

Nr 303

Av herr **Gustafsson** i Borås, om skydd för fastighetsägare mot skadeverkningar av långvarigt provisoriskt byggnadsförbud.

Byggnadslagen föreskriver att provisoriskt byggnadsförbud kan utfärdas i avvaktan på tillkomsten av generalplan eller detaljplan. Dessa förbud meddelas av länsstyrelserna för högst ett år med möjlighet att förlänga giltighetstiden med högst två år i sänder. Förutsättning för förbud är att fråga väckts antingen om fastställelse av generalplan eller om antagande, respektive ändring, av stadsplan eller byggnadsplan. Tidigare har skyldighet förelegat att underställa beslut om byggnadsförbud Kungl. Maj:t för fastställelse, men sådan skyldighet föreligger inte längre.

Fastighetsägaren åsamkas ofta betydande skadeverkningar genom sådana provisoriska förbud. Erfarenheten har visat att förbuden ofta förlängs och blir synnerligen långvariga till följd av dröjsmål från myndigheternas sida med planläggningen. Under denna tid hindras fastighetsägaren från att ekonomiskt utnyttja sin mark.

Någon rätt till ersättning från det allmänna för sådana skadeverkningar föreligger inte. När man tidigare utgått ifrån att det inte föreligger något behov av skydd för fastighetsägare mot verkningarna av provisoriska byggnadsförbud, har skälen varit att förbuden varit avsedda att gälla endast under kortare tid och att planläggningen ansetts medföra sådana fördelar för fastighetsägaren att han rimligen bör finna sig i olägenheterna. Vidare har man ansett att möjligheten att ge dispens från förbudet kunnat ge fastighetsägaren skydd.

Det är emellertid inte säkert att planläggningen ger några fördelar för markägaren. Ofta medför den i stället påtagliga olägenheter, t.ex. när fråga är om ändring eller breddning av trafikled. I sådana fall torde visserligen fastställandet av plan medföra lösningsskyldighet för kommunen, men någon rätt till ersättning för skada på grund av det provisoriska förbudet utgår dock inte.

Det ligger i sakens natur att dispensmöjligheten inte alltid kan utnyttjas.

När man dessutom vet att dröjsmål med planläggningen, som medför långvariga provisoriska byggnadsförbud, är en synnerligen vanlig företeelse, framstår det som stötande för rättskänslan att någon ersättning inte kan ges den enskilde fastighetsägaren för den skada han åsamkas.

Ett fall kan anföras som belyser den långa tidsutdräkten. Den 1 september 1954 utfärdades byggnadsförbud för vissa kvarter i Borås stad i anledning av väckt fråga om viss ändrad dragning av rikshuvudleden mellan Jönköping och Göteborg. Inte förrän den 18 februari 1965 kunde stadsplane-förslaget antagas av stadsfullmäktige. Förslaget har underställts Kungl. Maj:t för fastställelse. Under granskningstiden råder fortfarande byggnadsförbud. Det *provisoriska* byggnadsförbudet hade i juni 1966 varit gällande mer än ett decennium, i runt tal tolv år. En fastighet, ägd av ett dödsbo, kunde inte försäljas förrän 1964 och då först efter det att justitieombudsmannen tagit upp ärendet. Fastigheten förvärvades då av Borås stad. Den ränteförlust som dödsboet gjorde — beräknad på mellanskillnaden mellan köpeskillingen 325 000 kr. och låneskulden på fastigheten 92 000 kr. — utgjorde efter 6 % ränta 171 000 kr. Därtill kom en driftförlust på 28 000 kr., varför dödsboets totala förlust kan uppskattas till närmare 200 000 kr.

JO har uttalat att om man inte skapar något skydd för fastighetsägarna mot skadeverkningarna av långvariga byggnadsförbud, där planläggningen inte kan beräknas medföra några fördelar för fastighetsägaren, så innebär detta att man — för att förbilliga plangenomförandet för kommunerna — låter enskilda fastighetsägare ensamma bära skadeverkningarna av förbud, som huvudsakligen tillkommit i samhällets intresse och som blivit långvariga på grund av oförmåga från samhällets sida att inom rimlig tid lösa planfrågorna. JO anser att en dylik ordning är oförenlig med vad som bör gälla i en rättsstat.

JO har därför i skrivelse till regeringen förordat att man inför ett skydd för fastighetsägare mot skadeverkningarna av långvarigt verkande byggnadsförbud. Frågan om utformningen av ett sådant skydd måste enligt JO:s mening göras till föremål för ingående utredning. JO skisserar emellertid några olika möjligheter, varvid han närmast synes stanna för en rätt för fastighetsägare att, när förbudstiden överskridit viss längd, hos kommunen göra anspråk på ersättning för styrkt skada eller att påfordra inlösen av marken.

En förutsättning härför bör dock enligt JO:s mening vara att förbudet varat under längre tid och medfört skadeverkningar som är av väsentlig betydelse och som icke kan uppvägas av förväntade fördelar för fastighetsägaren av planläggningen. JO:s skrivelse har såvitt veterligt ännu inte föranlett någon utredning eller några direktiv om utredning.

Även enligt min mening är det i hög grad otillfredsställande att samhället på detta sätt skall kunna tillfoga enskild medborgare avsevärda ekonomiska förluster utan att behöva utge någon ersättning härför. I likhet med JO anser jag att ett sådant förfarande är oförenligt med vad som bör gälla i ett rättssamhälle. Riksdagen bör därför hemställa hos Kungl. Maj:t att snabba åtgärder vidtages för att rätta till denna brist i gällande lagstiftning.

Med hänvisning till det anförda hemställer jag,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om skyndsamt utredning och förslag syftande till att åstadkomma skydd för fastighetsägare mot skadeverkningarna av långvariga provisoriska byggnadsförbud.

Stockholm den 24 januari 1967

Axel Gustafsson (fp)
