

## Nr 735

Av herr **Sjönell m.fl.**, *angående ersättningen till markägare m.fl., för värdeminskning å fastighet på grund av planändring.*

Byggnadslagen innehåller ett flertal bestämmelser rörande ersättning till markägare, vars fastighet på grund av plan- eller andra bestämmelser lages i anspråk för allmänna ändamål eller där markutnyttjandet väsentligt inskränkes eller fastigheten och dess utnyttjande eljest påverkas. Motiv för dessa bestämmelser är att eftersom det allmänna — i princip kommunerna — har planmonopol och därmed möjlighet att bestämma vilken mark som får utnyttjas för bebyggande och hur detta utnyttjande får ske, men enskilda markägare m.fl. i vissa fall kan lida uppenbar skada av sålunda fattade beslut, så måste det anses skäligt att det allmänna — åtminstone i vissa fall — ersätter sålunda för enskild uppkommen skada.

Det torde i detta sammanhang vara tillräckligt att beröra ett par av de bestämmelser i byggnadslagen enligt vilka markägare m.fl. kan erhålla ersättning för skada i samband med stadsplans genomförande eller för inskränkning i möjligheterna att utnyttja fastighet.

Enligt 75 § byggnadslagen är stad pliktig att ersätta skada om vid genomförandet av stadsplaneområde, som varit avsett till allmän samfärd, helt eller delvis kommer att användas för annat ändamål eller ändras till sitt höjdläge och därigenom uppstår skada för ägare av invid liggande mark eller byggnad därå eller för den som har nyttjanderätt till marken eller byggnaden eller för innehavare av servitut, som vilar å marken. Genom denna bestämmelse kan således i vissa fall regleras skada, som uppstår för enskild i samband med stadsplans genomförande utan sammanhang med avträdande av mark.

81 och 82 §§ byggnadslagen innehåller bestämmelser rörande förbud mot byggande m.m. i vissa fall i närheten av befästning eller statlig flygplats eller vissa andra anläggningar. Enligt 83 § samma lag är — om stadgandet i 81 § eller enligt i 82 § meddelat förordnande innebär hinder för att nybyggnad eller annan åtgärd vidtages i den omfattning eller på det sätt som eljest varit tillåtet och markens ägare till följd härav kan utnyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde — markägaren berättigad till ersättning för den skada han härigenom lider. Kan marken över huvud ej användas för enskilt bebyggande föreligger lösenskyldighet beträffande densamma för den aktuella anläggningens ägare, där sådan skyldighet inte på grund av andra bestämmelser åligger staden. Även innehavare av nyttjanderätt eller annan sär-

skild rätt till marken är berättigad till ersättning för skada i sådana sammanhang.

Också annan lagstiftning än byggnadslagen inrymmer bestämmelser rörande rätt till ersättning för markägare m.fl. i samband med inskränkningar i möjligheterna att utnyttja mark för bebyggande och andra ändamål. Här må endast hänvisas till bestämmelserna i 25—29 §§ naturvårdslagen.

I samband med modernisering eller ändring av andra skäl av detaljplaner enligt byggnadslagen inträffar för av planändringarna berörda fastigheter i betydande omfattning den konsekvensen, att enligt gällande plan medgivet markutnyttjande hindras i högre eller mindre grad. Att en markägare — i samband med att stadsplanen för ett område moderniseras och förbättras — får finna sig i en viss nedskärning av tidigare medgivet markutnyttjande och därmed — eventuellt och måhända ibland endast skenbart — en viss värdeminskning beträffande hans fastighet torde i princip inte föranleda någon erinran. Medgivet markutnyttjande är enligt åtskilliga äldre planer så intensivt, att en nedskärning kan vara nödvändig för att nutida krav på standard och utrymme i olika avseenden skall kunna tillgodoses. En minskning av medgivet markutnyttjande och därmed av fastighetsvärdena är sålunda i betydande utsträckning både försvarlig och tolerabel med hänsyn till de fördelar ur såväl allmän som enskild synpunkt som ett sålunda minskat markutnyttjande kan medföra. Stundom kan det emellertid inträffa att en planändring för vissa fastigheter innebär en så avsevärd minskning av medgivet markutnyttjande och därmed även av fastighetsvärdena, att planändringen och dess konsekvenser för den enskilda markägaren ter sig som en rättskränkning. Vidare kan konsekvenserna av en planändring bli anmärkningsvärt olika för fastigheter inom samma planområde, beroende på hur planändringen berör fastigheterna i fråga. Om en fastighet som enligt gällande plan får utnyttjas för enskilt bebyggande genom en planändring reserveras för t.ex. gatuändamål, blir staden förr eller senare lösensskyldig beträffande densamma. Vid inlösen av fastigheten skall därvid dennas värde beräknas i princip med beaktande av det markutnyttjande, som var medgivet enligt den plan som gällde före planändringen. Medgav den äldre planen t.ex. bebyggelse med trevåningshus, skall fastighetsvärdet således bestämmas med hänsyn härtill. Om en intilliggande fastighet efter planändringen fortfarande får utnyttjas för enskilt bebyggande men det medgivna markutnyttjandet — och därmed värdet av fastigheten — minskas avsevärt, t.ex. genom att trevåningsbebyggelse ersättes med envåningsbebyggelse, innehåller byggnadslagstiftningen inga regler på grund av vilka markägaren eller annan skulle kunna få ersättning för den betydande värdeminskning som drabbar fastigheten.

Sådana konsekvenser av en planändring ter sig stötande för det allmänna

rättsmedvetandet och kan för en enskild person få ekonomiskt rent katastrofala följder. Om en fastighet nyligen förvärvats av en ny ägare och därvid — såsom vanligen sker — betalats med hänsyn till det markutnyttjande som gällande plan medgiver, kan den nye ägaren komma i en ekonomiskt mycket svår belägenhet. Samma gäller beträffande de eventuella långivare, som genom inteckningar i en fastighet, vars värde genom en planändring kanske sjunker till en tredjedel av det tidigare, fått en säkerhet, som kanske plötsligt inte har något reellt värde.

Huruvida ersättning för skada, som enskild markägare eller annan kan lida på grund av förhållanden av ovan redovisad art, kan utgå på grund av allmänna rättsregler är väl ovisst. Veterligen har denna fråga icke prövats genom någon prejudicerande dom.

Starka skäl får anses tala för att markägare eller annan, som lider betydande skada på grund av planändring innebärande ett avsevärt minskat medgivet markutnyttjande beträffande fastighet, ersättes för sådan skada. Det synes vidare vara riktigt och rimligt att markägare m.fl. icke skall vara nödsakade att hänvända sig till allmän domstol för att få sina ersättningsanspråk prövade och därvid behöva åberopa allmänna rättsregler. Ersättningsfrågorna synes böra regleras i anslutning till bestämmelser i den speciallagstiftning (byggnadslagen), vars tillämpning ger upphov till ersättningskraven. Med hänsyn till kommunernas planmonopol synes ifrågakommande ersättningar i regel böra gäldas av vederbörande kommun. Ersättning synes icke böra ifrågakomma för smärre värdeminskningar — eftersom en ändrad plan, som för en fastighet innebär ett relativt måttligt minskat markutnyttjande, även kan medföra fördelar av annan art för fastigheten — utan synes böra utgå endast i sådana fall, då markägare till följd av planändring kan utnyttja sin mark allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till markens tidigare värde.

Med hänvisning till det ovan anförda hemställas,

att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om utredning av frågan rörande ersättning i vissa fall till markägare m.fl., då fastighet på grund av ändring av detaljplan enligt byggnadslagen erhåller väsentligt minskade möjligheter till markutnyttjande och därigenom undergår värdeminskning, enligt vad i motionen anförts.

Stockholm den 26 januari 1966

*Bengt Sjönell*

*David Gomér*

*Einar Gustafsson*

i Kårby