



**Utredningen om stärkta incitament för utbyggd
vindkraft**

M 2022:03

Mattias Schain

mattias.schain@regeringskansliet.se

Om "utvecklingsoption"

I vårt betänkande SOU 2023:18 *Värdet av vinden – Kompensation, incitament och planering för hållbar fortsatt utbyggnad av vindkraften* har vi identifierat ett behov av en åtgärd vi kallar *utvecklingsoption*.

Behovet, åtgärden och skälen till att åtgärden inte togs med i betänkandet, beskrivs avsnitt 9.4 i betänkandet.

I utredningsarbetet har ett lagförslag utarbetats, som alltså inte finns med i betänkandet. Förslaget hade utgjort ett kapitel i den lag om lokalt värdeskapande av vindkraft som vi föreslår, tillsammans med ändringar i jordabalken och miljöbalken.

Lagförslag överlämnas i stället med denna promemoria till Regeringskansliet för eventuell fortsatt beredning.

X kap. Möjlighet att avtala om utvecklingsoption för förvärv av fastigheter, byggnader och bostadsarrenden

Om det här kapitlet

1 § Det här kapitlet ger möjlighet för den som projekterar en landbaserad vindkraftpark (en *projektör*) och den som äger en fastighet eller en byggnad, eller innehar ett bostadsarrende med byggnad, inuti den tänkta parken, att avtala om en framtida rätt och skyldighet (en *utvecklingsoption*) för projektören att, om tillstånd enligt miljöbalken så småningom meddelas för parken, förvärva fastigheten, byggnaden eller arrendet med byggnad.

Verkan av ett sådant avtal är, enligt 16 kap. 4a § miljöbalken, att tillståndsprövningen för parken kommer att bortse från att byggnader som omfattas av avtalet används som bostadsändamål. I stället måste tillståndshavaren, för att med stöd av tillståndet få uppföra vindkraftverk inom visst avstånd från en sådan byggnad, först tillse att den inte längre används för bostadsändamål.

Syftet är att möjliggöra väl utformade vindkraftparker och ändamålsenliga överenskommelser mellan projektörer och ägare av fastigheter och byggnader samt arrendatorer.

Möjlighet att avtala om utvecklingsoption om en fastighet

2 § En projektör och en fastighetsägare får avtala om följande.

Om ett tillstånd enligt miljöbalken vinner laga kraft, som ger projektören möjlighet att uppföra ett vindkraftverk på ett avstånd som är mindre än sex gånger verkets totalhöjd från någon i avtalet angiven byggnad på fastigheten, så ska projektören på begäran av någon av parterna förvärva fastigheten.

Möjlighet att avtala om utvecklingsoption om en byggnad

3 § En projektör och en fastighetsägare får avtala om följande.

Om ett tillstånd enligt miljöbalken vinner laga kraft, som ger projektören möjlighet att uppföra ett vindkraftverk på ett avstånd

som är mindre än sex gånger verkets totalhöjd från en i avtalet angiven byggnad på fastigheten, så ska projektören på begäran av någon av parterna förvärva byggnaden.

Möjlighet att avtala om utvecklingsoption om arrende med byggnad

4 § En projektör, en innehavare av ett bostadsarrende med byggnad och jordägaren som upplåtit arrendet får avtala om följande.

Om ett tillstånd enligt miljöbalken vinner laga kraft, som ger projektören möjlighet att uppföra ett vindkraftverk på ett avstånd som är mindre än sex gånger verkets totalhöjd från någon i avtalet angiven byggnad på arrendet, så ska projektören på egen begäran eller på begäran av arrendatorn förvärva arrenderätten och byggnaden, eller byggnaderna, på arrendet.

Vad som ska gälla om det finns nyttjanderättshavare

5 § Om ett avtal enligt 2-4 §§ träffas avseende en fastighet eller en byggnad som helt eller delvis upplåts med en nyttjanderätt som innebär rätt till bostad, så ska nyttjanderättshavaren vara part i avtalet.

Avtalet ska då ange att nyttjanderättshavarens rätt till bostad upphör vid viss i avtalet angiven tid efter projektörens förvärv.

Avtalet ska även ange vilken ersättning projektören ska lämna nyttjanderättshavarna för detta.

6 § Om det, trots vad som anges i 5 §, vid projektörens förvärv föreligger en nyttjanderätt i fastigheten eller byggnaden som innebär en rätt till bostad, som inte upphör i och med projektörens förvärv, så utsläcks den nyttjanderätten tre månader efter förvärvet.

Den som upplåtit nyttjanderätten ska då ersätta nyttjanderättshavaren för den skada detta innebär.

Hur avtalet ska utformas

7 § Avtalet ska ange

1. att projektörens rätt att utlösa förvärvet ska gälla i ett år från det att tillståndet enligt miljöbalken som ger rätt till förvärv enligt avtalet har vunnit laga kraft, och
2. att fastighetsägarens eller arrendatorns rätt att utlösa förvärvet ska gälla under hela tillståndets giltighetstid.

8 § Avtalet ska därutöver:

1. Vara skriftligt.
2. Ange den köpeskilling och övriga villkor som ska gälla för förvärvet.
3. Ange att om inget tillstånd enligt miljöbalken, som ger rätt till förvärv enligt avtalet, har vunnit laga kraft inom 10 år från att det tecknats, så ska avtalet upphöra att gälla.

Det kan anges att köpeskillingen ska uppräknas enligt visst index eller ska fastställas vid förvärvet genom värdering på visst, i avtalet angivet, sätt.

9 § Om avtalet avser en fastighet, ska avtalet antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Vad avtalet får för innebörd enligt andra lagar och vad som händer om formkraven inte följs

10 § I 16 kap. 4a § miljöbalken anges att om prövning av tillstånd för ett vindkraftverk inbegriper verkets påverkan på en byggnad som omfattas av ett avtal enligt detta kapitel, ska prövningen göras som om byggnaden inte används för bostadsändamål.

Om avtalet inte uppfyller föreskrifterna i det här kapitlet, har avtalet alltså inte någon sådan verkan på tillståndsprövningen.

11 § I 4 kap 1 § jordabalken anges att ett avtal enligt det här kapitlet är giltigt, trots att det inte överensstämmer med vad som enligt den bestämmelsen krävs för att avtal om förvärv av fast egendom ska vara giltiga.

Om avtalet avser en fastighet och inte uppfyller föreskrifterna i det här kapitlet, är avtalet alltså ogiltigt.

12 § Följande brister ska dock inte anses innebära att avtalet inte uppfyller föreskrifterna i det här kapitlet.

1. Att avtalet inte har de parter (nyttjanderättshavare) eller det innehåll som anges i 5 §. Följden av en sådan brist följer i stället av 6 §.

2. Att avtalet inte har antecknats i fastighetsregistret enligt 9 §. Följden av en sådan brist följer i stället av 13 §.

Sakrättslig verkan

13 § Om en fastighet som omfattas av avtal enligt detta kapitel överlåtes, eller på annat sätt övergår, till ny ägare, gäller avtalet mot den nya ägaren om avtalet skrivits in enligt 9 §.

Motsvarande gäller efter exekutiv försäljning av fastigheten.

14 § Om en byggnad som omfattas av avtal enligt 3 §, eller ett arrende med byggnad som omfattas av avtal enligt 4 §, överlåts, eller på annat sätt övergår, till ny ägare eller arrendator, gäller avtalet mot den nya ägaren eller arrendatorn.

Förslag till lag (2023:00) om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 4 kap. 1 § jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

1 §

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen.

Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen.

Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskilling, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskilling.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen. Denna köpeskilling får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillingen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

*En utvecklingsoption enligt
lagen 2023:00 om lokalt
värdeskapande av vindkraft är*

*giltig trots vad som följer av första
stycket.*

Denna lag träder i kraft den

Förslag till lag (2023:00) om ändring i miljöbalken

Härigenom föreskrivs att det i miljöbalken ska införas en ny paragraf, 16 kap. 4a §, av följande lydelse.

4a § Om prövning av tillstånd för en anläggning för vindkraft inbegriper anläggningens påverkan på en byggnad som omfattas av ett avtal om utvecklingsoption enligt 5 kap. lagen (2023:300) om lokalt värdeskapande av vindkraft, ska följande gälla.

Prövningen ska göras som om byggnaden inte används för bostadsändamål.

I tillståndet ska anges att denna bestämmelse tillämpats avseende byggnaden.

Vindkraftverk får sedan inte, med stöd av tillståndet, uppföras inom ett avstånd från byggnaden om sex gånger verkets totalhöjd förrän efter det att verksamhetsutövaren förvärvat byggnaden och tillsett att den inte används för bostadsändamål.

Om tillståndsmyndigheten under prövningen av tillståndet för parken bedömer att det kan bli aktuellt med en utformning av tillståndet som inte ger parterna rätt att begära att förvärvet verkställs, ska myndigheten ge den som äger eller bor i byggnaden rätt att yttra sig särskilt.

Denna lag träder i kraft den