**PLAN- OCH BYGGLAGEN**



[**14 kap. Skadeersättning och inlösen**](https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/plan--och-bygglag-2010900_sfs-2010-900#K14)

**1 §**   Detta kapitel innehåller bestämmelser om

1. skyldighet för kommunen att betala ersättning för skador som uppkommer till följd av beslut enligt denna lag,
2. skyldighet för kommunen och andra att lösa in eller på annat sätt förvärva rätt till egendom,
3. hur en skada ska bedömas och ersättning beräknas,
4. kommunens rätt till ersättning i vissa fall, och
5. att rätten till ersättning eller inlösen kan gå förlorad.

**Ersättning i samband med en myndighets tillträde m.m.**

**2 §**   Om en skada har uppkommit till följd av en åtgärd som avses i 11 kap. 8 § första stycket 1 eller tredje stycket, har den skadelidande rätt till ersättning av kommunen eller, om åtgärden har vidtagits på uppdrag av en statlig myndighet, av staten.

**Ersättning vid vissa förelägganden**

**3 §**   Om byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 22 eller 23 § har meddelat ett föreläggande som innebär att ett byggnadsverk ska tas bort eller bli föremål för en annan åtgärd eller att en utfart eller annan utgång ska ändras, har den som äger byggnadsverket rätt till ersättning för den skada som föreläggandet medför.

**Ersättning på grund av vägrat bygglov**

**4 §**   Om ersättning har betalats för gatukostnader enligt 6 kap. 24 eller 25 § eller enligt motsvarande äldre bestämmelser, ska kommunen betala tillbaka ersättningen i den mån skada uppkommer genom att fastighetsägaren på grund av att bygglov vägras inte kan använda fastigheten på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut.

Kommunen ska också betala ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag ersättningen betalades till kommunen.

**5 §**   Om bygglov vägras för en åtgärd som avser att en byggnad som är förstörd genom en olyckshändelse eller riven ska ersättas med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade bygglovet medför.

Om den byggnad som ska ersättas inte är förstörd genom en olyckshändelse, gäller rätten till ersättning endast om den skada som det vägrade bygglovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Rätten till ersättning gäller endast om ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes.

**Ersättning på grund av vägrat marklov**

**6 §**   Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 35 § första stycket 2 eller 3, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som det vägrade marklovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

**Ersättning på grund av rivningsförbud eller vägrat rivningslov**

**7 §**   Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

**Ersättning när en detaljplan ändras eller upphävs**

**8 §**   Om ett område som enligt en detaljplan har varit avsett för allmän samfärdsel kommer att helt eller delvis användas för ett annat ändamål eller få sitt höjdläge ändrat när en ny eller ändrad detaljplan genomförs, har den som äger en fastighet som ligger intill området rätt till ersättning av väghållaren för den skada som genomförandet av den nya eller ändrade detaljplanen medför för ägaren.

**9 §**   Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.

En sådan rätt till ersättning gäller också om ändringen eller upphävandet sker efter genomförandetidens utgång och skadan avser en åtgärd som när genomförandetiden löpte ut omfattades av ett bygglovsärende som inte var slutligt avgjort.

**Ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter**

**10 §**   Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3 eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Första och andra styckena gäller inte bestämmelser om rivningsförbud. För sådana bestämmelser gäller i stället 7 §.

**Ersättning på grund av områdesbestämmelser om vegetation och markyta**

**11 §**   Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 9 kap. 13 § inför en bestämmelse om vegetation eller om markytans utformning eller höjdläge, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

**Ersättning till innehavare av särskild rätt**

**12 §**   Det som enligt 5-11 §§ gäller i fråga om fastighetens ägare ska gälla också den som har en särskild rätt till fastigheten.

**Inlösen**

**13 §**   Om ett beslut som avses i 5, 6 eller 7 §, 9 § första stycket eller 10 eller 11 § medför att användningen av fastigheten synnerligen försvåras, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in fastigheten.

**14 §**   Kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggande.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

**15 §**   Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som har enskilt huvudmannaskap, är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om staten enligt 16 § eller kommunen enligt 17 § är skyldig att lösa in marken eller utrymmet.

**16 §**   Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som staten ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) och som har enskilt huvudmannaskap, är staten skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

**17 §**   Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för en väg som kommunen ska vara väghållare för enligt väglagen (1971:948) men som har enskilt huvudmannaskap, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

**18 §**   Om mark eller annat utrymme enligt en detaljplan ska användas för enskilt byggande men också för en allmän ledning, en allmän trafikanläggning eller en trafikanläggning som är gemensam för flera fastigheter, är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet.

**19 §**   Den som är skyldig att förvärva en rätt till mark eller utrymme enligt 15, 16, 17 eller 18 § får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

**20 §**   Skyldigheterna i 14-17 §§ gäller inte för tid då tillfällig användning av marken eller utrymmet enligt detaljplanen får pågå enligt det som följer av 4 kap. 26-29 §§.

**21 §**   Har upphävts genom *lag (2012:187)*.

**Bedömningen av en skadas betydelse**

**22 §**   Vid bedömningen av en skadas betydelse enligt någon av bestämmelserna i 5-7 och 10-13 §§ ska hänsyn också tas till

1. andra beslut som avses i 5-7 och 10-13 §§,
2. beslut enligt 3 kap. 2 § kulturmiljölagen (1988:950),
3. beslut enligt 7 kap. 3, 5, 6, 9, 22 eller 24 § miljöbalken,
4. beslut som innebär att tillstånd enligt 7 kap. 11 § andra stycket eller 28 b-29 a §§ miljöbalken inte ges,
5. förelägganden eller förbud enligt 12 kap. 6 § fjärde stycket miljöbalken,
6. beslut som innebär att dispens inte ges i fråga om de bestämmelser som avses i 1-5,
7. beslut enligt 18 § skogsvårdslagen (1979:429), och
8. inverkan av föreskrifter som har meddelats med stöd av 30 § skogsvårdslagen.

Första stycket gäller endast i fråga om beslut och föreskrifter som har meddelats inom tio år före det senaste beslutet.

Att en talerätt eller rätt till ersättning eller inlösen med anledning av ett beslut som avses i första stycket har gått förlorad till följd av bestämmelserna i 15 kap. 4 § eller motsvarande bestämmelser i miljöbalken eller kulturmiljölagen hindrar inte att hänsyn tas till beslutet.

**Ersättningens bestämmande**

**23 §**   Vid bestämmande av ersättning enligt detta kapitel ska 4 kap.  
expropriationslagen (1972:719) tillämpas.

**24 §**   I fall som avses i någon av bestämmelserna i 3 och 5-8 §§, 9 § första stycket samt 10-12 §§ ska, trots det som sägs i 23 §, ersättning för minskning av en fastighets marknadsvärde bestämmas

1. som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet eller den åtgärd som avses i 8 §, och
2. utan hänsyn till förväntningar om ändring av markanvändningen.

Vid bestämmande av ersättningen ska 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (1972:719) tillämpas.

I fall som avses i 5, 7 och 12 §§ ska ersättningen minskas med ett belopp som motsvarar det som på grund av 5 § andra stycket och 7 § andra stycket ska tålas utan ersättning.

**Ersättning för kommunens kostnader enligt detta kapitel**

**25 §**   Om kommunens införande av ett rivningsförbud som avses i 7 § eller en bestämmelse som avses i 10 § har gjorts efter ett planföreläggande enligt 11 kap. 15 § och för att tillgodose ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken, är staten skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

**26 §**   Om kommunen har betalat ersättning på grund av någon av bestämmelserna i 6, 11 och 12 §§, är ägaren till den anläggning för vilken skydds- eller säkerhetsområdet har beslutats skyldig att ersätta kommunen dess kostnader för ersättning eller inlösen.

**Förlorad rätt till ersättning eller inlösen**

**27 §**   Den som inte anmäler sina anspråk inom den tid som avses i 5 kap. 26 § förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen.

Trots det som sägs i första stycket gäller rätt till ersättning eller inlösen om skadan inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden.