



Byggande, elsäkerhet, expropriation, hyra och arrende

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

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Lagens syfte

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

Principen om universell utformning ska beaktas vid planläggning och i bygglovsärenden. (2017/82)

2 §. (2017/82) Definitioner

I denna lag avses med

1) *allmänt område*: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov,

2) *byggnad*: en varaktig konstruktion med tak eller tak och väggar som är placerad på mark, helt eller delvis under mark eller i vatten och konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den,

3) *byggnadsnämnden*: den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter enligt denna lag,

4) *byggnadsverk*: en byggnad eller en anläggning,

5) *byggnadsarea*: den yta en byggnad upptar på marken,

6) *gatuområde*: ett i detaljplanen anvisat område för gata inklusive ledningar, anordningar och konstruktioner på, under och ovanför markytan,

7) *huvudritningar*: plan-, skärnings- och fasadritningar som utvisar byggnadens huvudsakliga utformning samt en situationsplan som utvisar byggnadens placering och anknytning till närmiljön,

8) *komplementbyggnad*: ett uthus, ett förråd eller en annan mindre byggnad som kompletterar ett på tomtens redan befintligt bostadshus,

9) *källarvåning*: en våning som helt eller delvis ligger under marknivån,

10) *ombyggnad*: ändring av en byggnad som innebär att hela eller en betydande och avgränsbar del av byggnaden påtagligt förnyas,

11) *projekthandlingar*: huvud-, konstruktions-, arbets- och andra ritningar med tillhörande teckenförklaringar, beskrivningar, beräkningar och andra handlingar,

12) *tillbyggnad*: en åtgärd som ökar en byggnads volym,

13) *tomt*: mark avsedd att bebyggas samt en fastighet som bildats enligt en bindande tomtindelning och införts i fastighetsregistret,

14) *trafikområde*: ett område som i detaljplanen anvisats för allmän väg, vattenväg, hamn och flygfält,

15) *universell utformning*: planering och utförande som genomsyras av design framställd för universell tillgänglighet och användbarhet vilket omfattar lösningar för byggnader, infrastruktur och miljö som ska vara användbara för alla,

16) *vindsvåning*: en våning som i huvudsak ligger högre än nivån för fasadens och yttertakets skärningslinje och ovanför våningarna,

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

18) (2021/64) *våningsyta*: våningarnas ytor beräknade efter ytterväggarnas utsidor och källar- och vindsyta där lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål placeras eller med tanke på dessa lokalers läge, förbindelse, storlek, ljus och andra egenskaper kan placeras. Om ytterväggen är tjockare än 250 millimeter får byggnadens våningsyta överstiga den tillåtna våningsytan med den yta som följer av detta,

19) (2023/50) *ändring av byggnad*: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde inbegripet tillbyggnad och ombyggnad samt installation eller byte av installationssystem i en befintlig byggnad,

20) (2023/50) *nominell effekt*: den maximala värmeeffekt, uttryckt i kilowatt, som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras,

21) (2023/50) *stort företag*: en fysisk eller juridisk person som bedriver ekonomisk verksamhet och som i sin tjänst har minst 250 anställda eller som har en årsomsättning som överstiger 50 miljoner euro och en balansomslutning som överstiger 43 miljoner euro,

22) (2023/50) *byggnadens installationssystem*: teknisk utrustning för rumsuppvärmning, rums kylning, ventilation, varmvatten för hushållsbruk, fast belysning, fastighetsautomation och tillhörande reglering,

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

platsbaserad elproduktion, eller en kombination därav, inklusive sådana system som utnyttjar energi från förnybara energikällor, i en byggnad eller en byggnadsenhet,

23) (2023/50) *system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning*: ett system som omfattar alla produkter, all programvara och allt tekniskt underhåll som kan stödja en energieffektiv, ekonomisk och säker drift av byggnadens installationssystem genom automatisk styrning och genom att underlätta den manuella hanteringen av byggnaders installationssystem,

24) (2023/50) *tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbar lösning*: en tekniskt genomförbar lösning som förbättrar energiprestandan vid reparations- och ändringsarbeten som planeras och genomförs så att egenskaperna enligt 65 § och enligt de krav som föreskrivits i avsnitt 9 i landskapsförordning (2015:5) om Ålands byggbestämmelsesamling uppfylls. En funktionell genomförbar lösning är en lösning som inte förhindrar användningen av byggnaden eller dess installationer för dess ändamål. En ekonomiskt genomförbar lösning är en lösning som utifrån en bedömning kan genomföras kostnadseffektivt. Beräkningsperioden för den ekonomiska bedömningen ska vara den normala livscykeln för den bedömda byggnadsdelen, systemet eller delen av systemet.

3§. (2016/86) *Förhållandet till annan lagstiftning*

Vid planläggning och i bygglovs- och andra tillståndsärenden ska bestämmelserna i landskapslagen (1998:82) om naturvård, landskapslagen (1998:83) om skogsvård, landskapslagen (2018:31) om miljökonsekvensbedömning och miljöbedömning, landskapslagen (2008:124) om miljöskydd, landskapslagen (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, landskapslagen (1965:9) om fornminnen, landskapslagen (2007:19) om skydd av det maritima kulturarvet, landskapslagen (2016:84) om tillämpning på Åland av hälsoskyddslagen samt vattenlagen (1996:61) för landskapet Åland iakttas. (2018/32)

I landskapslagen (2017:38) om tillämpning på Åland av rikets elsäkerhetslag finns särskilda bestämmelser om besiktning av elanläggningar före ibruktagnings. (2017/39)

4§. *Planering av markanvändningen*

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

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

Regleringen av markens användning och av bebyggelsen inom kommunen sker genom general- och detaljplaner. Generalplanen anger huvuddragen för markanvändningen i hela kommunen eller en del av

den. Detaljplanen anger närmare hur ett begränsat markområde i kommunen ska användas och bebyggas.

5§. (2023/82) *Konsekvensutredning vid planläggning*

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

6§. *Markanvändningsavtal*

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

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

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

Se plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland.

7§. *Ålands byggbestämmelsesamling*

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

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

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

Se LF (2015:5) om Ålands byggbestämmelsesamling.

8§. *Byggnadsordning*

Kommunen kan göra upp en byggnadsordning.

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

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

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

Byggnadsordningens bestämmelser kan variera för olika områden i kommunen.

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

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

Landskapsregeringen ska göra upp en modell för kommunernas byggnadsordningar.

9 §. *Antagande av byggnadsordningen*

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

10 §. *Områden i behov av planläggning*

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

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

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

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

2 kap. Myndigheternas uppgifter

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

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

Beslut om markanvändning kan fattas för följande samhällsfunktioner eller ändamål:

- 1) kommunikation, såsom trafiknät, hamnar och flygfält,
- 2) energiproduktion och energiöverföring samt
- 3) avfallshantering.

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

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

Beredningen av ärendena ska basera sig på en växelverkan mellan olika intressegrupper och berörda

kommuner. Vid beredningen ska en konsekvensutredning enligt 5 § utföras.

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

12 §. *Landskapsregeringens övriga uppgifter*

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

Landskapsregeringen är marknadstillsynsmyndighet enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EG, *byggproduktförordningen*. Landskapsregeringen ansvarar också för marknadstillsynen över andra byggprodukter som införlivas i byggnadsobjekt, om de kan påverka uppfyllandet av de väsentliga tekniska kraven. (2017/82)

Om det finns grundad anledning att misstänka att en byggprodukt är farlig för säkerheten, hälsan eller miljön eller byggprodukten inte stämmer överens med en CE-märkning, ett typgodkännande, ett kontrollintyg, tillverkningskontroll eller något annat frivilligt certifikat eller ett certifikat som grundar sig på ömsesidigt godkännande, ska landskapsregeringen vidta de åtgärder som avses i artiklarna 11 och 25–28 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 om marknadskontroll och överensstämmelse för produkter och om ändring av direktiv 2004/42/EG och förordningarna (EG) nr 765/2008 och (EU) nr 305/2011, marknadskontrollförordningen, artiklarna 56–59 i byggproduktförordningen och företa inspektioner enligt bestämmelserna i 8 § i landskapslagen (2017:37) om marknadskontrollen av vissa produkter, marknadskontrollagen. Landskapsregeringen kan utöva befogenheter enligt artikel 14 i marknadskontrollförordningen och har rätt att få uppgifter enligt 3 kap. i marknadskontrollagen. (2023/65)

13 §. *Kommunens uppgifter*

Kommunen sköter markplaneringen samt styr och övervakar byggandet inom kommunen.

14 §. *Kommunens byggnadstillsynsmyndighet*

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

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

För byggnadsrådgivning och byggnadstillsyn ska kommunen ha en byggnadsinspektör. Om det är ändamålsenligt med hänsyn till skötseln av uppgifterna kan flera kommuner ha en gemensam byggnadsinspektör. Kommunen kan också med stöd av avtal låta

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

en annan kommuns eller ett kommunalförbunds tjänsteman sköta byggnadstillsynen. Bestämmelser om den behörighet som krävs av byggnadsinspektören utfärdas genom landskapsförordning.

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

3 kap. Kommunöversikt

15 §. Kommunöversiktens ändamål

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

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

Landskapsregeringen sammanställer kommunöversikterna.

16 §. Kommunöversiktens innehåll

Kommunöversikten består av en textdel och en kartdel.

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

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

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

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

Närmare bestämmelser om kommunöversikter kan utfärdas i landskapsförordning.

4 kap. Generalplan

17 §. Generalplanens ändamål

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

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

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

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

18 §. Antagandet av generalplan

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

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

När arbetet med att upprätta en generalplan påbörjas ska landskapsregeringen informeras och vid behov ska ett samråd hållas mellan kommunen och landskapsregeringen.

19 §. Generalplanens innehåll

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

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

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

Landskapsregeringen kan anta närmare bestämmelser om generalplaner.

Se plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland.

20 §. Utformning av generalplanen

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

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

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

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

21 §. Generalplanens rättsverkningar

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

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

22 §. Byggnadsinskränkningar och åtgärdsbegränsningar

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

Har ingen byggnadsinskränkning intagits i generalplanen ska tillstånd att uppföra en byggnad beviljas om ett förbud skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen, eller något annat offentligt organ för vilket området är avsatt, inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten. När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter att generalplanen antagits, om de inte har gjorts för att genomföra generalplanen.

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

23 §. Förbud när generalplan upprättas

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

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

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

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

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

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

En detaljplan i Mariehamn kan även benämnas stadsplan.

25 §. Antagandet av detaljplan

Detaljplanen antas och ändras av kommunfullmäktige.

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

26 §. Detaljplanens innehåll

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

När en detaljplan upprättas ska kommunen dessutom se till att

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

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

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

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

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

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

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

Närmare bestämmelser om innehållet i detaljplanen ges i landskapsförordning.

Se plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland.

27 §. Utformning av detaljplanen

Detaljplanen presenteras på en tillräckligt detaljerad och aktuell baskarta i skalan 1:2 000 eller större. Kartan ska utvisa (2017/82)

1) gränserna för det detaljplanerade området,

2) gränserna för de olika områden som ingår i detaljplanen,

3) de allmänna eller enskilda ändamål för vilka mark- eller vattenområden är planerade att användas,

4) omfattningen av byggandet på de olika områdena och tomterna samt

5) principer gällande byggnadernas läge och vid behov byggnadssättet.

Till detaljplanen hör även planbeteckningar och planbestämmelser.

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

I detaljplanen kan de planbestämmelser utfärdas som behövs för att uppnå planens syfte och de krav som ställs på dess innehåll när det detaljplanerade

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

området bebyggs eller annars används. Ska något område eller någon byggnad skyddas för att bevara stads- eller landskapsbilden, naturvärden, befintlig bebyggelse, kulturhistoriska värden eller andra särskilda miljövärden, kan bestämmelser om detta utfärdas i detaljplanen. Markägaren har rätt till kompensation om skyddsbestämmelsen vållar denne olägenhet som inte är ringa.

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

28 §. Detaljplanens rättsverkningar

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

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

29 §. Förbud när detaljplan upprättas

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

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

6 kap. Planläggningsförfarande**30 §. Hörande i beredningsskedet**

När en plan utarbetas ska landskapsregeringen samt andra kommuner, myndigheter, juridiska personer och enskilda som berörs av förslaget ges tillfälle till samråd och att yttra sig antingen skriftligen eller muntligen när det är ändamålsenligt med tanke på planens syfte och betydelse. (2017/82)

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

31 §. Utställande av planförslag

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

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

Om kommunen efter utställandet ändrar planförslaget väsentligt, ska planen ställas ut på nytt. Detta är

inte nödvändigt om ändringarna bara gäller ett enskilt intresse och de intressenter som berörs av ändringarna hörs särskilt. (2017/82)

32 §. Meddelande om antagandet av en plan

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

33 §. Markägares rätt att låta upprätta detaljplan

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

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

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

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

34 §. Ersättning för upprättande av plan

Om en detaljplan eller ändring av en sådan tillgodoser i huvudsak ett enskilt intresse och har uppgjorts på initiativ av markägaren eller markinnehavaren, har kommunen rätt att av denne uppbära kostnaderna för upprättandet och behandlingen av planen. Detsamma gäller en generalplan som upprättas huvudsakligen för att reglera fritidsbebyggelse.

7 kap. Tomtindelning**35 §. Tomtindelning**

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

36 §. Ändring och antagande av tomtindelning

En tomtindelning kan ändras av kommunen på eget initiativ eller på begäran av markägare om tomtindelningen inte passar ihop med detaljplanen eller de rådande markägförhållandena eller om den på annat

sätt är olämplig eller om en ändring gynnar en lämplig reglering av kvarteret eller en del av det eller när de tomtägare som berörs av ändringen är eniga om det.

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

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

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

37 §. *Kostnaderna för tomtindelningen*

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

38 §. *Tomtindelningens rättsverkningar*

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

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

8 kap. *Gator och andra allmänna områden och anordningar*

39 §. (2017/82) *Allmänna områdets tillgänglighet*

Ett hinder mot tillgänglighet eller användbarhet på ett allmänt område ska alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpa.

Närmare bestämmelser om hur de praktiska och ekonomiska förutsättningarna ska bedömas kan ges i landskapsförordning.

40 §. *Anläggande, underhåll och renhållning av gata*

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

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

41 §. *Tomtanslutning och infartsväg*

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

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

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

42 §. *Flyttning av ledningar och konstruktioner*

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

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

43 §. *Anläggandet av andra allmänna områden*

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

44 §. *Placering av tekniska anordningar på annans mark*

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

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

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

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

45 §. *Överförande av genomförandeansvaret på markägaren eller markinnehavaren*

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

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

9 kap. Ersättning för anläggande av gata**46 §. Anläggningsavgift för ny gata**

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

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

47 §. Betalningsskyldighet

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

10 kap. Överlåtelse och inlösen av mark**48 §. Kommunens rätt till enskilt vägområde**

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

49 §. Kommunens rätt till område för allmän väg

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

50 §. Överföring av gatuområde till kommunen

När en detaljplan godkänns för ett område som saknat sådan, får kommunen genom en fastighetsförrättning enligt fastighetsbildningslagen i sin ägo ett gatuområde som den inte tidigare äger.

Bestämmelser om ersättning för gatuområde finns i 60 §.

51 §. Besittningstagande av gatuområde

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

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

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

52 §. Kommunens och kommunalförbunds inlösningsrätt

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

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

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

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

54 §. Rätt till inlösen av mark med stöd av inlösnings-tillstånd

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

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

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

55 §. Rätt till inlösen efter byggnadsuppmaning

Om det är väsentligt för en kommuns utveckling att en tomt bebyggs enligt detaljplanen kan kommunstyrelsen uppmana tomtägaren eller tomtinnehavaren att bebygga tomten enligt detaljplanen. Om tomten fyra år efter byggnadsuppmaningen fortfarande inte har bebyggs enligt detaljplanen kan landskapsregeringen ge kommunen rätt att lösa in tomten. En förutsättning

är dock att tomten är bebyggd med mindre än hälften av dess enligt detaljplanen tillåtna byggnadsrätt eller med beaktande av de på tomten befintliga byggnadernas användning eller läge inte är bebyggd huvudsakligen enligt detaljplanen. Anhållan om rätt att lösa in en tomt ska göras inom ett år efter utgången av här angiven tidsfrist.

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

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

56 §. Saneringsinlösen

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

57 §. Inlösnings- och ersättningsskyldighet

Om mark enligt en detalj- eller generalplan inte ska användas för enskilt byggnads- eller annat enskilt ändamål och därför inte har något ekonomiskt värde för markägaren, ska kommunen lösa in det berörda området, om markägaren begär det, eller ersätta den förlust begränsningen medför. Då marken i detalj- eller generalplanen har anvisats för ett kommunalförbund, landskapet eller staten är istället kommunalförbundet, landskapet respektive staten inlösnings- och ersättningsskyldiga i förhållande till markägaren. Inlösningskyldigheten gäller inte ett område som avses i 45 §, ett vägområde för allmän väg enligt 49 § eller ett gatuområde enligt 50 §.

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

58 §. Begränsning av inlösnings- och ersättningsskyldigheten

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

När inlösnings- eller ersättningsskyldigheten avörs beaktas inte de ändringar i ägarförhållandena och fastighetsindelningen som har inträffat efter att detalj-

eller generalplanen antagits, om inte ändringarna har gjorts för att genomföra planen.

59 §. Inlösningsförfarande och bestämmande av ersättning

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

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

11 kap. Ersättning för genomförande av generalplaner och detaljplaner

60 §. Gatuområde för vilket ersättning betalas

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

Vid beräkningen av ersättningens storlek tillämpas ersättningsgrunderna i expropriationslagen.

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

Markägaren har dock inte rätt till ersättning för mark enligt 48 § på vilken det finns en enskild väg som har bestämts vid en lantmåteriförrättning eller använts under lång tid eller för mark som ägaren avsatt till väg i samband med planmässigt byggande, om marken i detaljplanen är avsatt till gatuområde.

61 §. Ersättning för genomförande av detaljplaner

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

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

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

62 §. Upphörande av rättigheter som hänför sig till gatuområden

När ett gatuområde enligt 50 § övergår i kommunens ägo, förfaller inteckning, panträtt, rättighet som gäller enskilda vägar, arrenderätt, sytning, skogsav-

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

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

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

63 §. Bestämmelser om ersättning

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

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

12 kap. Allmänna förutsättningar för byggande**64 §. Allmänna krav på tomter**

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

Vid anordnande av tomter ska hänsyn tas till stads- eller landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska anordnas så att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer och att risken för olycksfall begränsas. Personer med funktionshinder ska kunna komma till bebyggelsen och på annat sätt använda tomten om det är möjligt med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt.

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

På ett detaljplanerat område avgörs tomtens lämplighet i detaljplanen.

Se plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland.

65 §. (2017/82) Allmänna krav på byggnadsverk vid nybyggnad eller ändring

Ett byggnadsverk ska vara lämpligt för sitt ändamål, utformas och placeras med hänsyn tagen till stads- eller landskapsbilden och med minsta möjliga negativa miljöpåverkan samt vara tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kraven på tillgänglighet och användbarhet gäller inte för uppförande av ett fritidshus och kravet

på tillgänglighet gäller inte till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven.

Byggnadsverket ska uppfylla grundläggande krav på bärförmåga, stadga och beständighet i konstruktionerna, brandskydd, ventilation och fuktskydd, hygien, möjligheten att hantera avfall, miljö- och hälsoskydd, användningssäkerhet, bullerskydd, energihushållning och värmeisolering samt vara lätt att underhålla. Byggnader som använder energi för att påverka inomhusklimatet ska även förses med utrustning för laddning av elfordon enligt vad som anges i 65d §. En byggnad som innehåller bostäder eller arbetslokaler ska projekteras och utföras så att lägenheterna lätt kan anslutas till ett höghastighetsnät för elektronisk kommunikation och ett flerbostadshus ska dessutom vara utrustat med en accesspunkt i eller utanför byggnaden. Kravet på höghastighetsnät för elektronisk kommunikation gäller inte enfamiljshus om kostnaden blir oproportionellt betygande för enskilda ägare, fritidshus eller komplementbyggnader samt arbetslokaler om kravet är obefogat med hänsyn till den verksamhet som lokalen är avsedd för. (2021/64)

Kraven i 2 mom. ska uppfyllas på så sätt att de med normalt underhåll kan antas komma att fortsätta att vara uppfyllda under en ekonomiskt rimlig livslängd.

I byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde ska enkelt avhjälpta hinder mot lokaler- nas tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga undanröjas i enlighet med bestämmelser som meddelats med stöd av denna lag.

Vid ändring av ett byggnadsverk ska kraven i 1 och 2 mom. uppfyllas för den del av byggnadsverket som påtagligt förnyas genom ombyggnaden och, om det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart för hela byggnadsverket. Hänsyn ska tas till byggnadsverkets kvaliteter och lämplighet för den planerade användningen. Ändringar får inte leda till att säkerheten eller hälsan för dem som använder byggnadsverket äventyras.

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

65a §. (2011/113) Utrustning och system för energi från förnybara energikällor

Vid nybyggnad anses installation av utrustning och system för energi från förnybara energikällor vara ett sådant grundläggande krav på energihushållning som avses i 65 § 2 mom., om det inte medför oskäligt höga anläggnings- eller driftkostnader och om det är förenligt med bestämmelserna i landskapslagen (2008:124) om miljöskydd.

65b §. (2017/82) Obligatorisk ventilationskontroll

För att säkerställa ett tillfredsställande inomhusklimat ska byggnadens ägare se till att kontroll av funktionen hos byggnaders ventilationssystem görs.

Daghem, skolor, vårdlokaler och andra liknande byggnader oavsett typ av ventilationssystem ska kontrolleras vart tredje år.

Flerbostadshus, kontorsbyggnader samt personalutrymmen och kontor i industribyggnader och liknande med fläktventilation där både frånluft- och tilluftsflödena är fläktstyrda, med eller utan värmeåtervinning, ska kontrolleras vart tredje år.

Flerbostadshus, kontorsbyggnader samt personalutrymmen och kontor i industribyggnader och liknande med självdragsventilation eller med fläktventilation där frånluftsflödena är fläktstyrda, med eller utan värmeåtervinning ska kontrolleras vart sjätte år.

Vid nybyggnad av en- och tvåbostadshus med fläktventilation med värmeåtervinning installationsbesiktigas systemet innan det tas i bruk.

Kontrollen ska göras av en sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av någon som är ackrediterad för uppgiften enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 765/2008 om krav för ackreditering och marknadskontroll i samband med saluföring av produkter och upphävande av förordning (EEG) nr 339/93 eller uppfyller motsvarande krav enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet.

Funktionskontrollanten ska utfärda ett intyg som visar att byggnaden genomgått funktionskontroll av ventilationssystemet med uppgift om datum för besiktningen, resultatet av kontrollen och datum för nästa besiktning. Byggnadens ägare ska sätta upp intyget på väl synlig plats i byggnaden. Byggnadens ägare ska se till att fel och brister som upptäcks vid ventilationskontrollen åtgärdas omgående.

Kommunen ansvarar för tillsynen över den obligatoriska ventilationskontrollen.

Närmare bestämmelser om vad som ska ingå i en obligatorisk ventilationskontroll kan ges i landskapsförordning.

65c §. (2021/64) *System för fastighetsautomation och fastighetsstyrning*

Vid nybyggnad eller ändring av en byggnads uppvärmnings- eller luftkonditioneringssystem ska systemet, om det separat eller kombinerat med ett ventilationssystem får en nominell effekt över 70 kilowatt, förses med ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

Ett system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning ska:

a) fortlöpande övervaka, registrera, analysera och göra det möjligt att anpassa energianvändningen,

b) fastställa riktmärken för en byggnads energieffektivitet, upptäcka effektivitetsförluster i byggnadens installationssystem och informera den person som är ansvarig för anläggningarna eller för den tekniska fastighetsförvaltningen om möjligheter till förbättrad energieffektivitet, och

c) möjliggöra kommunikation med anslutna installationssystem i byggnaden och med andra anordningar inuti byggnaden och vara driftskompatibelt med installationssystem i byggnaden som är baserade på olika typer av äganderättsligt skyddad teknik, som omfattar olika produkter och som kommer från olika tillverkare.

65d §. (2021/64) *Egenskapskrav avseende utrustning för laddning av elfordon*

Bilparkeringar i ett bostadshus eller på tomten till ett bostadshus ska vara utrustade med ledningsinfrastruktur för laddning av elfordon till varje parkeringsplats.

I andra byggnader än bostadshus eller på tomten till andra byggnader än bostadshus med fler än tio parkeringsplatser som tillhör ett stort företag eller en sådan upphandlande myndighet som avses i 3 § landskapslagen (2017:80) om tillämpning på Åland av rikslagar om offentlig upphandling, ska minst tio procent av parkeringsplatserna ha tillgång till laddningspunkt för laddning av elfordon och minst tjugo procent av parkeringsplatserna förses med ledningsinfrastruktur för sådan laddning.

Kraven i 1 och 2 mom. behöver inte uppfyllas vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad som omfattar byggnadens elektriska infrastruktur i fall då bilparkeringen är belägen i byggnaden och ombyggnad som sker i samband med att ändringsåtgärder vidtas på bilparkeringen i fall då bilparkeringen är belägen på tomten till byggnaden.

En laddningsstation består av en eller flera laddningspunkter där el kan överföras till ett eller flera elfordon. Laddningsstationerna ska uppfylla de tekniska specifikationer som avses i bilaga II till Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/94/EU om utbyggnad av infrastrukturen för alternativa bränslen.

65e §. (2023/50) *Krav avseende byggnaders installationssystem*

De krav som anges gällande energihushållning i 65 § 2 mom. och i av landskapsregeringen utfärdade föreskrifter för nya byggnader ska även gälla befintliga byggnaders installationssystem vid nyinstallation, utbyte och uppgradering av installationssystemet om det är tekniskt, ekonomiskt och funktionellt genomförbart.

Landskapsregeringen kan i förordning ange närmare föreskrifter om fastställande av systemkrav gällande byggnaders installationssystem.

13 kap. Lov och tillstånd

66 §. Bygglov

Bygglov krävs för att

- 1) uppföra byggnader,
- 2) göra tillbyggnader,

3) inreda eller använda byggnader eller delar av byggnader för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaderna senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats,

4) (2017/82) inreda ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri i byggnaden eller slå samman bostäder eller andra lokaler i byggnaden,

5) (2017/82) inom detaljplanerat område byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller göra andra ändringar så att byggnadens utseende avsevärt förändras,

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

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

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

67 §. (2017/82) Bygglov för anläggningar

Bygglov krävs för att

- 1) anlägga en nöjespark, djurpark, idrottsplats, golfbana, campingplats, skjutbana eller motorbana,
- 2) anlägga en småbåtshamn med plats för flera än 10 båtar samt för kajer, broar, vågbrytare, kanaler, båt-hus eller andra konstruktioner som ändrar eller påverkar strandlinjen väsentligt,
- 3) anlägga en fast cistern eller liknande anordning med en volym överstigande 10 kubikmeter,
- 4) uppföra en mast med en höjd över 25 meter,
- 5) uppföra ett torn avsett att vara tillgängligt för allmänheten,
- 6) anlägga ett vindkraftverk som
 - a) är högre än 20 meter över markytan,
 - b) placeras på ett avstånd från tomtgränsen som är mindre än kraftverkets totala höjd över marken,
 - c) monteras fast på en byggnad eller
 - d) har en rotordiameter som är större än tre meter,
- 7) uppföra plank eller mur med en höjd över 1,5 meter om planket eller muren placeras närmare tomtgränsen än fem meter.

Bygglov behövs inte, om åtgärden baserar sig på en gatuplan eller en godkänd vägplan.

Om miljötillstånd eller miljögranskning krävs enligt landskapslagen (2008:124) om miljöskydd får avgörandet av bygglovsärendet skjutas upp till dess miljötillstånds- eller granskningsärendet är avgjort.

67a §. (2017/82) Anmälan

Trots bestämmelsen i 66 § krävs endast en anmälan till byggnadsnämnden innan följande åtgärder vidtas

- 1) utanför detaljplanerat område till ett en- och tvåbostadshus göra en tillbyggnad med en våningsyta på högst 15 kvadratmeter om tillbyggnaden inte placeras närmare tomtgränsen än fem meter,
- 2) ändra en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens bärande delar berörs, byggnadens planlösning påverkas avsevärt eller brandskyddet väsentligt ändras i byggnaden,
- 3) utanför detaljplanerat område i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra en komplementbyggnad på högst 25 kvadratmeter med en taknockshöjd som inte överstiger 4,5 meter och som, tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, inte får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter och inte utan grannarnas medgivande placeras närmare tomtgränsen än fem meter.

Anmälan krävs även för att:

- 1) inom detaljplanerat område anlägga parkeringsplats utomhus för fler än fem bilar eller anlägga eller ändra placeringen av en infart som inte kräver tillstånd enligt annan lagstiftning,

2) inom detaljplanerat område byta färg på byggnaden så att byggnadens utseende avsevärt förändras,

3) bygga scen, läktare, samlingstält eller liknande anläggningar för allmänheten avsedd att vara uppställd över en månad,

4) anlägga upplag för förvaring av bilar, båtar eller annat gods,

5) ställa upp husvagn, buss eller liknande fordon på en annan plats än en campingplats för en tid överstigande två månader om syftet är att fordonet ska användas för boende, näringsverksamhet eller liknande,

6) förtöja fartyg eller anläggning på vatten för en tid överstigande två månader om avsikten är att använda fartyget eller anläggningen för boende, näringsverksamhet eller liknande.

I byggnadsordningen kan kommunen införa anmälningsplikt för:

- 1) reklamskyltar, markiser och liknande anordningar som placeras på eller i anslutning till en byggnad,
- 2) uppförande av master, cisterner, vindkraftverk, solenergianläggningar, större antenner eller belysningsstolpar eller motsvarande som inte kräver bygglov,
- 3) ändring av en byggnad som är skyddad med stöd av lag där åtgärden inte kräver bygglov,
- 4) byggande av ekonomi- eller förrådsbyggnad som annars omfattas av bygglovsplikt.

Till anmälan fogas en ritning som tillräckligt väl utvisar byggnadsverkets konstruktion, placering och utseende med behövliga huvudmått samt vid behov en utredning om besittningsrätten till tomten eller fastigheten. Byggandet får påbörjas om inte byggnadsnämnden senast 15 arbetsdagar från mottagandet av anmälan meddelar att kompletterande utredning krävs eller vilka villkor som måste uppfyllas för att tillvarata grannarnas intressen eller för att uppfylla bestämmelserna i denna lag eller bestämmelser meddelade med stöd av lagen.

68 §. (2017/82) Undantag från lovbestämmelserna

Om inte annat angivits i en detaljplan krävs inte bygglov eller anmälan för att uppföra en eller flera friliggande komplementbyggnader, om byggnaden eller byggnadernas sammanlagda byggnadsarea inte är större än 10 kvadratmeter, taknockshöjden inte är högre än 3,0 meter och byggnaderna inte utan grannens medgivande placeras närmare tomtgränsen än 5 meter. Inte heller krävs bygglov för att anordna skärmtak med en största area av 12 kvadratmeter i anslutning till en huvudbyggnad eller för att uppföra en mur eller ett plank som inte är högre än 1,8 meter för att anordna skyddade uteplatser i anslutning till bostadshuset.

Utanför detaljplanerat område krävs inte bygglov eller anmälan för att uppföra komplementbyggnader som avses i 1 mom. med en sammanlagd byggnadsarea av högst 15 kvadratmeter under förutsättning att byggnaden tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten inte får en större byggnadsarea än 25 kvadratmeter. Inte heller krävs bygglov eller anmälan för att anordna skärmtak som avses i 1 mom. med en största area av 15 kvadratmeter eller för att glasa in en uteplats under ett skärmtak.

69 §. Rivning

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

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

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

70 §. Tillstånd för miljöåtgärder

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

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

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

Tillstånd ska ges om inte åtgärden försvårar användningen av området för det ändamål som reserverats i planen eller förstör stads- eller landskapsbilden. (2017/82)

71 §. Ansökan om lov och tillstånd

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

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

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

Se plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland.

Det har aldrig funnits någon 71a §.

71b §. (2014/32) Alternativa energiförsörjningssystem

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska innan byggnadsarbetena påbörjas låta utreda alternativa energiförsörjningssystem och redovisa om sådana system är tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt genomförbara för byggnaden. Redovisningen ska lämnas till den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggväsendet.

En utredning om alternativa energiförsörjningssystem behöver inte göras för byggnader vars totala våningsyta uppgår till högst 100 kvadratmeter. Inte heller krävs det för byggnader som inte har något system för uppvärmning eller vars energiförsörjningssystem helt eller till övervägande del baseras på energi från

förnybara energikällor, fjärrvärme, fjärrkyla eller värmepumpar. (2017/82)

72 §. Handläggning av bygglov

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

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

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

Finner byggnadsnämnden skäl till avslag ska dessa motiveras i beslutet.

Ett bygglov kan behandlas i flera etapper. Ansökan kan godkännas på basen av plan- och fasadritningar som utvisar byggnadens huvudsakliga utformning samt en situationsplan som utvisar byggnadens placering och anknäpning till närmiljön. Övriga handlingar som behövs för att bedöma projektet ska inlämnas för godkännande innan byggnadsarbetena påbörjas.

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

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

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

72a §. (2010/32) Godkännande av samlingslokal

En byggnad eller del av en byggnad kan godkännas av byggnadsnämnden som samlingslokal i samband med beviljandet av bygglov. Ändring av i byggnad befintliga utrymmen till samlingslokal kräver bygglov av byggnadsnämnden. I beslutet skall byggnadsnämnden ange det antal personer som samtidigt får vistas i lokalen samt de villkor som krävs med tanke på personsäkerheten och på de sanitära förhållandena i lokalen.

73 §. (2017/82) Underrättande av grannar

Innan en ansökan om bygglov avgörs på ett icke detaljplanerat område eller på ett planerat område där ett beviljande av bygglovet innebär en avvikelse från planen ska byggnadsnämnden underrätta grannarna och ge dem tillfälle att yttra sig.

Grannarna ska reserveras minst sju dagar för att komma med eventuella yttranden. Om grannarna

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

meddelar att de inte har några invändningar mot bygglovsansökan kan ansökan avgöras direkt.

Om grannarna inte är kända eller inte utan svårighet kan anträffas eller om det är fler än tio grannar som ska underrättas, kan delgivning ske offentligen enligt förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

Grannarna behöver inte underrättas om det med beaktande av projektets ringa betydelse, dess läge eller planens innehåll är uppenbart onödigt med tanke på grannarnas intresse eller om det är uppenbart att lov inte kan ges. (2021/64)

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

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

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

75 §. Tillståndets giltighetstid och förlängning

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

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

76 §. Rätt att påbörja arbeten

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

Sökanden ska ställa en godtagbar säkerhet för ersättande av de olägenheter, skador och kostnader som upphävandet av beslutet eller en ändring av tillståndet kan förorsaka. Besvärsmyndigheten kan dock förbjuda att beslutet verkställs.

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

77 §. Meddelande om bygglov och tillståndsbeslut

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

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

14 kap. Ansvar vid byggande och rivning

78 §. Byggherrens ansvar

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

79 §. Planering av byggnadsprojekt

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

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

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

80 §. Tillsyn och organisering av byggnadsarbetet

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

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

En byggnad får inte tas i bruk innan det godkänns vid en ibruktagningssyn.

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

81 §. Arbetsledning vid byggande och rivning

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

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

grund av att uppgifterna försumrats eller av någon annan motsvarande orsak.

En ansvarig arbetsledare krävs också för anmälningspliktiga rivningsarbeten.

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

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

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

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

83 §. Byggnadsnämndens tillsyn

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

Byggnadsnämnden ska underrätta landskapsregeringen om den upptäcker byggprodukter som inte uppfyller kraven enligt byggproduktförordningen. (2017/82)

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

Tidigare 2 mom. har blivit 3 mom. genom (2017/82).

84 §. Bruks- och underhållsanvisning

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

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

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

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

85 §. Byggprodukters egenskaper

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

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

15 kap. Servitut

86 §. Byggnadsservitut

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

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

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

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

Se plan- och byggförordning (2008:107) för landskapet Åland.

87 §. Tvångsservitut

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

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

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

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

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

Bestämmelser om andra servitut som detaljplanen förutsätter ingår i fastighetsbildningslagen.

88 §. Servitutsreglering

Ett byggnadsservitut kan ändras eller upphävas om sakägarna kommer överens om det och åtgärden inte försvårar ett funktionellt byggande, en funktionell skötsel av fastigheten eller genomförandet av detaljplanen.

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

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

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

3) servitutet betydligt försvårar genomförandet av detaljplanen.

H 1 Plan- och bygglag (2008:102)

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

16 kap. Vård av den bebyggda miljön**89 §. (2017/82) Underhåll av byggnadsverk**

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

För underhåll av byggnadsverk som är placerat i fastighetsgränsen har innehavaren rätt till tillträde på grannens fastighet. Underhållet ska utföras på sådant sätt att grannens olägenhet eller störning blir så liten som möjligt. Efter arbetet ska grannens område återställas i det skick det var före åtgärden. Kan grannarna inte komma överens ska saken avgöras av byggnadsnämnden på ansökan av en av parterna.

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

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

90 §. Oavslutat byggnadsarbete och övergivna byggnader

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

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

91 §. Vård av den bebyggda miljön

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

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

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

17 kap. Tvångsmedel, straff och andra påföljder**92 §. Planläggningsförordnande**

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

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

93 §. Tvångsmedel

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

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

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

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

94 §. Inspektionsrätt

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

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

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

95 §. Byggnadsbrott

Den som utan tillstånd eller anmälan som förutsätts i denna lag börjar bygga eller vidtar någon annan åtgärd eller försummar sin skyldighet på ett sätt som strider mot denna lag eller mot bestämmelser som utfärdats med stöd av den ska för byggnadsbrott dömas till böter eller fängelse i 3 månader.

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

18 kap. Ändringssökande

96 §. Överklagande av ärenden gällande bygglov och andra tillstånd

Beslut som fattats av byggnadsnämnden eller av en annan kommunal myndighet i ärenden gällande bygglov eller andra tillståndsärenden med stöd av denna lag överklagas hos Ålands förvaltningsdomstol. Om Ålands förvaltningsdomstol inte ändrar beslutet eller beslutar att inte pröva ärendet får ändring sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Beslut som landskapsregeringen har fattat överklagas hos högsta förvaltningsdomstolen. (2017/82)

Besvärsrätt har

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

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

En myndighet som fattat ett beslut enligt denna lag har rätt att överklaga förvaltningsdomstolens beslut om förvaltningsdomstolen har ändrat eller upphävt myndighetens beslut. På ändringssökande tillämpas i övrigt vad som bestäms i [förvaltningsprocesslagen (FFS 586/1996)]. (2017/82)

Byggnadsnämndens beslut om bygglov eller tillstånd för miljöåtgärder ska överklagas inom 30 dagar från att beslutet har delgivits räknat från dagen efter delgivningen. (2017/82)

I 188 § 5 mom. (1129/2008) i markanvändnings- och bygglagen (FFS 132/1999) föreskrivs att i ett beslut av förvaltningsdomstolen som gäller en detaljplan inom området för en generalplan med rättsverkningar och genom vilket det överklagade myndighetsbeslutet inte har blivit ändrat till den del som besvären gäller får ändring sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd. Ålands förvaltningsdomstol hade avslagit A:s besvär över kommunstyrelsens beslut att anta en detaljplan. Detaljplaneområdet låg inom området för en 18.9.2001 fastställd delgeneralplan. Högsta förvaltningsdomstolen yttrade att med hänsyn till 27 § 23 punkten i självstyrelselagen för Åland skulle behovet av besvärstillstånd för prövning av A:s besvär över förvaltningsdomstolens beslut avgöras med tillämpning av 188 § 5 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Prövning av besvären i högsta förvaltningsdomstolen förutsatte besvärstillstånd. Högsta förvaltningsdomstolen avslag ansökan om besvärstillstånd med stöd av 13 § 2 mom. i förvaltningsprocesslagen. **HFD 29.10.2015 liggare 3057 (2015:159).** Se även **HFD 29.10.2015 liggare 3056 (2015:158).**

97 §. Rättelseyrkande

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

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

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

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

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

19 kap. Särskilda bestämmelser

99 §. Tillstånds- och tillsynsavgift

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

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

100 §. Adressnummerskylt och vägnamnskylt

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

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

101 §. Verkställbarheten av beslut

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

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

H 2 Plan- och byggförordning (2008:107)

102 §. Ändring av byggnadsplaneväg till gata

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

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

103 §. Övergångs- och ikraftträdelsebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

1 kap. Allmänna bestämmelser

1 §. Byggnadsnämndens uppgifter

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

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

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

2 §. Behörighetskrav för byggnadsinspektör

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

3 §. Behörighetskrav för planläggare

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

4 §. Behörighetskrav för projektör, projektledare och arbetsledare

Den som utarbetar ritningar och projektbeskrivningar ska ha högskoleexamen som motsvarar minst tre års heltidsstudier inom byggnadsbranschen eller annan motsvarande examen och tillräcklig erfarenhet inom projekteringsområdet.

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

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

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

2 kap. Generalplan och detaljplan

5 §. Planbeskrivning

En planbeskrivning ska innehålla uppgifter om

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

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

3) planens utgångspunkter och mål,

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

5) planeringens olika skeden samt

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

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

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

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

De planbeteckningar som ska tillämpas utfärdas av landskapsregeringen.

6 §. Utformningen av generalplanen

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

De planbeteckningar som ska tillämpas utfärdas av landskapsregeringen.

7 §. Innehållet i en detaljplan

Vid utformningen av en detaljplan ska följande faktorer beaktas:

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

3 kap. Planläggningsförfarande

8 §. Hörande i beredningsskedet

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

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

9 §. Meddelande om antagande av plan

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

Sedan en ny plan vunnit laga kraft ska ett exem-plar av planen sändas till lantmäteribrådan och till de grannkommuner som gränsar till planområdet. Ett meddelande om att en plan vunnit laga kraft ska också sändas till landskapsregeringen.

4 kap. Tomtindelning

10 §. Utarbetande av tomtindelning

Tomtindelningen ska utarbetas så att

- 1) varje tomt gränsar till ett gatuområde; av särskilda skäl kan tomten dock gränsa till något annat allmänt område, via vilket en körförbindelse kan ordnas till tomten,
- 2) tomterna ges det format och den storlek som det med avseende på byggandet, användningen av tomt-erna och det tekniska underhållet av dem är ändamålsenligt.

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

En separat antagen bindande tomtindelning utar-betas av kommunens fastighetsingenjör eller på hans eller hennes förordnande av någon annan kommunal tjänsteinnehavare som ska ha högskoleexamen inom lantmäteribranschen eller någon annan examen inom lantmäteribranschen på minst teknikernivå.

11 §. Tomtindelningskarta

En separat tomtindelning utarbetas på en karta (tomtindelningskarta), som ska ange tomternas num-mer, arealer, gränsernas längd, råpunkter samt deras koordinater och byggnader på området, de fastighe-ter och arealer som bildar tomterna samt delarealer.

H 2 Plan- och byggförordning (2008:107)

Dessutom ska på tomtindelningsskarta enligt behov visas kända underjordiska ledningar samt eventuella servitut och andra nyttjanderättigheter på området.

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

12 §. Offentligt framläggande av ett separat förslag till tomtindelning

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

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

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

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

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

13 §. Information om antagande av tomtindelning

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

5 kap. Gator och allmänna områden

14 §. Anläggandet av gata

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

Gaturitningen ska innehålla principerna för trafikarrangemangen på gatan, torrläggning och avledande av regnvatten, situationsplan och behövt antal längd- och tvärprofiler, beläggingsmaterial samt planteringar och fasta konstruktioner.

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

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

15 §. Taxa för anläggningskostnader för ny gata

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

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

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

6 kap. Byggnadsrätt och krav på byggnad och dess placering

16 §. Lekplatser och vistelseområden

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

17 §. Avfallshantering

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

18 §. Avståndsbestämmelser på oplanerat område

En byggnad får inte utan grannes samtycke placeras närmare än fem meter från tomtgränsen eller tio meter från grannes byggnad. En byggnad som är mer än tio meter hög ska dock, om man inte kommit överens om annat, placeras minst lika långt från grannes byggnad som byggnaden ska bli hög.

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

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

19 §. Byggnadens höjd

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

20 §. Tomtens byggnadsrätt

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

21 §. Byggnadernas placering utanför planlagt område

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

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

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

22 §. Parkeringsplatser

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

Parkeringsplatserna kan placeras på en annan fast-
ighet om det har anvisats i detaljplanen eller om det
har grundats en bestående nyttjanderätt till parke-
ringsplats för tomten enligt bestämmelserna om bygg-
nadsnadservitut.

7 kap. Tillståndsförande

23 §. Bygglovshandlingar

Till ansökan om bygglov ska projektets huvud-
ritningar bifogas. Till huvudritningarna hör en si-
tuationsplan samt planritningar, sektionsritningar och
fasadritningar. Dessutom ska en tomtkarta eller ett ut-
drag ur grundkartan över området samt utdrag ur fast-
ighets- och lagfartsregistret och annan behövlig utred-
ning som visar sökandens ägande eller besittningsrätt
till den tomt ansökan gäller lämnas in.

Därutöver ska de handlingar som krävs enligt land-
skapslagen (2008:106) om tillämpning i landskapet
Åland av riksförfattningar om byggnaders energi-
prestanda lämnas in.

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

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

Närmare föreskrifter om ritningar och projekt-
handlingar och deras utförande kan utfärdas i Ålands
byggbestämmelsesamling.

Se LF (2015:5) om Ålands byggbestämmelsesamling

24 §. Avvikelser från ritningar och projektbeskrivningar

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

I ritningarna och projektbeskrivningen ska ändring-
ar som godkänts under byggnadsarbetet och vem som
godkänt ändringarna införas. De ändrade ritningarna
och projektbeskrivningarna ska lämnas till byggnads-
nämnden innan slutsynen.

8 kap. Utförande av byggnadsarbete

25 §. Den ansvariga arbetsledarens uppgifter

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

Den ansvariga arbetsledaren ska se till att

1) byggnadsinspektören underrättas om att byggan-
det påbörjas,

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

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

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

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

6) de i bygglovet angivna egengranskningsproto-
kollen finns på byggnadsplatsen vid ibruktagandebe-
siktningen.

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

26 §. Utmärkning av byggnadens plats

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

27 §. Syner och inspektioner

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

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

2) syn av avloppssystem och -ledning innan led-
ningarna täckts in,

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

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

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

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

7) slutsyn, då byggnaden är färdigställd och gårds-
planen och byggnadens hela omgivning ställts i ord-
ning.

H 2 Plan- och byggförordning (2008:107)

Syneförrättningar kan slås ihop eller förrättas i etapper.

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

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

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

28 §. Dokumentation av byggnadsarbetets övervakning

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

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

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

Se LF (2015:5) om Ålands byggbestämmelsesamling

29 §. Byggherreövervakning

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

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

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

30 §. Byggnadsservitut

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

1) använda grunden till en byggnad eller stödmur på den belastade fastigheten som grund för en bygg-

nad eller stödmur som byggs på den berättigade fastigheten samt att utsträcka grunden för byggnaden eller stödmuren till den belastade fastigheten (grundläggningsservitut),

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

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

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

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

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

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

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

31 §. Införande av byggnadsservitut i fastighetsregistret

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

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

Ikraftträdandebestämmelse (2008:107)

Denna förordning träder i kraft den 1 oktober 2008.

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

H 3 Landskapsförordning (2015:5) om Ålands byggbestämmelsesamling

Till denna förordning hör en bilaga som av praktiska skäl inte har tagits med i Ålands lagsamling 2024. Bilagan i uppdaterad form finns i den elektroniska författningssamlingen Ålex på Ålands landskapsregerings hemsida.

1 §. Tillämpningsområde

Denna förordning innehåller bestämmelser (*föreskrifter*) om byggande som ska tillämpas i landskapet.

Föreskrifterna gäller i den utsträckning som anges i avsnitt 1:2 i bilagan.

2 §. Ålands byggbestämmelsesamling

Föreskrifterna i denna förordning utgör tillsammans med de allmänna råd som avses i 3 § Ålands byggbestämmelsesamling. Byggbestämmelsesamlingen finns tillgängligt hos landskapsregeringen under myndighetens öppethållningstid och kan mot avgift beställas från landskapsregeringen.

I bilagan till denna förordning finns närmare föreskrifter i

1) avsnitt 1 med *gemensamma bestämmelser för avsnitt 2-9*,

2) avsnitt 2 med *allmänna regler och krav vid byggande*,

3) avsnitt 3 om *tillgänglighet, bostadsutformning, rumshöjd och driftutrymmen vid byggande*,

4) avsnitt 4 om *bärförmåga, stadga och beständighet vid byggande*,

5) avsnitt 5 om *brandskydd vid byggande*,

6) avsnitt 6 om *hygien, hälsa och miljö vid byggande*,

7) avsnitt 7 om *bullerskydd vid byggande*,

8) avsnitt 8 om *säkerhet vid användning vid byggande* samt i

9) avsnitt 9 om *energiushållning vid byggande*.

2a §. (2023/105) Upprättande av energideklaration

En energideklaration som upprättas enligt landskapslagen (2014:31) om energideklaration för byggnader mellan den 1 september 2023 och den 31 augusti 2024 ska upprättas enligt de bestämmelser i Ålands byggbestämmelsesamling avsnitt 9 (energiushållning) som gällde innan ikraftträdandet av landskapsförordning 2023/48.

3 §. Allmänna råd

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

4 §. Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 mars 2015.

Äldre bestämmelser får dock tillämpas på lovpliktiga arbeten i ärenden där ansökan om lov görs före den 1 januari 2016 samt på arbeten som inte kräver lov och som har påbörjats före den 1 januari 2016.

Genom ikraftträdandet av denna förordning upphävs landskapsförordningen (2008:109) om Ålands byggbestämmelsesamling.

Ikraftträdandebestämmelse (2023/105):

Denna förordning träder i kraft den 15 november 2023.

Bestämmelsen i 2a § gäller till och med den 31 augusti 2024.

H 4 Landskapslag (2017:40) om tillämpning på Åland av rikets hissäkerhetslag

1 §. Lagens tillämpningsområde

Rikets hissäkerhetslag (FFS 1134/2016) tillämpas i landskapet, med de avvikelser som anges i denna lag. Ändringar av rikets hissäkerhetslag ska gälla i landskapet från tidpunkten för deras ikraftträdande i riket om inte annat följer av denna lag.

2 §. Myndighetsutövning

Om inte annat särskilt stadgas i denna lag eller i annan landskapslag ska de förvaltningsuppgifter som enligt rikets hissäkerhetslag ankommer på statens myndigheter i landskapet skötas av landskapsregeringen, till den del förvaltningen hänför sig till uppgifter inom landskapets lagstiftningsbehörighet.

Landskapsregeringen ska ålägga den som bryter mot de skyldigheter som föreskrivs i eller med stöd av denna lag att avhjälpa felet eller försummelsen. Beslutet kan förenas med vite enligt bestämmelserna i landskapslagen (2008:10) om tillämpning i landskapet Åland av viteslagen.

3 §. Avvikelser från rikslagen

Hänvisningar i rikets hissäkerhetslag till riksförfattning ska inom landskapets behörighet avse hänvisning till motsvarande bestämmelser som finns i landskapslagstiftningen.

En EU-försäkran om överensstämmelse, bruksanvisningar och annan information som avses i denna lag ska vara på svenska språket. Landskapsregeringen kan i enskilda fall medge att en EU-försäkran om överensstämmelse som avses i rikets hissäkerhetslag ges på ett annat språk än svenska.

Landskapsregeringen kan biträdas av en sådan delegation för el- och hissäkerhet som avses i 87 § rikets hissäkerhetslag.

4 §. Behörighet att utföra besiktning

Behörig att utföra besiktning är en auktoriserad besiktningsman eller ett auktoriserat organ som har behörighet enligt de nationella behörighetskrav som gäller en stat inom den Europeiska unionen och det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Bestämmelser om erkännande av yrkeskvalifikationer finns i landskapslagen (2017:22) om erkännande av yrkeskvalifikationer. (2017/142)

Landskapsregeringen för ett register över auktoriserade besiktningsmän och auktoriserade organ.

Tidigare 1 mom. har blivit 2 mom. genom (2017/142).

5 §. Behörighet att utföra hissarbeten

Den anses ha behörighet att utföra hissarbeten som har sådan i enlighet med de kompetenskrav som gäller för sådan behörighet enligt de nationella behörighets-

H 5 LF (2017:42) om tillämpning av riks författningar om hiss säkerhet

krav som gäller i en stat inom den Europeiska unionen och det Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. (2017/142)

Landskapsregeringen för ett register över verksamhetsutövare som avses i 1 mom.

Tidigare 1 mom. har blivit 2 mom. genom (2017/142).

6 §. Landskapsförordning

Landskapsregeringen kan inom landskapets behörighet genom landskapsförordning besluta att författningar som utfärdats med stöd av rikets hiss säkerhetslag ska tillämpas i landskapet oförändrade eller med de ändringar landskapsregeringen föreskriver.

Se LF (2017:42) om tillämpning på Åland av riks författningar om hiss säkerhet.

7 §. Sökande av ändring

Beslut som har fattats med stöd av denna lag får överklagas i enlighet med vad som gäller för rätt att söka ändring enligt rikets hiss säkerhetslag. I 25 § självstyrelselagen finns bestämmelser om besvär över landskapsregeringens beslut.

8 §. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

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

H 5 Landskapsförordning (2017:42) om tillämpning på Åland av riks författningar om hiss säkerhet

1 §. Inledande bestämmelse

Med de avvikelser som anges i denna förordning ska Statsrådets förordning om hissars säkerhet (FFS 1433/2016) tillämpas i landskapet.

2 §. Förvaltning

De förvaltningsuppgifter som enligt de riks författningar som avses i 1 § ankommer på statens myndigheter ska i landskapet skötas av landskapsregeringen, till den del förvaltningen hänför sig till uppgifter inom landskapets lagstiftningsbehörighet.

3 §. Gemensamma bestämmelser om avvikelser från rikslagstiftningen

Hänvisningar i de riks författningar som avses i 1 § till bestämmelser i rikslagstiftningen ska i landskapet avse motsvarande bestämmelser i landskapslagstiftningen.

4 §. Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2017.

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

H 6 Landskapslag (2014:31) om energideklaration för byggnader

1 kap. Inledande bestämmelser

1 §. Syfte och tillämpningsområde

Lagens syfte är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Lagen ska tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat.

2 §. (2023/51) Definitioner

I denna lag avses med

1) *avtal om energiprestanda*: ett avtalsarrangemang mellan mottagaren och leverantören av en åtgärd för att förbättra energieffektiviteten som verifieras och övervakas under hela avtalsperioden, där investeringarna (arbete, leveranser eller tjänster) i åtgärden betalas i förhållande till en avtalad nivå av förbättrad energieffektivitet eller annat avtalat energiprestandakriterium, till exempel finansiella besparingar,

2) *byggnadens installationssystem*: teknisk utrustning för rumsuppvärmning, rums kylning, ventilation, varmvatten för hushållsbruk, fast belysning, fastighetsautomation och tillhörande reglering, platsbaserad elproduktion, eller en kombination därav, inklusive sådana system som utnyttjar energi från förnybara energikällor, i en byggnad eller en byggnadsenhet,

3) *energi prestanda*: den mängd energi som behöver användas i en byggnad för att uppfylla de behov som är knutna till ett normalt bruk av byggnaden under ett år,

4) *energi deklARATION*: uppgifter om en byggnad som möjliggör en bedömning av dess energiprestanda samt möjliggör jämförelser med andra byggnaders energiprestanda,

5) *luftkonditioneringssystem*: ett system för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft, genom vilken temperaturen kan kontrolleras eller sänkas,

6) *nominell effekt*: den maximala värmeeffekt, uttryckt i kilowatt, som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras,

7) *oberoende expert*: en person som enligt denna lag och de föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen är oberoende i förhållande till sin uppdragsgivare och har särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö i byggnader,

8) *uppvärmningssystem*: en kombination av de komponenter som krävs för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft, i vilken temperaturen höjs,

9) *värmegenerator*: den del av ett uppvärmningssystem som genererar nyttig värme genom en eller flera av följande processer:

1. förbränning av bränslen i till exempel en värme panna,

2. jouleeffekt i värmeelement med elektriska motstånd,

3. värmeupptagning från en värmekälla i form av omgivningsluft, ventilationsfrånluft, vatten eller mark med hjälp av en värmepump.

2 kap. Besiktning och energideklaration

3 §. Besiktning innan energideklaration

Innan en energideklaration upprättas för en befintlig byggnad ska ägaren se till att byggnaden besiktas på plats. En energideklaration får dock upprättas utan att en byggnad besiktas om

1) byggnaden har samma utformning, storlek och energiegenskaper som en annan byggnad som har besiktats i samma byggnadskomplex,

2) byggnaden är ny eller har dokumenterat god energiprestanda eller

3) den som upprättar energideklarationen bedömer att kostnaden för besiktningen kommer att motsvara minst hälften av försäljningspriset för byggnaden.

En besiktning ska utföras så att en byggnads energiprestanda kan fastställas och så att anpassade och kostnadseffektiva rekommendationer om åtgärder kan lämnas till hur byggnadens energianvändning kan effektiviseras med bibehållen eller förbättrad inomhusmiljö, utan negativa konsekvenser för byggnadens tekniska egenskaper eller kulturvärden.

En besiktnings omfattning bedöms av en oberoende expert som avses i 9 § utifrån de uppgifter som byggnadens ägare lämnat. Den oberoende experten ska kontrollera att de lämnade uppgifterna är korrekta. Besiktning behöver inte utföras om en oberoende energiexpert verifierar att byggnaden uppfyller krav på energiprestanda enligt gällande byggbestämmelser.

4 §. Energideklarationens innehåll

I en energideklaration ska avseende en byggnad anges

1) (2016/73) energiprestanda med angivande av byggnadens uppvärmningsformer, eventuella kylsystem och annan energianvändning, varvid energiprestanda för en byggnad, med beaktande av dess typ, ska anges med utgångspunkt i en normal användning av byggnaden och på de grunder för beräkning av energiprestanda som föreskrivs i plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland och med stöd av plan- och bygglagen för landskapet Åland gällande bestämmelser,

2) om en obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts,

3) om radonmätning har utförts,

4) om energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda samt

5) referensvärden för byggnaden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra byggnadens energiprestanda med andra byggnaders energiprestanda.

Energiprestanda enligt 1 mom. 1 punkten ska anges på ett sådant sätt att en jämförelse med nybyggnadskrav för energiprestanda kan göras. Landskapsregeringen kan i förordning ange metod för beräkning av energiprestanda i de fall det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen för en byggnad. (2023/51)

Referensvärde enligt 1 mom. 5 punkten ska anges enligt en klassificeringsskala i intervallen A, B, C, D, E, F och G, grundat på kraven för energiprestanda vid uppförandet av en ny byggnad. Byggnader i intervallen A och B har lägre energianvändning och byggnader i intervallen D, E, F och G har högre energianvändning än vad som gäller vid uppförandet av en ny byggnad.

5 §. Energideklarations giltighetstid

En energideklaration får användas i tio år, räknat från och med den kalendermånad då den har upprättats, för att uppfylla skyldigheterna i denna lag.

3 kap. Skyldighet att energideklarera

6 §. Byggherrens skyldighet att energideklarera

Den som för egen räkning uppför eller låter uppföra en byggnad ska se till att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. En ny byggnad ska energideklareras senast inom två år efter det att den har tagits i bruk.

7 §. Skyldighet att energideklarera vid uthyrning

Den som äger en byggnad ska se till att det alltid finns en energideklaration upprättad för byggnaden om byggnaden helt eller till en del upplåts med nyttjanderätt. Detta krav omfattar också byggnader vilka utnyttjas av offentliga myndigheter och ofta besöks av allmänheten samt vilka har en total användbar golvyta på över 250 kvadratmeter.

8 §. Skyldighet att energideklarera vid försäljning

Innan en byggnad eller en andel i en byggnad säljs ska ägaren se till att det finns en energideklaration upprättad för byggnaden. Om inte annat följer av denna lag ska en energideklaration omfatta en hel byggnad.

9 §. Oberoende energiexpert

Den som enligt 6-8 §§ ska se till att det finns en energideklaration upprättad för en byggnad ska utse en oberoende energiexpert som gör en besiktning enligt 3 § och upprättar en energideklaration. En oberoende energiexpert som anlitas för att upprätta en energideklaration ska ha dokumenterad särskild sakkunskap om energianvändning och inomhusmiljö i byggnader.

De anses ha i 1 mom. avsedd behörighet att upprätta energideklaration såsom oberoende energiexpert vilka i enlighet med bestämmelserna i artikel 17 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda anses ha sådan kompetens enligt bestämmelserna i riket eller i Sverige. En oberoende expert ska ha förvärvat den behörighetsnivå att upprätta en energideklaration som fordras i enlighet med de kompetenskrav som gäller i riket respektive i Sverige. För att anses vara oberoende energiexpert får han eller hon dock inte

1) ha ett eget intresse i byggnaden eller vara närstående till den som har anlitat honom eller henne eller

2) ha eller ha haft ett uppdrag hos eller vara kommersiellt, ekonomiskt eller på något annat sätt beroende av den som anlitar honom eller henne, om det finns en risk för att bedömningarna i energideklarationen därigenom påverkas.

H 6 LL (2014:31) om energideklaration för byggnader

10 §. Allmänna undantag från skyldighet att energideklarera

Skyldigheten att energideklarera enligt 6-8 §§ och de skyldigheter som anges i 13 § gäller inte för följande typer av byggnader:

1) Kyrkor eller andra av ett religionssamfund ägda byggnader som endast har utrymmen för samling eller andakt eller verksamhet som tjänar dessa.

2) (2016/73) Byggnader som har skyddats i en plan enligt plan- och bygglagen (2008:102) för landskapet Åland eller genom ett beslut enligt landskapslagen (1988:56) om skydd av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse om gällande minimikrav avseende energiprestanda inte är förenliga med det beslutade skyddet för dessa byggnaders särdrag eller utseende.

3) (2016/73) Industribyggnader och verkstäder.

4) (2016/73) Fritidshus med högst två bostäder som inte används för bedrivande av inkvarteringsverksamhet. Vid bedömning av om ett hus är ett fritidshus beaktas husets huvudsakliga användning för fritidsändamål samt om

a) huset används eller är avsett att användas under mindre än fyra månader per år eller

b) huset används under en del av året och energianvändningen beräknas vara mindre än 25 procent av vad som skulle vara fallet om huset användes under hela året.

5) Tillfälliga byggnader som är avsedda att användas under högst två år.

6) Ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk och därmed jämförlig näring vilka inte är avsedda för boende och som har ett lågt energibehov.

7) Fristående byggnader med en total användbar golvyta som är mindre än 50 kvadrater.

8) Upphävd (2016/73)

11 §. Undantag från skyldighet att energideklarera för en ägare

Skyldigheten att energideklarera enligt 7 och 13 §§ gäller inte om

1) upplåtelsen är tillfällig eller avser en sådan liten del av byggnaden att upplåtelsen har en obetydlig påverkan på byggnadens energiprestanda,

2) upplåtelsen sker mellan företag som tillhör samma koncern eller mellan en fysisk person och ett företag om den fysiska personen äger företaget,

3) upplåtelsen sker genom arrende, vars huvudsakliga syfte är upplåtelse av jord, och byggnaden eller en del av byggnaden används till annat än bostad åt arrendatorn eller

4) byggnaden är ett en- eller tvåbostadshus som upplåts

a) av byggnadens ägare på grund av dennes arbete eller studier på annan ort, utlandsvistelse, sjukdom eller därmed jämförbara personliga förhållanden,

b) med testamentarisk nyttjanderätt eller

c) till någon som är närstående till byggnadens ägare eller som av annat skäl redan disponerar byggnaden när upplåtelsen sker.

12 §. Energideklaration för samägda lägenheter

För aktielägenheter gäller i tillämpliga delar vad som i denna lag stadgas om byggnader. Den som äger aktier i ett bostadsaktiebolag som avses i lagen om bostadsaktiebolag (FFS 1599/2009) ska se till att det finns en energideklaration för den lägenhet som aktierna ger besittningsrätt till. En energideklaration för en aktielägenhet får bestå av en gemensam deklARATION för en byggnad i bostadsaktiebolaget om de har ett gemensamt värmesystem.

Bestämmelserna i 1 mom. gäller i tillämpliga delar också för lägenheter i en byggnad, vilka för annat ändamål än boende besitts av juridiska eller fysiska personer, oavsett om lägenheterna ingår i ett bostadsaktiebolag eller finns i en byggnad som på annat sätt ägs gemensamt av flera personer.

Skyldigheten enligt 1 och 2 mom. att energideklarera en lägenhet före försäljning och skyldigheterna enligt 13 § gäller inte vid försäljning

1) mellan företag som tillhör samma koncern eller mellan en fysisk person och ett företag om den fysiska personen äger företaget,

2) genom expropriation eller inlösen,

3) från ett konkursbo eller genom exekutivt förfarande eller

4) till någon som är närstående till en aktielägenhets ägare eller som av annat skäl redan disponerar en aktielägenhet.

13 §. Ägares ansvar att ge tillgång till energideklaration

Den som äger en byggnad ska se till att den energideklaration som senast har upprättats för byggnaden

1) visas på en för allmänheten väl synlig och framträdande plats i byggnaden om det gäller en byggnad som avses i 7 §, varvid energideklarationen får sammanfattas och visas utan sådana rekommendationer som avses i 4 § 1 mom. 4 punkten,

2) visas för en möjlig köpare eller nyttjanderättshavare om det gäller en sådan byggnad, vid uthyrning eller försäljning, som avses i 7 eller 8 § samt

3) överlämnas till en ny ägare eller nyttjanderättshavare om det gäller en byggnad, vid uthyrning eller försäljning, som avses i 7 eller 8 §.

Landskapsregeringen kan i förordning besluta hur en i 1 mom. 1 punkten avsedd sammanfattning ska utformas.

Se LF (2014:52) om energideklaration för byggnader.

14 §. Nyttjanderättshavares ansvar att ge tillgång till en energideklaration

I de fall en nyttjanderätt säljs ska säljaren av nyttjanderätten, i stället för ägaren till byggnaden, se till att energideklarationen visas och överlämnas enligt 13 § 1 mom. 2 och 3 punkterna.

15 §. Uppgift om energideklaration vid annonsering

Om det finns en energideklaration när en byggnad, en del av en byggnad eller en andel i en byggnad bjuds ut till uthyrning eller försäljning ska ägaren, eller säljaren i de fall som avses i 14 §, se till att den uppgift om byggnadens energiprestanda som finns i energideklarationen anges vid annonsering i massmedier så-

som dagstidningar eller på internet med beaktande av det använda massmediets begränsningar i utrymme. Landskapsregeringen kan i förordning besluta närmare om hur en sådan uppgift ska anges vid annonsering.

Se LF (2014:52) om energideklaration för byggnader.

4 kap. Energideklaration av luftkonditioneringssystem och värmesystem (2021/65)

16 §. (2021/65) Energideklaration av system över 70 kilowatt

Om det i en byggnad finns ett uppvärmningssystem eller ett luftkonditioneringssystem, separat eller kombinerat med ett ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kilowatt ska energideklarationen innehålla

1) en bedömning av värmegeneratorns verkningsgrad och storlek i förhållande till byggnadens uppvärmningsbehov, alternativt luftkonditioneringens verkningsgrad och storlek i förhållande till byggnadens kylbehov och

2) rekommendationer om kostnadseffektiva förbättringar av systemets energiprestanda.

En bedömning enligt 1 mom. behöver inte omfatta värmegeneratorns eller luftkonditioneringssystemets storlek om systemet i fråga inte har ändrats sedan en bedömning enligt detta moment senast gjordes.

16a §. (2021/65) Inspektion av system över 70 kilowatt

Om en byggnad inte har en giltig energideklaration men det finns ett sådant system i byggnaden som anges i 16 § 1 mom., ska byggnadens ägare se till att systemet inspekteras minst vart tionde år av en oberoende energiexpert på det sätt som behövs för de uppgifter som anges i 16 § 1 mom. och att sådana uppgifter antecknas i ett inspektionsprotokoll.

Vid en sådan inspektion behöver bedömningen inte omfatta värmegeneratorns eller luftkonditioneringssystemets storlek om systemet i fråga inte har ändrats sedan föregående inspektion gjordes.

Bestämmelser om inspektionens omfattning och vilka uppgifter som ska lämnas i inspektionsprotokoll kan anges i en landskapsförordning.

16b §. (2023/51) Undantag från skyldigheten att besiktiga vissa uppvärmnings- och luftkonditionerings-system

Skyldigheterna enligt 16 och 16a §§ gäller inte om de system som anges i dessa bestämmelser omfattas av

1) ett överenskommet kriterium för energiprestanda eller ett avtal om överenskommen nivå för energieffektivitetsförbättring, såsom avtal om energiprestanda, eller

2) ett avtal som verkställs av ett allmännyttigt företag eller nätoperatör och därför omfattas av åtgärder för resultatövervakning på systemsidan.

Skyldigheterna enligt 16 och 16a §§ gäller inte heller för

1) byggnader som betjänas av ett sådant system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning som avses i plan- och bygglagen,

2) byggnader som betjänas av ett sådant system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning som av-

ses i landskapslagen (2016:20) om energieffektivitet, eller

3) bostadshus som är utrustade med en funktion för kontinuerlig elektronisk övervakning som mäter systemets effektivitet och informerar byggnadens ägare eller förvaltare när effektiviteten sjunker väsentligt och när systemet kräver service, och som har effektiva regleringsfunktioner för att säkerställa optimal produktion, distribution, lagring och användning av energi.

5 kap. Energideklarationsregister

17 §. Lämnan av energideklaration och inspektionsprotokoll och sparande av underlagsuppgifter (2021/65)

Den oberoende energiexperten ska elektroniskt föra över upprättade energideklarationer och inspektionsprotokoll till landskapsregeringen. Till energideklarationsregistret ska, utöver de uppgifter som följer av 4 § även namnet på den som upprättat energideklarationen samt namn och certifikatnummer på det företag där den oberoende energiexperten arbetar anges. (2023/51)

En oberoende expert som har upprättat en energideklaration ska bevara beredningshandlingarna, beräkningarna och övriga uppgifter som han eller hon har utarbetat eller skaffat för upprättandet av deklarationen samt uppgifterna om iakttagelser som gjorts på det objekt som energideklarationen gäller. Den som upprättar en energideklaration ska ha ett arkiv över deklarationerna. Handlingarna, uppgifterna och energideklarationerna ska bevaras i minst 12 år. Den som upprättat en energideklaration ska på landskapsregeringens begäran lämna de upplysningar och de handlingar som landskapsregeringen behöver för tillsyn och övervakning.

18 §. Energideklarationsregister

Landskapsregeringen ska föra ett register över de energideklarationer som har lämnats till landskapsregeringen enligt 17 §. Uppgifter som hämtats från energideklarationer och besiktningsprotokoll får registreras i energideklarationsregistret.

Om en byggnad har energideklarerats ska landskapsregeringen på sin hemsida eller på en för ändamålet särskilt upprättad hemsida hålla de uppgifter i energideklarationsregistret tillgängliga som rör byggnadens energiprestanda samt uppgifter om energideklarationens identitetsnummer och var den finns att tillgå.

19 §. Behandling av uppgifterna i energideklarationsregistret

Uppgifterna i energideklarationsregistret får behandlas för

1) framtagande av statistik,

2) forskning,

3) uppföljning och utvärdering av energianvändningen och inomhusmiljön i bebyggelsen,

4) tillsyn och

5) annan allmän eller enskild verksamhet där information om byggnader och deras energiprestanda och

H 6 LL (2014:31) om energideklaration för byggnader

inomhusmiljö utgör underlag för bedömningar och beslut.

På utlämnandet av uppgifter och handlingar i energideklarationsregistret tillämpas bestämmelserna i offentlighetslagen (2021:79) för Åland. Därtill tillämpas dataskyddslagstiftningen på behandlingen av personuppgifter. (2021/92)

20 §. Tillgång till energideklarationsregistret

Landskapsregeringen får i enskilda fall medge ändamålsenlig tillgång till energideklarationsregistret för

1) en företrädare för en kommunal nämnd som fullgör kommunens tillsynsuppgifter enligt plan- och bygglagstiftningen,

2) en oberoende energiexpert för sökningar på byggnader som omfattas av deras uppdrag och

3) en byggnadsägare för sökningar på byggnader som denne äger.

Landskapsregeringen får ett register över dem som har beviljats tillgång till energideklarationsregistret.

6 kap. Övriga bestämmelser**21 §. Övervakning och tillsyn**

Landskapsregeringen övervakar och utövar tillsyn över att de skyldigheter som anges i 3 och 4 kap. fullgörs. För detta ändamål kan landskapsregeringen kontrollera energideklarationer. Om en kommun vid tillsyn enligt plan- och bygglagstiftningen finner att en skyldighet som anges i 3 eller 4 kap. inte har fullgjorts, ska kommunen informera landskapsregeringen om detta. Landskapsregeringen kan i landskapsförordning närmare besluta om antalet energideklarationer som ska kontrolleras och om hur kontrollen ska utföras.

Landskapsregeringen har rätt att få tillträde till ett område eller en lägenhet eller någon annan lokal som det finns behov att få tillträde till med tanke på tillsynen enligt denna lag, samt att där i anslutning till tillsynen förrätta besiktning för att klarlägga om de uppgifter som legat till grund vid upprättandet av en energideklaration är korrekta. Besiktning får dock inte förrättas i lokaler som används för permanent boende.

Landskapsregeringen får delegera kontroll av energideklarationer och inspektionsrapporter till en myndighet under landskapsregeringen.

Se LF (2014:52) om energideklaration för byggnader.

Det har aldrig funnits någon 21a §.

21b §. (2023/51) Information om förbättrad energiprestanda

Landskapsregeringen är skyldig att ge ägare till eller hyresgäster i en byggnad information om energideklaration, kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda, hur värmepannor för fossila bränslen kan ersättas med hållbarare alternativ och vid behov finansiella instrument för eventuella åtgärder.

22 §. Energideklaration på en säljares bekostnad

Har den som säljer en byggnad eller en andel i en byggnad, trots köparens begäran, underlåtit att full-

göra sin skyldighet enligt 4 § får köparen, senast sex månader efter sitt tillträde till byggnaden enligt köpeavtalet, låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

23 §. Föreläggande och vite

Landskapsregeringen får meddela ett föreläggande att inom en viss tid fullgöra de skyldigheter som följer av 6-8 §§, 13-15 §§ och 17 §. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Ett föreläggande mot en säljare vilket avser fullgörande av en skyldighet enligt 14 eller 15 § får dock förenas med vite endast om det finns en energideklaration upprättad för byggnaden.

24 §. Skadestånd

Den som lider skada på grund av ett tekniskt fel i energideklarationsregistret har rätt till ersättning av landskapet.

Ersättningen ska minskas med ett skäligt belopp eller helt falla bort, om den skadelidande har medverkat till skadan genom att utan skälig anledning låtit bli att vidta åtgärder för att bevara sin rätt eller om den skadelidande på något annat sätt har medverkat till skadan genom eget vållande.

I ärenden om ersättning företräds landskapet av landskapsregeringen.

25 §. Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2015.

Genom ikraftträdandet av denna lag upphävs landskapslagen (2008:106) om tillämpning i landskapet Åland av riksförfattningar om byggnaders energiprestanda.

Om en energideklaration som har upprättats före lagens ikraftträdande inte är äldre än tio år, är den fortsatt giltig i enlighet med de bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft. Om en ansökan om bygglov har lämnats innan denna lag trätt i kraft, är de bestämmelser om skyldigheten att upprätta en energideklaration gällande för byggnaden vilka gällde innan denna lag trädde i kraft till dess att byggnaden har tagits i bruk.

Bestämmelserna i 7 och 8 §§ med krav att energideklarera vid uthyrning och försäljning tillämpas från och med sex månader efter lagens ikraftträdande.

Bestämmelsen om en byggnads golvyta i 7 § tillämpas till och med den 30 juni 2015 endast i fråga om byggnader med en golvyta som överstiger 500 kvadratmeter. En energideklaration i enlighet med denna lag ska ha upprättats inom ett år efter lagens ikraftträdande för en byggnad som upplåts vid uthyrning eller försäljning som avses i 7 och 8 §§.

Av en sammanfattning av en energideklaration enligt 13 § 1 mom. 1 punkten ska i en annons enligt 15 § framgå om den har gjorts på grund av ett energicertifikat som upprättats i enlighet med bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft.

Behörighet att upprätta en energideklaration som är giltig i enlighet med de bestämmelser som gällde innan denna lag trädde i kraft anses motsvara behörigheten enligt denna lag. Behörigheten är giltig senast till utgången av år 2019.

H 7 Landskapsförordning (2014:52) om energideklaration för byggnader

1 §. Ågares ansvar att ge tillgång till energideklaration

En sammanfattning av en energideklaration för en byggnad som avses i 13 § 1 mom. 1 punkten ska utformas på det sätt som landskapsregeringen fastställer.

Se LL (2014:31) om energideklaration för byggnader.

2 §. Nära-nollenergibyggnad

En nära-nollenergibyggnad är en byggnad som har mycket hög energiprestanda, bestämd i enlighet med bilaga I i Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda. Nära nollmängden eller den mycket låga mängden energi som krävs bör i mycket hög grad tillföras i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller i närheten.

3 §. Uppgift om energideklaration vid annonsering

Om en uppgift om en byggnads energiprestanda anges vid annonsering ska den vara en symbol i form av ett hus vars färg och bokstav anger byggnadens energiklass som avses i 4 § 3 mom. landskapslagen (2014:31) om energideklaration för byggnader. Vid publicering i kommersiella tryckta medier får husets mått minimeras till 9,5 mm x 9 mm och vid publicering på internet till 15 x 14 pixlar.

Vid annonsering i kommersiella tryckta medier får byggnadens energiprestanda anges enbart med den för byggnadens energiklass tillämpliga bokstaven som avses i 4 § 3 mom. landskapslagen (2014:31) om energideklaration för byggnader.

4 §. Kontroll av energideklarationer

Landskapsregeringen, eller en myndighet under landskapsregeringen till vilket ansvaret har delegerats, ska varje år göra en validitetskontroll av uppgifter som använts för upprättandet av energideklarationer och av de resultat som angivits i energideklarationen. Kontrollen ska baseras på ett underlag som består av minst en procent av statistiskt relevanta energideklarationer som har upprättats under ett år. Energideklarationerna ska vara slumpvis utvalda.

5 §. Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2015.

Senast den 31 december 2020 ska alla nya byggnader vara nära-nollenergibyggnader. Senast den 31 december 2018 ska alla nya byggnader som används och ägs av offentliga myndigheter vara nära-nollenergibyggnader.

H 8 Landskapslag (2017:38) om tillämpning på Åland av rikets elsäkerhetslag

1 §. Lagens tillämpningsområde

Med de avvikelser som anges i denna lag ska rikets elsäkerhetslag (FFS 1135/2016) tillämpas i landskapet.

Ändringar av rikets elsäkerhetslag ska tillämpas i landskapet från tidpunkten för deras ikraftträdande i riket om inte annat följer av denna lag.

2 §. Myndighetsutövning

Om inte annat särskilt stadgas i annan landskapslag ska de förvaltningsuppgifter som enligt rikets elsäkerhetslag ankommer på statens myndigheter, i landskapet skötas av landskapsregeringen, till den del förvaltningen hänför sig till uppgifter inom landskapets lagstiftningsbehörighet.

Landskapsregeringen ska ålägga den som bryter mot de skyldigheter som föreskrivs i eller med stöd av denna lag, att avhjälpa felet eller försummelsen. Beslutet kan förenas med vite enligt bestämmelserna i landskapslagen (2008:10) om tillämpning i landskapet Åland av viteslagen.

3 §. Avvikelse från rikslagen

En hänvisning i rikets elsäkerhetslag till en riksförfattning ska inom landskapets behörighet avse motsvarande bestämmelse som finns i landskapslagstiftningen.

En EU-försäkran om överensstämmelse, bruksanvisningar och annan information som avses i denna lag ska vara på svenska språket. Landskapsregeringen kan i enskilda fall medge att en EU-försäkran om överensstämmelse som avses i rikets elsäkerhetslag, ges på ett annat språk än svenska.

Landskapsregeringen kan biträdas av en sådan delegation för el- och hissäkerhet som avses i 120 § rikets elsäkerhetslag.

Med avvikelse från 43 § 2 mom. rikets elsäkerhetslag ska den som bygger en elanläggning utöver till anläggningsinnehavaren, till distributionsnätinnehavaren och berörd kommunalt ansvarig lämna kopior av ibruktagningsbesiktningsprotokollet med ingående mätresultat.

Med avvikelse från 44 § rikets elsäkerhetslag omfattar kravet på certifieringsbesiktning av elanläggningar i klass 1 också elanläggningar i en- och tvåfamiljshus och fritidshus, om en elanläggning som skyddsanordning har ett överströmsskydd med märkström på 20 ampere eller mer och elanläggningen inte hör till klass 2 eller klass 3. Denna avvikelse från rikets elsäkerhetslag omfattar inte kravet i rikets elsäkerhetslag på vilka elanläggningar som ska genomgå periodisk besiktning.

Om den som har byggt en elanläggning försummar att se till att den genomgår en certifieringsbesiktning, ska elanläggningens innehavare se till att en sådan besiktning genomförs i enlighet med 45 § rikslagen om elsäkerhet. Utöver vad som föreskrivs i 45 § rikets elsäkerhetslag ska den distributionsnätinnehavare till vars distributionsnät en elanläggning ska anslutas, på begäran av elanläggningens innehavare se till att en certifieringsbesiktning genomförs för elanläggningen. Den som genomför en certifieringsbesiktning eller en periodisk besiktning ska på ett opartiskt och tillförlitligt sätt bedöma om en elanläggning uppfyller gällande krav.

4 §. Landskapsförordning

Landskapsregeringen kan inom landskapets behörighet genom landskapsförordning besluta att författningar som utfärdats med stöd av rikets elsäkerhetslag

H 9 LF (2017:41) om tillämpning av riksförfattningar om elsäkerhet

ska tillämpas i landskapet oförändrade eller med de ändringar landskapsregeringen föreskriver.

Se LF (2017:41) om tillämpning på Åland av riksförfattningar om elsäkerhet.

5§. Sökande av ändring

I enlighet med vad som föreskrivs i 25 § självstyrelselagen får ändring sökas i beslut som fattats med stöd av denna lag.

6§. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2017.

Vid ikraftträdandet av denna lag upphävs landskapslagen (2011:9) om tillämpning i landskapet Åland av elsäkerhetslagen.

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

H 9 Landskapsförordning (2017:41) om tillämpning på Åland av riksförfattningar om elsäkerhet

1§. Inledande bestämmelse

Med de avvikelser som anges i denna förordning ska följande riksförfattningar tillämpas i landskapet:

1) Statsrådets förordning om elanläggningar (FFS 1434/2016).

2) Statsrådets förordning om elarbeten och driftsarbete (FFS 1435/2016).

3) Statsrådets förordning om den elektriska utrustningens och elanläggningarnas elektromagnetiska kompatibilitet (FFS 1436/2016).

4) Statsrådets förordning om den elektriska utrustningens säkerhet (FFS 1437/2016).

2§. Förvaltning

De förvaltningsuppgifter som enligt de riksförfattningar som avses i 1 § ankommer på statens myndigheter ska i landskapet skötas av landskapsregeringen, till den del förvaltningen hänför sig till uppgifter inom landskapets lagstiftningsbehörighet.

3§. Gemensamma bestämmelser om avvikelser från rikslagstiftningen

Hänvisningar i de riksförfattningar som avses i 1 § till bestämmelser i rikslagstiftningen ska i landskapet avse motsvarande bestämmelser i landskapslagstiftningen.

4§. Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2017.

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

H 10 Landskapslag (1999:40) om bostadsproduktion

1 kap. Allmänna bestämmelser

1§. Tillämpningsområde

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

Bostadsstöd kan beviljas till

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

2§. Olika typer av bostadsstöd

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

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

Med tillbyggnad och reparation avses en åtgärd genom vilken

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

Landskapsregeringen beslutar närmare vilka åtgärder som kan stödas.

3§. Definitioner

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

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

Med *ägarbostadslån* avses ett lån som beviljats av landskapsregeringen till en privatperson för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av ägarbostad.

Med *hyresbostadslån* avses ett lån som beviljats av landskapsregeringen för nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av hyresbostad.

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

4§. Bevillningsfullmakt

Bostadsstöd kan beviljas inom ramen för de anslag och den bevillningsfullmakt som fastställs i landskapets budget.

Landskapsregeringen kan teckna aktier eller annat ägarkapital i aktiebolag som hyr ut bostäder.

5§. Allmänna villkor för beviljande av bostadsstöd

Vid beviljande av bostadsstöd ska regionala, miljömässiga, sociala, arkitektoniska och kulturhistoriska aspekter beaktas liksom vissa gruppers speciella be-

hov av stöd. En miljömässigt positiv aspekt är installering av utrustning och system för energi från förnybara energikällor. (2011/112)

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

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

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

LL (1994:43) angående tillämpning i landskapet Åland av lagen om offentlig upphandling har ersatts av LL (2017:80) om tillämpning på Åland av rikslagar om offentlig upphandling.

2 kap. Stöd riktade till ägarbostäder

6 §. Allmänt

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

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

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

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

7 §. Ändamål för räntestöd och ägarbostadslån

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

- 1) nybyggnad eller anskaffning av egna hemshus,
- 2) nybyggnad eller anskaffning av egna hemshus med två bostadslägenheter varav den ena är avsedd för uthyrning,
- 3) anskaffning av en bostadslägenhet i ett bostadsaktiebolagshus som den stödsökande har besittningsrätt till genom aktieinnehav (*aktielägenhet*) eller
- 4) tillbyggnad eller reparation av egna hemshus eller aktielägenhet.

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

8 §. Räntestöd

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

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

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

Landskapsregeringen fastställer räntestödets storlek i olika regioner och för hur lång tid räntestöd utgår för olika låneändamål.

9 §. Belåning och lånetid för ägarbostadslån

Ägarbostadslån kan beviljas för högst 85 procent av låneobjektets lånevärde.

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

Landskapsregeringen fastställer lånetiden och belåningsgraden för ägarbostadslån.

10 §. Användning och överlåtelse av ägarbostad

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

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

11 §. Efterskänkning av räntor och amorteringar

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

Landskapsregeringen fastställer inkomst- och förmogenhetsgränserna för svag ekonomisk ställning.

12 §. Skuldsanering för privatperson

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

13 §. Landskapsborgen

Landskapsborgen kan beviljas för ett bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för en sådan nybyggnad, anskaffning, tillbyggnad eller reparation av en ägarbostad som avses i denna lag. Vid beviljande av borgen utgör bostadslånet högst 85 procent av bostadens lånevärde. (2013/116)

Landskapsborgen utgör högst en viss andel (*borgensprocent*) av det vid varje tidpunkt utestående bostadslånets kapital. Landskapsborgen täcker också ränta och eventuell dröjsmålsränta som hänförs till denna kapitalandel. Landskapets borgensåtagande för en och samma bostad utgör dock högst ett visst belopp (*borgensbelopp*). För landskapsborgen uppbärs en engångsavgift (*borgensavgift*) som bestäms som en viss

H 10 LL (1999:40) om bostadsproduktion

procent av landskapets borgensåtagande. Låntagare som beviljats räntestöd av landskapet betalar dock ingen avgift. Landskapsborgens och borgensavgiftens storlek bestäms enligt följande tabell:

Kommun	Högsta borgensprocent	Högsta borgensbelopp	Borgensavgift
Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga, Vårdö	30 %	80 000 euro	0,75 %
Eckerö, Geta, Lumparland, Saltvik, Sund	25 %	66 000 euro	0,90 %
Finström, Hammarland, Jomala, Lemland	20 %	53 000 euro	1,13 %
Mariehamn	15 %	40 000 euro	1,50 %

(2013/116)

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

3 kap. Stöd riktade till hyresbostäder

14 §. Ändamål för stöd

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

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

Kriterierna för sökandens soliditet och återbetalningsförmåga bestäms av landskapsregeringen.

15 §. Räntestöd

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

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

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

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

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

16 §. Belåning och lånetid

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

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

Landskapsregeringen fastställer lånetiden och belåningsgraden för hyresbostadslån.

17 §. Användning av hyresbostad

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

18 §. Överlåtelse av hyresbostad

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

2 mom. upphävt (2022/20).

19 §. Beräkning av överlåtelsepris för hyresbostad

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

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

20 §. Hyra för hyresbostad

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

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

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. ska inte tillämpas på hyresbostäder vars hyresbostadslån är återbetalat. (2022/20)

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

Tidigare 3 mom. har blivit 4 mom. genom (2022/20).

21 §. Borgen för hyresbostad

Landskapsborgen kan beviljas för ett bostadslån som beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning för nybyggnad av hyresbostäder, om pro-

jektet får räntestöd enligt 15 §. Vid beviljande av borgen utgör bostadslånet högst 90 procent av bostadens lånevärde. Landskapsborgen utgör högst en viss andel (*borgensprocent*) av det vid varje tidpunkt utestående bostadslånets kapital. Landskapsborgen täcker också ränta och eventuell dröjsmålsränta som hänförs till denna kapitalandel. För landskapsborgen uppbärs en engångsavgift (*borgensavgift*) som bestäms som en viss procent av landskapets borgensåtagande. Landskapsborgens och borgensavgiftens storlek bestäms enligt följande tabell:

Kommun	Högsta borgensprocent	Borgensavgift
Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökar, Sottunga, Vårdö	50 %	0,00 %
Eckerö, Geta, Lumparland, Saltvik, Sund	40 %	0,35 %
Finström, Hammarland, Jomala, Lemland	30 %	0,70 %
Mariehamn	20 %	1,00 %

(2013/116)

Landskapsregeringen bestämmer det totala borgensåtagandet i varje enskilt fall samt övriga villkor för borgensåtagandet.

4 kap. Särskilda bestämmelser

22 §. Ränta och amortering

Det sammanslagna beloppet av ränta och amortering benämns annuitet.

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

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

23 §. Säkerheter för lån

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

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

Beloppet av ett lån med en panträtt i fastigheten med bättre förmånsrätt än en panträtt som lämnats som säkerhet för ett ägarbostadslån eller hyresbostadslån får tillsammans med de senare lånen uppgå till högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier eller av rätt till efterpantning

av aktier, får det sammanlagda beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel av bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens beräknade andel av byggnadens godkända anskaffningsvärde.

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

24 §. Skyldighet att lämna uppgifter

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

25 §. Rättelseyrkande

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

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

26 §. Besvär

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

Landskapsregeringens beslut får inte verkställas innan det vunnit laga kraft om ändringssökande därigenom blir meningslöst eller besvärsmyndigheten förbjuder verkställigheten.

27 §. Delegeringsbestämmelse

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

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

5 kap. Övergångsbestämmelser

28 §. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 september 1999.

Genom denna lag upphävs landskapslagen (1982:14) den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion, landskapslagen (1982:13) den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring samt landskapslagen

H 11 LL (1982:14) om stöd för bostadsproduktion

(1982:17) den 21 april 1982 om räntestödslån för förvärv av hyresbostäder.

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

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

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

De bostäder som enligt tidigare lagstiftning om bostadsproduktion och bostadsförbättring är bundna av användnings- och överlåtelsebegränsningar befrias från dessa då lånet har återbetalats. (2022/20)

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

30 §. Beviljande av stöd då stöd tidigare beviljats

Ägarbostadslån eller räntestöd för ägarbostad kan inte beviljas med stöd av denna lag till den som tidigare beviljats motsvarande stöd enligt landskapslagen (1949:30) den 29 november 1949 om bostadslån, -garantier och -bidrag, landskapslagen (1954:23) den 30 juni 1954 om bostadsproduktionen i landskapet, landskapslagen (1960:6) den 3 mars 1960 om bostadsproduktion, landskapslagen (1968:28) den 11 juni 1968 om bostadsproduktion, landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsproduktion, landskapslagen den 11 mars 1982 om stöd för bostadsförbättring eller 32 § 4 mom. landskapslagen (1978:54) den 16 augusti 1978 om främjande av gårdsbruk.

Landskapsregeringen kan dock om särskilda skäl föreligger bevilja samma person ägarbostadslån eller räntestöd på nytt.

31 §. Kommunernas betalningsskyldighet vid skuldsanering

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

32 §. Ändring av lånevillkoren

Landskapsregeringen kan med låntagarens samtycke ändra lånevillkoren för bostadslån som beviljats med stöd av tidigare lagstiftning så att de överensstämmer med denna lag. (2022/20)

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

33 §. Övertagande av kommunens uppgifter

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

Om landskapsregeringen övertar kommunens uppgifter skall denna lag och med stöd av den utfärdade bestämmelser tillämpas i fråga om landskapsregeringens rättigheter och skyldigheter som långivare. I övrigt fortsätter skuldförhållandet på de tidigare villkoren.

34 §. Bostadslånekommissionen

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

H 11 Landskapslag (1982:14) om stöd för bostadsproduktion

Denna lag har upphävts genom landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion. Skälet till att denna lag finns med i lagsamlingen är att den, med stöd av övergångsbestämmelserna till landskapslagen (1999:40) om bostadsproduktion, tillämpas på vissa gamla lån som fortfarande finns kvar.

Allmänna bestämmelser

1 §. För främjande av bostadsproduktionen och förbättrande av bostadsförhållandena beviljas bostadslån och lån för byggnadstiden, ställs landskapsgaranti, betalas räntegottgörelse och tilläggsränta samt beviljas forskningsanslag i enlighet med vad i denna lag stadgas. (1990/57)

Om främjande av bostadsproduktion i anslutning till gårdsbruk stadgas i [landskapslagen (1978:54) om främjande av gårdsbruk].

2 §. Lån och andra i 1 § avsedda former av stöd kan beviljas person med åländsk hembygdsrätt, kommun och församling, sammanslutning av personer vilka samtliga åtnjuter åländsk hembygdsrätt, bostadsaktiebolag och bostadsandelslag vars samtliga aktieägare eller andelsägare åtnjuter åländsk hembygdsrätt samt aktiebolag, annat bolag, andelslag och förening som har hemort i landskapet och vars styrelse består av personer vilka samtliga åtnjuter åländsk hembygdsrätt.

3 §. När beslut fattas om beviljande av lån och andra former av stöd skall det i olika delar av landskapet förekommande bostadsbehovet beaktas med ledning av kommunernas bostadsproduktionsplaner, bostadsunderskottet, boendetätheten, folkmängden och förändringarna i denna, bostädernas standard samt andra faktorer som inverkar på bostadsbehovet.

Lån och landskapsgaranti beviljas samt räntegottgörelse och tilläggsränta erläggs för åstadkommande av bostäder vilka i fråga om läge, planlösning, teknisk konstruktion och utrustning är socialt ändamålsenliga och för vilka anskaffnings- och boendekostnaderna är skäliga.

4 §. Förutsättning för att lån skall kunna beviljas eller andra stödåtgärder vidtagas är att det bör anses socialt eller regionalt ändamålsenligt samt ekonomiskt påkallat att stödja de personer vilkas bostadsbehov den byggnad som skall uppföras, utvidgas eller grundrepareras eller den bostad som skall anskaffas är avsedd att tillgodose.

[Landskapsstyrelsen] utfärdar anvisningar angående de grunder enligt vilka de i 1 mom. avsedda förutsättningarna skall bedömas. Härvid fastställs allmänna gränser för lånesökandens inkomster. Dessa inkomstgränser skall höjas så att i Brändö, Föglö, Kumlinge, Kökars, Sottunga och Vårdö kommuner tillämpas 15 procent högre inkomstgränser och i Eckero, Geta, Lumparlands och Sunds kommuner 10 procent högre inkomstgränser. Inom övriga kommuners randområden, vilkas gränser fastställs av [landskapsstyrelsen], kan inkomstgränserna höjas med högst 10 procent.

[Landskapsstyrelsen] utfärdar även anvisningar enligt vilka grunder godkännande av hyresgäst skall ske.

Låneändamål

5 §. Bostadslån kan beviljas:

1) för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus;

2) för uppförande av bostadsaktiebolagshus;

3) för grundreparation av bostadsandelslagshus;

4) fysisk person för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet i bostadsaktiebolagshus som är under uppförande eller nyligen färdigställt, om bostadslån inte beviljats för uppförande av huset, och fysisk person för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i bostadsaktiebolagshus som avses i 7 § 2 mom. och 27 § och som förvärvas på sätt i 27 § är föreskrivet;

5) fysisk person för vederbörandes andel i kostnaderna för grundreparation av bostadsaktiebolagshus, i vilken personen äger aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet i huset;

6) för uppförande, utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad som huvudsakligen betjänar bostadsbyggnader;

7) för uppförande eller utvidgande av värmeöverföringsnät jämte härför erforderlig apparatur, om anläggningen huvudsakligen betjänar bostadsbyggnader, varvid lånet anses som bostadslån för uppförande eller utvidgande av fristående värmeanläggning;

8) för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus;

9) för förvärv av egnahemshus som är under uppförande eller som nyligen har färdigställts, om bostadslån inte beviljats för uppförande av huset, varvid lånet anses som bostadslån för uppförande av egnahemshus;

10) inom de regioner [landskapsstyrelsen] bestämmer, för förvärv av upp till fem år gammalt egnahemshus, om bostadslån inte beviljats för uppförande av huset, varvid lånet anses som bostadslån för uppförande av egnahemshus;

11) för uppförande av egnahemshus med två bostadslägenheter, varav den ena skall vara avsedd för uthyrning (tilläggslägenhet), varvid lånet, om inte annat följer av denna lag, i tillämpliga delar anses som bostadslån för uppförande av egnahemshus; samt

12) (1990/57) kommun eller kommunalförbund eller aktiebolag som är i kommuns eller kommunalförbunds faktiska ägo, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta en bostadslägenhet eller för förvärv av ett hyreshus som omfattar högst två bostäder, om bostaden i enlighet med 26 § skall användas som hyresbostad för bostadslösa eller flyktingar och om bostadslån inte tidigare beviljats för uppförande av huset eller för aktieförvärvet eller om bostadslånet har återbetalats i sin helhet.

För uppförande av bostadsaktiebolagshus kan lån beviljas för byggnadstiden. Fysisk person kan beviljas bostadslån för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet även om lån för byggnadstiden beviljats. Av lån för byggnadstiden överförs härvid bostadslägenhets andel på aktieägaren, som svarar därför såsom för personligt bostadslån.

Med bostadslån som beviljas för grundreparation kan finansieras åtgärder som nämns i [5 § 1 mom. landskapslagen (1982:13) om stöd för bostadsförbättring]. (1992/6)

Då ett nytt bostadslån beviljas för utvidgande eller grundreparation av ett hyreshus, sammanslås med lånet också det återstående kapitalet av bostadslån som med stöd av denna lag har beviljats för uppförande, förvärv, grundreparation eller utvidgande av huset och av långfristigt bostadsförbättringslån som har beviljats med stöd av landskapslagen om stöd för bostadsförbättring. På det sammanslagna bostadslånet tillämpas bestämmelserna om sådana bostadslån som har beviljats enligt 1 mom. 1 punkten. (1992/6)

Lägenhetsyta

6 §. I hus som uppförs eller utvidgas med stöd av bostadslån, lån för byggnadstiden, i 16 § avsett lån som beviljats i stället för bostadslån eller lån för vilket i 15 § avsedd landskapsgaranti ställts, får bostads lägenhetsyta inte överstiga 120 kvadratmeter. Detsamma gäller bostadslägenhet i fråga om vilken ovan avsett lån beviljats för förvärv av de aktier som medför rätt att besitta lägenheten.

I egnahemshus med en tilläggslägenhet som uppförs eller utvidgas med stöd av lån som avses i 1 mom. får den sammanlagda lägenhetsytan utgöra högst 180 kvadratmeter. Av denna lägenhetsyta får högst 60 kvadratmeter avse tilläggslägenheten och högst 120 kvadratmeter huvudlägenheten.

I hyres-, bostadsandelslags- och egnahemshus som skall undergå grundreparation får i 1 mom. avsett lån beviljas för den del av en bostads lägenhetsyta som inte överstiger 150 kvadratmeter. Om lån beviljas för åtgärder som avses i 5 § 1 mom. 2 eller 3 punkten landskapslagen om stöd för bostadsförbättring får lägenhetsytan överstiga 150 kvadratmeter, såvida detta är motiverat med tanke på en ändamålsenligt genomförd bostadsförbättring. (1992/6)

H 11 LL (1982:14) om stöd för bostadsproduktion

Låneandelar

7 §. (1983/23) Bostadslån för uppförande av hyreshus och för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten får utgöra högst 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet, minskat med tomtens skäliga värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt och dessutom minskat med de lån eller den andel av bolagets lån som skall överföras på köparen i samband med aktie eller hyreshusförvärvet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av hyreshus och för grundreparation av bostadsandelslagshus får utgöra högst 95 procent av de godkända kostnaderna. Bostadslån för uppförande av bostadsaktiebolagshus får utgöra högst 50 procent av det fastställda anskaffningsvärdet minskat med tomtens skäliga värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt. I 5 § 1 mom. 5 punkten avsett bostadslån för grundreparation av bostadsaktiebolagshus får utgöra högst 50 procent av de godkända kostnaderna. (1992/6)

Med avvikelse från vad i 1 mom. sägs får bostadslån för uppförande av bostadsaktiebolagshus, i vilket bostadsaktiebolag kommun äger mer än hälften av aktierna och i bolagsordningen har förbehållits rätt att rösta för hela sitt aktieinnehav, för den del av huset som kommunen besitter utgöra 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet, minskat med tomtens skäliga värde till den del den erhållits vederlagsfritt. (1990/57)

Bostadslån för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i annat fall än som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten och för uppförande av egnahemshus får utgöra högst 80 procent av det fastställda anskaffningsvärdet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av egnahemshus får utgöra högst 80 procent av de godkända kostnaderna. (1992/6)

Bostadslån för uppförande av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 50 procent av det fastställda anskaffningsvärdet. Bostadslån för utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad får utgöra högst 50 procent av de godkända kostnaderna. Lånet får dock utgöra högst 75 procent av det fastställda anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna, om anläggningen eller byggnaden är avsedd att drivas med inhemskt bränsle. Tillsammans med andra landskapslån och bidrag för samma ändamål får lånet dock utgöra högst 95 procent av det fastställda anskaffningsvärdet eller de godkända kostnaderna. (1992/6)

Lån för byggnadstiden får utgöra högst 50 procent av det fastställda anskaffningsvärdet, från vilket har avdragits tomtens skäliga värde till den del tomten har erhållits vederlagsfritt. (1992/6)

6 mom. upphävt (1990/57).

7 mom. upphävt (1992/6).

Belåningsvärde

7a §. Upphävd (1992/6).

Anskaffningsvärde

7b §. (1983/23) När lån beviljas för uppförande av byggnad eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet utgörs anskaffningsvärdet av godkända byggnadskostnader samt skäliga kostnader för anskaffning av tomt och kommunalteknisk installation på denna. Om tomten har erhållits helt eller delvis vederlagsfritt, inräknas i anskaffningsvärdet ett skäligt värde på tomten.

När lån beviljas för utvidgande eller grundreparation av byggnad utgörs anskaffningsvärdet av byggnadens och markens skäliga värde ökat med de godkända kostnaderna för utvidgningen eller grundreparationen.

När bostadslån enligt 5 § 1 mom. 12 punkten beviljas för förvärv av hyreshus fastställs som anskaffningsvärde byggnadens och tomtens gemensamma anskaffningspris. Om tomten har erhållits helt eller delvis vederlagsfritt hänförs även tomtens skäliga värde till anskaffningsvärdet. När lån enligt nämnda lagrum beviljas för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet utgörs anskaffningsvärdet av anskaffningspriset ökat med bostadens andel av bolagets lån. (1990/57)

Vid bestämmandet av anskaffningsvärdet skall den genomsnittliga skillnaden i byggnadskostnader mellan olika delar av landskapet beaktas.

Säkerhet för lån

8 §. Till säkerhet för återbetalningen av bostadslån, lån för byggnadstiden och lån som avses i 16 § samt för fullgörandet av övriga därav föranledda förpliktelser skall inteckning anskaffas, aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet pantsättas eller rätt till efterpantsettning av dem ges. Säkerhet för återbetalningen av ett bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 1 punkten beviljats för byggande av hyreshus, ett bostadslån som beviljats enligt 5 § 1 mom. 2, 4, 8 eller 9 punkten och ett bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 12 punkten beviljats för förvärv av hyreshus krävs inte för den del av lånekapitalet som motsvarar de räntor som med stöd av 12a § 1 mom. skall fogas till det ursprungliga lånekapitalet. Kommun och kommunalförbund behöver inte ställa säkerhet. (1992/6)

Beloppet av inteckningslån med bättre förmånsrätt än bostadslån, lån för byggnadstiden och lån som avses i 16 § får tillsammans med dessa uppgå till sammanlagt högst 95 procent av säkerhetens värde. Utgörs säkerheten av aktier eller av rätt till efterpantsettning av aktier, får det sammanlagda beloppet av de mot aktierna beviljade lånen och lägenhetens beräknade andel av bolagets totalupplåning uppgå till högst 95 procent av lägenhetens beräknade andel av byggnadens godkända anskaffningsvärde. (1983/23)

Då bostadslån beviljas en fysisk person för egen bostad, kan till säkerhet för återbetalningen av ett sådant lån i en penninginrättning de aktier som medför rätt att besitta bostadslägenheten pantsättas eller en inteckning med bättre förmånsrätt än bostadslånet fastställas. Kan inteckning eller pantträtt i aktier inte

erhållas som säkerhet för återbetalningen av bostadslån eller i 16 § avsett lån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus eller för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet, kan lånet beviljas tillfälligt även mot annan säkerhet som långivaren anser tillräcklig. (1992/6)

Utan hinder av vad i 1 mom. är stadgat kan annan säkerhet som långivaren anser tillräcklig godkännas som säkerhet för återbetalningen av bostadslån och lån för byggnadstiden som beviljats för hyres-, bostadsandelslags- eller bostadsaktiebolagshus eller för fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad samt för uppflyllandet av andra förpliktelser som följer av sådana lån. (1990/57)

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

Då lån, som beviljats för uppförande, utvidgning eller grundreparation av hyreshus och för vilket såsom säkerhet har godkänts inteckning med bättre förmånsrätt än bostadslån, inte kan indrivnas vid auktion som förrättas till följd av konkurs eller utmätning, svarar landskapet för den obetalda delen av lånet samt för räntor, dröjsmålsränta och indrivningskostnader.

Bostadslånekommissionen

9 §. För att biträda [landskapsstyrelsen] vid handläggningen av angelägenheter som förutsätts i denna lag tillsätter [landskapsstyrelsen] en bostadslånekommission för en mandattid som sammanfaller med [landskapsstyrelsens].

Bostadslånekommissionen består av fem ledamöter, vilka skall vara förtroagna med frågor i anslutning till den allmännyttiga bostadsproduktionen. [Landskapsstyrelsen] utser kommissionens ordförande och viceordförande bland kommissionens ledamöter.

Beviljande av lån

10 §. [Landskapsstyrelsen] beviljar bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, bostadsaktiebolagshus, fristående värmeanläggning och annan servicebyggnad samt för grundreparation av bostadsandelslagshus, förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten och lån för byggnadstiden. (1992/6)

Om lånet med stöd av 13 § 2 mom. landskapslagen om stöd för bostadsförbättring skulle beviljas av kommunen, beviljar kommunen även bostadslån för utvidgande eller grundreparation av hyreshus samt för grundreparation av bostadsandelslagshus. (1992/6)

Annat än i 1 mom. nämnt lån ur landskapets medel beviljas av kommunen. Innan kommunen beviljar lån skall [landskapsstyrelsens] godkännande inhämtas varefter [landskapsstyrelsen] ställer de behövliga medlen till förfogande. Kommunen bär ansvaret för att i detta moment avsedda medel återbetalas till landskapet. (1992/6)

[Landskapsstyrelsen] får besluta att landskapet tar på sig ansvarigheten för en del av lån som beviljats av kommun. Denna del får dock inte överstiga 35 procent eller, om särskilda skäl föreligger, 45 procent av säkerhetens totalvärde.

Lånetid

11 §. Lånetiden är högst 45 år för bostadslån som beviljas för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, för grundreparation av bostadsandelslagshus samt för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten. (1990/57)

Lånetiden är högst 25 år för bostadslån som beviljas för uppförande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet i annat fall än 5 § 1 mom. 12 punkten samt för uppförande, utvidgande eller grundreparation av fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad. Lån för byggnadstiden beviljas för högst två år, om inte [landskapsstyrelsen] av särskilda skäl beviljar förlängning av lånetiden för hela lånet eller del av det med högst ett år. (1992/6)

Ränta och återbetalning

12 §. (1992/6) De ränte- och avkortningsvillkor som vid varje särskild tidpunkt skall gälla för lån för byggnadstiden fastställs av [landskapsstyrelsen].

12a §. (1992/6) Räntor och avkortningar på bostadslån erläggs som en annuitet, vilken årligen justeras med beaktande av konsumentprisindex. Av annuiteten skall först betalas ränta på bostadslånet. Den del av räntan som inte kan erläggas av annuiteten fogas årligen till bostadslånets kapital. Av annuiteten för ett sammanslaget bostadslån enligt 5 § 4 mom. erläggs dock först räntor och avkortningar på lån med bättre förmånsrätt än det bostadslån som beviljats av [landskapsstyrelsen], varefter räntor och avkortningar på bostadslånet erläggs av den återstående delen av annuiteten.

Den första annuiteten för ett bostadslån som beviljats enligt 5 § 1 mom. 1, 3, 6, 7 eller 12 punkten fastställs som en procentuell andel av bostadslånet. Den första annuiteten för ett sammanslaget bostadslån fastställs som summan av kapitalutgifterna för de sammanslagna lånen och för lån med bättre förmånsrätt än dessa. Den första annuiteten för övriga bostadslån som beviljats enligt 5 § kan av [landskapsstyrelsen] fastställas på tre olika nivåer enligt de grunder som avses i 4 §.

Den första annuiteten för ett bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 1, 2, 4, 8, 9, 10 eller 11 punkten beviljats för uppförande eller förvärv fastställs räknat från den 1 mars efter det huset blivit färdigt. Om beslutet om beviljande av bostadslån fattats först sedan huset blivit färdigt, fastställs den första annuiteten räknat från den 1 mars efter det beslutet fattats. För bostadslån som beviljats enligt 5 § 1 mom. 12 punkten fastställs den första annuiteten räknat från den 1 mars efter det första raten av lånet lyfts och för bostadslån som enligt 5 § 1 mom. 1, 3, 5 eller 8 punkten beviljats för ut-

H 11 LL (1982:14) om stöd för bostadsproduktion

vidgande eller grundreparation räknat från den 1 mars efter det sex månader förflutit sedan lånet beviljades. Fram till dess skall av [landskapsstyrelsen] särskilt fastställt ränta utgå.

Om fastställande, justering, höjning och sänkning av annuiteten samt om uppbörd av lånebetalningarna beslutar [landskapsstyrelsen]. Om synnerliga skäl föreligger kan [landskapsstyrelsen] bevilja anstånd med betalningen av räntor och avkortningar på bostadslån som beviljats före den 1 december 1991.

13 §. (1983/23) När låntagare avkortar lån som beviljats av kommun, anses vid uppgörelsen mellan landskapet och kommunen den del av lånet för vilken landskapet ansvarar först återbetald. Om den egendom som utgör säkerhet för lånet säljs i exekutiv väg, anses dock den del av de vid auktionen erhållna medlen som används till betalning av lånet i första hand som avkortning på den del av lånet för vilken kommunen ansvarar.

När låntagare avkortar lån för vars återbetalning i 15 § 1 mom. avsedd landskapsgaranti utgör säkerhet, anses vid uppgörelsen mellan landskapet och kreditinrättningen den del av lånet för vilken landskapet ansvarar först återbetald. Om den egendom som utgör säkerhet för lånet säljs i exekutiv väg, anses dock den del av de vid auktionen erhållna medlen som används till betalning av lånet i första hand som avkortning på den del av lånet som landskapsgarantin inte omfattar.

Anstånd

14 §. Upphävd (1992/6).

Landskapsgaranti

15 §. Landskapsgaranti kan ställas för lån som av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning beviljats i stället för bostadslån eller för återbetalning av lägenhets andel av lån för byggnadstiden, om lånetiden och övriga villkor godkänts av [landskapsstyrelsen]. (1983/23)

Landskapsgaranti, som även kan ställas i form av proprieborgen, får varje år ställas till högst det belopp som fastställs av [landstinget].

Räntegottgörelse

16 §. För lån som i stället för bostadslån eller lån för byggnadstiden beviljats av offentlig tillsyn underkastad kreditinrättning och för vilket lånetiden och övriga villkor godkänts av [landskapsstyrelsen], nedan benämnt räntestödslån, kan räntegottgörelse erläggas till kreditinrättningen som beviljat lånet. (1983/23)

Den ränta som kreditinrättningen uppbär för räntestödslånet får vara högst lika stor som den ränta som kreditinrättningen allmänt uppbär på lån för likadana ändamål. [Landskapsstyrelsen] beslutar efter att ha hört kreditinrättningarna hur stor ränta som högst får uppbäras på lån som skall godkännas som räntestödslån.

Beloppet av den räntegottgörelse som erläggs ur landskapets medel utgör högst skillnaden mellan den ränta som uppbärs för räntestödslånet och räntan på

sådana bostadslån eller lån för byggnadstiden som beviljats vid samma tidpunkt. (1983/23)

Beloppet av de räntestödslån som högst får beviljas varje år fastställs av [landstinget].

Överlåtelse och användning av egnahemshus och aktier som berättigar till innehav av lägenhet

17 §. Egnahemshus för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån, aktie i bostadsaktiebolag vilket erhållit bostadslån, aktie som berättigar till besittning av lägenhet för vilken i 5 § 1 mom. 5 punkten avsett lån beviljats ävensom andra aktier som berättigar till besittning av bostadslägenhet och för vars förvärvande beviljats bostadslån, får under den tid för vilken lånet beviljats endast överlätas till den kommun där egnahemshuset eller bolagets fastighet finns eller till någon av kommunen godkänd person som uppfyller de i 4 § nämnda förutsättningarna och högst för ett pris som fastställts enligt 18 §. (1983/23)

Utan hinder av vad i 1 mom. är bestämt kan egnahemshus eller aktier överlätas till make, släkting i rätt upp- eller nedstigande led, adoptivbarn, adoptivföräldrar eller till syskon. Likaså kan i 1 mom. avsedd byggnad eller aktie utan hinder av vad i sagda moment är bestämt om förvärvare säljas vid offentlig auktion på sätt som är föreskrivet i konkursstadgan eller i utsökningslagen eller på sätt som i pantsättningsavtal är bestämt om pantsatt aktie. Den för vars räkning offentlig auktion förrättas får likväl högst det pris som bestäms enligt de i 18 § fastställda grunderna. Skillnaden mellan försäljningspriset och maximipriset tillfaller kommunen om förvärvaren är kommun eller aktiebolag som är i kommunens faktiska ägo. I annat fall tillfaller skillnaden landskapet.

Tillämpningen av bestämmelserna i 1 mom. upphör när där avsett lån i sin helhet återbetalts, eller om bostadslån beviljats för uppförande eller grundreparation av bostadsaktiebolagshus, när även på detta lån återbetalts åtminstone den del som motsvarar den andel av bolagets lån som belöper sig på ifrågavarande aktier, och till landskapet dessutom betalts ersättning för nyttan av lånets låga ränta. Denna ersättning beräknas så att till landskapet för varje låneår, dock för högst sju år, erläggs fem procent av det ursprungliga lånekapitalet. [Landskapsstyrelsen] kan av särskild orsak avstå från att kräva in ersättning för nyttan av lånets låga ränta till den del fråga är om lån som beviljats fysisk person för egen bostad. (1987/54)

Ägare av i 1 mom. nämnd egendom som, innan den tid för vilken lånet beviljats utlöp, önskar varaktigt börja använda egendomen till annat än ursprungligen avsett ändamål skall inhämta tillstånd härför av den kommun där ifrågavarande egendom är belägen. Denna skyldighet upphör om det i 1 mom. nämnda lånet i sin helhet eller, i fråga om bostadsaktiebolagshus, den andel av bolagets lån som belöper sig på den del av huset som avses få en ändrad användningsform, återbetalts samt till landskapet dessutom erlagts er-

sättning för nyttan av lånets låga ränta på sätt som i 3 mom. är föreskrivet.

Vad i denna paragraf är föreskrivet om överlåtelse och användning av egnahemshus gäller även i 5 § 1 mom. 11 punkten avsedd tilläggsägenhet beträffande dess överlåtelse och användning för annat ändamål än som hyresbostad.

18 §. Vid överlåtelse av aktie till kommunen eller till i 17 § 1 mom. nämnd person skall priset på aktien fastställas till samma storlek som bolagsandelen. Därvid skall den av bolaget ägda fastigheten värderas med beaktande av sådana förändringar rörande anskaffningskostnaderna som inträffat efter det att bolagets byggnad eller byggnadsgrupp blivit färdig, beräknade enligt index för byggnadskostnaderna, samt skäliga värdeminskningar. Till bolagsandelens värde skall läggas skälig ersättning för förbättringar i lägenheten som aktieägaren utfört på egen bekostnad efter tiden för inflyttningen. Bolagets styrelse skall till kommunen lämna de uppgifter som är nödvändiga för fastställande av överlåtelsepriset. Överlåtelsepriset för egnahemshus fastställs med iakttagande i tillämpliga delar av vad ovan är föreskrivet om bolags fastighet.

19 §. Kommun skall, om inte [landskapsstyrelsen] på synnerliga skäl medger annat förfarande, inom sex månader försälja den egendom som erhållits med stöd av 17 § till person vilken uppfyller de förutsättningar som avses i 4 §. I kommunens försäljningspris får härvid förutom det pris kommunen erlagt för egendomen inräknas sex procent årlig ränta på detta samt de kostnader som kommunen haft för åtkomsten och de direkta kostnader som kommunen haft för egendomen under den nämnda tiden av sex månader före försäljningen, med avdrag av inkomsten av egendomen.

Utan hinder av vad i 1 mom. är föreskrivet kan [landskapsstyrelsen] och kommunen avtala om att äganderätten till egendomen överförs på landskapet. Sålunda förvärvad egendom bör såvitt möjligt överlätas på sätt i 1 mom. är stadgat eller upplåtas till en person som uppfyller de i 4 § nämnda förutsättningarna.

Överlåtelse av egendom som landskapet förvärvat med stöd av 2 mom. får ske utan medgivande av [landstinget].

20 §. (1983/23) När egendom som avses i 17 § förvärvas av kommun, övertar kommunen ansvaret för bostadslån som beviljats för förvärv av aktier vilka medför rätt att besitta bostadslägenhet, för grundreparation av bostadsaktiebolagshus eller för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus.

När kommun överlåter i 1 mom. avsedd egendom samt när ägare överlåter egendom till köpare som är godkänd av kommunen eller till någon i 17 § avsedd nära anhörig, kan bostadslån överföras på köparen, om han uppfyller de i 4 § nämnda förutsättningarna.

21 §. Bestämmelse i bostadsaktiebolags bolagsordning om bolagets, aktieägares eller annan persons förköps- eller inlösningsrätt är utan verkan under den tid för vilken bostadslån för förvärv av aktier eller för uppförande, utvidgande eller grundreparation av bostadsaktie-

tiebolagshus beviljats, om inte annat följer av 2 mom. (1983/23)

Bestämmelserna i 1 mom. upphör att gälla när lånen i sin helhet återbetalts och till landskapet dessutom erlagts ersättning för nyttan av lånens låga ränta såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

22 §. (1983/23) Om i 17 § 1 mom. avsedd ägare av egnahemshus eller aktier överlåter bostaden eller aktierna eller varaktigt börjar använda bostadslägenheten för annat än ursprungligen avsett ändamål utan att iaktta vad som är föreskrivet i 17 §, kan bostadslånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning. Dessutom kan [landskapsstyrelsen], om kommunen eller [landskapsstyrelsen] uppsagt lånen, besluta att nyttan av den låga räntan för de uppsagda lånen skall ersättas såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

23 §. (1983/23) Bostadslån för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet eller för grundreparation av bostadsaktiebolagshus kan vid byte av ägare helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om inte annat följer av 20 § och om det inte, med beaktande av bestämmelserna i 4 §, bör anses ändamålsenligt att överföra lånet på den nya ägaren. Om kommunen eller [landskapsstyrelsen] uppsagt lånen, kan [landskapsstyrelsen] dessutom besluta att nyttan av den låga räntan för de uppsagda lånen skall ersättas såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

Överlåtelse och användning av bostadsaktiebolagshus, bostadsandelslagshus samt fristående värmeanläggning och annan servicebyggnad

24 §. Bostadsandelslagshus, bostadsaktiebolagshus eller fristående värmeanläggning eller annan servicebyggnad för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån får, om inte lånet återbetalats i sin helhet jämte ersättning för nyttan av lånets låga ränta såsom i 17 § 3 mom. är sagt, överlätas endast till kommunen eller av kommunen utsedd eller av [landskapsstyrelsen] godkänd köpare till ett pris som uträknats enligt av [landskapsstyrelsen] fastställda grunder och endast om de i 4 § avsedda förutsättningarna är för handen. Härvid kan lånet överföras på förvärvaren. (1990/57)

Om överlåtelse inte sker i enlighet med 1 mom. eller om bostadsandelslagshus, därtill hörande bostadslägenhet eller bostadsaktiebolagshus varaktigt börjar användas för annat än ursprungligen avsett ändamål, kan lånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning. Dessutom kan överlåtaren eller, då fråga är om användning av hus eller bostadslägenhet i bostadsandelslagshus för annat än ursprungligen avsett ändamål, ägaren av [landskapsstyrelsen] åläggas att till landskapet erlagga ersättning för nyttan av lånets låga ränta såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

Vid byte av ägare kan lånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om inte annat följer av 1 mom. och om det inte med beaktande av bestäm-

H 11 LL (1982:14) om stöd för bostadsproduktion

melserna i 4 § bör anses ändamålsenligt att överföra lånet på den nya ägaren. Vid uppsägning av lån kan [landskapsstyrelsen] dessutom besluta att nyttan av den låga räntan för det uppsagda lånet skall ersättas såsom i 17 § 3 mom. är sagt.

I bostadsandelslagshus som avses i 1 mom. får till hyresgäst antagas endast sådan person som kommun godkänner och vars antagande är förenligt med de av [landskapsstyrelsen] med stöd av 4 § utfärdade anvisningarna. Kommunen kan dock enligt de grunder [landskapsstyrelsen] fastställer bevilja tillstånd att använda här avsedd bostad tillfälligt även för annat ändamål och tillsvidare som bostad för personal som är nödvändig för husets underhåll och skötsel.

Överlåtelse och användning av hyreshus

25 §. Hyreshus för vars uppförande, utvidgande eller grundreparation beviljats bostadslån eller aktie i aktiebolag vars syfte är att äga och besitta ett eller flera sådana hyreshus får, under den tid för vilken lånet har beviljats, överlåtas endast till kommunen eller till köpare som utsetts av kommunen eller godkänts av [landskapsstyrelsen]. Överlåtelse får ske endast till ett pris som uträknats enligt 18 § och endast om de i 4 § avsedda förutsättningarna är för handen. Vid tillämpningen av 18 § skall det beaktas att den som överlåter ett hyreshus i överlåtelseersättning får högst det belopp som utgörs av de medel som, förutom bostadslån och lån med bättre förmånsrätt, behövs för finansieringen av det fastställda anskaffningsvärdet, justerade med byggnadskostnadsindex, samt av den del av bostadslån eller annat lån med bättre förmånsrätt som överlåtarens ansvarar för, ävensom av den del av lån som varit nödvändiga för husets förbättring eller annars för täckande av godtagbara utgifter och som överlåtarens ansvarar för. Vid offentlig auktion kan utan hinder av vad ovan i detta moment är bestämt här avsett hyreshus eller här avsedd aktie säljas på sätt som är föreskrivet i konkursstadgan eller i utskönlagslagen eller på sätt som i pantsättningsavtal är bestämt om pantsatt aktie. Den för vars räkning offentlig auktion förrättas får likväl högst det pris som uträknats enligt ovan. Överstigande belopp tillfaller kommunen om förvärvaren är kommun eller aktiebolag som är i kommunens faktiska ägo. I annat fall tillfaller skillnaden landskapet. I dessa fall kan lånet överföras på förvärvaren. Vad i detta moment är föreskrivet om överlåtelse av hyreshus och aktie gäller även i det fall att lånet eller del därav återbetalts före utgången av lånetiden eller låntagaren ålagts att återbetala lånet eller det uppsagts på grund av försummelse att iakttä bestämmelser angående lånet eller om det utan uppsägning ansetts förfallet till betalning. (1990/57)

Om överlåtelse inte sker i enlighet med 1 mom. eller om hyreshus eller därtill hörande bostadslägenhet varaktigt börjar användas för annat än ursprungligen avsett ändamål, kan lånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning. Dessutom kan överlåtarens eller, när fråga är om användning av hyreshus eller

bostadslägenhet i hyreshus för annat än ursprungligen avsett ändamål, ägaren åläggas att till landskapet erlagga skillnaden mellan fastighetens eller aktiens gängse värde och dess enligt 18 § beräknade värde. (1987/54)

Vid byte av ägare kan lånet helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning om inte annat följer av 1 mom. och om det inte med beaktande av bestämmelserna i 4 § bör anses ändamålsenligt att överföra lånet på den nya ägaren.

[Landskapsstyrelsen] kan på ansökan och på särskilda villkor medgiva befrielse från eller lättnad i vad i denna paragraf är bestämt, ifall detta kan anses skäligt.

26 §. Om bostadslån har beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus eller för förvärv av aktier eller hyreshus som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten får till hyresgäst antas endast en sådan person som kommunen godkänner och vars antagande är förenligt med de av [landskapsstyrelsen] med stöd av 4 § utfärdade anvisningarna. Kommunen kan dock enligt de grunder som [landskapsstyrelsen] fastställer bevilja tillstånd att använda bostadslägenhet också som annan bostad än som hyresbostad för personer som uppfyller i 4 § stadgade förutsättningar samt tillfälligt även för annat ändamål än som bostad. Bostäder för studerande får tillfälligt användas som bostäder även för andra. Om bostadslån har beviljats för ändamål som avses i 5 § 1 mom. 12 punkten och det i kommunen inte finns bostadslösa eller flyktingar kan andra personer som uppfyller förutsättningarna i 4 § antas som hyresgäster. Utan hinder av vad i denna paragraf är bestämt kan i hyreshus, för vars grundreparation bostadslån beviljats, en bostad användas som husägarens egen bostad. (1990/57)

Av hyresgäst i hyreshus som avses i 1 mom. får uppbäras högst en hyra som motsvarar den maximihyra som beräknas enligt av [landskapsstyrelsen] fastställda grunder.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller under hela den tid för vilken lånet har beviljats även i det fall att lånet eller en del därav återbetalts före utgången av lånetiden eller låntagaren ålagts att återbetala lånet eller det uppsagts på grund av försummelse att iakttä bestämmelser angående lånet eller om det utan uppsägning ansetts förfallet till betalning.

De grunder enligt vilka hyran utgår i hyreshus som avses i 1 mom. påverkas inte av en ökning av utgifterna för huset till följd av att låntagaren återbetalt eller ålagts att återbetala lånet eller en del därav tidigare än återbetalning enligt lånevillkoren borde ha skett.

Vid uppgörande av hyresavtal för bostadslägenhet i hyreshus som avses i 1 mom. får under där avsedd tid inte avtalas om högre hyra än den maximihyra som avses i 2 mom. Under den tid hyresförhållandet består får inte hyran höjas så att den kommer att överstiga nämnda maximihyra. Avtalsvillkor och meddelanden om hyresförhöjningar vilka strider mot bestämmelserna i detta moment är ogiltiga.

6 mom. upphävt (1999/20).

[Landskapsstyrelsen] kan på ansökan och på särskilda villkor medgiva befrielse från eller lättnad i vad i 1-5 mom. är bestämt, ifall detta kan anses skäligt.

26a §. (1999/20) Under den tid de bestämmelser i denna lag som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten skall hyresvärden, om hyresvärden vill höja hyran, lämna hyresgästen ett skriftligt meddelande om höjningen, grunden för höjningen och den nya hyran. Hyreshöjningen träder i kraft tidigast två månader efter ingången av den hyresbetalningsperiod som följer närmast på den period då meddelandet lämnades.

En hyresvärd som avses i denna paragraf behöver dock inte separat lämna meddelande om en sådan höjning av ersättningen för vatten, elektricitet eller någon annan förmån i anslutning till lägenheten som beror på ökning av förbrukningen eller ökning av antalet personer som bor i lägenheten, om det i hyresavtalet har avtalats att förmånen skall ersättas separat på basis av förbrukningen eller antalet personer som bor i lägenheten. Storleken av förbrukningen under varje betalningsperiod skall meddelas hyresgästen.

27 §. [Landskapsstyrelsen] kan utan hinder av vad i denna lag är bestämt godkänna att hyreshus, som ägs av kommun eller av aktiebolag som är i kommuns faktiska ägo, ombildas till bostadsaktiebolagshus, varvid bostadslån som [landskapsstyrelsen] beviljat för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshuset överförs på bostadsaktiebolaget. Aktier i sålunda bildat bostadsaktiebolag samt i bostadsaktiebolag som avses i 7 § 2 mom. kan med [landskapsstyrelsens] tillstånd, om de berättigar till besittning av viss bostadslägenhet, överlåtas till den hyresgäst som bor i lägenhet. Bostäder i här avsett bostadsaktiebolagshus, till vilka besittningsrätten kvarstår hos kommunen, skall nyttjas som hyreslägenheter beträffande vilka i tillämpliga delar gäller vad som är bestämt i 26 §. (1990/57)

Hyresgäst som önskar förvärva i 1 mom. avsedda aktier som medför rätt att besitta bostadslägenhet skall till kommunen erlagga ett pris som högst är det i 18 § fastställda maximipriset. Beviljas förvärvaren bostadslån för aktieförvärvet kan kommunen medge anstånd med betalningen av det bestämda priset högst till dess beviljat bostadslån till en del eller i sin helhet står att lyfta för låntagaren. Äganderätten till aktierna övergår när betalningen erlagts. Om anstånd medgivits, övergår dock äganderätten när förvärvaren erlagt den del av betalningen för vilken anstånd inte beviljats. (1983/23)

Bostadsaktiebolagets bostadslån minskar därvid så att minskningen motsvarar den andel som belöper sig på de aktier som medför rätt att besitta den bostad som skall överlåtas. Kommunen skall ofördröjligen redovisa den erlagda andelen av bostadslånet till [landskapsstyrelsen], vilken skall underrätta bostadsaktiebolaget om minskningen av lånet.

Tills det i 1 mom. avsedda överlåtelsepriset till fullo betalats har kommunen panträtt i aktierna till säkerhet för betalningen av överlåtelsepriset och andelen av bostadslånet jämte eventuella indrivningskostnader.

Medel som med stöd av bestämmelserna i denna paragraf inflyter till kommunen bör användas för bostadsproduktion.

Särskilda bestämmelser

28 §. Vad i 17-27 §§ är föreskrivet gäller i tillämpliga delar i 16 § avsedda lån som beviljats i stället för bostadslån.

29 §. (1990/57) Bostadslån, lån för byggnadstiden och i 16 § avsett lån kan helt eller delvis uppsägas till omedelbar återbetalning, om låntagaren eller den till vilken lånet övergått inte iakttar bestämmelserna i denna lag eller med stöd därav utfärdade föreskrifter eller lånevillkor.

30 §. Lån och landskapsgaranti som avses i denna lag får för uppförande, utvidgande eller grundreparation av egnahemshus, för förvärv av aktier, som medför rätt att besitta bostadslägenhet eller för grundreparation av bostadsaktiebolagshus, på nytt beviljas den som tidigare kommit i åtnjutande av sådan förmån endast om synnerligen vägande skäl är för handen.

31 §. Det åligger kreditinrättning som avses i 16 § och kommunal myndighet som avses i 35 § att övervaka att lånen används för det ändamål för vilket de beviljats och i övrigt i enlighet med föreskrifterna i denna lag och med stöd därav meddelande bestämmelser.

Kreditinrättning, som beviljat lån, är skyldig att lämna av [landskapsstyrelsen] bemyndigade personer de uppgifter som erfordras för utredande av huruvida den som sökt lån varit i behov av kredit som avses i denna lag ävensom att lämna de uppgifter och för granskning förete de handlingar som erfordras för konstaterande av huruvida lånevillkoren samt föreskrifterna i denna lag och med stöd därav meddelade bestämmelser eljest iakttagits. I samma syfte får inspektioner och synnerligen verkställas.

32 §. Forskningsanslag som avses i 1 § kan beviljas för sociala, administrativa, ekonomiska och tekniska undersökningar och utredningar rörande bostadsproduktion, experimentbyggen, boende och andra bostadspolitiska frågor samt för översättning och publicering av resultaten av dessa och av utländskt material.

33 §. Kommunernas fullmäktige kan anta en bostadsproduktionsplan. (1997/81)

2 mom. upphävt (1997/81)

Det ankommer på kommunen att föra en förteckning över de personer som uppfyller de i 2 och 4 §§ nämnda förutsättningarna och vilka förklarat att de önskar förvärva egnahemshus eller aktier, vilkas överlåtelse eller användning är underkastad de i 17 § nämnda inskränkningarna.

34 §. Om beslut som fattats enligt denna lag inskränker förfoganderätten över fastighet eller ändrar eller undanröjer sådan inskränkning skall [landskapsstyrelsen] anmäla om beslutet till fastighetsdomaren i och för sådan anteckning som i motsvarande fall är föreskriven i rikslagstiftningen.

H 11 LL (1982:14) om stöd för bostadsproduktion

Om förfoganderätten över aktier eller över byggnad som ägs av aktiebolag inskränks eller om inskränkningar ändras eller undanröjs genom beslut som fattats enligt denna lag, skall [landskapsstyrelsen] meddela bolaget därom. Det ankommer på bolagets styrelse att inom i meddelandet särskilt utsatt tid se till att anteckning om inskränkningarna görs på aktiebrevet och i aktieboken. (1983/23)

Efter det att i 2 mom. avsedda anteckningar gjorts skall bolagets styrelse tillställa [landskapsstyrelsen] en försäkran härom. Om bolagets styrelse underlåter att se till att anteckningar görs eller att tillställa [landskapsstyrelsen] här avsedd försäkran, skall [landskapsstyrelsen] ålägga styrelsen att vid vite fullgöra dessa skyldigheter. (1983/23)

35 §. (1987/9) De åligganden som enligt denna lag och med stöd därav utfärdade bestämmelser ankommer på kommun handhas, såvitt inte annat följer av lag, av kommunstyrelsen, om inte fullmäktige beslutat att de skall handhas av nämnd.

De myndigheter som handhar övervakningen av byggnadsverksamheten skall utföra inspektioner och synner vilka är nödvändiga för verkställigheten av denna lag. De skall även utfärda intyg och avge utlåtanden till [landskapsstyrelsen] och till de i 16 § nämnda kreditinrättningarna.

35a §. (1983/23) Beslut som enligt denna lag fattats av kommun kan delges per post i tjänstebrev. Om inte annat visas anses beslutet delgivet den sjunde dagen efter den dag då expedition i anledning av beslutet inlämnades till posten för befordran. Beslut som gäller utseende eller godkännande av förvärvare eller godkännande av hyresgäst kan delges också genom framläggande av protokoll på sätt i kommunallagen (1980:5) för landskapet Åland är föreskrivet, varvid beslutet anses delgivet den dag då det framlagts till påseende. I övrigt skall bestämmelserna i [lagen om delgivning i förvaltningsärenden (FFS 232/1966)] iakttas.

36 §. (1987/9) Den som inte nöjer sig med beslut som kommunal myndighet fattat i ärende som avses i denna lag får hos myndigheten yrka på rättelse av beslutet. Rättelseyrkandet, som skall vara skriftligt, skall vara myndigheten tillhanda inom 14 dagar från den dag då beslutet skall anses delgivet. Rättelseyrkande skall handläggas utan dröjsmål. Till beslut i vilket rättelse kan sökas skall fogas anvisningar om hur rättelse söks.

I beslut som kommunal myndighet fattat i anledning av rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos [landskapsstyrelsen] i enlighet med bestämmelserna i [lagen (1979:18) om tillämpningen i landskapet Åland av lagen om ändringssökande i förvaltningsärenden], varvid besvärshandlingarna kan tillställas [landskapsstyrelsen] eller den kommunala myndigheten. Ändring genom besvär får dock inte sökas om beslutet gäller godkännande av hyresgäst.

Kommunal myndighets beslut får verkställas innan det vinner laga kraft, om inte ändringssökande därigenom blir meningslöst eller besvärsmyndigheten förbjuder verkställigheten.

I beslut som [landskapsstyrelsen] fattat med stöd av denna lag eller på grund därav utfärdade bestämmelser får ändring inte sökas genom besvär.

37 §. För preliminär disposition av i 1 § avsedda anslag skall kommun årligen före utgången av maj månad till [landskapsstyrelsen] inge utredning över behovet av i denna lag avsedda stödåtgärder under nästkommande kalenderår.

38 §. Den som utför uppgifter som anförtrotts honom med stöd av denna lag ansvarar för utförandet av åliggandena på samma sätt som tjänsteman.

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

39a §. (1992/6) På ansökan av låntagaren kan [landskapsstyrelsen] ändra lånevillkoren för bostadslån som beviljats den 1 oktober 1971 eller senare, för uppförande av hyreshus, i enlighet med denna lag.

Ikraftträdande

40 §. Denna lag träder i kraft den 1 april 1982 och genom densamma upphävs landskapslagen (1968:28) om bostadsproduktion samt landskapslagen (1976:25) om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån.

Denna lag tillämpas förutom på lån som beviljats med stöd av denna lag även på lån som beviljats med stöd av landskapslagen (1968:28) om bostadsproduktion för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus, under hela den tid för vilken lånet beviljats även om lånet skulle ha återbetalts därförinnan, dock inte på lån som återbetalts före den 26 april 1979. Till den del [landskapsstyrelsen] medgivit befrielse från begränsningarna i landskapslagen (1976:25) om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån tillämpas inte bestämmelserna i denna lag. 3 mom. upphävt (1984/16).

41 §. (1984/16) På lån som beviljats före den 1 april 1982 med stöd av landskapslagen (1949:30) om bostadslån, -garantier och -bidrag i landskapet Åland, landskapslagen (1954:23) om bostadsproduktion i landskapet Åland, landskapslagen (1960:6) om bostadsproduktion samt landskapslagen (1968:28) om bostadsproduktion tillämpas bestämmelserna i nämnda lagar, dock med beaktande av bestämmelserna i 40 § 2 mom. denna lag samt sålunda att i fråga om bostads lägenhetsyta tillämpas vad i 6 § denna lag är stadgat och i fråga om beviljande av anstånd med betalningen av avkortningar eller räntor eller bággedera vad i 14 § denna lag är stadgat. På lån som beviljats för uppförande, utvidgande eller grundreparation av hyreshus tillämpas vad i 25-28 §§ denna lag är föreskrivet i fråga om bundenhet under den tid för vilken lån beviljats, om lånet inte återbetalts före den 26 april 1979. Till den del [landskapsstyrelsen] medgivit undantag från bestämmelserna i landskapslagen (1976:25) om temporära begränsningar rörande hyreshus med bostadslån tillämpas inte bestämmelserna i denna lag. I fråga om bostadslån som beviljats

före den 1 juli 1968 upphör skyldigheten att hembjuda bostadsaktiebolags aktie till inlösen och bolagets inlösningsrätt samt kommuns förköpsrätt, om återbetalning sker av den del av bolagets bostadslån som belöper sig på aktien.

H 12 Landskapslag (1994:41) om tillämpning i landskapet Åland av vissa riksförfattningar angående stöd vid förvärv av bostad

1 §. Med de avvikelser som anges i denna lag ska följande riksförfattningar tillämpas i landskapet Åland (2011/27):

- a) lagen om bostadssparpremier (FFS 1634/1992),
- b) upphävd (2015/121),
- c) lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (FFS 639/1982),
- d) upphävd (2015/121),
- e) upphävd (2011/121).

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

Landskapsregeringen kan inom landskapets behörighet genom landskapsförordning besluta att författningar som utfärdats med stöd av ovan angivna författningar ska tillämpas i landskapet Åland antingen i oförändrad lydelse eller med ändringar. (2015/121)

Se LF (2015:122) om tillämpning på Åland av vissa riksförordningar angående stöd vid förvärv av bostad.

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

De uppgifter som i lagen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad ankommer på kommunerna ska i landskapet handhas av landskapsregeringen. (2015/121)

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

2a §. (2015/121) På bostadsspardepositioner betalar landskapsregeringen under åren 2016–2019 av landskapets medel genom förmedling av penninginrättning ut en bostadssparpremie om 3 000 euro per bostad under förutsättning att följande villkor är uppfyllda:

1) ett avtal om bostadssparande i enlighet med författningarna i 1 § har ingåtts och

2) ett avtal om köp eller överlåtelse av en bostad har ingåtts eller byggarbetet på ett egnahemshus har startat senast den 31 december 2019.

3 §. (2015/121) Begäran om omprövning enligt förvaltningslagen (FFS 434/2003) ska avse rättelseyrkande enligt förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

Besvär över landskapsregeringens beslut anförs enligt 25 § självstyrelselagen hos högsta förvaltningsdomstolen.

4 §. Upphävd (2015/121)

5 §. Denna lag träder omedelbart i kraft.

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

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

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

H 13 Landskapsförordning (2015:122) om tillämpning på Åland av vissa riksförordningar angående stöd vid förvärv av bostad

1 §. Tillämpliga förordningar

Med i denna förordning angivna avvikelser ska följande förordningar tillämpas på Åland:

- 1) förordningen om bostadssparpremier (FFS 1636/1992) och
- 2) förordningen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad (FFS 672/1982).

Ändringar i förordningarna blir tillämpliga på Åland om inte annat följer av denna förordning.

2 §. Myndighetsuppgifter och hänvisningar

Landskapsregeringen ska sköta de uppgifter som enligt förordningarna ankommer på statliga och kommunala myndigheter.

Hänvisningar till bestämmelser i rikslagstiftningen som har sin motsvarighet i landskapslagstiftningen ska avse bestämmelser i landskapslagstiftningen.

3 §. Räntestödslånets maximibelopp

Med avvikelse från 1 a § i förordningen om räntestödslån för anskaffande av ägarbostad gäller att som räntestödslån kan godkännas högst 145 000 euro.

4 §. Ikraftträdande

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2016.

H 14 Landskapslag (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

1 kap. Inledande bestämmelser

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

H 14 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

Tillstånd till expropriation skall ej meddelas om ändamålet med skäliga insatser eller annars lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som därigenom kan vinnas.

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

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

2 kap. Tillstånd till expropriation m.m

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

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

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

4 §. Ansökan om expropriationstillstånd skall vara skriftlig och ange

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

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

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

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

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

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

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

6 §. (2008/16) Begäran om yttrande och handlingarna i ärendet skall delges sakägare enligt vad som

föreskrivs i förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

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

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

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

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

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

Angående anmälan till vederbörande domare stadgas i 65 §.

3 kap. Verkställande av expropriation m.m.

Expropriationsnämnden

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

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

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

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

Beträffande jäv för förrättningsingenjören, se 11 och 12 §§ fastighetsbildningslag i (FFS 554/1995).

Anhängiggörande av ärende vid expropriationsnämnden

12 §. Ärende anses anhängiggjort vid expropriationsnämnden, när ordföranden erhållit i 8 § avsedd under rättelse eller, om fråga är om expropriation i stöd av lag, när anhållan om verkställighet ingivits till ordföranden.

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

Allmänna regler beträffande handläggningen av ärenden i expropriationsnämnden

13 §. Vid sammanträde med expropriationsnämnden skall

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

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

3) fattas beslut om avhjälpande av skador,

4) fattas beslut beträffande ersättningar och förrättningskostnader,

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

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

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

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

L om skifte (FFS 604/1951) har ersatts av fastighetsbildningslag (FFS 554/1995).

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

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

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

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

Fastställandet av föremålet

18 §. Föremålet för expropriationen skall fastställas i överensstämmelse med expropriationstillståndet eller resolutionen eller, när fråga är om expropriation i stöd av lag, i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller.

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

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

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

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

Bestämmelserna i 1 mom. 1 mening äger motsvarande tillämpning när fråga är om men vid utövandet av särskild rätt till fast egendom. Om ersättning för i 1 mom. avsedd skada stadgas i 27 §.

Undanröjande av trafik hinder

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

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

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

H 14 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

4 kap. Expropriationsersättning**Ersättningsgrunderna**

22 §. Ersättning som avses i 1 § (expropriationsersättning) utgörs av *ersättning för egendom och ersättning för skada*.

Har den exproprierande åtagit sig åtgärd för att minska skada, skall hänsyn därtill tagas vid bestämmandet av expropriationsersättningen, om åtagandet är sådant att det enligt expropriationsnämndens bedömning skäligen bör godtagas av den ersättningsberättigade.

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

Ersättning för egendom

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

Vid bestämmande av ersättning skall icke beaktas sådan värdeförändring som beror på variation i utbudet eller på annan omständighet som tillfälligt påverkar prisförhållandena.

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

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

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

Utan hinder av vad i 1 mom. är stadgat, skall vid bestämmandet av expropriationsersättningen dock

alltid beaktas sådan värdestegring som inträffat under tiden före dagen fem år innan expropriationsärendet anhängiggjorts i expropriationsnämnden.

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

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

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

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

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

Ersättning för skada

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

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

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

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

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

Utän hinder av bestämmelserna i 1 mom. skall däri avsedd skada som åsamkats fast egendom dock ersättas, såvida den i jämförelse med de skador av motsvarande art som expropriationen åsamkat omgivande egendom av fast natur är betydande och det med anledning därav bör anses oskäligt att förvägra ägaren ersättning. Skada som uppstått sedan tio år förflutit från dagen för meddelandet av expropriationsbeslutet skall dock icke ersättas.

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

Ersättningsavtal

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

Bestämmande av ersättning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om bestämmande av tilläggsersättning stadgas i 61 §.

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

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

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

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

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

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

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

H 14 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

Expropriationsnämndens slutsammanträde m.m.

40 §. Vid expropriationsnämndens slutsammanträde meddelas *expropriationsbeslut* jämte besväransvisning. Slutsammanträdet får ej hållas förrän expropriationstillståndet eller -resolutionen vunnit laga kraft.

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

5 kap. Betalning av expropriationsersättning

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

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

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

Om lyftande av deponerad ersättning stadgas i 60 §.

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

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

Se L om deponering av pengar, värdeandelar, värdepapper eller handlingar som betalning eller till befrielse från annan fullgörelseskyldighet (FFS 281/1931).

6 kap. Fullbordande av expropriation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 kap. Om tillträdande av exproprierad egendom

Tillträde efter expropriationsbeslutet

48 §. Den exproprierande har rätt att tillträda den expropriation underkastade egendomen sedan i expropriationsbeslutet bestämd ersättning betalats. Skall säkerhet som avses i 36 § 2 mom. ställas, får tillträdet dock ej ske förrän säkerheten ställts.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

54 §. Utöver vad i detta kapitel föreskrives skall, när fråga är om förhandstillträde, i tillämpliga delar iakttagas vad i denna lag är stadgat om handläggning av ärende i expropriationsnämnden och om betalning av expropriationsersättning, varvid ersättningen skall

deponeras, om utredningen av de frågor rörande säkerställandet av fordringshavares rätt som avses i 39 § 2 mom. finnes i oskälig grad fördröja verkställandet av tillträdessynen.

Fråga rörande förhandstillträde skall handläggas i brådsakande ordning.

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

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

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

8 kap. Utbetalning av deponerade medel

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

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

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

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

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

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

H 14 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

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

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

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

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

9 kap. Bestämmande av efterskottsersättning

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

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

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

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

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

10 kap. Avskrivning av expropriation

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

underkastade egendomen erhållits, får avstående ej längre äga rum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vederbörande domare skall, sedan han erhållit meddelande om fördelningen av deponerad ersättning, med iakttagande av vad därom särskilt är stadgat, införa av meddelandet föranledda anteckningar i protokollet över teckningsärendena och på teckningshandlingarna.

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

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

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

12 kap. Kostnader

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

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

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

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

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

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

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

Se 11 kap. L om inlösen av fast egendom och särskilda rättigheter (FFS 603/1977).

13 kap. Undersökning

72 §. Önskar någon inför eventuell senare expropriation undersöka annan tillhörig fast egendom får landskapsregeringen föreskriva att tillträde till egendomen skall lämnas under viss tid.

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

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

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

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

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

14 kap. Ändringssökande

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

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

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

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

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

L om skifte (FFS 604/1951) har ersatts av fastighetsbildningslag (FFS 554/1995). Se 19-23 kap. i fastighetsbildningslag.

H 14 LL (1979:62) om expropriation av fast egendom och särskilda rättigheter

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

79 §. I jorrdomstolens utslag kan ändring sökas med iakttagande av vad [i 41 kap. lagen om skifte] är stadgat. Utöver vad [i 332 § lagen om skifte] är stadgat, får ändring ej heller sökas i jorrdomstolens utslag till den del detta gäller ersättnings eller kostnadernas belopp, såvida jorrdomstolen och expropriationsnämnden haft överensstämmande uppfattning i frågan.

Se anmärkning under 77 §.

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

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

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

Utsökningslag har ersatts av utsokningsbalk (FFS 705/2007).

15 kap. Särskilda bestämmelser

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

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

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

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

85 §. Vad i denna lag är stadgat om förfarandet vid expropriation för allmänt behov skall äga motsvarande tillämpning vid med stöd [av byggnadslagen (1979:61) för landskapet Åland] skeende inlösen av tomtedel eller mark, fastställande av inlösnings- eller överlåtelseskyldighet eller bestämmande av ersätt-

ning som grundar sig på sagda lags bestämmelser rörande ersättningsskyldighet för skada som föranledes av begränsning i rätt att nyttja mark. (1995/25)

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

När fråga är om inlösen av tomtedel, beslutar expropriationsnämnden vem rätten till inlösen skall tillkomma. Sakägare, som icke har anhållit om rätt att inlösa tomtedel, äger rätt att vid expropriationsnämndens sammanträde framställa sådant yrkande. Härvid skall bestämmelserna i 16 § iakttagas.

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

Byggnadslag (1979:61) för landskapet Åland har ersatts av plan- och bygglag (2008:102) för landskapet Åland.

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

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

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

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

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

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

16 kap. Övergångsbestämmelser

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

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

Har innan denna lag trätt i kraft, med stöd av expropriationslagen erhållits rätt till expropriation och har ej ansökan som avses i 1 mom. gjorts, skall bestäm-

melserna i denna lag rörande expropriation i stöd av lag äga motsvarande tillämpning, dock så att yttrande av sakägarna icke skall infordras.

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

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

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

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

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

H 15 Landskapslag (1969:18) om tillämpning av jordlegolagen i landskapet Åland

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

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

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

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

Se jordförvärvslag (1975:7) för Åland (1991/72).

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

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

83 § har upphävts (FFS 1140/2010).

5 §. Denna lag träder i kraft den 1 juni 1969 och genom densamma upphäves, om ej av stadgandena i 2 mom. annat följer, jordabalkens 16 kap. 10-16 §§ och 17 kap. 5 § samt handelsbalkens 13 kap., såvitt de innehåller gällande stadganden om jordlega, 20 § skogslagen av den 3 september 1886, lagen den 19

juni 1902 om lega av jord på landet, förordningen den 12 mars 1909 om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde samt förordningen av samma dag angående tillämpning av förordningen om lega av torp, landbolägenhet och backstuguområde, given den 12 mars 1909, å tidigare tillkomna legoförhållanden jämte i dem senare gjorda tillägg och ändringar.

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

H 16 Hyreslag (1999:19) för landskapet Åland

1 kap. Allmänna bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

1 §. Tillämpningsområde

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

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

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

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

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

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

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

3 §. Begränsningar i tillämpningsområdet

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

4 §. Avtalsfrihet

I hyresavtal kan avtalas om avvikelser från bestämmelserna i denna lag om inte annat anges i denna lag, landskapslagen (1982:14) om bostadsproduktion eller

H 16 Hyreslag (1999:19)

landskapslagen (1982:13) om bostadsförbättring eller i bestämmelser som utfärdats med stöd av dessa lagar.

5 §. Bestämmelser om bostadslägenheter respektive lokaler

Bestämmelserna i 1 kap. samt i 14–16 kap. gäller såväl bostadslägenheter som lokaler. Bestämmelserna i 2–8 kap. gäller endast bostadslägenheter. Bestämmelserna i 9–13 kap. gäller endast lokaler.

6 §. Hyresavtalets form och giltighetstid

Hyresavtal kan vara muntliga eller skriftliga. Skriftligt hyresavtal (*hyreskontrakt*) skall upprättas om avvikelse görs från denna lag eller om antingen hyresvärden eller hyresgästen begär det. Ändring av eller tillägg till ett hyreskontrakt skall antecknas på kontraktet om ändringen innebär en avvikelse från denna lag eller om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyresavtal gäller tills vidare om inte bestämd tid har avtalats eller avtalas eller följer av lag. Om hyresavtalet ingåtts muntligen skall det anses vara i kraft tills vidare.

Ett hyresavtal som gäller tills vidare upphör till följd av att avtalet sägs upp, hävs eller förfaller eller genom avtal om att det upphör. Ett tidsbundet hyresavtal upphör vid utgången av avtalets giltighetstid. Ett tidsbundet hyresavtal kan sägas upp under de förutsättningar som anges i 37, 40, 47 och 96 §§.

7 §. Oskäliga avtalsvillkor

Om det skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller annars vara oskäligt att tillämpa ett villkor i hyresavtalet kan villkoret jämkas eller lämnas obeaktat. Om villkoret är sådant att det inte är skäligt att avtalet efter jämkningen förblir i kraft i oförändrad form, kan avtalet jämkas också till andra delar eller också kan det bestämmas att avtalet förfaller.

8 §. Jämkning av skadestånd

Skadestånd som skall utgå med stöd av denna lag kan jämkas om det kan anses skäligt med beaktande av hur skadan uppkommit, den skadeståndsskyldiges möjligheter att förutse och förhindra skadans uppkomst, parternas förmögenhetsförhållanden samt övriga omständigheter.

Den avtalspart som lidit skada skall vidta skäliga åtgärder för att begränsa sin skada. Den skadelidande som försummar detta får själv stå för en motsvarande del av skadan.

Möjligheten att jämka skadeståndet får inte begränsas genom avtal.

9 §. Ställande av säkerhet

Avtal om ställande av en skälig säkerhet kan ingås för att garantera ersättning för den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerheten inte ställs inom utsatt tid har den part till vars fördel säkerheten gäller rätt att häva hyresavtalet. Hyresavtalet får dock inte hävas om säkerheten ställs innan meddelande om hävning har delgivits.

Ett villkor enligt vilket en avtalspart i ett hyresförhållande som avser en bostadslägenhet skall ställa högre säkerhet än tre månaders hyra är ogiltigt.

I 14 och 66 §§ finns bestämmelser om betalning av hyra i förskott.

10 §. Konkurrerande avtal

Har hyresgästen med stöd av hyresavtalet i god tro tagit lägenheten i besittning är ett annat avtal, genom vilket samma lägenhet hyrs ut eller nyttjanderätten till den annars upplåts, utan verkan gentemot hyresgästen. Om en inskrivning är i kraft som säkerhet för hyresrättens eller någon annan nyttjanderätts bestånd, har dock innehavaren av inskrivningen företräde. I övriga fall har det tidigare avtalet företräde.

Den hyresgäst som förlorar sin rätt enligt avtalet på grund av ett konkurrerande avtal, har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada hyresgästen vållats, om hyresgästen var i god tro när avtalet ingicks.

2 kap. Hyra för bostadslägenhet

11 §. Bestämmande av hyran

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna eller någon annan lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges [i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994)].

L om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994) var tidsbegränsad och gäller inte längre.

11a §. (2021/161) Fakturerings- och användningsinformation för vatten

I hyreshus där fjärrävläsbara individuella vattenmätare har installerats för att fördela kostnaderna mellan hyresgästerna, ska faktureringen av vatten till hyresgästen grunda sig på den tillförlitligt uppmätta faktiska förbrukningen.

Hyresgästen ska varje månad ges information om vattenförbrukningen i lägenheten. Då hyresgästen faktureras för vattenförbrukningen ska fakturan även innehålla information om andra grunder för avgiften. Hyresvärden får inte ta ut någon separat avgift av hyresgästen för lämnande av information.

Landskapsregeringen kan i förordning utfärda närmare bestämmelser om bestämmandet av den avgift som avses i denna paragraf samt om den fakturerings- och användningsinformation som ska ges på fakturan för vattenförbrukningen.

Se LF (2022:34) om tillämpning av statsrådets förordning om förbruknings- och faktureringsuppgifter och fördelning av kostnaderna i fråga om värme, kyla och vatten.

12 §. (2021/161) Bestämmande av hyran för vissa hyresbostäder

Under den tid de bestämmelser i landskapslagen om stöd för bostadsproduktion och i landskapslagen om stöd för bostadsförbättring som gäller bestämmande av hyran tillämpas på bostadslägenheten ska denna lags bestämmelser om hyrans storlek inte tillämpas, med undantag för 11 § 1 mom. och 11a §. Dessutom tillämpas vad som anges om hyrans storlek i de nämnda landskapslagarna eller vad som bestämts med stöd av dem.

13 §. Betalningstidpunkt

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten.

14 §. Betalning av hyra då avtalet ingås

Då ett hyresavtal ingås, kan avtalas att hyresgästen betalar hyra i förskott för högst tre månader. Hyresvärden får inte i övrigt kräva att hyresgästen betalar hyra som inte har förfallit till betalning. Hyresgästen har dock alltid rätt att betala hyran i förskott för en längre period än den för vilken hyran har förfallit till betalning.

I 9 § finns bestämmelser om krav på ställande av säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet.

15 §. Sättet för betalning

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har antecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lägenheten finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

16 §. (2021/161) Förbjudna villkor

Om betalning av hyra i annat än pengar ska avtalas särskilt. Ett avtal enligt vilket hyra ska betalas i förskott för mer än tre månader åt gången är ogiltigt. Ett villkor som strider mot bestämmelserna i 11a §, 14 § 1 mom. eller 15 § är ogiltigt.

3 kap. Bostadslägenhetens skick och hinder i hyresrätten**17 §. Bostadslägenhetens skick**

Lägenheten skall ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen. Lägenheten skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, lägenhetsbeståndet på orten samt andra lokala förhållanden skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lägenhetens skick.

Hyresvärden skall med skäliga tidsintervaller ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer eller ändringsarbeten som behövs med anledning av lägenhetens ålder och bruk, om inte annat har avtalats.

18 §. Hinder att tillträda bostadslägenheten

Om lägenheten inte kan ställas till hyresgästens förfogande på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan före tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lägenheten kommer att fördröjas på ovan nämnt sätt.

19 §. Brister i bostadslägenhetens skick

Är lägenheten på tillträdesdagen inte i sådant skick som avses i 17 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälps eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som det ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lägenheten används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden blir skäliga.

Har lägenhetens skick under hyresförhållandets bestånd av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida blivit bristfälligt, tillämpas 1 och 2 mom. på motsvarande sätt.

20 §. Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lägenheten inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller under vilken lägenheten av skäl som nämns i 18 och 19 §§ inte kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om bristen beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om bristen, om bristen uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har rätt till ersättning för olägenhet eller skada som orsakas av förhållanden som avses i 1 mom., om nedsättning av eller befrielse från hyra inte skall anses utgöra tillräcklig ersättning för olägenheten eller skadan.

21 §. Dold brist i bostadslägenhetens skick

Har lägenheten enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 19 och 20 §§, om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lägenheten och inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den. Detsamma gäller om hyresgästen med hänsyn till lägenhetens ålder, skicket i lägenheter som på området används för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte kunnat vänta sig en sådan brist i lägenheten.

22 §. Förstörelse av bostadslägenheten eller förbud att använda den samt skadestånd

Blir lägenheten så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lägenheten eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller

någon annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lägenheten i sin besittning och meddelar inte hyresvärden efter att ha fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för den skada hyresgästen vållas.

23 §. Lägsta godtagbara standard

En lägenhet skall anses ha godtagbar standard om det i bostadslägenheten finns

- 1) kontinuerlig uppvärmning,
- 2) kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
- 3) avlopp för spillvatten,
- 4) toalett och tvättställe samt badkar eller dusch,
- 5) tillgång till elektrisk ström för normal hushållsförbrukning samt
- 6) spis, diskho och kylskåp.

Denna paragraf gäller inte bostäder som hyrs ut för fritidsändamål eller då en del av hyresvärdens egen bostad hyrs ut.

24 §. Upprustningsföreläggande

Om bostadslägenheten inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard enligt 23 § kan [landskapsstyrelsen] på ansökan av hyresgästen förelägga hyresvärden att vidta sådana åtgärder att lägsta godtagbara standard uppnås (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet skall bestämmas inom vilken tid åtgärderna skall vidtas. Vite kan sättas ut i föreläggandet. [Landskapsstyrelsen] kan på ansökan förlänga tiden för att vidta åtgärder i enlighet med föreläggandet om särskilda skäl föreligger.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte.

25 §. Förbudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 18 §, 19 § 1 mom. samt 20, 21 eller 22 §§ är ogiltigt.

4 kap. Hyresgästens användning av bostadslägenheten samt reparationer och ändringsarbeten

26 §. Hyresgästens användning av bostadslägenheten

Hyresgästen har rätt att använda lägenheten som bostad för sig själv, sin maka eller make eller sambo och de barn som hör till familjen.

27 §. Hyresgästens ansvar för skada på bostadslägenheten

Lägenheten skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyresperioden omsorgsfullt vårda lägenheten. Hyresgästen är ansvarig för sedvanligt slitage av lägenheten endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lägenheten.

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för sådan skada som hyresgästen uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse har orsakat. Hyresgästen är

även skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lägenheten uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse orsakar i lägenheten. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som orsakats av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller den som äger byggnaden, lägenheten eller aktier som berättigar till dess besittning.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller i tillämpliga delar även de gemensamma utrymmen och anordningar i byggnaden som hyresgästen har tillgång till på grund av hyresavtalet.

28 §. Hyresgästens anmälningskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lägenheten som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lägenheten under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta och bereda hyresvärden möjlighet att komma in i lägenheten.

Hyresgäst som försummar sin anmälningskyldighet eller förvägrar hyresvärden tillträde till lägenheten är ansvarig för den skada som detta vållar.

29 §. Hyresvärdens rätt att få tillträde till bostadslägenheten

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten vid för parterna första lämpliga tidpunkt för att kontrollera lägenhetens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lägenheten skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta visa den vid en för hyresgästen lämplig tidpunkt.

30 §. Reparationer och ändringsarbeten

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lägenheten, med undantag av vad som bestäms i 19 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer. Efter meddelande som lämnats minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte vållar hyresgästen väsentlig olägenhet eller störning vid utövandet av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lägenheten skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen underrättas om arbetet men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. I de fall som avses i detta moment har hyresgästen rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet. Om avtalet hävs upphör det att gälla vid den tidpunkt då arbetet tidigast får inledas. Efter uppsägning får arbetet inte utföras utan hyresgästens samtycke.

31 §. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skälig nedsättning av hyran under den tid lägenheten inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om bristen i lägenheten.

32 §. Skyldighet att inte utsätta omgivningen för störningar

När hyresgästen använder lägenheten skall hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

33 §. Makars och sambors ansvar för hyresavtal för bostadslägenhet

Makar och sambor svarar solidariskt för de förpliktelser som följer av hyresavtalet, om de bor tillsammans i en lägenhet som de eller endera av dem har hyrt. Om makan eller maken eller den ena sambon flyttar från lägenheten, svarar den som bor kvar för de förpliktelser som följer av hyresavtalet under den tid hyresförhållandet fortgår.

I ett mål eller ärende som gäller makars eller sambors gemensamma bostad skall makan och maken eller vardera sambon ges tillfälle att bli hörd, om det bedöms att det finns skäl till detta.

34 §. Förbudna villkor

Hyresgästen får inte påföras strängare ansvar än vad som framgår av detta kapitel. Villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt 30 § 3 mom. eller 31 § 2 mom. är ogiltiga.

5 kap. Överlåtelse och fortsatt hyresrätt för bostadslägenhet samt uthyrning i andra hand**35 §. Möjlighet att överlåta hyresrätt**

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

36 §. Överlåtelse till familjemedlem

Hyresgästen får utan hyresvärdens samtycke överlåta hyresrätten till en närstående som varaktigt sam-

manbor med hyresgästen, om hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen.

37 §. Fortsatt hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet har dock rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter tidpunkten då hyresgästen avled. Om hyresgästen hade hyrt lägenheten tillsammans med någon annan hör uppsägningsrätten till dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Båda har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

Den som hyrt lägenheten tillsammans med den avlidna och bor i lägenheten samt en medlem av den avlidnas hushåll har rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Om flera personer vill fortsätta hyresförhållandet skall den avlidnas maka eller make eller sambo ha företräde framom de övriga. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyresvärden om detta. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

38 §. Fortsatt hyresförhållande efter avslutad äktenskap eller samboförhållande

Om makar har hyrt eller den ena av dem har hyrt en lägenhet att användas som gemensamt hem, kan domstolen när den förordnar att deras samlevnad skall upphöra eller dömer till äktenskapsskillnad samtidigt förordna att den av makarna som är i större behov av bostaden får fortsätta hyresförhållandet.

Om sambor gemensamt har hyrt en lägenhet att användas som deras gemensamma bostad kan domstolen, om endera av dem yrkar på det när det gemensamma boendet upphör, förordna att den eller de som är i större behov av lägenheten får fortsätta hyresförhållandet samt befria de andra från hyresförhållandet eller befria dem alla från hyresförhållandet.

Innan ett förordnande enligt 1 och 2 mom. meddelas skall hyresvärden ges tillfälle att bli hörd. Ett förordnande om fortsatt hyresförhållande får inte meddelas om hyresvärden gör sannolikt att hyresvärden skulle lida skada av förordnandet.

Domstolens beslut kan verkställas innan det har vunnit laga kraft, om inte något annat bestäms i beslutet.

39 §. Konkurs för hyresgäst

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om hyresgästen eller konkursboet inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inlett har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

H 16 Hyreslag (1999:19)

Om konkursboet använder lägenheten, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls, även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

40 §. Skuldsanering och företagssanering

Om hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner (FFS 57/1993) eller lagen om företagssanering (FFS 55/1993), kan hyresgästen säga upp hyresavtalet så att det upphör inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagssanering.

L om företagssanering har FFS-nummer 47/1993. Förordning om företagssanering har FFS-nummer 55/1993.

41 §. Arbetsbostad och fritidsbostad

Bestämmelserna i 36-38 §§ skall inte tillämpas på arbetsbostäder. Bestämmelsen i 36 § skall inte tillämpas på fritidsbostäder.

42 §. Uthyrning i andra hand

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut hela lägenheten i andra hand. Om hyresgästen utan hyresvärdens samtycke hyr ut hela lägenheten, är hyresgästen solidariskt med hyresgästen i andra hand ansvarig för den skada som hyresgästen i andra hand orsakar. Ersättningsskyldigheten gäller dock endast sådan skada som hyresgästen enligt denna lag eller enligt vad som avtalats är skyldig att ersätta.

Om det primära hyresavtalet upphör att gälla, upphör även giltigheten av ett avtal om uthyrning i andra hand.

Den primära hyresvärden har rätt att häva avtalet om uthyrning i andra hand om hyresvärden i andra hand har rätt att göra det, utom då hävningsgrunden är att hyresgästen i andra hand inte har betalat hyran i tid.

På ett hyresavtal i andra hand tillämpas i övrigt bestämmelserna i denna lag.

43 §. Uthyrning av en del av bostadslägenheten

Om hyresvärden inte vållas avsevärd störning får hyresgästen hyra ut en del av lägenheten som bostad åt någon som inte hör till hyresgästens hushåll. Hyresgästen svarar dock fortfarande gentemot hyresvärden för de skyldigheter som hyresgästen har enligt hyresavtalet.

Ett underhyresförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. I övrigt tillämpas bestämmelserna i denna lag på underhyresförhållandet, med undantag för bestämmelserna i 50 § och 59-62 §§.

44 §. Förbudna villkor

Ett villkor som begränsar de rättigheter som enligt 36, 37, 38 eller 42 §§ tillkommer hyresgästen, den som bor i lägenheten, dödsboet eller delägare i dödsboet är ogiltigt.

6 kap. Uppsägning av hyresavtal för bostadslägenhet**45 §. Uppsägning**

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal upphör på grund av uppsägning endast så som bestäms i 37, 40, 47 samt 96 §§.

46 §. Uppsägningstid i hyresförhållande som gäller tills vidare

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresvärden tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen. Dock är uppsägningstiden för hyresvärden sex månader om hyresförhållandet har fortgått utan avbrott minst två år.

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är för hyresgästen en månad från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen.

47 §. Uppsägningstid för arbetsbostad

Om en bostadslägenhet hyrs ut genom anställningsavtal eller i anslutning till ett sådant avtal, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet att upphöra efter en uppsägningstid om 30 dagar på grund av att anställningsförhållandet upphör. Hyresavtalet upphör på denna grund tidigast då anställningsförhållandet upphör.

Uppsägning på denna grund får inte ske efter det att sex månader förflutit från det att anställningsförhållandet upphörde.

48 §. Makas eller makes eller sambos samtycke till uppsägning

När båda makar tillsammans eller den ena av dem hyr den bostadslägenhet som används som deras gemensamma hem, får den ena av makarna inte säga upp hyresavtalet utan den andras samtycke. Samtycke behövs dock inte om det svårigen kan inhämtas.

Om makan eller maken utan godtagbar anledning vägrar ge sitt samtycke kan domstolen meddela tillstånd till uppsägning.

Vad som sägs i 1 och 2 mom. gäller även sambor, om de tillsammans hyr en lägenhet för att användas som deras gemensamma hem.

49 §. Meddelande om uppsägning

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbär hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägning kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen. Närmare bestämmelser om delgivning finns i 102 §.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte verkställts i enlighet med denna paragraf är uppsägningen utan verkan.

50 §. Domstolsprövning av grunden för uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

Domstolen skall på yrkande av hyresgästen förklara att en uppsägning är utan verkan om

1) grunden för uppsägningen är justering av hyran och hyran efter justeringen skall anses vara oskäligen eller om

2) det inte finns någon i hyresförhållanden godtagbar orsak till uppsägningen och hyresgästen får svårigheter att finna en annan likvärdig bostad.

Talan skall väckas medan hyresförhållandet varar och senast inom två månader från delfäendet av uppsägningen. Under tiden för rättegången fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren.

Om hyresgästens talan bifalls, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren, om inte domstolen på yrkande av hyresvärden beslutar något annat. Om talan förkastas skall domstolen i sitt beslut ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet upphör. Har uppsägningstiden då gått till ända eller återstår högst en månad av uppsägningstiden kan den av domstolen förlängas med högst två månader.

51 §. Förbudna villkor

Ett villkor som förkortar hyresvärdens uppsägningstid eller förlänger hyresgästens uppsägningstid utöver vad som sägs i 46 eller 47 §§ är ogiltigt. Hyresgästens uppsägningstid kan dock genom avtal förlängas till maximalt tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast efter uppsägningen.

7 kap. Hävning av hyresavtal för bostadslägenhet

52 §. Hyresvärdens rätt att häva hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överläts eller lägenheten eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lägenheten används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lägenheten,

5) hyresgästen vanvårdar lägenheten eller

6) hyresgästen i lägenheten bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Om hyresvärden inte återoppar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-6 punkterna pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 39, 95 och 97 §§.

53 §. Varning om hävande av avtalet

Hyresvärden får inte häva hyresavtalet på en i 52 § 1 mom. 3-6 punkten nämnd grund utan att först ge hyresgästen en skriftlig varning.

Om hyresgästen med anledning av varningen utan dröjsmål uppfyller sin skyldighet eller rättelse annars sker, har hyresvärden inte rätt att häva hyresavtalet.

Hyresvärden behöver dock inte ge hyresgästen en varning, om hyresgästen redan tidigare har getts varning och förfarandet upprepas eller om det i de fall som avses i 52 § 1 mom. 4 eller 6 punkten har förekommit särskilt allvarliga störningar i boendet eller om den vanvård som avses i 52 § 1 mom. 5 punkten är av betydande omfattning.

54 §. Hyresgästens rätt att häva hyresavtalet

Hyresgästen har rätt att omedelbart häva hyresavtalet om hyresgästen, en medlem av hushållet eller en anställd hos hyresgästen utsätts för uppenbar fara för hälsan när lägenheten används för det ändamål som avses i avtalet.

Hyresgästen har rätt att häva hyresavtalet inom en månad från det lägenheten eller en del av den inte längre står till hyresgästens förfogande, om denna omständighet är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 18, 19, 21, 30 och 98 §§.

55 §. Skadestånd med anledning av hävning av hyresavtalet

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas genom att hyresavtalet hävs med stöd av 52 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som hyresgästen vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 54 § 1 och 2 mom., om hävningen berott på försummelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last. Om hyresgästens rätt att få ersättning med anledning av hävning av avtalet finns dessutom bestämmelser i 31 och 99 §§.

56 §. Meddelande om hävning

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I detta skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

57 §. Förbudna villkor

Ett villkor som ger hyresvärden rätt att häva hyresavtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor enligt vilket hyresgästen är skyldig att betala hyra för tid efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

8 kap. Flyttning från bostadslägenhet**58 §. Flyttningsdag**

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

59 §. Framskjutande av flyttningsdagen

I ett tidsbestämt hyresförhållande kan flyttningsdagen inte framskjutas.

Om hyresavtalet gäller tills vidare och hyresgästen har avsevärda svårigheter att få en annan bostad före flyttningsdagen, kan domstol på yrkande av hyresgästen framskjuta flyttningsdagen högst ett år. Framskjutande av flyttningsdagen kan begränsas till att gälla endast en del av lägenheten.

Flyttningsdagen får inte framskjutas om det vållar hyresvärden eller någon annan betydande olägenhet eller skada. Flyttningsdagen får inte heller framskjutas om hyresvärden köpt lägenheten på exekutiv auktion, om hyresavtalet avser en fritidsbostad, om hyresvärden med stöd av 52 § 1 mom. 1 eller 2 punkten har rätt att häva hyresavtalet eller om hyresgästen själv sagt upp eller hävt hyresavtalet.

60 §. Yrkande på framskjutande av flyttningsdagen

Talan om framskjutande av flyttningsdagen skall väckas vid domstol senast en månad före flyttningsdagen.

Under den tid rättegången om framskjutande av flyttningsdagen pågår, fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren. Om hyresgästens yrkande avslås och den i 58 § avsedda flyttningsdagen har passerat, skall domstolen ålägga hyresgästen att omedelbart flytta från lägenheten.

Om hyresgästen har väckt talan om ogiltigförklaring av en uppsägning som hyresvärden har verkställt, kan hyresgästen i samma rättegång yrka att flyttningsdagen skjuts fram.

61 §. Verkningsarna av att flyttningsdagen framskjuts

Om flyttningsdagen har framskjutits fortsätter hyresförhållandet på de tidigare villkoren längst till och med den flyttningsdag som domstolen har bestämt och upphör utan uppsägning. När flyttningsdagen skjuts fram skall domstolen ålägga hyresgästen att flytta när hyresförhållandet har upphört.

62 §. Förbudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt att yrka på att flyttningsdagen framskjuts är ogiltigt.

9 kap. Hyra för lokal**63 §. Bestämmande av hyra**

Hyran bestäms enligt vad som avtalats om inte något annat följer av denna lag.

Avtal om indexjustering av hyran kan ingås under de förutsättningar som anges [i lagen om begränsning av användningen av indexvillkor (FFS 1222/1994)].

Se anmärkning under 11 §.

64 §. Betalningstidpunkt

Betalning av hyra som skall utgå i pengar skall ske senast den andra vardagen efter varje kalendermånads början, om inte annat har avtalats.

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lokalen består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lokalen.

65 §. Sättet för betalning

Betalning av hyran får alltid ske via postgiro, bankgiro eller som postanvisning. Betalningen skall anses ha skett den dag som banken eller posten har tecknat som betalningsdag på betalarens kvitto eller den dag då postanvisningen enligt betalarens kvitto lämnats till posten. Om hyran betalas på något annat sätt skall hyresvärden lämna hyresgästen ett kvitto på betalningen.

På den ort där lokalen finns får hyran betalas i hyresvärdens bostad, lokal eller på någon annan plats som hyresvärden bestämmer.

66 §. Betalning av hyra i förskott

När ett hyresavtal ingås kan avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. När villkoren i hyresavtalet ändras kan avtalas att hyran skall betalas i förskott för en eller flera månader. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera månader än de för vilka hyran har förfallit till betalning.

Angående ställande av säkerhet finns bestämmelser i 9 §.

10 kap. Lokalens skick och underhåll**67 §. Lokalens skick**

Hyresvärden skall tillhandahålla hyresgästen lokalen på tillträdesdagen. Lokalen skall då vara i ett sådant skick som hyresgästen med hänsyn till lokalens ålder, de lokaler på orten som används för motsvarande ändamål samt förhållandena på orten skäligen kan kräva, om inte annat har avtalats om lokalens skick.

Hyresvärden är skyldig att under den tid hyresförhållandet består hålla lokalen i sådant skick som avses i 1 mom., om inte annat har avtalats.

68 §. Hinder att tillträda lokalen

Om lokalen inte är färdig eller ledig på tillträdesdagen har hyresgästen rätt att häva avtalet, om dröjsmålet medför väsentlig olägenhet för hyresgästen. Hyresavtalet får hävas redan innan tillträdesdagen, om det är uppenbart att tillträdet till lokalen kommer att fördröjas.

Avtalet får dock inte hävas om parterna har avtalat att hyresvärden skall betala ersättning ifall tillträdet fördröjs, om det inte vore oskäligt att hålla avtalet i kraft.

69 §. Brister i lokalens skick

Är lokalen då hyresförhållandet börjar inte i sådant skick som avses i 67 § eller i avtalat skick, har hyresgästen rätt att häva avtalet, om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen och hyresvärden inte efter uppmaning utan dröjsmål ser till att bristen avhjälpas eller om bristen inte kan avhjälpas.

Underlåter hyresvärden att avhjälpa en brist som ankommer på hyresvärden att avhjälpa, får hyresgästen i stället för att häva hyresavtalet avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen får dock inte avhjälpa bristen, om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen skall se till att de kostnader som avhjälpandet av bristen orsakar hyresvärden förblir skäliga.

Har under hyresförhållandets bestånd brister i lokalens skick uppkommit av annan orsak än hyresgästens försummelse eller annan vårdslöshet, skall vad som bestäms i 1 och 2 mom. tillämpas på motsvarande sätt.

70 §. Befrielse från hyresbetalning samt skadestånd

Hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran eller befrielse från hyran för den tid under vilken lokalen inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick eller om lokalen inte har kunnat användas. Hyresgästen har dock inte denna rätt om lokalens bristfälliga skick beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida eller om reparation eller ändringsarbete utförts till följd av skada som hyresgästen skall ansvara för. Hyresgästen har inte heller denna rätt från en tidigare tidpunkt än den då hyresvärden fick vetskap om en brist i lokalens skick som uppkommit under hyresförhållandets bestånd.

Hyresgästen har också rätt att få ersättning för skada som orsakas av förhållanden som avses i 1 mom., om inte skadan beror på försummelse eller annan vårdslöshet från hyresgästens sida.

71 §. Dold brist i lokalens skick

Har lokalen enligt ett villkor i avtalet hyrts ut i det skick i vilket den befann sig då avtalet ingicks, kan hyresgästen dock utnyttja sin rätt enligt 69 och 70 §§ om hyresgästen när avtalet ingicks inte kände till bristen i lokalen eller inte med vanlig uppmärksamhet hade kunnat upptäcka den eller med hänsyn till lokalens ålder, skicket i lokaler som på orten används för motsvarande ändamål och de lokala förhållandena i övrigt inte hade kunnat vänta sig den.

72 §. Förstörelse av lokalen eller förbud att använda den samt skadestånd

Blir lokalen så förstörd att den inte kan användas för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet eller förbjuder en myndighet att den används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, förfaller hyresavtalet. Beror förstörelsen av lokalen eller användningsförbudet på försummelse, vårdslöshet eller någon annan

omständighet som skall räknas hyresvärden till last, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

Förfaller hyresavtalet med stöd av 1 mom. innan hyresgästen är berättigad att ta lokalen i sin besittning och meddelar inte hyresvärden efter att ha fått vetskap om förstörelsen eller förbudet utan dröjsmål hyresgästen om detta, har hyresgästen rätt till ersättning för skada.

73 §. Hyresgästens ansvar för skada på lokalen

Lokalen skall användas för det ändamål som avses i hyresavtalet. Hyresgästen skall under hyrestiden omsorgsfullt vårda lokalen. Hyresgästen är ansvarig för normalt slitage av lokalen endast om hyresgästen enligt hyresavtalet svarar för underhållet av lokalen.

Hyresgästen är skyldig att ersätta skada som hyresgästen uppsåtligt, genom vårdslöshet eller försummelse vållar i lokalen. Hyresgästen är även skyldig att ersätta skada som en person som med hyresgästens tillstånd vistas i lokalen uppsåtligt, av vårdslöshet eller försummelse orsakar. Hyresgästen ansvarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för den som äger byggnaden, lokalen eller de aktier som berättigar till besittningen av lokalen.

Bestämmelserna i 1 och 2 mom. gäller även de gemensamma utrymmen och anordningar som hyresgästen med stöd av hyresavtalet har tillgång till.

74 §. Hyresgästens anmälningsskyldighet

Hyresgästen skall utan dröjsmål underrätta hyresvärden om sådan skada eller brist i lokalen som hyresvärden är skyldig att avhjälpa. Anmälan skall göras omedelbart om reparation måste utföras utan dröjsmål för att skadan inte skall bli större.

Om lokalen under en längre tid inte används skall hyresgästen underrätta hyresvärden och ge hyresvärden möjlighet att komma in i lokalen.

Hyresgäst som försummar sin anmälningsskyldighet är ansvarig för den skada som försummelsen vållar.

75 §. Hyresvärdens rätt till tillträde till lokalen

Hyresvärden har rätt att få tillträde till lokalen vid för parterna första lämpliga tidpunkt för att kontrollera lokalens skick samt för att övervaka och kontrollera utförda reparationer och ändringsarbeten.

Om lokalen skall säljas eller hyras ut på nytt, är hyresgästen skyldig att låta visa den vid en för hyresgästen lämplig tidpunkt.

76 §. Reparationer och ändringar av lokalen

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens tillstånd utföra reparationer eller ändringsarbeten i lokalen, med undantag av vad som bestäms i 69 § 2 mom. Hyresgästen har dock alltid rätt att omedelbart vidta sådana åtgärder som inte kan skjutas upp utan att skada uppkommer.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta sådan reparation eller sådant ändringsarbete som inte kan uppskjutas utan att skada uppkommer.

Efter meddelande som lämnats minst 14 dagar i förväg har hyresvärden rätt att låta utföra mindre brådskande reparationer och ändringsarbeten som inte

H 16 Hyreslag (1999:19)

vållar hyresgästen väsentlig olägenhet vid utövningen av hyresrätten.

Om hyresvärden vill utföra annat arbete i lokalen skall hyresgästen underrättas minst sex månader innan arbetet inleds. Om hyresgästen byts efter det att meddelandet lämnades, skall också den nya hyresgästen innan hyresavtalet ingås underrättas om arbetet men någon ny tid beräknas inte för den nya hyresgästens del. Hyresgästen har rätt att inom 14 dagar från det att meddelandet mottogs häva hyresavtalet med verkan från den tidpunkt då arbetet skall inledas.

77 §. Hyresgästens rätt till nedsättning av hyran samt skadestånd

Hyresvärden skall se till att en åtgärd hyresvärden har rätt att vidta enligt detta kapitel inte orsakar hyresgästen större olägenhet eller störning än nödvändigt.

Hyresgästen har rätt till befrielse från hyran eller skäligen nedsättning av hyran under den tid lokalen inte har kunnat användas eller under vilken den inte varit i det skick som kan krävas eller i avtalat skick. Hyresgästen har även rätt till ersättning för skada som hyresgästen lidit.

Hyresgästen har dock inte rätt till nedsättning av hyra, befrielse från hyra eller skadestånd, om reparationen eller ändringsarbetet utförts på grund av skada som hyresgästen skall svara för.

Rätt till nedsättning av hyran uppkommer vid den tidpunkt då hyresvärden fick kännedom om brist som avses i 2 mom.

78 §. Underuthyrning

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke upplåta lokalen i sin helhet att användas av någon annan. Hyresgästen har dock rätt att upplåta en del av lokalen att användas av någon annan mot vederlag (*underuthyrning*), om inte hyresvärden vållas avsevärd störning.

Ett underuthyrningsförhållande upphör utan uppsägning samtidigt som det primära hyresförhållandet. På underuthyrning tillämpas i övrigt denna lag.

79 §. Förbjudna villkor

Ett villkor som begränsar hyresgästens rättigheter enligt 68, 69, 70, 71, 72 eller 77 §§ är ogiltigt. Ett villkor som föreskriver strängare ansvar för hyresgästen än vad som följer av 73 § 2 och 3 mom. är tillåtet om det med beaktande av lokalens användningssyfte enligt hyresavtalet finns grundad anledning till det.

11 kap. Överlåtelse av hyresavtal för lokal

80 §. Möjlighet att överlåta hyresrätten

Hyresgästen får inte överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke, om inte annat följer av detta kapitel.

Hyresgästen befrias från de skyldigheter som avtalet innebär från dagen då överlåtelsen skedde, förutsatt att hyresvärden har gett sitt samtycke till överlåtelsen.

81 §. Överlåtelse av hyresrätten när rörelse överläts

Idkar hyresgästen under firma som är antecknad i handelsregistret rörelse i en lokal som helt eller delvis

har hyrts för detta ändamål, har hyresgästen, då rörelsen överläts till någon annan, rätt att överlåta hyresrätten till lokalen till denne utan tillstånd av hyresvärden, om inte något annat har avtalats eller hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig överlåtelsen av hyresrätten.

Hyresgästen befrias från sina skyldigheter sedan hyresgästen skriftligen lämnat hyresvärden meddelande om överlåtelsen.

82 §. Fortsättande av hyresförhållande efter hyresgästens död

Om hyresgästen avlider, förblir hyresavtalet i kraft på samma sätt som tidigare och dödsboet övertar hyresgästens förpliktelser enligt hyresavtalet. Dödsboet kan dock alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla en månad från det månadsskifte som inträffar närmast efter det att hyresgästen avlidit. Om hyresgästen hade hyrt lokalen tillsammans med någon annan tillkommer uppsägningsrätten dödsboet och den andra hyresgästen gemensamt. Både dödsboet och den andra hyresgästen har också rätt att säga upp avtalet för egen del.

En medlem av dödsboet har med samtycke av dödsboet rätt att fortsätta hyresförhållandet, om inte hyresvärden har grundad anledning att motsätta sig detta. Samma rätt har den som hyrt lokalen tillsammans med de avlidna. Den som önskar fortsätta hyresförhållandet skall inom tre månader från hyresgästens död underrätta hyresvärden därom. När hyresvärden underrättats upphör dödsboets ansvar för uppfyllande av hyresvillkoren.

Ett villkor som begränsar hyresgästens, dödsboets eller dess delägares rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

83 §. Konkurs för hyresgäst

Hyresvärden har rätt att med anledning av hyresgästens konkurs häva hyresavtalet, om konkursboet eller hyresgästen inte inom 14 dagar ställer säkerhet eller meddelar att man åtar sig ansvaret för de förpliktelser som följer av hyresavtalet. Om säkerhet ställs senare, men innan meddelande om hävning har delgetts, föreligger inte rätt att häva hyresavtalet.

Avträdande av hyresgästens egendom till konkurs hindrar inte att hyresavtalet sägs upp eller hävs på någon annan grund enligt denna lag. Sedan konkursen inlett har hyresvärden dock inte rätt att häva avtalet på grund av att hyra inte har betalats för tiden före konkursen.

Om konkursboet använder lokalen, ansvarar det under denna tid för att förpliktelserna enligt avtalet uppfylls även om det inte åtagit sig ansvaret för dem.

När ett hyresavtal upphör enligt 1 mom. har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

84 §. Skuldsanering och företagssanering

Sedan hyresgästen beviljats skuldsanering eller företagssanering enligt lagen om skuldsanering för privatpersoner eller lagen om företagssanering, kan hyresgästen, med utredarens samtycke, säga upp hyresavtalet att upphöra inom två månader från uppsägningen oberoende av de villkor som gäller avtalets varaktighet eller uppsägningen av avtalet.

Hyresgästen är inte skyldig att utöver den hyra som hänför sig till uppsägningstiden betala någon ersättning för att avtalet upphör i förtid på grund av skuldsanering eller företagsanering.

12 kap. Uppsägning av hyresavtal för lokal

85 §. Uppsägning

Om ett hyresavtal som gäller tills vidare sägs upp, upphör det efter uppsägningstidens utgång, såvida inte något annat har avtalats eller följer av denna lag.

Ett tidsbestämt avtal kan sägas upp i förtid endast om hyresgästen avlider eller beviljas skuldsanering. Bestämmelser om detta finns i 82 och 84 §§.

86 §. Uppsägningstid i hyresförhållanden som gäller tills vidare

Uppsägningstiden i ett hyresförhållande som gäller tills vidare är tre månader från det månadsskifte som inträffar närmast från uppsägningen, om inte annat har avtalats.

87 §. Flyttningsdag

Flyttningsdag är den dag då hyresförhållandet upphör.

88 §. Meddelande om uppsägning

När hyresvärden säger upp hyresavtalet skall hyresvärden lämna hyresgästen ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Av uppsägningsmeddelandet skall framgå den tidpunkt då hyresförhållandet upphör och grunden för uppsägningen. Som uppsägningsmeddelande gäller även en stämning angående vräkning av hyresgästen, i vilken det krävs att hyresförhållandet skall upphöra.

När hyresgästen säger upp hyresavtalet skall uppsägningsmeddelandet lämnas till hyresvärden eller till den som uppbär hyran, dock inte penninginrättning. Den tidpunkt då hyresförhållandet upphör skall anges och även grunden för uppsägningen, om uppsägningen kräver stöd i lag. Uppsägningen kan ske både skriftligen och muntligen.

Uppsägning skall ske bevisligen.

Om det inte är känt vem som är hyresgäst, får meddelande om uppsägning även publiceras i den officiella tidningen. Dessutom skall ett tillkännagivande om uppsägningen lämnas i den lägenhet som uppsägningen gäller. Meddelandet anses ha kommit till hyresgästens kännedom den dag tidningen utkommer.

Om uppsägningen inte har verkställts i enlighet med denna paragraf, är uppsägningen utan verkan.

13 kap. Hävning av hyresavtal för lokal

89 §. Hyresgästens rätt att häva avtalet

Hyresgästen har rätt att häva avtalet om

1) hyresgästen eller någon anställd hos hyresgästen vållas uppenbar fara för hälsan när lokalen används för det ändamål som avses i avtalet,

2) lokalen eller en del av den har kommit ur hyresgästens besittning eller

3) hyresvärden väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

Om den omständighet som utgjort hävningsgrund endast är av ringa betydelse, föreligger inte rätt att häva avtalet.

Hyresgästen kan när som helst återropa en hävningsgrund som avses i 1 mom. 1 punkten. En hävningsgrund som avses i 2 punkten får återopas inom en månad från det att grunden uppkom. En hävningsgrund som avses i 3 punkten får återopas inom skälig tid från det att den kom till hyresgästens kännedom. Hyresgästen förlorar dock inte sin hävningsrätt så länge det förfarande som avses i 3 punkten pågår.

90 §. Hyresvärdens rätt att häva avtalet

Hyresvärden har rätt att häva hyresavtalet om

1) hyresgästen inte betalar hyran inom avtalad tid,

2) hyresrätten överläts eller lokalen eller en del av den annars upplåts för att användas av någon annan i strid med bestämmelserna i denna lag,

3) lokalen används för något annat ändamål eller på något annat sätt än vad som förutsattes då hyresavtalet ingicks,

4) hyresgästen för eller tillåter ett störande liv i lokalen,

5) hyresgästen vanvårdar lokalen,

6) hyresgästen i lokalen bryter mot bestämmelserna om bevarande av hälsa och ordning eller om

7) hyresgästen annars väsentligt bryter mot det som har avtalats i fråga om lokalen.

De i 1 mom. nämnda hävningsgrunderna gäller i tillämpliga delar även sådana gemensamma utrymmen och anordningar i fastigheten eller byggnaden som hyresgästen med anledning av hyresavtalet har rätt att använda.

Hyresvärden får dock inte häva avtalet om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

Om hyresvärden inte återopar grunden för hävning inom två månader från det att den kom till hyresvärdens kännedom går rätten att häva avtalet på den grunden förlorad. Hyresvärden förlorar dock inte hävningsrätten så länge det förfarande som avses i 1 mom. 1 eller 4-7 punkten pågår.

Om hyresvärdens rätt att häva avtalet finns dessutom bestämmelser i 9, 83, 95 och 97 §§.

91 §. Skadesånd med anledning av hävning av avtalet

Hyresvärden har rätt att få ersättning av hyresgästen för skada som hyresvärden vållas på grund av att hyresavtalet hävs med stöd av 90 § 1 mom.

Hyresgästen har rätt att få ersättning av hyresvärden för den skada som hyresgästen vållas på grund av att avtalet hävs med stöd av 89 § 1 mom., om hävningen berott på försummelse, vårdslöshet eller en annan omständighet som skall räknas hyresvärden till last.

92 §. Meddelande om hävning

En hyresvärd eller hyresgäst som vill utnyttja sin rätt att häva hyresavtalet skall lämna ett skriftligt hävningsmeddelande. I det skall nämnas hävningsgrunden och tidpunkten när hyresförhållandet upphör, om hyresförhållandet skall upphöra senare än vid delgivningen av hävningsmeddelandet. Som hävningsmeddelande anses även en stämning i vilken det krävs att hyresförhållandet skall hävas.

Hävning skall ske bevisligen.

93 §. Förbudna villkor

Ett villkor som tillåter hyresvärden att häva avtalet på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag är ogiltigt.

Parterna kan avtala att hyresgästen har rätt att häva avtalet även på någon annan grund än vad som är tillåtet enligt denna lag.

Ett villkor som säger att hyresgästen är skyldig att betala hyra efter det att hyresförhållandet har upphört är ogiltigt.

14 kap. Byte av hyresvärd för bostadslägenheter och lokaler**94 §. Hyresvärdens anmälningsskyldighet**

Om hyresvärdens rätt att besitta lägenheten upphör, är hyresvärden skyldig att utan dröjsmål underrätta hyresgästen. Om hyresgästen inte underrättas, har hyresgästen rätt att få skälig ersättning för sina flyttkostnader och den skada som uppkommit, om inte hyresvärden kan visa att hyresgästen visste att hyresvärdens besittningsrätt skulle upphöra.

95 §. Överlåtelse eller övergång av äganderätten

Har en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller aktier som berättigar till besittning av lägenheten frivilligt överlåtits eller övergått i någon annans ägo eller har äganderätten övergått med stöd av giftorätt, testamente, arvsrätt eller till följd av att ett samäganderättsförhållande upplöses, binder hyresavtalet den nya ägaren, om

- 1) hyresgästen innan överlåtelsen eller förvärvet sker har tagit lägenheten i sin besittning,
- 2) i överlåtelseavtalet har tagits in en bestämmelse om hyresavtalets bestånd eller
- 3) inskrivning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.

Vad som ovan sägs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning finns bestämmelser [i lagen om bostadsaktiebolag (FFS 809/1991)]. Under den tid bostadsaktiebolaget med stöd av [8 kap. lagen om bostadsaktiebolag] har lägenheten i sin besittning har hyresgästen inte besittningsrätt till lägenheten.

Ett hyresavtal som enligt 1 eller 2 mom. inte binder den nya ägaren eller förvärvaren av rätten förblir dock i kraft, om inte ägaren eller förvärvaren häver avtalet inom en månad från förvärvet eller vid den tidpunkt då ägaren eller förvärvaren fick kännedom om hyresavtalet.

Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.

L om bostadsaktiebolag (FFS 809/1991) har ersatts av L om bostadsaktiebolag (FFS 1599/2009).

96 §. Verkan av exekutiv auktion

Om en fastighet sålts på exekutiv auktion har köparen rätt att säga upp hyresavtalet för en lägenhet som hör till fastigheten inom en månad från det att köparen

tog fastigheten i sin besittning eller från den senare tidpunkt då köparen fick kännedom om hyresavtalet, om inte något förbehåll om hyresrättens bestånd har gjorts vid den exekutiva auktionen. Detsamma gäller arrenderätt till tomt samt sådan arrenderätt jämte byggnader som kan säljas på exekutiv auktion så som fast egendom.

Samma rätt att säga upp hyresavtalet har den som har köpt en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om byggnaden eller aktierna har mätts ut och sålts så som stadgas om utmätning och försäljning av lös egendom.

Denna paragraf tillämpas dock inte på hyresavtal som ett bolag har slutit rörande en lägenhet som bolaget har tagit i sin besittning med stöd av [85 § lagen om bostadsaktiebolag].

97 §. Byte av lägenhetsägare på grund av klandertalan eller inlösen

Om en byggnad som omfattar en uthyrd lägenhet eller de aktier som berättigar till besittningen av lägenheten till följd av klandertalan har frångått den som hyrt ut lägenheten eller den som byggnaden eller aktierna har övergått till, får den rätta ägaren häva hyresavtalet inom en månad från det domen har vunnit laga kraft eller från den senare tidpunkt då den rätta ägaren fick kännedom om avtalet.

Rätt att häva ett hyresavtal har också den som med stöd av en bestämmelse i bolagsordningen har löst in de aktier som berättigar till besittning av lägenheten, om hyresavtalet har ingåtts under den tid inlösningsrätten var i kraft eller en rättegång om inlösningsrätten var anhängig. Hyresavtalet skall härvid hävas inom en månad från inlösningsrätten av aktierna eller domstolens lagkraftvunna beslut om inlösningsrätten eller från den senare tidpunkt då inlösaren fick kännedom om avtalet.

98 §. Bindande verkan av ändring, villkor eller prestation gentemot ny ägare

En ändring i hyresavtalet och ett därtill fogat nytt villkor samt en prestation enligt hyresavtalet som har förfallit efter det lägenheten har överlåtits eller övergått gäller inte mot den nya hyresvärden för lägenheten, om anteckning inte har gjorts om ändringen, villkoret eller prestationen i hyresvärdens avtalsexemplar eller någon annan tillförlitlig bevisning inte läggs fram om saken och den nya hyresvärden inte när överlåtelsen eller övergången skedde kände till ändringen, villkoret eller prestationen. En ändring eller ett villkor eller en prestation blir dock bindande för den nya hyresvärden, om hyresvärden inte inom en månad efter att ha fått kännedom om saken undermått hyresgästen om att ändringen, villkoret eller prestationen inte godkänns.

Om hyresvärden lämnar ett meddelande som avses i denna paragraf, har hyresgästen rätt att inom en månad därefter häva hyresavtalet.

Om ägaren eller någon annan hyresvärd har bytt i hyresförhållandet och hyresgästen inte skriftligen har underrättats om detta, kan hyresgästen åberopa en prestation som hyresgästen har gjort enligt gällande

avtal, om hyresgästen inte har känt till att hyresvärden bytts.

99 §. Skadestånd när hyresavtal upphör

När ett hyresavtal upphör av en orsak som avses i detta kapitel, har hyresgästen rätt att få ersättning av hyresvärden för skada som vållats av att hyresavtalet upphör, om hyresvärden då grunden för upphörande av hyresförhållandet uppstod var ansvarig gentemot hyresgästen för hyresförhållandets bestånd. Hyresgästen har dock inte rätt till skadestånd, om hyresgästen själv när hyresavtalet ingicks eller ändringen av eller tillägget till hyresavtalet gjordes eller om förfallen prestation betalades kände till eller borde ha känt till grunden för upphörandet.

Om endast en del av lägenheten har kommit ur hyresgästens besittning till följd av att hyresvärden bytts, har hyresgästen rätt att utöver skadestånd få skäligen nedsättning av hyran.

15 kap. Särskilda bestämmelser om bostadslägenheter och lokaler

100 §. Förbjudna villkor om inskrivning och kvittningsrätt

Ett villkor som begränsar eller förbjuder möjligheten att söka inskrivning till säkerhet för hyresrättens bestånd eller hyresgästens rätt att kvitta hyra mot en motfordran är ogiltigt.

101 §. Preskription

Rätt till ersättning eller annan fordran som grundar sig på ett hyresavtal eller hyresförhållande eller på denna lag har förfallit, om talan inte har väckts inom tre år från dagen då hyresförhållandet upphörde. Talan får dock inte väckas om tio år förflutit från tidpunkten då rätten till ersättning uppkom.

102 §. Fullgörande av delgivningsskyldighet

Delgivningsskyldighet som följer av denna lag fullgörs i enlighet med denna paragraf om inte något annat bestäms någon annanstans i denna lag.

Meddelanden och uppmaningar kan sändas per post i rekommenderat brev under den adress som mottagaren vanligen använder. Om meddelandet har sänts på behörigt sätt, får avsändaren åberopa det även om det förseas eller inte kommer fram till mottagaren.

Stämningar eller andra meddelanden eller uppmaningar vilka gäller en lägenhet som makar eller sambor gemensamt eller någon av dem har hyrt för att användas som gemensamt hem får sändas till maken eller maken eller någondera sambon.

103 §. Tidpunkt då tidsfrist utlöper

Om den dag då en åtgärd enligt denna lag skall vidtas infaller på en lördag, söndag, annan helgdag, självständighetsdagen, självstyrelsedagen, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, kan åtgärden vidtas därpå följande vardag.

Vid beräkning av en i dagar uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas, beaktas inte den dag från vilken den tid som utsatts i denna lag börjar löpa. En i månader eller år uttryckt tid inom vilken en åtgärd skall vidtas går ut den dag i den bestämda månaden

som till namn eller ordningsnummer motsvarar den dag från vilken den i denna lag utsatta tiden börjar löpa. Om motsvarande dag inte finns i den månad då den bestämda tiden löper ut, anses dess sista dag vara den bestämda tidens slutdag.

En bestämd tid som uttryckts i dagar, månader eller år före en nämnd dag räknas bakåt från den dagen enligt de grunder som gäller när den skall räknas framåt enligt 2 mom.

104 §. Handräckning

Hyresvärden har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden vägras sådan rätt till tillträde till lägenheten som avses i 29, 30, 74 och 75 §§.

Hyresgästen har rätt att få handräckning av polisen om hyresvärden uppenbart orättmätigt hindrar hyresgästen att använda den rätt som hyresgästen har enligt hyresavtalet eller denna lag.

105 §. Landskapsförordning

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

16 kap. Ikraftträdelse- och övergångsbestämmelser

106 §. Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1999.

Genom denna lag upphävs, såvitt gäller giltigheten i landskapet Åland, hyreslagen av den 10 juli 1987 (FFS 653/1987) jämte ändringar som tillkommit före den 1 januari 1993 (*den gamla hyreslagen*).

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

107 §. Hyresavtal som ingåtts innan lagen trätt i kraft

På hyresavtal som ingåtts innan denna lag trätt i kraft tillämpas den gamla hyreslagen, om inte något annat anges i detta kapitel.

108 §. Höjning av hyran under år 1999

År 1999 får hyran för bostadslägenheter höjas med maximalt en mark per kvadratmeter.

109 §. Tidsfrist som löper och anhängig rättegång

Om tidsfristen för ett meddelande eller en åtgärd enligt den gamla hyreslagen går ut sedan denna lag har trätt i kraft, skall verkan av att tidsfristen löpt ut samt av meddelandet eller åtgärden bestämmas enligt den gamla hyreslagen.

Ett ärende som när denna lag träder i kraft är anhängigt vid domstol och som gäller hyresförhållandet för en lägenhet behandlas och avgörs enligt den gamla hyreslagen.

Om ett avtal sagts upp eller ett tidsbestämt avtal upphört före denna lags ikraftträdande, skall 12 kap. den gamla hyreslagen tillämpas vid en eventuell rättegång och ärendet skall behandlas och avgöras enligt den gamla hyreslagen även om talan väcks efter denna lags ikraftträdande.

110 §. Justering av hyror som omfattats av hyresregleringen

Hyresvärden i ett hyresförhållande som uppkommit innan denna lag trätt i kraft får årligen höja hyran med

H 17 LF (2022:34) om SRF om fördelning av kostnaderna i fråga om värme, kyla och vatten

ett belopp som motsvarar förändringen i konsumentprisindex för Åland sedan denna lag trätt i kraft. Höjningen får ske sedan ett år förflutit från ikraftträdandet av denna lag och under förutsättning att parterna inte har avtalat något annat om höjning av hyran. Detta gäller endast sådana hyresförhållanden som inte omfattas av 129 § 1 mom. den gamla hyreslagen.

Hyresvärden skall skriftligen meddela hyresgästen om hyreshöjningen, den nya hyran och tidpunkten då hyran höjs. Hyran kan höjas tidigast från ingången av den hyresperiod som följer på meddelandet om hyreshöjningen.

Med ikraftträdandet av denna lag upphävs lagen av den 13 februari 1920 angående vissa grannelagsförhållanden (FFS 26/1920), i den lydelse den har i enlighet med 71 § självstyrelselagen för landskapet Åland.

H 17 Landskapsförordning (2022:34) om tillämpning av statsrådets förordning om förbruknings- och faktureringsuppgifter och fördelning av kostnaderna i fråga om värme, kyla och vatten

1 §. Tillämpningsområde

Vid uträknandet av kostnader för vattenförbrukning och redovisningen av förbruknings- och faktureringsuppgifter för vatten i hyreshus som avses i 11a § i hyreslagen (1999:19) för landskapet Åland samt vid fördelning av kostnader och redovisning av förbruknings- och faktureringsuppgifter för fjärrvärme och fjärrkyla i flerbostadshus och i byggnader med flera användningsområden ska statsrådets förordning om förbruknings- och faktureringsuppgifter och fördelning av kostnaderna i fråga om värme, kyla och vatten (FFS 254/2021) tillämpas på Åland med de avvikelser som anges i 2 §.

2 §. Hänvisningar

Vid tillämpningen av statsrådets förordning om förbruknings- och faktureringsuppgifter och fördelning av kostnaderna i fråga om värme, kyla och vatten på Åland ska hänvisningen i 3 § 1 mom. 2 punkten till lagen om utsläppshandel (FFS 311/2011) avse landskapslagen (2009:31) om tillämpning i landskapet Åland av riksförfattningar om utsläppshandel.

Ikraftträdandebestämmelse (2022:34):

Denna förordning träder i kraft den 1 juni 2022.

H 18 Landskapslag (2008:128) om tillämpning i landskapet Åland av lagen angående vissa grannelagsförhållanden

1 §. Om inget annat följer av denna lag tillämpas 1–2 samt 5–16 §§ lagen av den 13 februari 1920 angående vissa grannelagsförhållanden (FFS 26/1920) i landskapet Åland.

1 och 6 §§ i L (FFS 26/1920) angående vissa grannelagsförhållanden har upphävts.

2 §. Ändringar i den lagstiftning som avses i 1 § ska tillämpas i landskapet från den tidpunkt de träder i kraft i riket.

3 §. Denna lag träder i kraft den 1 december 2008.