållandet upphör. Hyresavtalet upphör på denna grund tidigast då anställningsförhållandet upphör.

Uppsägning på denna grund får inte ske efter det att sex månader förflutit från det att anställningsförhållandet upphörde.

48 §. Makas eller makes eller sambos samtycke till uppsägning

När båda makar tillsammans eller den ena av dem hyr den bostadslägenhet som används som deras gemensamma hem, får den ena av makarna inte säga upp hyresavtalet utan den andras samtycke. Samtycke behövs dock inte om det svårligen kan inhämtas.

Om makan eller maken utan godtagbar anledning vägrar ge sitt samtycke kan domstolen meddela tillstånd till uppsägning.

Vad som sägs i 1 och 2 mom. gäller även sambor, om de tillsammans hyr en lägenhet för att användas som deras gemensamma hem.

G 10 Hyreslag (1999:19)

49 §. Meddelande om uppsägning

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbar hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägning kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen. Närmare bestämmelser om delgivning finns i 102 §.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte verkställts i enlighet med denna paragraf är uppsägningen utan verkan.

50 §. Domstolsprövning av grunden för uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

Domstolen skall på yrkande av hyresgästen förklara att en uppsägning är utan verkan om

1) grunden för uppsägningen är justering av hyran och hyran efter justeringen skall anses vara oskälig eller om

2) det inte finns någon i hyresförhållanden godtagbar orsak till uppsägningen och hyresgästen får svårigheter att finna en annan likvärdig bostad.

Talan skall väckas medan hyresförhållandet varar och senast inom två månader från delfäendet av uppsägningen. Under tiden för rättegången fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren.

Om hyresgästens talan bifalls, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen på yrkande av hyresvärden beslutar något annat. Om talan förkastas skall domstolen i sitt beslut ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet upphör. Har uppsägningstiden då gått till ända eller återstår högst en månad av uppsägningstiden kan den av domstolen förlängas med högst två månader.

51 §. Förbjudna villkor

Ett villkor som förkortar hyresvärdens uppsägningstid eller förlänger hyresgästens uppsägningstid utöver vad som sägs i 46 eller 47 §§ är ogiltigt. Hyresgästens uppsägningstid kan dock genom avtal förlängas till maximalt tre månader från det månads-skifte som inträffar närmast efter uppsägningen.

7 kap. Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet**52 §. Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet**

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överläts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten,

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten eller

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Om hyresvärden inte återoppar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-6 punkterna pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 39, 95 och 97 §§.

53 §. Varning om hävande av avtalet

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 52 § 1 mom. 3-6 punkten nämnd grund utan att först ge hyresgästen en skriftlig varning.

Om hyresgästen med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresvärden behöver dock inte ge hyresgästen en varning, om hyresgästen redan tidigare har getts varning och förfarandet upprepas eller om det i de fall som avses i 52 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förekommit särskilt allvarliga störningar i boendet eller om den vanvård som avses i 52 § 1 mom. 5 punkten är av betydande omfattning.

54 §. Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att omedelbart häva hyresavtalet om hyresgästen, en medlem av hushållet eller en anställd hos hyresgästen utsätts för uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som avses i avtalet.

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet inom en månad från det lägenheten eller en del av den inte längre står till hyresgästens förfogande, om denna omständighet är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 18, 19, 21, 30 och 98 §§.

55 §. Skadestånd med anledning av hävning av hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas genom att hyresavtalet hävs med stöd av 52 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som hyresgästen vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 54 § 1 och 2 mom., om

hävningen berott på försummelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last. Om hyresgästens rätt att få ersättning med anledning av hävning av avtalet finns dessutom bestämmelser i 31 och 99 §§.

56 §. Meddelande om hävning

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I detta skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

57 §. Förbudna villkor

Ett villkor som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen är skyldig att betala hyra för tid efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

8 kap. Flyttning från bostadslägenhet

58 §. Flyttningsdag

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

59 §. Framskjutande av flyttningsdagen

I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningsdagen inte framskjutas.

Om hyresavtalet gäller tills vidare och hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningsdagen, kan domstol på yrkande av hyresgästen framskjuta flyttningsdagen högst ett år. Framskjutande av flyttningsdagen kan begränsas till att gälla endast en del av lägenheten.

Flyttningsdagen får inte framskjutas om det vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller framskjutas om hyresvärden köpt lägenheten på exekutiv auktion, om hyresavtalet avser en fritidsbostad, om hyresvärden med stöd av 52 § 1 mom. 1 eller 2 punkten har rätt att häva hyresavtalet eller om hyresgästen själv sagt upp eller hävt hyresavtalet.

60 §. Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen

Talan om framskjutande av flyttningsdagen skall väckas vid domstol senast en månad före flyttningsdagen.

Under den tid rättegången om framskjutande av flyttningsdagen pågår, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren. Om hyresgästens yrkande avslås och den i 58 § avsedda flyttningsdagen har passerat, skall domstolen ålägga hyresgästen att omedelbart flytta från lägenheten.

Om hyresgästen har väckt talan om ogiltigförklaring av en uppsägning som hyresvärden har verkställt, kan hyresgästen i samma rättegång yrka att flyttningsdagen skjuts fram.

61 §. Verkningarna av att flyttningsdagen framskjuts

Om flyttningsdagen har framskjutits fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren längst till och med den flyttningsdag som domstolen har bestämt och upphör utan uppsägning. När flyttningsdagen skjuts fram skall domstolen ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

62 §. Förbudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att yrka på att flyttningsdagen framskjuts är ogiltigt.

9 kap. Hyra för lokal

63 §. Bestämmande av hyra

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994).

Se Ci 411 FL I. (FFS 1195/2000).

64 §. Betalningstidpunkt

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lokalen består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lokalen.

65 §. Sättet för betalning

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har tecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lokalen finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

66 §. Betalning av hyra i förskott

När ett hyresavtal ingås kan avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. När villkoren i hyresavtalet ändras kan avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera månader än de för vilka hyran har förfallit till betalning.

Angående ställande av säkerhet finns bestämmelser i 9 §.

10 kap. Lokalens skick och underhåll

67 §. Lokalens skick

Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen lokalen på tillträdesdagen. Lokalen skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lokalens ålder, de lokaler på orten som används för motsvarande ändamål samt förhållandena på orten skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lokalens skick.

G 10 Hyreslag (1999:19)

Hyresvärden är skyldig att under den tid hyresförhållandet består hålla lokalen i sådant skick som avses i 1 mom., om inte annat har avtalats.

68 §. Hinder att tillträda lokalen

Om lokalen inte är färdig eller ledig på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan innan tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lokalen kommer att fördröjas.

Avtalet får dock inte hävas om parterna har avtalat att hyresvärden skall betala ersättning ifall tillträdet fördröjs, om det inte vore oskäligt att hålla avtalet i kraft.

69 §. Brister i lokalens skick

År lokalen då hyresförhållandet börjar inte i sådant skick som avses i 67 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden förblir skäliga.

Har under hyresförhållandets bestånd brister i lokalens skick uppkommit av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet, skall vad som bestäms i 1 och 2 mom. tillämpas på motsvarande sätt.

70 §. Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lokalen inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller om lokalen inte har kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om lokalens bristfälliga skick beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om en brist i lokalens skick som uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som orsakas av förhållanden som avses i 1 mom., om inte skadan beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida.

71 §. Dold brist i lokalens skick

Har lokalen enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 69 och 70 §§ om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lokalen eller inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den eller med hänsyn till lokalens ålder, skicket i lokaler som på orten används

för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte hade kunnat vänta sig den.

72 §. Förstörelse av lokalen eller förbud att använda den samt skadestånd

Blir lokalen så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lokalen eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller någon annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lokalen i sin besittning och meddelar inte hyresvärden efter att ha fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

73 §. Hyresgästens ansvar för skada på lokalen

Lokalen skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyrestiden omsorgsfullt vårda lokalen. Hyresgästen är ansvarig för normalt slitage av lokalen endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lokalen.

Hyresgästen är skyldig att ersätta skada som hyresgästen uppsåtligen, genom vårdslöshet eller försummelse vållar i lokalen. Hyresgästen är även skyldig att ersätta skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lokalen uppsåtligen, av vårdslöshet eller försummelse orsakar. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för den som äger byggnaden, lokalen eller de aktier som berättigar till besittningen av lokalen.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller även de gemensamma utrymmen och anordningar som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har tillgång till.

74 §. Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lokalen som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lokalen under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta hyresvärden och ge hyresvärden möjlighet att komma in i lokalen.

Hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet är ansvarig för den skada som försummelsen vållar.

75 §. Hyresvärdens rätt till tillträde till lokalen

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lokalen vid för parterna första lämpliga tidpunkt för att kontrollera lokalens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lokalen skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta visa den vid en för hyresgästen lämplig tidpunkt.

76 §. Reparationer och ändringar av lokalen

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lokalen, med undantag av vad som bestäms i 69 § 2 mom.

Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer.

Efter meddelande som lämnats minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet vid utövningen av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lokalen skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen innan hyresavtalet ingås underrättas om arbetet men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. Hyresgästen har rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet med verkan från den tidpunkt då arbetet skall inledas.

77 §. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skälig nedsättning av hyran under den tid lokalen inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har dock inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utfördes på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om brist som avses i 2 mom.

78 §. Underuthyrning

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lokalen i sin helhet att användas av någon annan. Hyresgästen har dock rätt att upplåta en del av lokalen att användas av någon annan mot vederlag (underuthyrning), om inte hyresvärden vållas avsevärd störning.

Ett underuthyrningsförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. På underuthyrning tillämpas i övrigt denna lag.

79 §. Förbudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 68, 69, 70, 71, 72 eller 77 §§ är ogiltigt. Ett villkor som föreskriver strängare ansvar för hyresgästen än vad som följer av 73 § 2 och 3 mom. är tillåtet om det med beaktande av lokalens användningssyfte enligt hyresavtalet finns grundad anledning till det.

11 kap. Överlåtelse av hyresavtal för lokal

80 §. Möjlighet att överlåta hyresrätten

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

81 §. Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överläts

Idkar hyresgästen under firma som är antecknad i handelsregistret rörelse i en lokal som helt eller delvis har hyrts för detta ändamål, har hyresgästen, då rörelsen överläts till någon annan, rätt att överlåta hyresrätten till lokalen till denne utan tillstånd av hyresvärden, om inte något annat har avtalats eller hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Hyresgästen befrias från sina skyldigheter sedan hyresgästen skriftligen lämnat hyresvärden meddelande om överlåtelsen.

82 §. Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet kan dock alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter det att hyresgästen avlidit. Om hyresgästen hade hyrt lokalen tillsammans med någon annan tillkommer uppsägningsrätten dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Både dödsboet och den andra hyresgästen har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

En medlem av dödsboet har med samtycke av dödsboet rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt har den som hyrt lokalen tillsammans med de avlidna. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyresvärden därom. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

Ett villkor som begränsar hyresgästens, dödsboets eller dess delägares rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

83 §. Konkurs för hyresgäst

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om konkursboet eller hyresgästen inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare, men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inletts har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lokalen, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

G 10 Hyreslag (1999:19)

84 §. Skuldsanering och företagssanering

Sedan hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner eller lagen om företagssanering, kan hyresgästen, med utredarens samtycke, säga upp hyresavtalet att upphöra inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagssanering.

12 kap. Uppsägning av hyresavtal för lokal**85 §. Uppsägning**

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp i förtid endast om hyresgästen avlider eller beviljas skuldsanering. Bestämmelser om detta finns i 82 och 84 §§.

86 §. Uppsägningstid i hyresförhållanden som gäller tills vidare

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen, om inte annat har avtalats.

87 §. Flyttningdag

Flyttningdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

88 §. Meddelande om uppsägning

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbar hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägningen kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte har verkställts i enlighet med denna paragraf, är uppsägningen utan verkan.

13 kap. Hävning av hyresavtal för lokal**89 §. Hyresgästens rätt att häva avtalet**

Hyresgästen har rätt att häva avtalet om

1) hyresgästen eller någon anställd hos hyresgästen vållas uppenbar fara för hälsan när lokalen används för det ändamål som avses i avtalet,

2) lokalen eller en del av den har kommit ur hyresgästens besittning eller

3) hyresvärden väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

Om den omständighet som utgjort hävningsgrund endast är av ringa betydelse, föreligger inte rätt att häva avtalet.

Hyresgästen kan när som helst åberopa en hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten. En hävningsgrund som avses i 2 punkten får åberopas inom en månad från det att grunden uppkom. En hävningsgrund som avses i 3 punkten får åberopas inom skälig tid från det att den kom till hyresgästens kännedom. Hyresgästen förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 3 punkten pågår.

90 §. Hyresvärdens rätt att häva avtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid, 2) hyresrätten överläts eller lokalen eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lokalen används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lokalen,

5) hyresgästen vanvårdar lokalen,

6) hyresgästen i lokalen bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning eller om

7) hyresgästen annars väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om hyresvärden inte åberopar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-7 punkten pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 83, 95 och 97 §§.

91 §. Skadestånd med anledning av hävning av avtalet

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 90 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som hyresgästen vållas på grund av att avtalet hävs med stöd av 89 § 1 mom., om hävningen berott på försummelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last.

92 §. Meddelande om hävning

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt häv-

ningsmeddelande. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

93 §. Förbudna villkor

Ett villkor som tillåter hyresvärden att häva avtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor som säger att hyresgästen är skyldig att betala hyra efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

14 kap. Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler

94 §. Hyresvärdens anmälningskyldighet

Om hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål underrätta hyresgästen. Om hyresgästen inte underrättas, har hyresgästen rätt att få skäligen ersättning för sina flyttningskostnader och den skada som uppkommit, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen visste att hyresvärdens besittningsrätt skulle upphöra.

95 §. Överlåtelse eller övergång av äganderätten

Har en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller aktier som berättigar till besittning av lägenheten frivilligt överlåtits eller övergått i någon annans ägo eller har äganderätten övergått med stöd av giftorätt, testamente, arvsrätt eller till följd av att ett samäganderättsförhållande upplöses, binder hyresavtalet den nya ägaren, om

1) hyresgästen innan överlåtelsen eller förvärvet sker har tagit lägenheten i sin besittning,

2) i överlåtelseavtalet har tagits in en bestämmelse om hyresavtalets bestånd eller

3) inskrivning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Vad som ovan sägs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning finns bestämmelser i lagen om bostadsaktiebolag (FFS 809/1991). Under den tid bostadsaktiebolaget med stöd av 8 kap. lagen om bostadsaktiebolag har lägenheten i sin besittning har hyresgästen inte besittningsrätt till lägenheten.

Ett hyresavtal som enligt 1 eller 2 mom. inte binder den nya ägaren eller förvärvaren av rätten förblir dock i kraft, om inte ägaren eller förvärvaren häver avtalet inom en månad från förvärvet eller vid den tidpunkt då ägaren eller förvärvaren fick kännedom om hyresavtalet.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

Se Ft 109 FL I.

96 §. Verkan av exekutiv auktion

Om en fastighet sålts på exekutiv auktion har köparen rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad från det att köparen tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet, om inte något förbehåll om hyresrättens bestånd har gjorts vid den exekutiva auktionen. Detsamma gäller arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på exekutiv auktion så som fast egendom.

Samma rätt att säga upp hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som stadgas om utmätning och försäljning av lös egendom.

Denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit rörande en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av 85 § lagen om bostadsaktiebolag.

97 §. Byte av lägenhetsägare på grund av klandertalan eller inlösen

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittningen av lägenheten till följd av klandertalan har frångått den som hyrt ut lägenheten eller den som byggnaden eller aktierna har övergått till, får den rätta ägaren häva hyresavtalet inom en månad från det domen har vunnit laga kraft eller från den senare tidpunkt då den rätta ägaren fick kännedom om avtalet.

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet skall härvid hävas inom en månad från inlösningsrättens beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösningsrätten fick kännedom om avtalet.

98 §. Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare

En ändring i hyresavtalet och ett därtill fogat nytt villkor samt en prestation enligt hyresavtalet som har förfallit efter det lägenheten har överlåtits eller övergått gäller inte mot den nya hyresvärden för lägenheten, om anteckning inte har gjorts om ändringen, villkoret eller prestationen i hyresvärdens avtalsexemplar eller någon annan tillförlitlig bevisning inte läggs fram om saken och den nya hyresvärden inte när överlåtelsen eller övergången skedde kände till ändringen, villkoret eller prestationen. En ändring eller ett villkor eller en prestation blir dock bindande för den nya hyresvärden, om hyresvärden inte inom en månad efter att ha fått kännedom om saken underrättar hyresgästen om att ändringen, villkoret eller prestationen inte godkänns.

Om hyresvärden lämnar ett meddelande som avses i denna paragraf, har hyresgästen rätt att inom en månad därefter häva hyresavtalet.

G 10 Hyreslag (1999:19)

Om ägaren eller någon annan hyresvärd har bytts i hyresförhållandet och hyresgästen inte skriftligen har underrättats om detta, kan hyresgästen åberopa en prestation som hyresgästen har gjort enligt gällande avtal, om hyresgästen inte har känt till att hyresvärden bytts.

99 §. Skadestånd när hyresavtal upphör

När ett hyresavtal upphör av en orsak som avses i detta kapitel, har hyresgästen rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som vållats av att hyresavtalet upphör, om hyresvärden då grunden för upphörande av hyresförhållandet uppstod var ansvarig gentemot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd. Hyresgästen har dock inte rätt till skadestånd, om hyresgästen själv när hyresavtalet ingicks eller ändringen av eller tillägget till hyresavtalet gjordes eller om förfallen prestation betalades kände till eller borde ha känt till grunden för upphörandet.

Om endast en del av lägenheten har kommit ur hyresgästens besittning till följd av att hyresvärden bytts, har hyresgästen rätt att utöver skadestånd få skälig nedsättning av hyran.

15 kap. Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler**100 §. Förbudna villkor om inskrivning och kvittningsrätt**

Ett villkor som begränsar eller förbjuder möjligheten att söka inskrivning till säkerhet för hyresrättens bestånd eller hyresgästens rätt att kvitta hyra mot en motfordran är ogiltigt.

101 §. Preskription

Rätt till ersättning eller annan fordran som grundar sig på ett hyresavtal eller hyresförhållande eller på denna lag har förfallit, om talan inte har väckts inom tre år från dagen då hyresförhållandet upphörde. Talan får dock inte väckas om tio år förflutit från tidpunkten då rätten till ersättning uppkom.

102 §. Fullgörande av delgivningsskyldighet

Delgivningsskyldighet som följer av denna lag fullgörs i enlighet med denna paragraf om inte något annat bestäms någon annanstans i denna lag.

Meddelanden och uppmaningar kan sändas per post i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder. Om meddelandet har sänts på behörigt sätt, får avsändaren åberopa det även om det försenas eller inte kommer fram till mottagaren.

Stämningar eller andra meddelanden eller uppmaningar vilka gäller en lägenhet som makar eller sambor gemensamt eller någon av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till maken eller maken eller någondera sambon.

103 §. Tidpunkt då tidsfrist utlöper

Om den dag då en åtgärd enligt denna lag skall vidtas infaller på en lördag, söndag, annan helgdag, självständighetsdagen, självstyrelsedagen, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, kan åtgärden vidtas därpå följande vardag.

Vid beräkning av en i dagar uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas, beaktas inte den dag från vilken den tid som utsatts i denna lag börjar löpa. En

i månader eller år uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas går ut den dag i den bestämda månaden som till namn eller ordningsnummer motsvarar den dag från vilken den i denna lag utsatta tiden börjar löpa. Om motsvarande dag inte finns i den månad då den bestämda tiden löper ut, anses dess sista dag vara den bestämda tidens slutdag.

En bestämd tid som uttryckts i dagar, månader eller år före en nämnd dag räknas bakåt från den dagen enligt de grunder som gäller när den skall räknas framåt enligt 2 mom.

104 §. Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden vägras sådan rätt till tillträde till lägenheten som avses i 29, 30, 74 och 75 §§.

Hyresgästen har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden uppenbart orättmätigt hindrar hyresgästen att använda den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

105 §. Landskapsförordning

Närmare bestämmelser om verkställigheten och tillämpningen av denna lag kan utfärdas genom landskapsförordning.

16 kap. Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser**106 §. Ikraftträdande**

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

Genom denna lag upphävs, såvitt gäller giltigheten i landskapet Åland, hyreslagen av den 10 juli 1987 (FFS 653/1987) jämte ändringar som tillkommit före den 1 januari 1993 (den gamla hyreslagen).

Åtgärder som verkställigheten av lagen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

107 §. Hyresavtal som ingåtts innan lagen trätt i kraft

På hyresavtal som ingåtts innan denna lag trätt i kraft tillämpas den gamla hyreslagen, om inte något annat anges i detta kapitel.

108 §. Höjning av hyran under år 1999

År 1999 får hyran för bostadslägenheter höjas med maximalt en mark per kvadratmeter.

109 §. Tidsfrist som löper och anhängig rättegång

Om tidsfristen för ett meddelande eller en åtgärd enligt den gamla hyreslagen går ut sedan denna lag har trätt i kraft, skall verkan av att tidsfristen löpt ut samt av meddelandet eller åtgärden bestämmas enligt den gamla hyreslagen.

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller hyresförhållandet för en lägenhet behandlas och avgörs enligt den gamla hyreslagen.

Om ett avtal sagts upp eller ett tidsbestämt avtal upphört före denna lags ikraftträdande, skall 12 kap. den gamla hyreslagen tillämpas vid en eventuell rättegång och ärendet skall behandlas och avgöras enligt den gamla hyreslagen även om talan väcks efter denna lags ikraftträdande.

110 §. Justering av hyror som omfattats av hyresregleringen

Hyresvärden i ett hyresförhållande som uppkommit innan denna lag trätt i kraft får årligen höja hy-

ran med ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex för Åland sedan denna lag trätt i kraft. Höjningen får ske sedan ett år förflutit från ikraftträdandet av denna lag och under förutsättning att parterna inte har avtalat något annat om höjning av hyran. Detta gäller endast sådana hyresförhållanden som inte omfattas av 129 § 1 mom. den gamla hyreslagen.

Hyresvärden skall skriftligen meddela hyresgästen om hyreshöjningen, den nya hyran och tidpunkten då hyran höjs. Hyran kan höjas tidigast från ingången av den hyresperiod som följer på meddelandet om hyreshöjningen.

G 11 Landskapslag (2008:128) om tillämpning i landskapet Åland av lagen angående vissa grannelagsförhållanden

1 §. Om inget annat följer av denna lag tillämpas 1 – 2 samt 5 – 16 §§ lagen av den 13 februari 1920 angående vissa grannelagsförhållanden (FFS 26/1920) i landskapet Åland.

Se Mi 302 FL II.

2 §. Ändringar i den lagstiftning som avses i 1 § ska tillämpas i landskapet från den tidpunkt de träder i kraft i riket.

3 §. Denna lag träder i kraft den 1 december 2008.

Med ikraftträdandet av denna lag upphävs lagen av den 13 februari 1920 angående vissa grannelagsförhållanden (FFS 26/1920), i den lydelse den har i enlighet med 71 § självstyrelselagen för landskapet Åland.

