

Etablering av vindparker på arrenderad mark – En studie av markåtkomst för vägar

Sofia Björking

Jennie Tjulander



Foto: Rabbalshede Kraft AB

Etablering av vindparker på arrenderad mark – En studie av markåtkomst för vägar

Sammanfattning

Vindkraftsutbyggnaden i Sverige har ökat i hög takt de senaste åren. Mellan år 2008 – 2011 ökade produktionen av el från vindkraft med 209 %. Under år 2011 motsvarade detta en energiproduktion på 6,1 TWh, vilket tyder på att Sverige ligger i god fas för att uppnå det av riksdagen antagna utbyggnadsmålet att produktionen år 2020 ska uppgå till 30 TWh.

Vid etablering av vindparker är en väl genomförd projektering av stor vikt för att uppnå lönsamhet och minimera riskerna i projektet. De olika faserna i projekteringen innefattar en viktig förprojektering där förutsättningarna för etableringen utreds, projektering med samråd och upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning, ansökan om de tillstånd och lov som krävs, upphandling av verk och entreprenadarbeten samt den avslutande byggnationen där vägar anläggs, verk uppförs och starkströmsledningar ansluts till elnätet. I arbetet ges en generell modell för hur man kan gå tillväga och vilka faktorer som ska beaktas.

Syftet med arbetet är att utreda hur rätt till väg kan säkerställas i samband med vindkraftsetablering på arrenderad mark. Frågan är viktig i sammanhanget och behöver lösas för att kunna uppföra, underhålla och nedmontera verken.

Då arrendeupplåtelse föreligger ges arrendatorn i avtalet vanligtvis rätt att inom arrendeområdet nyttja och anlägga de vägar som behövs för etableringen. Utom arrendeområdet är det inte alltid lika självklart hur rätten till väg ska säkerställas. Vanligtvis behöver breddning och förstärkning ske av de befintliga vägar som ska nyttjas samt även nya vägsträckningar anläggas. Beroende på vilka förutsättningar och behov som föreligger i det enskilda fallet kan nyttjanderätt, gemensamhetsanläggning eller i vissa fall officialrättigheter bli aktuella.

Den faktor som är av störst betydelse för vilket alternativ som kan användas är om vindkraftsanläggningen är uppförd eller inte. Eftersom vindkraftbolaget i arrendefallet inte äger någon fastighet som en rättighet kan knytas till kan endast nyttjanderätt användas då anläggningen inte är uppförd. Om berörda fastighetsägare motsätter sig åtgärden finns även möjlighet till att tvångsvis expropriera nyttjanderätt. När anläggningen är uppförd är även alternativen att inträda i en gemensamhetsanläggning eller upplåta ett officialservitut enligt

| | | |
|---------------------|---|-----------------------------------|
| Datum: | 2012-05-25 | |
| Författare: | Sofia Björking, Jennie Tjulander | |
| Examinator: | Ulf Erntsson | |
| Handledare: | Eva Ahlström, Rabbalshede Kraft AB | |
| Program: | Lantmäteringenjörsprogrammet | |
| Huvudområde: | Lantmäteriteknik | Utbildningsnivå: Grundnivå |
| Poäng: | 15 högskolepoäng | |
| Nyckelord: | Vindkraft, vindpark, arrende, vägar, nyttjanderätt, servitut, gemensamhetsanläggning, expropriation. | |
| Utgivare: | Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se | |

anläggningslagen möjliga. Dessa kan tillämpas både när fastighetsägarna är positiva till åtgärden men även i vissa fall utan deras medgivande.

I arbetet utreds de olika alternativens innebörd och tillämplighet för att i slutändan analyseras och sammanfattas.

Establishment of wind farms on leased land – A study of land access for roads

Summary

The expansion of wind power in Sweden has increased at a rapid pace in the recent years. Between the years 2008 – 2011, the productions of electricity from wind power were increased by 209%. During 2011, this corresponded to an energy production of 6,1 TWh, which suggests that Sweden is in a good phase to achieve the environmental objectives, adopted by the Parliament. The objectives purpose is that the production in 2020 will amount to 30 TWh.

When a wind farm is to be establish a well-executed project is of great importance for achieving profitability and minimize the risks in the project. The different phases of the project includes an important pre-planning where the conditions for establishment are investigated, the planning with consultation and preparation of an environmental assessment, the application of needed authorizations and permissions, procurement of works and construction works and the final construction where roads and wind turbines are constructed and power lines connects to the mains. This thesis provides a general model for how to proceed and what factors should be considered in the establishment of wind farms.

The purpose of this thesis is to investigate how the right of roads can be ensured in the case when the wind park shall be established on leased land. The question is important and needs to be solved in order to construct, maintain and decommission the wind turbines.

When lease tenure is hold, the lessee in the contract usually gives the right to use and construct roads within the leased area. Outside the leased area it's not always as obvious how the right of roads should be ensured. Usually needs widening and strengthening of the existing roads that will be used as well as new roads are to be constructed.

Depending on the circumstances and requirements of the particular case, tenancies, joint facility, easements or expropriation can be present in order to secure the right of roads. The factor of most importance for when the options can be used is if the wind park is built

| | |
|-----------------------------|---|
| Date: | May 25, 2012 |
| Author: | Sofia Björking, Jennie Tjulander |
| Examiner: | Ulf Erntsson |
| Advisor: | Eva Ahlström, Rabbalshede Kraft AB |
| Programme: | Land Surveying |
| Main field of study: | Land Surveying |
| Credits: | 15 HE credits |
| Keywords | Wind power, wind farms, lease, roads, tenancies, easement, joint facility, expropriation. |
| Publisher: | University West, Department of Engineering Science, S-461 86 Trollhättan, SWEDEN Phone: + 46 520 22 30 00 Fax: + 46 520 22 32 99 Web: www.hv.se |

or not. Since the wind power company in a lease case doesn't own any property only tenancies can be used when the wind park isn't built. If the property owners oppose the measure it's also possible to forcibly expropriate tenancies. When the wind park is built it's also possibly to enter into a joint facility or grant an easement. These can be applied both when the property owners are in favor of the action, but also in some cases without their consent.

This thesis investigates the various options, their meaning and applicability to finally be analyzed and summarized.

Förord

Vi vill börja med att tacka Rabbalshede Kraft AB för samarbetet, främst vill vi tacka Eva Ahlström som varit vår handledare på företaget och hjälpt oss att utforma arbetet samt gett oss vägledning under arbetsgången. Vi vill även tacka vår interna handledare Peter Brynte samt vår examinator Ulf Erntsson som stöttat och hjälpt oss när svårigheter uppkommit.

Vi vill också rikta ett stort tack till Elisabeth Roos på den kommunala lantmäterimyndigheten i Trollhättan, för visat intresse och bidragande information till arbetet.

Trollhättan den 23 maj 2012

Sofia Björking och Jennie Tjulander

Innehåll

| | |
|---|------|
| Sammanfattning | i |
| Summary..... | iii |
| Förord..... | v |
| Nomenklatur..... | viii |
| 1 Inledning..... | 1 |
| 1.1 Bakgrund..... | 1 |
| 1.2 Syfte och frågeställningar..... | 2 |
| 1.3 Avgränsningar..... | 2 |
| 2 Metod..... | 3 |
| 2.1 Metodproblem..... | 4 |
| 3 Vindkraft..... | 5 |
| 3.1 Historik..... | 5 |
| 3.2 Utveckling och utbyggnad..... | 5 |
| 3.3 Vindkraftverkets funktion och konstruktion..... | 6 |
| 4 Projektering..... | 8 |
| 4.1 Förprojekteringen..... | 8 |
| 4.1.1 Vindläget..... | 8 |
| 4.1.2 Planförhållande..... | 9 |
| 4.1.3 Motstående intressen..... | 9 |
| 4.1.4 Arrende..... | 10 |
| 4.1.5 Vägar..... | 11 |
| 4.1.6 Ledningar..... | 11 |
| 4.2 Projektering..... | 12 |
| 4.2.1 Samrådsprocessen..... | 12 |
| 4.2.2 Miljökonsekvensbeskrivning..... | 13 |
| 4.3 Ansökan..... | 13 |
| 4.3.1 Medelstora anläggningar..... | 13 |
| 4.3.2 Stora anläggningar..... | 14 |
| 4.4 Upphandling..... | 14 |
| 4.4.1 Finansiering..... | 14 |
| 4.5 Byggnation..... | 15 |
| 5 Arrendeupplåtelsen och vägar inom området..... | 16 |
| 5.1 Arrendeavtalet..... | 16 |
| 5.2 Vägar inom arrendeområdet..... | 17 |
| 6 Markåtkomst för enskilda vägar utom arrendeområdet..... | 19 |
| 6.1 Nyttjanderätt..... | 19 |
| 6.1.1 Allmänt..... | 19 |
| 6.1.2 Fastighetsöverlåtelse..... | 20 |
| 6.1.3 Ersättning..... | 21 |
| 6.1.4 Ändring och upphävande..... | 21 |
| 6.1.5 Diskussion om tillämpligheten för vindparker..... | 21 |
| 6.2 Gemensamhetsanläggning..... | 22 |
| 6.2.1 Allmänt..... | 22 |
| 6.2.2 Inrättande..... | 23 |
| 6.2.3 Fastighetsöverlåtelse..... | 24 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.2.4 | Ersättning | 24 |
| 6.2.5 | Ändring och upphävande..... | 25 |
| 6.2.6 | Diskussion om tillämpligheten för vindparker | 25 |
| 6.3 | Officialservitut enligt AL | 28 |
| 6.3.1 | Allmänt | 28 |
| 6.3.2 | Fastighetsöverlåtelse | 29 |
| 6.3.3 | Ersättning | 29 |
| 6.3.4 | Ändring och upphävande..... | 30 |
| 6.3.5 | Diskussion om tillämpligheten för vindparker | 30 |
| 6.4 | Expropriation | 31 |
| 6.4.1 | Allmänt | 31 |
| 6.4.2 | Fastighetsöverlåtelse | 31 |
| 6.4.3 | Ersättning | 31 |
| 6.4.4 | Ändring och upphävande..... | 32 |
| 6.4.5 | Diskussion om tillämpligheten för vindparker | 32 |
| 7 | Sammanfattning av resultat..... | 33 |
| 8 | Analys och diskussion..... | 36 |
| 9 | Förslag till framtida arbete | 37 |
| 10 | Källförteckning..... | 38 |

Bilagor

A. Exempel på hur vägarna kan se ut vid en vindkraftsetablering

Nomenklatur

Ordförklaring

| | |
|-----------------------|---|
| Anläggningsbeslut | Lantmäteribeslut som tas vid förrättning enligt anläggningslagen. Beslutet anger ramen för anläggningssamfällighetens verksamhet och gränsen för dess befogenheter. |
| dB | Decibel är enheten för ljudtrycksnivå och mäts i en logaritmisk skala. |
| Elcertifikat | Tilldelas elproducenter av förnybar energi. Utgör en extra intäkt för att göra det lönsammare att investera i förnybar elproduktion. |
| Fastighetsbildning | Åtgärder som innebär att fastighetsindelningen ändras genom ombildning eller nybildning. Servitut kan bildas, ändras eller upphävas samt att en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet kan överföras till en annan fastighet. Åtgärderna sker genom fastighetsbildningslagens regler. |
| Hindersbelysning | Lampor monteras på vindkraftverken för att uppmärksamma deras placering främst för luftfarten. Vilken hinderbelysning som krävs beror på vindkraftverkets höjd. |
| Koncession | Tillstånd som lämnas av viss myndighet för att bedriva viss verksamhet eller näring. |
| Lantmäteriförrättning | Åtgärd som sker av en lantmäterimyndighet för att skapa eller ändra en fastighets omfattning. Kan även skapa eller förändra ledningsrätter, servitut, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter. |
| MKB | En miljökonsekvensbeskrivning(MKB) upprättas för att identifiera och beskriva den påverkan en planerad verksamhet |

| | |
|-----------------------|--|
| | kan medföra på miljön och människors hälsa. Jämförs med alternativet då verksamheten inte uppförs. |
| Märkeffekt | Gränsvärde för effekten som normalt inte bör överskridas för vindkraftverket. |
| Rotordiameter | Diametern på vindkraftverkets roterande vingar. |
| Samfällighet | Tillgång som är gemensam för flera fastigheter. |
| Tillsynsmyndighet | Myndighet som håller uppsyn över viss verksamhet så att den utförs korrekt. |
| Vindturbin | Teknisk anordning för att utvinna energi ur vinden. Placeras i ett torn på lämplig höjd över marken. |
| Vindpark | Samling vindkraftverk placerade i grupp inom ett avgränsat område. |
| Vindupptagningsområde | Utgör en cirkel runt vindkraftverket med radien 4-5 rotordiametrar. |

Effekt

Effekt mäts i enheten watt (W) och anger mängden uträttat arbete.

1 kW(kilowatt) = 1000 W

1 MW(megawatt) = 1000 kW

1 GW(gigawatt) = 1000 000 kW

Energi

Energi är potentialen att uträtta arbete.

1 Wh(wattimme) = 1 W under en timme

1 kWh(kilowattimme) = 1 kW under en timme

1MWh(megawattimme) = 1000 kWh

1 GWh(gigawattimme) = 1000 000 kWh

1 TWh(terawattimme) = 1 000 000 000 kWh

Författningar

| | |
|-------|--|
| AL | Anläggningslag (1973:1149) |
| EVL | Lag om enskilda vägar (1939:608) |
| ExprL | Expropriationslag (1972:719) |
| FBL | Fastighetsbildningslag (1970:988) |
| JB | Jordabalk (1970:994) |
| LGA | Lag om vissa gemensamhetsanläggningar (1966:700) |
| LL | Ledningsrättslag (1973:1144) |
| MB | Miljöbalk (1998:808) |
| PBL | Plan- och bygglag (2010:900) |

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Vindkraftverk etablerades i Sverige år 1980 men var under en längre tid en relativt outnyttjad energikälla. Fram till år 2007 stod den årliga produktionen för mindre än 1 % av den totala energiförbrukningen i landet, vilket kan förklaras med den energipolitik som drivits med påverkande faktorer som höga skatter, miljöavgifter och andra ekonomiska styrmedel.¹ I jämförelse med många andra länder där vindkraften används för energiproduktion är detta en låg procentsats, speciellt med tanke på de goda förutsättningarna för etablering av vindkraftverk som Sverige har med långa kuster, gles befolkning och stora obebyggda ytor.

För att minska de negativa miljöeffekterna som användandet av fossila bränslen medför har länderna i den Europeiska Unionen enats om att öka andelen förnybar energi med 20 % till år 2020. För att bidra till realisering av målet beslutade Sveriges riksdag år 2009 att andelen förnybar energi i Sverige ska öka med 50 % fram till år 2020, relaterat till värdet år 2008. En viktig del för att uppnå målet är att öka nyttjandet av biogas och vindkraft då användningen av vattenkraft anses vara nära mättad.

För att öka vindkraften i Sverige har riksdagen fastställt ett planeringsmål med en årlig vindkraftsproduktion på 30 TWh till år 2020, varav 10 TWh ska produceras till havs. Den senaste redovisningen från Energimyndigheten visar att Sveriges årliga energiproduktion av vindkraft sedan basåret 2008 har ökat med 209 % och uppgick till 6,1 TWh under 2011, vilket motsvarar en procentsats på 4,2 % av Sveriges totala energiförbrukning². Rapporten visar att Sverige ligger i god fas för att uppnå målet till år 2020 om utbyggnaden fortgår i samma takt.

Till grund för etablering av vindkraftverk ligger en omfattande plan- och tillståndsprocess. Projekteringen har dock förenklats för vindkraftsexploatorerna sedan lagändringen av miljöbalken 1 augusti år 2009 och förnyelsen av plan och bygglagen 2 maj år 2011. Detta har inneburit en närmare samordning mellan de två lagstiftningarna och resulterat i en kortare prövningsprocess. Intentionerna med lagändringen var att möjliggöra utbyggnad i den takt som krävs för att uppnå målet till år 2020.

¹ Wizelius, *Vindkraft i teori och praktik*, s.21

² Rapport från Energimyndigheten, *Vindkraftsstatistik 2011 ES 2012:02*, s.6.

1.2 Syfte och frågeställningar

Det huvudsakliga syftet med arbetet är att utreda de möjligheter som finns för ett vindkraftbolag att säkerställa rätt till väg vid en vindparksetablering. De alternativ som utreds utgår från att vindparken ska uppföras på arrenderad mark.

De inledande kapitlen 3 och 4 syftar till att ge oss själva och läsaren en uppfattning om hur omfattande en vindkraftsetablering är. Detta ska leda till förståelse för hur viktigt det är att de rättigheter som krävs säkerställs på rätt sätt.

I kapitel 5 och 6 ges en allmän beskrivning av de olika alternativen för att ge läsaren en grundläggande förståelse för alternativens innebörd. En fackman såväl som en lekman ska kunna följa med i texten och förstå resonemangen. Diskussion ska föras om alternativens lämplighet och när de kan användas. Detta ska resultera i att arbetet utgör en vägledning för vindkraftbolagets bedömning av vilket alternativ som är lämpligt vid deras vindkraftsetablering.

De huvudfrågor som ska besvaras i arbetet är:

- Vilka möjligheter finns för vindkraftbolaget att säkerställa rätten till väg?
- Vad innebär de olika alternativen och när är de lämpliga att använda?
- Har det någon betydelse för alternativens tillämplighet om vindparken är uppförd eller ej?
- Vilka alternativ kan användas om fastighetsägare motsätter sig åtgärden?
- I vilka fall kan vindkraftbolaget bidra till att fastighetsägarna kan nyttja varandras vägar då önskemål och behov av detta finns?

1.3 Avgränsningar

För att begränsa arbetet har vi valt att endast behandla kommersiella vindkraftverk. Stora och medelstora anläggningar kommer att beröras men inte de mindre anläggningarna gårdsverk och miniverk som oftast drivs i privat regi. Arbetet kommer inte ta upp havsbaserade anläggningar utan endast anläggningar på land.

Då vindkraftbolagen nästan uteslutande använder arrende för att få tillgång till mark för verken kommer inte fallet då exploatören förvärvar marken och skapar en vindkraftsfastighet nämnas.

Endast rätt till att använda enskilda vägar kommer utredas då tillgång till de allmänna vägarna inte innebär samma problemställning med rättigheter utan löses i samarbete med trafikverket.

2 Metod

Inledningsvis genomfördes en litteraturstudie för att få en grundläggande förståelse för vindkraft och hur etablering av vindkraftverk sker. Böcker och branschsidor på internet som rekommenderats av våra handledare studerades. I det inledande skedet av arbetet inhämtades information främst ifrån boken *Vindkraft i teori och praktik* skriven av Tore Wizelius, energimyndighetens rapporter och hemsidan vindlov.se. När tillräcklig med information inhämtats skrevs kapitel 3 och 4 i arbetet som handlar om vindkraft i allmänhet och hur projekteringen kan se ut vid en vindkraftsetablering. Projekteringen som beskrivs i arbetet är en generell modell med moment som lämpligen bör ingå. Denna har i grunden baserats på hur vår handledares projekteringsprocess genomförs och mer utvecklande beskrivits därifrån.

Efter det inledande skedet i arbetet fokuserade vi oss på vägfrågan. Detta gjordes med tyngdpunkt på vilka alternativ som kunde vara möjliga då arrendeupplåtelse föreligger för vindparken. Den litteratur som främst studerades här var boken *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken* skriven av Nils Larsson och Stieg Synnergren samt det elektroniska dokumentet *vindkraftshandboken* utgiven av boverket. Vi genomförde ett första personligt möte med vår externa handledare för att tydliggöra frågeställningen om vägar. Funderingar kring ämnet diskuterades och mer specifik information inhämtades.

För att reda ut vilka rättigheter som var möjliga att använda och vad de innebar studerades lagarna JB, AL, LL, ExprL och FBL. Efter detta visade det sig att vissa alternativ inte vara tillämpliga och uteslöts då från arbetet. Kvarvarande alternativ lästes särskilt ingående och relevanta förarbeten studerades.

Det elektroniska dokumentet *vindavtalet* som är utgivet av lantbrukarnas riksförbund har studerats under hela arbetets gång men ligger främst till grund för kapitel 5. *Vindavtalet* är en guide för markägare och exploatörer och anger vad som rekommenderas att ta med vid upprättande av ett arrendeavtal. Detta är inte reglerat enligt lag utan är endast rekommendationer som speglar typfallet då mark upplåts för vindkraftverk.

Ett studiebesök med byggansvarig gjordes i vår externa handledares vindparker för att få en verklighetsuppfattning av hur vägarna anläggs och deras omfattning. Besöket dokumenterades genom fotografier som är bifogade i bilaga A för att visa hur det kan se ut.

Under arbetets gång visades vägfrågan vara mer omfattande än vad som först bedömts. För att få svar på frågor som uppkommit har en dialog förts med den kommunala lantmäterimyndigheten i Trollhättan. De frågor som inte kunde besvaras här skickades vidare till jurister på lantmäteriets huvudkontor i Gävle. Några av frågorna visades dock vara svårbesvarade och därför har bedömningar gjorts i samråd med ovanstående.

En viktig del för oss har varit att kunna föra bra diskussioner och resonemang mellan varandra för att tolka främst juridiken kring vägfrågan. Vi har därför valt att genomföra arbetets alla delar tillsammans för att få en så hög kvalitet på arbetet som möjligt. Samma litteratur och information har genomgått, båda har varit närvarande på alla möten och intervjuer och slutligen har alla delar i arbetet skrivits gemensamt under diskussion.

Under hela arbetets gång har diskussion förts med både intern- och extern handledare för att få information och vägledning.

2.1 Metodproblem

En del frågor som innefattas i frågeställningen tog längre tid än planerat att utreda. Detta har lett till att omdisponering av tiden fått ske och trots att långt mer tid än beräknat lagts ner på arbetet har vissa frågor inte kunnat utredas i den omfattning vi först trodde var möjlig. Fokus lades därför till att börja med på de alternativ, främst gemensamhetsanläggningar, som vi ansåg var mest komplexa och relevanta att utreda.

För att få en djupare förståelse för vindkraftsverksamhet valde vi att göra en grundläggande beskrivning av projekteringen i arbetet. Detta har varit väldigt intressant för oss och lett till förståelse för hur problematiken kring vägarna uppstår. I efterhand hade dock tiden disponerats något annorlunda eftersom vägfrågan visade sig vara mer omfattande än vad som först bedömdes och kanske borde getts en del av den tid som lagts på projekteringsdelen.

Att hitta mer djupgående information om hur rättigheterna kan tillämpas har inte varit helt enkelt. Lagen är vag i flera paragrafer och har ibland varit svår att tolka då inga anknutna rättsfall funnits att studera. Vad gäller AL:s regler angående möjligheten till en anläggnings inträde i gemensamhetsanläggning eller upplåtande av servitut till förmån för anläggningen har varit komplicerat att utreda. Förarbeten till paragraferna har gett viss vägledning för bedömning men hänvisar till lämplighetsprövningar i det enskilda fallet. Diskussioner med lantmäteriet har lett till en djupare förståelse för hur de hade resonerat vid ett sådant fall, men har inte lett till några definitiva svar på vad prövningen skulle resultera i. Vårt arbete bygger därför på den teoretiska möjligheten att tillämpa alternativen och inte på hur lösningarna tillämpas i verkligheten.

Med mer tid hade frågorna kunnat diskuteras med fler lantmäterimyndigheter och jurister inom fastighetsrätt för att förtydliga hur rättigheterna tillämpas i verkligheten. Detta hade lett till att resultatet blivit mer verklighetsförankrat och gett arbetet en större bredd.

3 Vindkraft

3.1 Historik

Vindkraftens historia sträcker sig långt tillbaka i tiden och mycket har hänt i utvecklingen sedan människan började utnyttja vinden som kraftkälla. Genom att sätta upp segel på sina båtar var Grekerna de första att nyttja vindens kraft, efter detta blev användningsområdena allt fler och mer avancerade. Uppfinnandet av väderkvarnen ledde till att säd kunde malas, vattenpumpar drivas och industrin försågs med mekanisk energi. Den tidigaste dokumentation som finns för en väderkvarn är från år 947 e. Kr och var belägen i Persien. Det lär dock ha funnits någon typ av väderkvarn i Kina eller Japan redan för tretusen år sedan. I Europa byggdes de första väderkvarnarna inte förrän i slutet av 1100-talet. Då hade tekniken tagit ett stort steg framåt och kvarnarna var nu horisontalaxlade till skillnad från de Persiska som var vertikalaxlade. Utbyggandet av väderkvarnar i Europa tog fart på riktigt under 1200-talet och kom att bli en av de viktigaste energikällorna ända fram till 1800-talets slut. I Sverige dröjde det fram till 1300-talet innan kvarnen började utnyttjas som energikälla, då under namnet ”stubbamöllor”.³

Vid mitten av 1800-talet nådde antalet väderkvarnar sin topp och det tros då ha funnits omkring en halv miljon i hela Europa, där de ledande länderna Tyskland och Frankrike stod för den största energiproduktionen. Under denna period stod vattenkraft och vindkraft för vardera hälften av den totala energiproduktionen i Europa, bortsett från dragdjuren.⁴ Då ångmaskinen introducerades på marknaden och satte fart på industrialismen stagnerade väderkvarnens utveckling och dess energiproduktion blev av allt mindre betydelse.

Introduktionen till dagens vindkraftverk startades år 1892 då professor Poul la Cour byggde den första vindmöllan med statligt stöd som var elproducerande. Detta resulterade i att det år 1908 fanns 72 vindkraftverk med 10-20 kW effekt i drift och vid andra världskrigets slut även 18 stycken med 25 kW effekt.⁵

Danmark har under vindkraftens utveckling varit ett ledande land och tog steget att ansluta vindkraftverk till elnätet och år 1957 byggde de det första verket med 200 kW effekt med växelströmgenerator. Under samma tid började man även att göra vindmätningar för att kartlägga landets vindenergiressurser.

3.2 Utveckling och utbyggnad

Det var först genom oljekrisen på 1970-talet som vindkraftverken fick sitt stora genombrott då man insåg vikten av att använda förnybar energi. För att möjliggöra forskning och utveckling satte Sverige och ett flertal andra länder i Europa upp mål i nationella vindkraftsprogram för att kunna utnyttja vindkraften effektivare. Danmark

³ Wizelius, *Vindkraft i teori och praktik*, s 23-25

⁴ Wizelius, *Vindkraft i teori och praktik*, s 26

⁵ Wizelius, *Vindkraft i teori och praktik*, s33

använde sig av en annan modell som innebar att de satsade på marknaden, generösa statliga investeringsbidrag betalades ut och investerarna garanterades ett fast elpris så att de inte skulle förlora pengar på att etablera verken. Detta visade sig vara ett effektivare sätt för att skapa en lyckad vindkraftsindustri och Sverige tog efter modellen och införde statliga investeringsbidrag under början på 1990-talet. Sverige införde även några år senare en miljöbonus som innebar att vindkraftsproducenterna kunde tillgodogöra sig elskatten, vilket även detta var en bidragande faktor till att vindkraftverk började etableras i allt snabbare takt.

Andra orsaker till att vindkraften blev än mer aktuell var kärnkraftsolyckorna i Tjernobyl och Harrisburg på 1980-talet samt den allt mer debatterade frågan om naturens begränsade resurser. Parallellt började även dras mellan koldioxidutsläppen från fossila bränslen och växthuseffekten, vilket uppmärksammades på FN's miljökonferens år 1992 och på de internationella klimatförhandlingarna. Sambandet mellan miljö- och energi frågorna bidrog till att ytterligare intresse väcktes för förnybar energi.

Allt eftersom utvecklingen gått framåt har verken blivit allt större och fått ökad effekt, de tidiga verken i början av 1980-talet hade en effekt på 25 kW vilket ökat kraftigt till dagens verk som har en medeffekt på 2000 kW⁶. I takt med verkens ökade effektivitet och storlek växer även storleken på anläggningarna, vilket leder till ökad påverkan på omgivningen.

Vid slutet av år 2011 fanns det sammanlagt 2036 vindkraftverk i Sverige som tillsammans producerade 6,1 TWh, motsvarande 4,2% av den totala energiproduktionen⁷. Tillväxten har skett otroligt snabbt de senaste åren med tanke på att vindkraften endast stod för 1 % av den årliga energiproduktionen år 2007. Då miljömålen som antogs år 2009 avser att den årliga vindkraftsproduktionen ska motsvara 30 TWh år 2020, kan det förväntas att utbyggnaden av vindkraft kommer fortsätta ske i allt snabbare takt.

3.3 Vindkraftverkets funktion och konstruktion

Ett vindkraftverk är en konstruktion som består av fundament, torn, maskinhus och rotor med rotorblad. Det som möjliggör att elektrisk energi kan utvinnas från verket är att bladen på vindturbinen överför vindens rörelseenergi till en generator som omvandlar energin till elektricitet.

Ett kommersiellt vindkraftverk har vanligtvis en effekt på 2,0–3,0 MW och producerar ca 6,5 GWh per år⁸. Totalhöjden för ett verk uppgår idag normalt till strax under 150 meter och har då en rotordiameter på ca 80-105 meter. Inom de närmsta åren väntas dock verk med en höjd på 180 meter byggas. Beroende på vilken höjd verket har ska hindersbelysning göras enligt olika krav. Är verket under 150 meter signaleras medelintensivt blinkande rött ljus men då totalhöjden överstiger 150 meter krävs högintensivt vitt blinkande ljus som även kan kombineras med rött ljus.

⁶ Rapport från Energimyndigheten, *Vindkraftsstatistik 2011 ES 2012:02*, s15

⁷ Rapport från Energimyndigheten, *Vindkraftsstatistik 2011 ES 2012:02*, s 6-7

⁸ Rabbalshede Kraft AB

Verkets tekniska livslängd beräknas till ca 20-25 år men kan variera beroende på underhåll. Genom god service av verken och att olika delar byts ut som exempelvis växellåda och generator kan verkens livslängd förlängas. När verket är uppfört behöver regelbundna kontroller utföras 2-4 gånger per år, beroende på vindkraftverkets lokalisering och modell. Vid nedmonteringen kan det mesta utom rotorbladen materialåtervinnas och vissa delar kan användas till montering av nya vindkraftverk.

4 Projektering

En väl genomförd projektering från början till slut är en förutsättning för en lyckad vindkraftsetablering. De viktigaste faktorerna är tillräckligt med vind, tillgång till marken och möjlighet till elanslutning till rimlig kostnad. Att noggranna utredningar och analyser utförs redan tidigt i processen är betydelsefullt för att uppnå ekonomisk lönsamhet och minimera riskerna. Nedan följer ett förslag på hur en projektering för vindpark kan ske, uppdelad i lämpliga faser.

4.1 Förprojekteringen

I inledningsskedet av projekteringen planeras preliminära placeringar av verken. Placeringen kan komma att justeras senare när fältutredningarna är klara. För att bestämma placeringen undersöks om etablering är möjlig på den avsedda platsen och om förutsättningarna finns för ekonomiskt lönsamhet. Nedan anges de delmoment som behövs utredas i förprojekteringen för att driva projektet vidare.

4.1.1 Vindläget

För att vindkraftverken ska kunna producera el krävs att vissa vindförhållanden föreligger. Rotorbladen börjar rotera och omvandla vindens rörelseenergi vid en minsta vindhastighet på 3-5 m/s. När vindhastigheten uppgår till 12-16 m/s når vindkraftverken sin maximala produktion, vilket benämns märkvind. Vindhastigheter som överstiger 25 m/s överskrider vindkraftverkens kapacitet och verken stoppas då för att skyddas mot överbelastning⁹. Vindens styrka är proportionerlig mot vindens hastighet i kubik, vilket innebär att om vindens hastighet fördubblas ökar effekten åtta gånger. Det är alltså av stor vikt att rätt lokalisering görs för att vindkraftverken ska bli lönsamma.

Vindkraftbolaget använder sig normalt av en egen vindmätningmast inför en etablering av vindkraftverk. Detta görs för att verifiera att vindtillgången är tillräcklig på platsen. Ett alternativ till detta är att data ibland kan köpas in från närliggande vindpark eller vindmast¹⁰.

SMHI har tagit fram en detaljerad kartering av medelvindhastigheten i Sverige vilken kan användas av vindkraftsexploatorerna som planeringsunderlag. Vindkartorna är ett viktigt verktyg att använda i projekteringen för att minska osäkerheten kring lönsamheten. Förutom medelvindhastigheten för lokaliseringsplatser tar SMHI även fram prognoser för energiproduktionen för ett medelår, vilket kan användas i vindbolagets investeringskalkyl¹¹.

Vid lokalisering av vindkraftverk krävs ett vindupptagningsområde kring verket som utgör en cirkel med radien 4-5 rotorbladslängder. Här bör inga andra vindkraftverk uppföras eftersom verken då konkurrerar om vinden. Vindparker i skogsmiljö kräver ofta högre torn

⁹ Wizelius, *Vindkraft i teori och praktik*, s 112

¹⁰ Rabbalshede Kraft AB

¹¹ SMHI, *Planeringsunderlag för vindkraft*

för att höga träd inte ska påverka vindupptagningen¹². För att säkra vindupptagningsområdet bör avtal upprättas mellan markägare och exploitör som motverkar att hinder uppförs¹³.

4.1.2 Planförhållande

Inför vindkraftsutbyggnaden är det viktigt att undersöka vilket planeringsunderlag som gäller för det tänka området. I kommunens översiktsplan ges vägledning och stöd i beslut om användningen av mark och vattenområden samt hur den bebyggda miljön ska utvecklas och bevaras. Energimyndigheten kan genom uppdrag av regeringen peka ut områden som riksintresse för vindbruk. Detta anger att platsen är särskilt lämpad för vindkraftsutbyggnad och redovisas i kommunens översiktliga planering. Markanvändningen i området är då skyddad mot åtgärder som påtagligen skulle försvåra den tänkta användningen. Bygglov och miljö tillstånd i tillståndsprocessen kan även bli enklare att erhålla.

I dagens läge har de flesta kommunerna en vindbruksplan som ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Vindbruksplanerna och översiktsplanen är endast vägledande planer och därför måste kommunerna i en miljöansökan tillstyrka vindkraftprojektet två gånger för att vindkraftsbolaget ska kunna erhålla de tillstånd som behövs. En tillstyrkan ska göras i samrådsfasen och en i ansökningsfasen, se avsnitt 4.2.1 och 4.3.

Om flera olika riksintressen är utpekade på samma plats och de är oförenliga ska enligt MB 3 kap 10§ företräde ges till det intresse som är lämpligast för långsiktig hushållningen med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. För att juridiskt binda kommunens intentioner kan ibland områdesbestämmelser eller detaljplan upprättas. Sedan lagändringen i MB den 1 augusti 2009 ska fortsättningsvis detaljplan endast upprättas då det är stor efterfrågan på marken för andra byggnader eller anläggningar. Kommunen avgör om detaljplan behövs upprättas och om planen medger utbyggnad för vindkraftverk är rätten till bygglov säkerställd under planens genomförandetid.

4.1.3 Motstående intressen

Vid etablering av vindkraftverk utreds om lokaliseringen strider mot motstående intressen, exempel på intressen som kan föreligga vid vindkraftsetablering är följande:

Närboende

Bostäder får inte förekomma inom ljudgränsen 40 dB vilket kan innebära ett hinder för vindkraftverksetablering. Förutom ljudet verken ger ifrån sig kan även skuggning vara störande för närboende. Rekommendationer för hur mycket skuggtid som får uppkomma mot närliggande bostad per år finns och beror på vilken beräkningsmetod som använts vid skuggberäkningen. För att inte överstiga gränserna kan verken regleras automatiskt och stängas av när maxgränsen nåtts¹⁴.

¹² Rabbalshede Kraft AB

¹³ Vindlov, *Vindupptagningsområde*

¹⁴ Rabbalshede Kraft AB

Natur, kultur och landskap

Vid etablering av vindkraftverk ska hänsyn alltid tas till natur-, kultur och landskapsvärden. För att ge nationellt betydelsefulla områden ett starkare skydd kan de enligt miljöbalken pekas ut som riksintressen eller områdesskydd. Om vindkraftverken inte kan samordnas med eventuella betydelsefulla områden kan dessa intressen komma att konkurrera ut vindkraftsetableringen¹⁵.

Säkerhet

För att undvika olyckor som kan inträffa på grund av att delar lossnar, is slungas från rotorbladen ett verk välter eller vid andra haverier är det lämpligt att ha ett säkerhetsavstånd till vindkraftverket. Vindkraftverken ska placeras på så sätt att de inte kan falla över kraftledningar och det ska vara ett tillräckligt avstånd mellan kraftledningens och vindkraftverkets jordningspunkter¹⁶. Det är upp till kommunerna att ange eventuella säkerhetsavstånd men avståndet till större vägar och järnvägar bör dock vara minst verkets totalhöjd.

Försvaret och civilflyget

Vindkraftverk kan utgöra störningar för militära anläggningar gällande radar, radiolänkar och signalspaning. Risk finns även för att verken utgör fysiska hinder för luftfart samt övnings- och skjutverksamhet. Motsätter sig försvaret att vindkraftverk etableras på ett område skall de redovisa grunderna för detta till länsstyrelsen¹⁷. Även den civila flygverksamheten kan komma att påverkas av vindkraftverken, speciellt vid start och landning. Trafikverket har utarbetat ett dokument som reglerar hur nära ett verk får ligga flygplatser samt deras maximala höjd på platsen.

4.1.4 Arrende

För att få tillgång till den mark som krävs för att uppföra vindkraftverken upprättas ett arrendeavtal mellan vindkraftbolaget och berörd fastighetsägare. I avtalet bör vindkraftbolaget ges rätt till att inom arrendeområdet anlägga och nyttja befintliga vägar samt dra fram ledningar i den omfattning som behövs. Detta är viktigt att ta med i avtalet eftersom risken annars finns att vindkraftverken inte kan anläggas eller nyttjas om jordägaren skulle motsätta sig åtgärderna.

I förprojekteringen villkoras arrendeavtalet med att tillstånd och övriga faktorer leder till att etablering kan ske. Detta innebär att om vindkraftsetableringen inte blir genomförbar så faller avtalet automatiskt.

För mer information om arrendeupplåtelsen, se avsnitt 5.1.1.

¹⁵ Vindlov, *Natur, kultur och landskap*

¹⁶ Vindlov, *Kraftledningar*

¹⁷ Wizelius, *Vindkraft i teori och praktik*, s 162.

4.1.5 Vägar

Tillgång till vägar krävs för att kunna uppföra, genomföra service och montera ner verken. Oftast blir det aktuellt att använda både befintliga vägar och nyanlagda vägsträckningar då vindkraftverk ska uppföras. För att vägarna ska hålla för den tunga fordonstrafik som uppkommer främst vid byggtid och montering krävs ofta förstärkning och breddning av befintliga vägar som ska användas. Vid anläggande av ny väg röjs en vägkorridor på 10-15 meter som ska vara fri från sly och träd, varav själva vägkroppen upptar ca 5 meter och anläggs med ett 20-40 centimeter tjockt gruslager ovanpå. När montering av verket skett räcker det fortsättningsvis att vägområdets bredd inklusive diken underhålls till 6-8 meter¹⁸.

Vid en frivillig överenskommelse bör det i avtalet tas med vad som ska ingå i vägområdet. Om en lantmäteriförrättning skett för vägen anges vad som ingår i anläggningsbeslutet. Normalt omfattar vägområdet själva vägkroppen med tillhörande utrymmen för diken och slänter¹⁹.

Marktillgång för vägar, se kapitel 5 och 6.

4.1.6 Ledningar

Då den producerade elen ska transporteras ifrån vindkraftverket krävs att starkströmskablar anläggs mellan verket och elnätet, vilket bör ligga i så nära anslutning att inte alltför höga kostnader uppstår. För att minimera intrånget på omkringliggande fastigheter ska i största mån jordkablar användas såvida detta inte leder till oskäligen höga kostnader för arrendatorn. Jordkablar är oftast lättare för markägarna att acceptera då dessa inte är lika påtagliga som luftledning²⁰.

Arrendeavtalet bör ange förutsättningarna för arrendatorns rätt att inom det arrenderade området dra fram och nedlägga el- tele- och luftledning²¹. De möjligheter som finns för att få rätt att anlägga ledningar på annans mark är att ansöka om ledningsrätt hos lantmäterimyndigheten eller att upprätta ett frivilligt nyttjanderättsavtal med berörda markägare. Möjlighet finns även till att expropriera utrymme för ledningarna. Detta bör dock inte tillämpas eftersom tvångsvis upplåten ledningsrätt är lämpligare då det innebär en kortare och mer okomplicerad process. Det är inte möjligt att upprätta ett avtalsservitut enligt 14 kap JB då detta endast kan gälla mellan fastigheter och inte kan knytas till en anläggning.

För att anlägga starkströmsledningar krävs koncession enligt ellagen. Detta gäller för de flesta starkströmsledning²². Dock medges vissa undantag från och med 1 januari 2009. Enligt bestämmelsen kan numera ett internt nät som förbinder två eller flera elektriska produktionsanläggningar, som utgör en funktionell enhet, byggas och användas utan nätkoncession²². Exempel på då undantaget ska tillämpas är på och inom vindparker. Då

¹⁸ Rabbalshede Kraft AB

¹⁹ Trafikverket, *Frågor och svar om enskilda vägar*

²⁰ Lantbrukarnas riksförbund, *Vindavtalet*, s. 20

²¹ Lantbrukarnas riksförbund, *Vindavtalet*, s.11

²² Vindlov, *Elkoncession*

undantagen är tillämpliga behöver tillstånd eller dispens inte sökas hos energiinspektionen, utan undantaget gäller direkt²³.

Den som behöver tillgång till ett utrymme inom en fastighet för att anlägga vissa typer av ledningar för allmänt ändamål kan få rätt att göra detta genom upplåtelse av ledningsrätt enligt LL. Ledningsrätt kan upplåtas för starkströmsledningar som går mellan verket och elnätet. Rätten gäller endast för ledningarna och ger inte rätt att uppföra själva vindkraftverket. Även om överenskommelse inte kunnat träffas med markägare kan ledningsrätt upplåtas om villkoren i LL är uppfyllda. Rätten kan knytas till en juridisk person eller fastighet och innebär en stark rättighet som gäller för all framtid, även då äganderätten till marken övergår till någon annan. Viktigt att tänka på är att det enligt ellagen inte är tillåtet att ägaren till vindkraftverket är densamma som ägaren till elnätet, då produktion och distribution av el ska vara åtskilda²⁴.

Ett nyttjanderättsavtal tecknas på frivillig grund mellan markägaren och vindkraftsbolaget och ger rätt att anlägga ledningar på annans mark. Nackdelen med avtalsrättigheter är att de genom överlåtelse av marken eller vid en exekutiv auktion kan upphöra att gälla om inget förbehåll görs mot tredje man, förutsatt att köparen är i god tro och rimligen inte kunnat förutsätta att avtalet förelåg. Genom att skriva in avtalet i den upplåtande fastigheten i fastighetsregistret kan rätten tryggas då avtalet är synligt för tredje man.

4.2 Projektering

Tyder förprojekteringen på goda förutsättningar inleds nästa skede i etableringsprocessen, projekteringen. Mer exakta faktorer bestäms såsom vindkraftverkens placering inom tidigare utredda områden, hur stor effekt elnätet kan ta emot, verkens effekt samt övriga egenskaper som krävs för den specifika anläggningen. Vindkraftbolaget påbörjar även egna vindmätningar på lokaliseringsplatsen. Samrådsprocessen inleds och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

4.2.1 Samrådsprocessen

Samråd skall genomföras i god tid och i behövlig omfattning enligt MB 6 kap. Vanligtvis deltar berörd länsstyrelse, kommun, närboende samt föreningar och andra berörda²⁵. Innan samrådet ska skriftligt underlag tas fram av vindkraftsbolaget som lämnas till ovanstående parter. Underlaget ska innehålla uppgifter om den planerade verksamhetens utformning, lokalisering, omfattning samt dess förutsedda miljöpåverkan. Innebär anläggningen betydande miljöpåverkan ska även kommun, allmänheten, andra statliga myndigheter och organisationer ingå i samrådet. Kommunen är ofta tillsynsmyndighet och ingår då alltid som part i samrådet.

Vindkraftsbolaget bestämmer formen för samråd och utför kallelse, vilket ska ske i god tid innan ansökan om tillstånd söks och en MKB upprättas. Under samrådet anger

²³ Energimarknadsinspektionen, *När behöver man tillstånd för starkströmsledningar?*

²⁴ Vindlov, *Elkoncession*

²⁵ 6 kap 4§ MB

Länsstyrelsen den omfattning och inriktning som MKB:n ska inneha. Tillsynsmyndigheten ska godkänna att samråd skett i tillräcklig omfattning. Om de anser att det finns brister i samrådet kan vindkraftsbolaget få kalla till ett nytt samråd eller komplettera tidigare samråd²⁶. Samrådets innehåll sammanställs av vindkraftbolaget i en samrådsredogörelse som ska ligga till grund för MKB:n och ansökan.

4.2.2 Miljökonsekvensbeskrivning

Efter samråd upprättas en MKB av vindkraftsbolaget. Beskrivningen finansieras av bolaget och ska enligt MB 6 kap 3§ identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som den planerade verksamheten kan medföra dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt, dels på annan hushållningen med material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och på miljön som jämförs med alternativet då anläggningen inte byggs.

MKB:n ska ha den omfattning som behövs för att uppfylla syftet, vid vindkraftsetablering innebär detta att beskrivningen ofta innehåller utredningar om ljud- och skuggberäkningar, hur närboende påverkas, kumulativa effekter av flera verk, hur planförhållandena ser ut och om eventuella riksintressen berör området, infrastrukturintressen, alternativ utformning och lokalisering av verken, effekter på landskapsbilden och hur kultur och natur påverkas i övrigt samt hur framtida avveckling ska ske. För att tydliggöra den planerade anläggningen görs fotomontage över området så som det skulle se ut med uppförda verk²⁷.

När en MKB har upprättats skickas den tillsammans med tillståndsansökan in till kommun eller länsstyrelsen för granskning. Se 4.3.

4.3 Ansökan

Antalet vindkraftverk som ska uppföras inom vindparken och deras planerade höjd leder till att prövningarna görs antingen enligt MB eller PBL. Beroende på vilken lagstiftning som blir tillämplig är det länsstyrelsen eller kommunen som fattar beslutet.

4.3.1 Medelstora anläggningar

Att en anläggning klassas som medelstor innebär att ett verk uppförs som inklusive rotorblad är högre än 50 meter eller att två eller flera verk står tillsammans²⁸. För att få uppföra verken krävs bygglov enligt PBL och att en skriftlig miljöanmälan enligt MB görs till den berörda kommunala nämnd som ansvarar för miljö- och hälsoskyddsområdet. Handläggningen av de båda prövningarna ska samordnas av kommunen i lämplig omfattning.

²⁶ Rabbalshede Kraft AB

²⁷ Rabbalshede Kraft AB

²⁸ Vindlov, *Medelstora anläggningar*

4.3.2 Stora anläggningar

En stor anläggning definieras antingen av att två eller fler vindkraftverk står tillsammans där varje enskilt verk är högre än 150 meter eller att sju eller flera verk står tillsammans där samtliga verk har en totalhöjd på över 120 meter²⁹. För att uppföra en stor vindkraftanläggning krävs tillstånd enligt miljöbalken som prövas av Länsstyrelsen samt kommunens medgivande.

4.4 Upphandling

De tillstånd och medgivanden som behövs har nu beviljats och projekteringen fortsätter med upphandling av verk och annan teknik samt entreprenadarbeten. Avtal tecknas med nätbolaget och finansieringen ses över. De egna tidigare gjorda vindmätningarna analyseras för att resultera i noggranna investerings- och lönsamhetskalkyler³⁰.

4.4.1 Finansiering

Kostnader för att uppföra ett vindkraftverk ligger totalt på ca 30 miljoner kronor vilket förutom kostnader för själva verket inkluderar utgifter för marktillgång, lov och tillstånd, elanslutning, fundament, försäkringar, projektering samt vägar och ledningar. När verket väl är uppfört ligger drift- och underhållskostnader på ca 15-20 öre/kWh³¹. Då det handlar om stora kapital krävs det att investeraren har en stark ekonomisk ställning. I de fall då banklån tas för investeringen tillkommer räntekostnader under flera år då projekteringen och tillståndsprövningen pågår, detta utan att några intäkter fås under tiden. Etablering av en vindpark kan ta upp till sex år att projektera och uppföra. Att vindkraftverksamhet är kopplat till stora kostnader och att det tar lång tid innan investeringen lönar sig leder till att det är vindkraftsbolag drivna som aktiebolag som etablerar verk i störst utsträckning.

År 2003 infördes ett marknadsbaserat stödsystem för elcertifikat, vilket har syftet att öka produktionen av förnybar el på ett kostnadseffektivt sätt. Systemet innebär att producenterna av förnybar el får ett elcertifikat av staten för varje producerad MWh. Erhållet certifikat kan sedan säljas vidare på den öppna marknaden till köpare som enligt lagen om elcertifikat har så kallad kvotplikt. De som innefattas av kvotplikten är exempelvis elleverantörer och vissa elanvändare som måste köpa viss andel elcertifikat i förhållande till sin elanvändning eller elförsäljning³². På detta sätt får vindkraftsbolagen extra intäkter utan att själva lägga ut kostnader och staten bidrar till att målen för förnybar el enklare kan uppnås.

²⁹ Vindlov, *Stora anläggningar*

³⁰ Rabbalshede Kraft

³¹ O2, *Vindkraft och ekonomi*

³² Energimyndigheten, *Elcertifikat*

4.5 Byggnation

I den sista fasen i projekteringen utförs grundläggande markarbeten och byggandet av vägar görs av anlitade entreprenörer. Innan turbinleverantörerna reser verk som klassas som stora anläggningar ska bygganmälan och en anmälan till flyghinderdatabasen göras, hindermarkering på verken ska även vara gjord. Vid resning av medelstora anläggningar krävs istället att startbesked getts av byggnadsnämnden och vindkraftverken får normalt inte tas i bruk förrän byggnadsnämnden även lämnat ett slutbesked³³. Starkströmsledningarna anläggs och ansluts till elnätet, vilket görs av det elbolag som äger elnätet men bekostas av vindkraftsbolaget. Ledningarna mellan verken ägs sedan av antingen vindkraftbolaget eller av ägaren till elnätet, beroende på bland annat förutsättningar och antal verk i vindparken.

³³ Vindlov, *Bygglov och förhandsbesked*

5 Arrendeupplåtelsen och vägar inom området

För att få rätt till den mark som behövs för att kunna uppföra vindparken upprättas ett arrendeavtal mellan jordägaren och arrendatorn. I avtalet bör vindkraftbolaget ges rätt till att inom arrendeområdet anlägga och nyttja befintliga vägar i den omfattning som krävs för uppförande och vidmakthållande av vindkraftsanläggningen.

5.1 Arrendeavtalet

Ett arrende innebär att en person mot avgäld får en total nyttjanderätt över ett bestämt område. Detta betyder att han helt själv får råda över området under arrendetiden. Ett arrendeavtal gäller till förmån för en fysisk- eller juridisk person där belastad part är fastighet.

Det finns fyra former av arrende, jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende, vilken arrendeform som används beror på vad arrendet gäller. Mark som upplåts för vindkraftverk innefattas av anläggningsarrende, vilket föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att för förvärvsverksamhet på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad, som ej är av endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande³⁴. Fortsättningsvis syftar begreppet arrende på anläggningsarrende i arbetet.

Arrendeavtalet ska upprättas skriftligt för att gälla och ange de villkor som föreligger för arrendet³⁵. Ett skriftligt avtal innebär bevis för att överenskommelse har träffats och ger möjlighet till att skriva in avtalet i fastighetsregistret. Ett inskrivet avtal innebär att det är gällande mot tredje man vid överlåtelse av fastigheten och vid exekutiv auktion.

Den avgäld som ska betalas av vindkraftbolaget till jordägaren kan utgå på olika sätt och avtalas om vid upprättande av arrendeavtalet. Vanligast är att en kombination av en rörlig och en fast del betalas ut periodvis men möjlighet finns även att använda enbart en rörlig eller fast avgift. Den rörliga avgiften inkluderar den faktiska elproduktionen från verket, eventuell stilleståndsersättning samt andel av bolagets produktionsbaserade ersättningar från exempelvis elcertifikat. Den fasta avgiften baseras på den installerade märkeffekten i verket. I fallet då en fast avgift betalas ut periodvis ska hänsyn tas till ändringar av konsumentprisindex. Istället för att en periodisk summa utbetalas kan parterna avtala om att ett engångsbelopp för hela upplåtelseperioden ska utgå som baseras på den installerade märkeffekten i verket. Nackdelen med detta alternativ är att fastighetens marknadsvärde minskar vid en eventuell försäljning. Viktigt att tänka på som jordägare när avgälden baseras på ett engångsbelopp är att avtala om justering för eventuell ändring av konsumentprisindex³⁶.

Ersättning ska utgå genom att en viss andel av den totala arrendeavgiften ska fördelas proportionerligt mot antal verk som jordägarna har på sina fastigheter medan resterande

³⁴ 11kap 1§ JB

³⁵ 8 kap 3§ 1 st. JB

³⁶ Lantbrukarnas riksförbund, *Vindavtalet*, s.14

del av arrendeavgiften fördelas proportionerligt mellan de fastighetsägare som innehar mark inom vindupptagningsområdet³⁷.

Enligt JB 11kap 2§ ska arrendeavtalet träffas för viss tid. Den kortaste tiden som får tecknas är 1 år och den längsta tiden 50 år, dock är den längsta tiden inom detaljplanlagt område 25 år.³⁸ Vanligtvis tecknas arrendeavtal för vindkraftverk på 25-30 år för att täcka verkets tekniska livslängd.

Ett anläggningsarrende innebär att arrendatorn har ett indirekt besittningsskydd. Skyddet innebär att skadestånd ska utgå till arrendatorn om jordägaren inte medger en förlängning av avtalet eller ställer oskäliga villkor på en sådan förlängning³⁹. Besittningsskyddet är dock dispositivt och kan avtalas bort i arrendeavtalet om båda parter är överens.

Uppsägning av avtalet ska ske senast sex månader före arrendetidens utgång, görs uppsägning inte i rätt tid anses avtalet automatiskt förlängt med arrendetiden, dock max fem år, om ej annat har avtalats⁴⁰.

När arrendeavtalet upphör är praxis att marken där vindkraftverken stått återställs så att samma markanvändning som förelåg innan upplåtelsen kan återupptas. Återställningen bekostas och genomförs av arrendatorn⁴¹. Möjligheter till att avtala om annat finns, men måste då skrivits in i avtalet vid upprättandet.

5.2 Vägar inom arrendeområdet

Som tidigare nämnts bör vindkraftbolaget ges rätt till att inom arrendeområdet anlägga och nyttja befintliga vägar i den omfattning som krävs för uppförande och vidmakthållande av vindkraftsanläggningen. Vägarna bör utformas i samråd med jordägaren och lokaliseras på så sätt att vindkraftverksamhetens påverkan på markanvändningen minimeras. Då fysiska åtgärder ska utföras inom området rekommenderar lantbrukarnas riksförbund att besiktning av vägarna ska ske. Rekommendation är att förbesiktning av befintliga vägar som ska nyttjas ska genomföras senast trettio dagar före bygganmälan och en efterbesiktning senast trettio dagar efter driftsättningen av anläggningen. Arrendatorn står då för besiktningens kostnader och de eventuella kostnader som kan uppstå om skicket på vägarna inte uppgår till samma standard vid efterbesiktningen som de hade vid förbesiktningen. Om jordägaren använder vägarna på så sätt att skada uppkommer ska han åtgärda skadan omgående, annars har arrendatorn rätt att på jordägarens bekostnad reparera skadan.⁴²

Vanligtvis lämnas vägarna kvar i befintligt skick efter avtalets utgång och övergår till fastighetsägare att förvalta. Vad som gäller vid utgången skrivs in i arrendeavtalet vid

³⁷ Lantbrukarnas riksförbund, *Vindavtalet*, s.14

³⁸ Larsson och Synnergren, *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*, s. 185-186.

³⁹ 11 kap 5§ JB

⁴⁰ 11 kap 3§ JB

⁴¹ Lantbrukarnas riksförbund, *Vindavtalet*, s.28

⁴² Lantbrukarnas riksförbund, *Vindavtalet*, s. 11

upprättandet. Om fastighetsägare inte önskar ha kvar vägarna efter utgångstiden ska detta tas in i avtalet och innebär då att vindkraftbolaget ska återställa marken i dess ursprungliga skick. Det är dock ovanligt att fastighetsägarna inte vill ha kvar vägarna när vindparken monterats ned⁴³.

⁴³ Rabbalshede Kraft AB

6 Markåtkomst för enskilda vägar utom arrendeområdet

En enskild väg är en väg som inte är allmän, det är alltså annan än kommun eller staten som är väghållare. De enskilda vägarna utgör den största delen av Sveriges vägnät och är till stor del skogsbilvägar. De som är väghållare bär det juridiska ansvaret för vägarna. För enskilda vägar kan dessa exempelvis vara enskilda eller flera markägare, vägsamfälligheter eller samfällighetsföreningar⁴⁴. Ägaren till den enskilda vägen har rätt att utan vidare förbjuda motortrafik på vägen men om stadsbidrag utgår till underhåll måste vägen i regel hållas öppen för allmänhetens biltrafik⁴⁵.

För att vindkraftsbolaget ska få rätt att nyttja och nyanlägga vägar utom arrendeområdet kan olika alternativa lösningar användas. Vilka lösningar som kan bli tillämpliga beror på hur förutsättningarna ser ut i det enskilda fallet. Vindkraftbolaget står vanligtvis för de kostnader som vindkraftsetableringen medför⁴⁶.

Då annan fastighet berörs än den som belastas av arrendavtal upprättas vanligtvis ett nyttjanderättsavtal med markägaren för att lösa vägfrågan. Om överenskommelse inte kan träffas finns möjlighet att genom expropriation tvångsvis ta i anspråk marken med nyttjanderätt eller äganderätt då anläggningen inte är uppförd.

När vindparken sedan är uppförd finns möjlighet att skapa en rättighet för vindkraftbolaget att bygga- eller nyttja befintlig väg på annan fastighet. Även att skapa en gemensam rättighet för flera fastigheter eller att ta del i en redan befintlig gemensam rättighet är en möjlighet för vindkraftbolaget att få rätt till väg.

6.1 Nyttjanderätt

6.1.1 Allmänt

Nyttjanderätter avser arrende, hyra, tomträtt eller annan nyttjanderätt. En nyttjanderätt innebär rätt för en fysisk- eller juridisk person att använda annan fastighet eller fast egendom under en viss tid. Allmänna bestämmelser om nyttjanderättsavtal finns i 7 kap JB.

För att vindkraftbolaget ska få rätt till att anlägga nya vägar kan antingen ett arrendavtal eller nyttjanderättsavtal upprättas med berörda fastighetsägare. Den form av arrende som blir tillämplig beror på syftet med verksamheten vilket i detta fall är att möjliggöra vindkraftsverksamhet. Eftersom marken för vindparken upplåts med anläggningsarrende enligt 11 kap JB, se avsnitt 5.1, kommer även vägarna utom arrendeområdet vara möjliga att upplåtas med denna arrendeform. En förutsättning för att arrendeupplåtelse ska kunna ske för vägarna är att vindkraftbolaget själva äger vägarna. Mer om arrendeupplåtelsen se kap. 5.

⁴⁴ Trafikverket, *Om enskilda vägar*

⁴⁵ Naturvårdsverket, *Allemansrätten, vad säger lagen?* s. 35

⁴⁶ Rabbalshede Kraft AB

Då befintliga vägar ska användas är nyttjanderättsavtal tillämpliga. Fortsättningsvis i arbetet utreds nyttjanderättsavtal enligt 7 kap JB och inte arrendeavtal eftersom detta tidigare behandlats.

Inga formkrav föreligger för avtalet som kan vara både muntligt och skriftligt för att vara gällande. I nyttjanderättsavtalet får parterna avtala vad de finner lämpligt i det enskilda fallet, det är inte lag reglerat vad som ska ingå i ett sådant avtal. Ett skriftligt upprättat avtal är dock att föredra då det tydliggör förutsättningarna för parterna och utgör bevismateriel vid en eventuell tvist.

Nyttjanderättsavtalet är inte bindande för längre tid än 50 år från det att avtalet slöts, inom detaljplanelagt område är denna tid istället 25 år. Vanligtvis tecknas nyttjanderättsavtalet på samma tid som arrendeavtalet för vindkraftanläggningen, det vill säga på cirka 25-30 år. Vid avtalets utgångstid kan ny överenskommelse om förlängning träffas mellan parterna. Om förlängningen inte sker på grund av lag eller enligt bestämmelse i upplåtelseavtalet ska överenskommelsen gälla som en ny upplåtelse⁴⁷.

Då fastigheter nybildas eller ombildas genom fastighetsbildning berörs avtalsnyttjanderätter olika beroende på hur belastningen påverkas. Om fastighet delas som belastas av nyttjanderätt gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättigheten begränsad till visst område upphör rättigheten att besvära fastighet som inte omfattas av området⁴⁸. Då avtalsnyttjanderätter berörs av fastighetsreglering är huvudregeln att rättigheten får utövas på område som överförs till fastigheten. Är rättigheten begränsad till viss del av fastigheten eller om utövningen på det överförda området anses strida mot upplåtelsen kommer dock rättigheten aldrig att bli gällande⁴⁹.

För att möjliggöra att rättigheten lever vidare kan lantmäteriet förordna om att avtalsnyttjanderätten ska fortsätta gälla i den överförda egendomen. Detta är möjligt då någon sakägare begär det samt att åtgärden är lämplig och inte motverkar syftet med regleringen⁵⁰.

6.1.2 Fastighetsöverlåtelse

Skrivs rättigheten inte in i fastighetsregistret har den belastade fastighetens ägare skyldighet att göra förbehåll om rättigheten till eventuell köpare av fastigheten. Skulle rättigheten till väg upphöra till följd av att överlåtaren av fastigheten inte gjort förbehåll om rättigheten och köparen är i god tro ska överlåtaren ersätta rättighetshavaren för den uppkomna skadan⁵¹.

Ett skriftligt avtal har den fördelen att det kan skrivas in i fastighetsregistret, vilket innebär att det är synligt för tredje man och blir gällande vid överlåtelse och exekutiv auktion av

⁴⁷ 7 kap 7§ JB

⁴⁸ 7 kap 27§ JB

⁴⁹ 7 kap 29§ JB

⁵⁰ 5 kap 33a§ 1 st. FBL

⁵¹ 7 kap 18§ JB

den belastade fastigheten. Att nyttjanderätten ska skrivas in måste uttryckligen anges i avtalet.

6.1.3 Ersättning

De berörda parterna avtalar själva om ersättningens storlek i samband med upprättande av nyttjanderättsavtalet. Ersättningen bör baseras på hur stort intrång det blir för fastighetsägaren samt om han själv kan dra nytta av vägarna.

6.1.4 Ändring och upphävande

För nyttjanderättsavtal angående vägar finns inga lagregler som reglerar vad som händer vid avtalsbrott utan de allmänna rättsprinciperna blir tillämpliga. Dessa innebär i stort sett att den drabbade parten kan säga upp avtalet och begära skadestånd om avtalsbrottet är av väsentlig betydelse.

Enligt praxis lämnas vanligtvis vägarna kvar i befintligt skick efter avtalets utgång och övergår till fastighetsägarna att förvalta. Om fastighetsägarna inte önskar ha kvar vägarna efter utgångstiden bör detta tas med vid upprättandet av nyttjanderättsavtalet och innebär då att vindkraftbolaget ska återställa marken i dess ursprungliga skick⁵².

6.1.5 Diskussion om tillämpligheten för vindparker

Nyttjanderättsavtal med enskild fastighetsägare

Då befintliga vägsträckningar behöver nyttjas eller vägar nyanläggas på enskild fastighetsägares mark upprättas vanligtvis ett nyttjanderättsavtal framför annan åtgärd. Alternativet är lämpligast eftersom anläggningen inte behöver vara uppförd vid upprättandet av avtalet. Det är även kostnadseffektivt och tidsbesparande samtidigt som goda relationer bibehålls med fastighetsägare. Inga lantmäteriatgärder eller andra myndighetsbeslut krävs då avtalet grundar sig på civilrättsliga regler.

Om vägar behöver nyttjas eller anläggas utom arrendeområdet men på samma fastighet som upplåtit mark för arrendet bör detta avtalas i samband med att arrendeavtalet upprättas. På så sätt behöver inte ett separat nyttjanderättsavtal upprättas.

Nyttjanderättsavtal med anläggningssamfällighet

Se avsnitt 6.2.6.1.

Nyttjanderättsavtal mellan berörda fastighetsägare

Om behov finns och berörda fastighetsägare är intresserade av att nyttja varandras befintliga vägar och eventuella nya vägsträckningar anlagda av vindkraftbolaget kan nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägarna upprättas. Vindkraftbolaget har ingen skyldighet att lösa denna reglering mellan fastighetsägarna men kan som en serviceåtgärd bistå fastighetsägarna med att genomföra detta.

⁵² Rabbalshede Kraft AB

Att hjälpa fastighetsägarna med att upprätta nyttjanderättsavtal är ett enkelt och kostnadseffektivt sätt för vindkraftbolaget att bidra till positiv inställning till verksamheten. Fastighetsägarna kan då dra nytta av vindkraftbolagets intrång vilket kan bidra till att de är positiva till att upplåta egen mark till förmån för vindkraftbolaget. Lämpligtvis upprättar vindkraftbolaget en mall för avtalet som fastighetsägarna sedan bara kan underteckna. I avtalet bör tydliga förutsättningar anges för nyttjandet och vilken eventuell ersättning som ska utgå. Ersättning utgår normalt inte mellan fastighetsägarna under vindparkens drifttid. Detta eftersom vindkraftbolaget normalt bekostar anläggning och underhåll för de vägar som behövs för vindparken.

Alternativ till att upprätta nyttjanderättsavtal är att skapa avtalsservitut mellan fastigheterna enligt JB 7 och 14 kap. Till skillnad från ett nyttjanderättsavtal upplåts servitutet till förmån för en fastighet och är inte tidsbegränsat. För att ett avtalsservitut ska föreligga krävs att kraven i JB 14 kap 1§ är uppfyllda, vilket innebär att servitutet ska främja en ändamålsenlig markanvändning och vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Är inte detta uppfyllt leder det ofta till att avtalet automatiskt istället blir gällande som ett nyttjanderättsavtal.

6.2 Gemensamhetsanläggning

6.2.1 Allmänt

En gemensamhetsanläggning(ga) är en fysisk anläggning av stadigvarande betydelse som hör till minst två fastigheter gemensamt. Inrättande sker enligt anläggningslagens(AL) regler och kan ske både för befintliga- och planerade anläggningar där ett av de vanligaste exemplen är för enskilda vägar.

De som kan vara delägare i en ga definieras av fastighetsbegreppet i AL. Detta infattar förutom registerfastighet även styckningslotter, inskriven tomträtt, naturreservat, gruva samt om det är lämpligt även byggnad eller annan anläggning som ej hör till en fastighet.

Anläggningar som idag anses vara gemensamhetsanläggningar enligt AL har ofta tillkommit genom lagen om enskilda vägar(EVL) eller lagen om gemensamma anläggningar(LGA). Om en ga tillkommit enligt LGA kan dess regler fortfarande vara tillämpliga för förvaltningen. Sker någon förändring i denna ga ska AL:s regler tillämpas och i fortsättningen betraktas anläggningen vara inrättad enligt AL och SFL:s regler för förvaltningen kommer att gälla. En enskild väg med gemensam väghållning enligt EVL anses, sedan lagen om upphävande av enskilda vägar, utgöra en ga enligt AL. Vägförening och vägsamfällighet som är äldre förvaltningsformer anses idag vara samfällighetsföreningar enligt SFL⁵³.

De fastigheter som deltar i ga:n bildar en anläggningssamfällighet vars uppgift är att förvalta anläggningen. Anläggningssamfälligheten bildas automatiskt när förrättningen vunnit laga kraft genom anläggningsbeslutet. I beslutet ska anges anläggningens ändamål

⁵³ Julstad Barbro, *Fastighetsindelning och markanvändning*, s. 145-146

och läge, de deltagande fastigheterna, utrymme som upplåts för anläggningen samt utförandetiden. Anläggningssamfälligheten har till uppgift att förvalta anläggningen vilket sker genom antingen förenings- eller delägarförvaltning. Vilken typ av förvaltning som tillämpas har betydelse vid röstning om förslag då alla delägare måste vara eniga för att ett förslag ska antas vid delägarförvaltning, medan majoritetsbeslut avgör i en föreningsförvaltning.

De fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten ska alltid tilldelas andelstal som fördelar kostnader för utförande och drift av anläggningen, oavsett om anläggningen är byggd eller ej. Andelstal för utförande baseras på den nytta fastigheten har av anläggningen medan andelstal för drift baseras på i vilken omfattning fastigheten använder vägen. Inträder ny fastighet som ska ta del av anläggningen skall ägaren betala en inträdesavgift till samfälligheten som motsvarar andelstalet för utförandet av anläggningen. En vanlig metod som tillämpas för fördelning av andelstalen gällande vägar är ton-kilometer-metoden som baseras på det faktiska avståndet av vägen som respektive fastighet nyttjar samt en schablon för trafikmängden som beror på fastighetstypen. Metoden är enkel att tillämpa och fungerar bra att använda på längre vägsträckor där fastigheterna ligger utspridda. En nackdel är dock att schablonerna inte alltid blir helt korrekta då fastighetstyperna generaliseras.

6.2.2 Inrättande

De som har rätt att begära en anläggningsförrättning är ägare till fastighet som ska delta, samfällighetsföreningen efter beslut på stämma, kommun samt i vissa fall trafikverket och länsstyrelsen. Inrättande enligt AL söks hos lantmäteriet och sker genom en lantmäteriförrättning.

För att en ga ska få inrättas ska villkoren till skydd för enskilda intressen i AL 5-8§§ vara uppfyllda, dock är dessa i vissa fall dispositiva vilket innebär att de ej är tvingande. Även villkoren till skydd för allmänna intressen i AL 9-11§§ ska vara uppfyllda för att inrättande ska vara möjligt.

Väsentlighetsvillkoret, 5§ AL

Gemensamhetsanläggning får endast inrättas för fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att delta. Villkoret är dispositivt och behöver inte vara uppfyllt om fastighetsägarna är överens om vilka fastigheter som ska ingå i ga:n. Villkoret får främst betydelse i tvångssituationer där det innebär att en fastighet är skyldig att ingå i ga:n om det är av väsentlig betydelse för denna. Villkoret innebär även en rätt för fastighet att ta del av anläggningen och om den är av väsentlig betydelse för denna kan inte andra delägare förhindra inträde.

Båtnadsvillkoret, 6§ AL

Båtnad ska uppnås med anläggningen vilket betyder att fördelarna av ekonomisk eller annan art ska överväga kostnaderna och olägenheterna som anläggningen medför. Inrättande får inte ske för byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet om ökad

kostnad eller annan olägenhet av betydelse kan komma att uppstå för annan delägare. Villkoret är indispositivt och måste alltså alltid vara uppfyllt för att inrättande ska kunna ske.

Opinionsvillkoret, 7§ AL

Ga får inte inrättas om fastighetsägarna som ska delta i anläggningen och hyresgäster i sådana fastigheter, motsätter sig åtgärden mera allmänt och har beaktansvärda skäl för det. Villkoret är delvis dispositivt, om behovet av anläggning är synnerligen viktig ur allmän synpunkt kan ga inrättas om även om villkoret inte är uppfyllt.

Lokaliseringsvillkoret, 8§ AL

En ga ska förläggas och utföras på ett sådant sätt som innebär minsta möjliga intrång och olägenhet på de fastigheter där anläggningen ska utföras utan att detta medför oskälig kostnad. Villkoret är delvis dispositivt, fastighetsägarna får komma överens om placering om flera alternativ finns så länge de tvingande villkoren är uppfyllda.

Skydd för allmänna intressen, 9-11§§ AL

Ga får inte inrättas i strid mot detaljplan eller områdesbestämmelser. Motverkas inte syftet med planen eller bestämmelserna får dock mindre avvikelser göras. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser får syftet med dessa inte motverkas. Utanför detaljplanelagt område får ga inte inrättas om det skulle innebära att områdets ändamålsenliga användning försvåras, olämplig bebyggelse föranleds samt om lämplig planläggning av området motverkas. Uppkommer olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse får ga inte inrättas om anläggningen inte är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

6.2.3 Fastighetsöverlåtelse

Deläggande i en ga är knutet till fastigheten och inte till fastighetsägaren, vilket innebär att delägandet följer med fastigheten vid överlåtelse. Detta gäller både vid en frivillig överlåtelse och vid en exekutiv auktion. Upplåtet utrymme för ga inom fastighet fortsätter att vara upplåtet oavsett om ny ägare tillträder.

6.2.4 Ersättning

Fastighetsägare som upplåter mark för en ga eller är innehavare av en rättighet som påverkas av intrånget ska ersättas genom av lantmäteriet beslutat ersättningsbelopp, vilket redovisas i ersättningsbeslutet. Huvudprincipen är att ersättning ska utgå som ett engångsbelopp, vilket betalas av anläggningssamfälligheten. Ersättning ska betalas inom tre månader från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft, annars utgår dröjsmålsränta enligt 6§ räntelagen⁵⁴. Om ersättningen enligt ersättningsbeslutet inte helt betalats inom ett år och

⁵⁴ 32§ AL

ingen ersättningsberättigad begärt att ersättningen ska utgå, anses hela anläggningsbeslutet förfallet⁵⁵.

Om det vid inrättandet av ga:n kan antas uppkomma skada eller intrång som vid tidpunkten är svårbedömd får lantmäteriet, om det är lämpligt, efter särskilt yrkande hänvisa sakägare att vid särskild förrättning föra talan om sådan ersättning. Ansökan om särskild förrättning ska göras inom den tid, högst tio år, som lantmäterimyndigheten bestämmer⁵⁶.

6.2.5 Ändring och upphävande

Uppkommer ändrade förhållanden för en befintlig ga ska omprövning ske om förändringen innebär en väsentlig påverkan⁵⁷. Exempel på när en omprövningsförrättning kan bli tillämplig kan vara då deltagande fastigheter får ändrat användningssätt så att nyfördelning av andelstalen bör ske, en väg ska breddas eller få ny sträckning, ny fastighet ska inträda i ga:n samt om anläggningen ska upphöra.

Omprövning sker oftast genom en ny lantmäteriförrättning men kan även ske genom enklare förfaranden. Delägarna har möjlighet att själva göra en överenskommelse angående justering av andelstal och utträde eller inträde för fastighet⁵⁸. Strider överenskommelsen inte uppenbarligen mot AL:s regler ska lantmäteriet godkänna överenskommelsen. Godkänns överenskommelsen har den samma verkan som en ny förrättning. Om föreningsförvaltning föreligger och det är fastställt i anläggningsbeslutet, får styrelsen för samfällighetsföreningen utan att omprövning sker ändra fastighets driftandelstal om användningssättet ändras med stadigvarande betydelse⁵⁹.

Om anläggningen inte är uppförd inom den tid som angetts i anläggningsbeslutet förfaller beslutet vilket medför att rätten till att inrätta anläggningen förverkats. Då det skäligen misstänks att anläggningen inte kommer att uppföras inom angiven tid kan ansökan om syssloman göras till lantmäteriet. Godtas ansökan ska lantmäteriet ange den tid inom vilket sysslomannen ska ha genomfört anläggningsbeslutet och får om särskilda skäl föreligger ge förlängning av denna tid. Sysslomannen har till uppgift att genomföra anläggningen genom de befogenheter delägarna annars hade haft⁶⁰.

6.2.6 Diskussion om tillämpligheten för vindparker

Nyttjanderättsavtal med befintlig anläggningssamfällighet

Om vindkraftbolaget inte ska inträda som delägare i befintlig ga men ändå vill nyttja dess vägar finns möjlighet att upprätta ett nyttjanderättsavtal med anläggningssamfälligheten.

⁵⁵ 33§ AL

⁵⁶ 13a§ AL

⁵⁷ 35§ AL

⁵⁸ 43§ AL

⁵⁹ 24a§ AL

⁶⁰ 33a§ AL

Detta är den enda möjligheten att få rätt att använda vägar som förvaltas av en anläggningssamfällighet när vindparken inte är uppförd.

Förvaltas anläggningen genom en delägarförvaltning krävs att samtycke ges av varje enskild delägare. Sker förvaltningen istället genom föreningsförvaltning ska frågan tas upp med någon i styrelsen som sedan för vidare denna till en ordinarie stämma. Om inget annat föreskrivits i stadgarna för samfällighetsföreningen krävs att kvalificerad majoritet uppnås för att nyttjanderätt ska kunna upplåtas för längre tid än fem år⁶¹. Detta innebär att minst två tredjedelar av de avgivna rösterna ska vara positiva till förslaget för att det ska gå igenom. Tecknas avtal bör styrelsen ta med vissa riktlinjer som anger villkoren för nyttjande och eventuella ombyggnader⁶².

Om det blir aktuellt att nyttja vägar som omfattas av en gemensamhetsanläggning behöver oftast vägarna breddas eller förstärkas för att tillgodose den standard som krävs för vindkraftsetablering. Det anläggningsbeslut som upprättades av lantmäteriet när gemensamhetsanläggningen inrättades definierar anläggningen. Då breddning eller förstärkning ska ske innebär det en förändring av anläggningen som kräver en omprövningsförrättning. I förrättningen tas beslut om vilken mark som ska tas i anspråk och vilken ersättning som ska utgå för detta. Ett nytt anläggningsbeslut tas där anläggningen omdefinieras.

När vindkraftbolaget avslutar sin verksamhet på platsen och behov finns för anläggningssamfälligheten att nyttja vindkraftbolagets vägar kan dessa anslutas till befintliga genom en omprövningsförrättning.

Inträde i befintlig gemensamhetsanläggning

För att vindparken ska kunna inträda som delägare i en ga krävs till en början att anläggningen är uppförd. Om en vindpark vidare kan anses vara en sådan anläggning som kan delta i en ga är inte helt tydligt enligt AL 2§. Enligt förarbetet NJA II 1974 förs följande resonemang om vilka anläggningar som kan ingå ”Frågan om sådan anläggningsanslutning är beroende av en lämplighetsprövning i det enskilda fallet. En faktor som man härvid bör tillmäta betydelse är anläggningens värde och beskaffenhet i övrigt. Sådan arrendebebyggelse som inte grundar besittningsskydd enligt reglerna i 10 kap. JB torde exempelvis som regel inte böra anslutas. För att anslutning skall kunna komma i fråga synes i normalfallen vidare böra krävas att det föreligger en tryggad rätt att under längre tid ha anläggningen kvar”.

Enligt vår bedömning kan en vindkraftpark anses ha det värde och den beskaffenhet som krävs för att få ingå som delägare i ga:n. Även upplåtelse tiden för rätten att ha kvar anläggningen (25-30 år) kan sannolikt anses godtagbart som en tillräckligt lång tid. Dock grundar arrendebebyggelsen för vindkraftverk inte besittningsskydd enligt 10 kap JB vilket avser bostadsarrende, utan ett anläggningsarrende innebär ett indirekt besittningsskydd.

⁶¹ 51§ SFL

⁶² Riksförbundet enskilda vägar, *EVA-REV*

Förarbetet är vagt formulerat i denna fråga och formuleringen ”torde exempelvis som regel inte böra anslutas” borde efter lantmäteriets lämplighetsprövning kunna frångås om anläggningen i övrigt anses vara lämplig som delägare i ga:n. Frågan avgörs av lantmäteriet vid en omprövningsförrättning.

Leder lämplighetsprövningen till att anläggningen anses godtagbar som delägare har vindkraftsbolaget rätt att inträda i en befintlig ga. Inträde kan ske genom antingen en omprövningsförrättning som genomförs av lantmäteriet eller genom att överenskommelse träffas mellan delägande fastighetsägarna. En omprövningsförrättning ska ske om vindkraftbolagets inträde medför att anläggningen kommer breddas och förstärkas. Detta eftersom anläggningen då behöver omdefinieras i anläggningsbeslutet. En överenskommelse om vindkraftbolagets inträde är lämpligare att göra då ingen förändring av anläggningen behöver ske. Förvaltas anläggningen genom föreningsförvaltning krävs majoritetsbeslut för att överenskommelsen ska vara möjlig. Vid delägarförvaltning krävs samtycke ifrån samtliga deltagande fastighetsägare.

Träffas överenskommelse av anläggningssamfälligheten skickas överenskommelsen in till lantmäteriet som ska godkänna inträdet om den inte uppenbarligen strider mot AL:s regler. Godkänns överenskommelsen får den samma verkan som om en omprövningsförrättning skett. Om anläggningssamfälligheten nekar till inträde kan ansökan ställas till lantmäterimyndigheten. De kan efter villkorsprövning ta beslut att anläggningen efter omprövningsförrättning ska ingå som delägare i ga:n.

Vid inträde erlagger vindkraftsbolaget en inträdesavgift som ska motsvara andelstalet för utförandet av anläggningen samt tilldelas ett driftandelstal.

Inrättande av gemensamhetsanläggning

Att bilda en ga är ett bra alternativ då komplicerade anläggningar kan hanteras och ansvaret för kostnaderna tydligt fördelas genom andelstal. Genom anläggningsbeslutet definieras anläggningen detaljerat och tydliga riktlinjer finns att följa för delägarna, vilket leder till att oenigheter mer sällan uppstår.

Om berörda fastighetsägarna vill kunna nyttja varandras vägar och de av vindkraftbolaget nyanlagda vägsträckningarna, kan vindkraftbolaget som en serviceåtgärd ansöka om att inrätta en ga. Förutsättningarna för att vindkraftbolaget ska få ansöka är att vindparken har uppförts och att de själva ska inträda som delägare i ga:n. Innan anläggningen är uppförd kan vindkraftbolaget endast rekommendera fastighetsägarna att själva ansöka om inrättande om de vill detta. Beslut om inrättande tas av lantmäteriet som även beslutar om vilka fastigheter som ska delta. Vilka fastigheter som ska ingå grundas på väsentlighetsvillkoret, dock kan fastighet för vilken det inte är av väsentlighet delta om övriga fastighetsägare godkänner inträdet.

Om vindkraftbolaget har behov av att en ga inrättas kan ansökan göras trots att övriga berörda fastighetsägare motsätter sig åtgärden. Det är då upp till lantmäteriet att besluta om inrättande får ske och vilka fastigheter ska ingå på grund av väsentlighetsvillkoret. Exempel

på när det kan bli aktuellt att inrätta en ga är då tidigare upplåten nyttjanderätt upphört att gälla på grund av avtalsbrott. Att inrätta en ga kan även ske då en nyttjanderätt redan innehas men en starkare rättighet önskas när vindkraftsanläggningen uppförts. Nyttjanderättsavtalet kommer då fortfarande att vara gällande samtidigt som rätten till väg säkras genom delägande i en ga.

Om det finns en ga som omfattar vindkraftbolagets vägar övertar anläggningssamfälligheten förvaltningen av vägarna då vindkraftbolagets verksamhet avslutas på platsen. Behöver vägarna anpassas till den nya situationen som uppkommer till följd av att vindkraftbolaget utträder ur anläggningssamfälligheten ska en omprövningsförrättning ske där anläggningen omdefinieras och nya andelstal fördelas. Om ingen förändring av vägarna ska ske räcker det att en överenskommelse träffas av delägarna angående nya andelstal.

6.3 Officialservitut enligt AL

6.3.1 Allmänt

Ett servitut innebär en rätt för fastighet att i visst bestämt hänseende nyttja annan fastighet för att tillgodose kompletterande behov. Den fastighet för vilken servitutet upplåts för benämns härskande fastighet i servitutsförhållandet medan den belastade fastigheten kallas tjänande.

Enligt AL 49§ går det att som fristående åtgärd skapa ett officialservitut till förmån för enstaka fastighet att få bygga väg över annan fastighet eller att använda befintlig väg, vilket tillskapas genom en lantmäteriförrättning. Upplåtelsen får endast ske om den är lämpligare än att bilda en gemensamhetsanläggning eller att ansluta fastigheten till befintlig anläggning. För att lösa flera fastigheters gemensamma vägbehov är huvudregeln att frågan ska lösas genom gemensamhetsanläggning, fall där det kan vara lämpligare att bilda servitut enligt AL är då det rör sig om ett enskilt fastighetsbehov eller då behovet är stadigvarande men av mindre omfattning eller sporadiskt.

Ett officialservitut skapas genom ett beslut av domstol eller myndighet och går inte att upprätta avtalsvis. Vanligtvis skapas servitutet genom en lantmäteriförrättning och då det bildas enligt AL:s regler blir beslutet att betrakta som ett anläggningsbeslut⁶³. En officialrättighet skrivs alltid in i lantmäteriets fastighetsregister och redovisas i den belastade fastigheten.

För att en rättighet ska klassas som servitut krävs att rekvisiten i 14 kap 1§ 1-2 st. JB är uppfyllda. Rekvisiten innebär att upplåtelsen ska vara för stadigvarande betydelse, främja en ändamålsenlig markanvändning så att den totala nyttan blir större en belastning för den tjänande fastigheten, skapas i visst hänseende och inte innebära totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Ett servitut får inte innebära en skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att utföra positiva prestationer, dock är det tillåtet att servitutet medger

⁶³ NJA II 1974 s. 98

att den tjänande fastigheten ska stå för underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning. Upplåtelse får inte ske om det medför synnerliga men för den upplåtande fastigheten, exempel på detta är då näringsverksamhet allvarligt försvåras.

När servitut upplåts enligt AL ska även reglerna i 8-11§§ AL beaktas⁶⁴. Dessa innebär att servitutet ska förläggas på sådant sätt så att minsta intrång och olägenhet uppkommer utan oskäligen kostnader. Servitutet får inte heller strida mot gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas får dock mindre avvikelser göras. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser får syftet med dessa inte motverkas. Utanför detaljplanelagt område får inte servitut upplåtas om det skulle innebära att områdets ändamålsenliga användning försvåras, olämplig bebyggelse föranleds samt om lämplig planläggning av området motverkas. Uppkommer olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse får servitut inte upplåtas om detta inte är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Till skillnad från servitut tillskapade enligt reglerna i FBL kan servitut enligt AL upplåtas för såväl tillfälliga som stadigvarande behov. Syftet med avgränsningen är att servitut enligt 7 kap 2§ FBL ska användas när rätten att bygga väg upplåts i samband med en annan fastighetsbildningsåtgärd medan servitut enligt 49§ AL ska användas när det redan finns en tomt och det behövs en väg⁶⁵.

6.3.2 Fastighetsöverlåtelse

Ett servitut är kopplat till äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas särskilt⁶⁶. Ett officialservitut är en stark rättighet som varken kan upphöra att gälla genom överlåtelse av den tjänande fastigheten eller vid en exekutiv auktion.

6.3.3 Ersättning

Beroende på om servitutet avser rätt att bygga väg eller att nyttja redan befintlig väg utgår ersättning enligt två olika lagparagrafer i AL.

I det fall då rättigheten innebär en rätt att bygga väg tillfälligt eller stadigvarande över annan fastighet ska en engångssumma utbetalas enligt 13 § AL. Ersättningen ska vara erlagd inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft, därefter ska ränta betalas på ersättningen enligt 6§ räntelagen. Tillträds rättigheten innan tidsfristens utgång ska ränta utgå ifrån den dag tillträde skett⁶⁷. Om ersättningen enligt ersättningsbeslutet ej till fullo erlagts inom ett år och ingen ersättningsberättigad begärt att ersättningen ska utgå, anses hela anläggningsbeslutet förfallet⁶⁸.

Om rättigheten medger nyttjande av redan befintlig väg ska ersättningen utgå enligt 50a§ 2 st. AL. Ersättningen ska baseras på vad som är skäligen med avseende på slitaget på

⁶⁴ 53§ 2st. AL

⁶⁵ NJA II 1997 s. 190

⁶⁶ 14 kap 3§ JB

⁶⁷ 32§ AL

⁶⁸ 33§ AL

vägbanan. Denna ersättning kan antingen utgå som en engångssumma eller som en årlig avgäld⁶⁹. Bestäms en engångssumma ska den utgå inom tre månader efter laga kraft vunnit ersättningsbeslut. Innan ersättningen är betald får inte rättigheten tagas i bruk. Har ersättningen enligt ersättningsbeslutet ej till fullo erlagts inom ett år och ingen ersättningsberättigad begärt att ersättningen ska utgå, anses hela anläggningsbeslutet förfallet⁷⁰. Ska istället en årlig avgäld erläggas får rättigheten inte tagas i bruk innan betalningen för samma år utgått⁷¹.

6.3.4 Ändring och upphävande

Uppkommer ändrade förhållande som är av väsentlig betydelse och av faktisk natur för servitutet ska enligt huvudprincipen en omprövningsförrättning hållas enligt AL. Även om inte ändrade förhållanden uppstått som har väsentlig betydelse för det befintliga beslutet kan i vissa fall omprövning få ske. Detta kan exempelvis vara om det i anläggningsbeslutet har angetts att omprövning får göras efter viss tid vilken har utgått eller om ett klart behov av omprövning uppstått⁷².

Ett servitut tillkommet genom AL får ändras eller upphävas genom fastighetsreglering om åtgärden sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd som är av betydelse för servitutet⁷³.

6.3.5 Diskussion om tillämpligheten för vindparker

För att ett servitut enligt AL 49§ ska vara möjligt att upplåta måste anläggningen först vara uppförd. Servitutet får endast upplåtas då det är mer lämpligt än att inrätta eller inträda i en ga. Detta kan exempelvis vara då vägbehovet uppstår mer sällan, kanske endast ett fåtal gånger om året. Upplåtelse för att nyttja befintlig väg kan gälla både för enskild fastighetsägares väg och väg som omfattas av en ga.

Fastighetsbegreppet i AL infattar förutom registerfastighet även styckningslotter, inskriven tomträtt, naturreservat, gruva samt om det är lämpligt även byggnad eller annan anläggning som inte hör till en fastighet. Om en vindpark anses vara en sådan lämplig anläggning som kan vara part i ett servitutsförhållande är inte helt tydligt enligt AL 2§. En lämplighetsprövning för upplåtande av servitutet ska genomföras för varje enskilt fall enligt samma resonemang som fördes i avsnitt 6.2.6.2.

En svaghet med ett officialservitut enligt 49§ AL är att andra fastighetsägare, inklusive den belastade fastighetens ägare, utesluts att ta del av den väg som byggs. Om fler fastighetsägare är intresserade att ta del av vägen bör därför alternativet att inrätta en ga istället tillämpas.

⁶⁹ 50a§ 2st. AL

⁷⁰ 33§ AL

⁷¹ 54§ 2st. AL

⁷² 35§ 1st. AL

⁷³ 7kap 9§ 2st. FBL

6.4 Expropriation

6.4.1 Allmänt

Expropriation innebär en tvångsvis rätt att ta i anspråk fastighet som tillhör annan är staten med äganderätt, nyttjanderätt eller servitut. Expropriationen ska tillgodose allmänna intressen, vilka ändamål som expropriation får ske för anges i ExprL 2 kap. De som har rätt att begära expropriation är stat, kommun och enskilda.

För att expropriation ska vara möjlig krävs tillstånd som normalt prövas av regeringen men som även kan delegeras till länsstyrelsen eller till annan myndighet om särskilda skäl föreligger. Ansökan om expropriationstillstånd ska vara skriftligt och ange yrkandet och dess grunder, fastighet som berörs av expropriationen samt namn och adress på samtliga för sökanden kända sakägare⁷⁴.

Expropriationstillstånd ska inte ges om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna ifrån både allmän och enskild synpunkt överväger fördelarna. Expropriationen får inte heller vara mer omfattande än nödvändigt, den sökande måste även kunna visa på att det inte finns alternativa lokaliseringar för ändamålet som expropriationen sker för⁷⁵. I tillståndet anges vad expropriationen omfattar och med vilket rätt den ska vara gällande. När tillståndet vunnit laga kraft ska den exproprierande inom ett år ansöka om stämning hos mark- och miljödomstolen för att fullfölja expropriationen.

Har expropriationstillståndet beviljats ska den exproprierande parten stå för samtliga kostnader som uppkommit i ärendet i mark och miljödomstolen⁷⁶.

6.4.2 Fastighetsöverlåtelse

Officialrättigheter som skapats genom expropriation följer med marken och fortsätter gälla vid överlåtelse och vid exekutiv försäljning. En nyttjanderätt tillkommen genom expropriation får sakrättsligt skydd utan att inskrivning eller förbehåll gjorts. Rättigheten har företräde framför annan rätt till fastighet, bortsett från särskild rätt tillskapad genom expropriation eller annat tvångsförvärv eller vid fastighetsbildning eller på liknande sätt.

6.4.3 Ersättning

Huvudprincipen är att ersättning ska motsvara den marknadsvärdeminskning som uppstår för fastigheten till följd av intrånget. Utöver detta ska övrig skada ersättas om skada uppstår för fastighetsägaren personligen eller för den rörelse som bedrivs på fastigheten. För att ersättning ska utgå krävs det att ett orsakssamband föreligger mellan expropriationen och skadan samt att skadan ska vara beräknelig till följd av expropriationen och inte endast slumpmässig. Frågor om ersättningen avgörs i domstol och baseras på den pågående markanvändningen.

⁷⁴ 3 kap. 2§ ExprL

⁷⁵ Kalbro och Lindgren, *Markexploatering*, s. 101

⁷⁶ 7 kap 1§ ExprL

Enligt huvudregeln ska expropriationsersättningen erlagts innan den exproprierade marken får tas i anspråk. Dock finns det möjlighet att få tillgång till marken tidigare genom att ansöka om förhandstillträde hos mark- och miljödomstolen. Godkänns ansökan kan tillträdet ske genom antingen enkelt förhandstillträde där dispositionsrätten till marken övergår eller genom kvalificerat förhandstillträde där äganderätten övergår⁷⁷.

6.4.4 Ändring och upphävande

Rättigheten får endast övergå från innehavaren till annan efter medgivande från den myndighet som meddelat expropriationstillståndet⁷⁸.

6.4.5 Diskussion om tillämpligheten för vindparker

Att tillämpa expropriation för att få tillgång till mark för vägar får anses vara den absolut sista utvägen. Expropriationen innebär en långdragen och omfattande process med missnöjda fastighetsägare till följd. Kan inte en överenskommelse träffas med fastighetsägarna är detta dock enda sättet att lösa vägfrågan då vindparken inte är uppförd. I detta fall blir det aktuellt att exproprieras mark med nyttjanderätt. Expropriation för servitutsrätt blir inte tillämpligt då vindkraftbolaget inte äger någon fastigheten som rätten kan knytas till. Enligt vår bedömning är inte heller äganderätt aktuellt då nyttjanderätt är tillräckligt och innebär en mindre inskränkning i fastighetsägarens äganderätt.

Ska expropriation ske till förmån för annan än staten, kommun, landsting eller kommunalförbund krävs det att den exproprierande kan säkerställa att egendomen kommer att användas för avsett ändamål. Expropriation får ske för elektrisk kraft, värme, vatten och avlopp med mera⁷⁹. Det är för dessa expropriationsändamål som vindkraftverk kan inberäknas i. Förutom att marken där vindparken ska uppföras kan även mark för vägar som krävs för vindkraftsetableringen exproprieras.

En förutsättning för att expropriation ska få ske är att vindkraftbolaget tidigare har fört diskussioner med markägaren så långt att de lagt fram ett allvarligt menat anbud. Om anbudet förkastas av markägaren eller besked inte ges inom rimlig tid är expropriation möjlig⁸⁰.

⁷⁷ Kalbro och Lindgren, *Markexploatering*, s. 107

⁷⁸ 3 kap. 7§ ExprL

⁷⁹ 2 kap. 3§ 1st. ExprL

⁸⁰ Kalbro och Lindgren, *Markexploatering*, s. 103

7 Sammanfattning av resultat

Nedan följer en sammanställning av de alternativ som är möjliga att tillämpa för att säkerställa rätten till väg vid vindkraftsetablering. Sammanställningen baseras på de resultat som framkommit i kapitel 5 och 6 i arbetet. En kortfattad kommentar ges även på tillämpligheten för alternativet.

Arrendeavtal (se 5 kap)

| | |
|------------------------|---|
| <i>Vad?</i> | En total nyttjanderätt över ett bestämt område inom fastighet. |
| <i>Lagstiftning</i> | 11 kap JB. |
| <i>Förutsättningar</i> | Frivillig upplåtelse, skriftligt avtal som tecknas för viss tid. |
| <i>Fördelar</i> | Avtalet ger rätt att inom arrendeområdet nyttja befintliga vägar och anlägga nya, inga förrättningskostnader, goda relationer bibehålls med jordägaren. |
| <i>Nackdelar</i> | Innebär ingen rätt att utom arrendeområdet nyttja eller anlägga vägar. |

Att upprätta ett arrendeavtal är det vanligaste sättet att få tillgång till mark för själva vindparken och inkluderar även en rätt till vägar inom arrendeområdet. För att säkerställa rätt till väg utom arrendeområdet men inom samma fastighet som upplåtit mark för arrendet bör detta tas med i arrendeavtalet.

Nyttjanderättsavtal (se avsnitt 6.1)

| | |
|------------------------|---|
| <i>Vad?</i> | Rätt för en fysisk- eller juridisk person att nyttja annan fastighet eller fast egendom. |
| <i>Lagstiftning</i> | 7 kap JB. |
| <i>Förutsättningar</i> | Frivillig upplåtelse, ska gälla för viss tid |
| <i>Fördelar</i> | Anläggningen behöver inte vara uppförd, tidseffektivt, inga förrättningskostnader, goda relationer bibehålls med fastighetsägarna, går att upprätta både med enskild fastighetsägare och anläggningssamfällighet. |

| | |
|------------------|---|
| <i>Nackdelar</i> | Svagare rättighet än övriga alternativ, kan upphöra att gälla vid överlåtelse av den belastade fastigheten, vid avtalsbrott gäller endast de allmänna rättsprinciperna. |
|------------------|---|

För att säkra rätten till väg utom arrendeområdet är det vanligast att ett nyttjanderättsavtal upprättas med berörda fastighetsägare. Alternativet är det enda utan tvångsinslag som går att tillämpa då anläggningen inte är uppförd. Att rekommendera är att ett skriftligt avtal upprättas för att tydliggöra förutsättningarna och utgöra bevismaterial vid eventuell tvist. Ett skriftligt avtal är även möjligt att skriva in i lantmäteriets fastighetsregister vilket innebär en starkare rättighet.

Gemensamhetsanläggning(se avsnitt 6.2)

| | |
|------------------------|---|
| <i>Vad?</i> | En fysisk anläggning för stadigvarande bruk gemensam för minst två fastigheter, inrättas genom myndighetsbeslut. |
| <i>Lagstiftning</i> | AL |
| <i>Förutsättningar</i> | Lämplighetsprövning ska ske för det enskilda fallet, anläggningen måste vara uppförd för att kunna ingå. |
| <i>Fördelar</i> | Stark gemensam rättighet, tydlig fördelning av kostnader, tydliga riktlinjer finns att följa vilket leder till att oenigheter mer sällan uppstår. |
| <i>Nackdelar</i> | Eventuella förrättningskostnader. |

Möjlighet finns för vindkraftbolaget att inträda som delägare i en befintlig ga. Det ska vara av väsentlig betydelse för anläggningen att inträda, annars krävs samtycke från anläggningssamfälligheten. Anser vindkraftbolaget att behov finns att inrätta en ga finns möjlighet för dem att ansöka om detta när anläggningen är uppförd och de själva ska ingå som delägare.

Officialservitut(se avsnitt 6.3)

| | |
|---------------------|---|
| <i>Vad?</i> | Rätt att bygga väg eller nyttja befintlig väg på annan fastighet, upplåts genom myndighetsbeslut. |
| <i>Lagstiftning</i> | 49§ AL |

| | |
|------------------------|--|
| <i>Förutsättningar</i> | Lämplighetsprövning ska ske för det enskilda fallet, anläggningen måste vara uppförd, servitut får endast upplåtas när åtgärden är mer lämplig än att inträda i en ga. |
| <i>Fördelar</i> | Kan upplåtas för både tillfälligt och stadigvarande behov, stark rättighet, även möjligt om fastighetsägare motsätter sig åtgärden, rättigheten kan upplåtas både i enskild fastighetsägares mark och för väg som förvaltas av en anläggningssamfällighet. |
| <i>Nackdelar</i> | Förrättningskostnader, andra fastighetsägare utesluts från att ta del av den väg som anläggs. |

Officialservitut enligt 49§ AL bildas som en fristående åtgärd för att tillgodose enstaka fastighets behov av väg. Om fler än två fastigheter har detta behov bör istället en ga inrättas.

Expropriation(se avsnitt 6.4)

| | |
|------------------------|--|
| <i>Vad?</i> | Tvångsvis upplåten nyttjanderätt, tillstånd prövas vanligtvis av regeringen. |
| <i>Lagstiftning</i> | ExprL. |
| <i>Förutsättningar</i> | Kan endast ske då det är lämpligare än annan åtgärd, ska tillgodose ett allmänt intresse, vindkraftbolaget måste tidigare fört diskussioner med markägaren och lagt fram ett allvarligt menat anbud. |
| <i>Fördelar</i> | Stark rättighet, möjligt då fastighetsägare motsätter sig åtgärden, anläggningen behöver inte vara uppförd. |
| <i>Nackdelar</i> | Långdragen process, kostsamt, missnöjda fastighetsägare. |

Att tillämpa expropriation för att få tillgång till mark för vägar får anses vara den absolut sista utvägen. Kan överenskommelse inte träffas bör alternativa vägsträckningar ses över.

8 Analys och diskussion

I dagsläget är det vanligast att ett arrendeavtal upprättas för att få tillgång till mark för själva vindparken och att nyttjanderättsavtal tecknas för att få rätt till väg utom arrendeområdet. Denna lösning med frivilliga avtal är att föredra i så stor mån det är möjligt eftersom goda relationer bibehålls med fastighetsägarna och det är en okomplicerad process i jämförelse med andra åtgärder. I de flesta fall är berörda fastighetsägare positiva till att upplåta mark och vägar då de ersätts för intrånget och inte sällan själva kan dra nytta av förstärkta och nyanlagda vägar.

Går arrendeupplåtelse inte att upprätta väljer vindkraftbolaget en annan lokalisering för vindparken⁸¹. Att välja en annan lokalisering är i dagens läge inget större problem då det finns så pass god tillgång till lämplig mark och gott om fastighetsägare som är villiga att upplåta mark för ändamålet. Konkurrensen om platserna kommer dock att öka i takt med att utbyggnaden av vindkraften förväntas ske i stor omfattning framöver. Även utbyggnaden av kommunikationsnäten med dess telemaster innebär att lämpliga platser blir upptagna då dessa uppförs på ställen med förhållanden som passar för vindkraftsetablering. Om arrendeavtal går att nås och övriga förhållande är så pass goda kan det i framtiden leda till att det blir allt vanligare med tvångsvisa lösningar för att få tillgång till vägar. Då vägfrågan inte kan lösas genom frivilliga avtal blir det en mer komplicerad fråga som inte alltid har en självklar lösning. Så länge anläggningen inte är uppförd är den enda möjligheten att tvångsvis ta i anspråk marken genom expropriation. Är anläggningen uppförd så kan alternativen gemensamhetsanläggning, servitut enligt AL eller expropriation bli tillämpligt. Dessa alternativ kan bli aktuella då en starkare rättighet önskas eller avtalsbrott skett för ett redan upprättat nyttjanderättsavtal.

⁸¹ Rabbalshede Kraft AB

9 Förslag till framtida arbete

Under arbetets gång har funderingar uppkommit som inte rymts inom arbetets frågeställning. Nedan följer förslag på intressanta ämnen som skulle kunna utredas i framtida examensarbeten.

I detta examensarbete utreds de möjligheter som finns för att säkerställa rätten till väg när en vindpark ska uppföras på arrenderad mark. En intressant studie skulle vara en liknande frågeställning som i detta arbete men att fallet där en vindkraftsfastighet bildas istället utreds. Detta kan förslagsvis sedan resultera i en jämförelse av de två olika fallen.

En annan intressant frågeställning är i vilken utsträckning de utredda rättigheterna används av vindkraftexploatörer. Hur vanliga är de olika alternativen och varför har just det alternativet tillämpats?

Vad baseras ersättningen på i de olika alternativen? Använder man sig av schabloner vid nyttjanderättsavtal eller fastställs ersättningen i det enskilda fallet? Vad baseras ersättningen på vid myndighetsutövning? Vilka faktorer ska beaktas när ersättning beslutas i ett så kallat intrångsavtal?

10 Källförteckning

Litteratur

1. Grauers, Folke (2010). *Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. 13., [omarb.] uppl. Lund: Juristförlaget
2. Julstad, Barbro (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm: Norstedts juridik
3. Kalbro, Thomas & Lindgren, Eidar (2010). *Markexploatering*. 4 [rev.] uppl. Stockholm: Norstedts juridik
4. Larsson, Nils & Synnergren, Stieg (2011). *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. 4. [utök. och uppdaterade] uppl. Stockholm: Norstedts juridik
5. Riksförbundet enskilda vägar(2009). *EVA-REV - Enskild väghållning anvisningar riksförbundet enskilda vägar*. Stockholm.
6. Sjödin, Eije (2011). *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. 3., uppdaterade uppl. Stockholm: Norstedts juridik
7. Sverige. Miljöprocessutredningen (2008). *Prövning av vindkraft: delbetänkande*. Stockholm: Fritze
8. Wizelius Tore (2007). *Vindkraft i teori och praktik*. 2. uppl. Lund: Studentlitteratur

Elektroniska källor

9. Boverket(2009). *Vindkraftshandboken*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.boverket.se/Global/Webbokhandel/Dokument/2009/Vindkraftshandbo ken.pdf> [2012-04-11].
10. Energiinspektionen(2012). *När behöver man tillstånd för starkströmsledning?* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.ei.se/sv/el/bygga-och-ansluta-elledning/Nar-behover-man-tillstand-for-starkstromsledningar/> [2012-05-13].
11. Energimyndigheten(2012). *Vindkraftsstatistik 2011, ES 2012:02*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.energimyndigheten.se/PageFiles/110/Vindkraftsstatistik2011.pdf> [2012-04-11].
12. Energimyndigheten(2011). *Mål rörande energianvändning i Sverige och EU*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.energimyndigheten.se/sv/Offentlig-sektor/Tillsynsvagledning/Mal-rorande-energianvandning-i-Sverige-och-EU/> [2012-04-03].
13. Energimyndigheten(2012). *Elcertifikat*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.energimyndigheten.se/elcertifikat> [2012-04-19].
14. Lantbrukarnas riksförbund(2009). *Vindavtalet*. [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.lrf.se/PageFiles/23342/vindavtalet.pdf>[2012-04-19]. [2012-05-01].

15. Naturvårdverket(2004). *Allrmanrätten, vad säger lagen?* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.naturvardsverket.se/Documents/publikationer/620-8161-6.pdf>
16. O2. *För markägare.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.o2.se/om+o2+och+vara+projekt/vara+projekt/for+markagare.aspx> [2012-04-14].
17. O2. *Vindkraft och ekonomi.* [Elektronisk]. Tillgänglig: http://www.o2.se/Om_O2_och_vara_projekt/Om_vindkraft/Vindkraft_och_ekonomi.aspx[2012-04-11].
18. SMHI(2009). *Planeringsunderlag för vindkraft* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.smhi.se/Professionella-tjanster/Professionella-tjanster/Energi/planeringsunderlag-for-vindkraft-1.3195> [2012-05-15].
19. Trafikverket(2012). *Frågor och svar om enskilda vägar.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Enskilda-vagar/Fragor-och-svar1/> [2012-05-15].
20. Trafikverket(2012). *Om enskilda vägar.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.trafikverket.se/Privat/Vagar-och-jarnvagar/Enskilda-vagar/Om-enskilda-vagar/> [2012-05-14].
21. Vindlov(2010). *Vindupptagningsområde.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/sv/Steg-for-steg/Stora-anlaggningar/Inledande-skede/Planeringsforutsattningar/Markatkomst/Vindupptagningsomrade/>[2012-04-12].
22. Vindlov(2010). *Inledande skede.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/sv/Steg-for-steg/Stora-anlaggningar/Inledande-skede/>[2012-04-17].
23. Vindlov(2010). *Natur, kultur och landskap.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/sv/Steg-for-steg/Stora-anlaggningar/Inledande-skede/Naturkultur--landskap/> [2012-04-18].
24. Vindlov(2012). *Definition av klassen.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/Steg-for-steg/Medelstora-anlaggningar/Definition-av-klassen/>[2012-04-18].
25. Vindlov(2011). *Definition av klassen.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/sv/Steg-for-steg/Stora-anlaggningar/Definition-av-klassen/>[2012-04-18].
26. Vindlov(2011). *Byggnadskede, installation, drift & nedmontering.*[Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/sv/Steg-for-steg/Medelstora-anlaggningar/Byggskede-drift--nedmontering/>[2012-04-19].
27. Vindlov(2010). *Elkoncession.* [Elektronisk]. Tillgänglig: <http://www.vindlov.se/sv/Steg-for-steg/Stora-anlaggningar/Provningsprocessen/Elkoncession/>[2012-05-13].

A. Exempel på hur vägarna kan se ut vid en vindkraftsetablering



Foto: Jennie Tjulander



Foto: Jennie Tjulander



Foto: Rabbalshede Kraft AB



Foto: Rabbalshede Kraft AB