



Ersättning & inlösen

Vägledning från PBL kunskapsbanken

Om vägledningens aktualitet

Denna vägledning har varit publicerad som webbtex t på PBL kunskapsbanken fram till november 2025.

Vägledningen publiceras under december 2025 som pdf på PBL kunskapsbanken.

Då vägledningen inte längre uppdateras kan den innehålla inaktuell information.

I bilagan finns utdrag ur de författningar som vägledningen hänvisar till när den publicerades som pdf.

Innehållsförteckning

Om vägledningens aktualitet.....	3
Sammanfattning.....	5
1 Avvägning, skador och nyttor.....	7
2 Domstolsprövning.....	9
3 Ersättning av skada i samband med en myndighets tillsyn eller kartläggningsarbete.....	13
4 Ersättning vid vissa förelägganden	14
5 Ersättning på grund av att bygglov vägrats	16
6 Ersättning på grund av att marklov vägrats.....	19
7 Ersättning på grund av att rivningslov vägrats.....	22
8 Rätt att kräva inlösen.....	24
Bilaga 1 – Utdrag ur författningar	30

Sammanfattning

I vissa fall har fastighetsägare och andra sakägare rätt att få ersättning eller kräva inlösen till följd av beslut enligt plan- och bygglagen.

Avvägning, skador och nyttor

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Vid beslut enligt plan- och bygglagen ska det alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren.

Domstolsprövning

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om tidsfrister för när man senast i domstol kan begära ersättning eller inlösen samt regler om betalning av ersättning och om rättegångskostnader. Dessa regler kompletterar de generella reglerna om domstolsprövning som finns i bland annat expropriationslagen.

I samband med myndighets tillträde

Om en ekonomisk skada uppstår inom en fastighet eller på ett byggnadsverk vid en myndighets tillsyn eller kartläggningsarbete har den som lidit skada rätt till ersättning.

Vid vissa förelägganden

Ägaren av ett byggnadsverk har rätt att få ersättning av kommunen för skador som uppstår till följd av vissa förelägganden som syftar till att förbättra trafiksäkerheten. Sådana förelägganden kan till exempel vara att byggnadsverket ska tas bort eller att en utfart ska ändras.

På grund av att bygglov vägrats

Ett vägrat bygglov kan ge rätt till ersättning i två fall. Om bygglovet söktes för att återuppföra en riven eller på annat sätt förstörd byggnad, har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om den ekonomiska skadan till följd av beslutet är betydande. Om en fastighetsägare har betalat gatukostnadsersättning och ett vägrat bygglov innebär att fastigheten inte kan användas på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut ska kommunen betala tillbaka ersättningen.

På grund av att marklov vägrats

Om marklov nekas på grund av att åtgärden skulle försvåra ett områdes användning för bebyggelse eller medföra olägenheter för användningen av vissa större anläggningar har fastighetsägaren rätt till ersättning om beslutet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

På grund av att rivning vägrats

Om rivningslov vägras har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen, under förutsättning att den ekonomiska skadan till följd av detta är betydande.

Rätt att kräva inlösen

En fastighetsägare kan kräva inlösen av hela eller en del av sin fastighet när vissa beslut leder till att användningen av fastigheten synnerligen försvåras. Fastighetsägaren kan också kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål.

1 Avvägning, skador och nyttor

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation. Rätten för fastighetsägare och andra sakägare att få ersättning eller kunna kräva inlösen till följd av beslut enligt plan- och bygglagen regleras i lagens 14:de kapitel.

Intresseavvägning

Vid beslut enligt plan- och bygglagen ska det alltid göras en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Plan- och bygglag (2010:900) 2 kap. 1 §

Dessa intressen har dock olika tyngd i olika situationer.

En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning. Därför betalas det inte ut någon ersättning om en fastighetsägare vägras lov för en åtgärd som skulle innebära en ändrad markanvändning. Inte heller om en fastighetsägare inte kan exploatera sin mark på grund av att kommunen inte antar en detaljplan för ett visst område.

Omvänt har emellertid en fastighetsägare en principiell rätt till den pågående markanvändningen. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare, till exempel genom ett vägrat lov, uppstår det en ersättningssituation.

En annan viktig grundbult i systemet är att byggrätten är garanterad under en detaljplans genomförandetid. En planändring under genomförandetiden kan därför leda till ersättning, medan en ändring efter genomförandetidens utgång kan ske utan hänsyn till de rättigheter som uppkom genom detaljplanen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 40 §

Dessa utgångspunkter har lett till att vissa beslut och åtgärder enligt plan- och bygglagen är ersättningsgrundande medan andra inte är det. Till viss del bygger systemet även på att vissa situationer av tradition har ansetts ersättningsberättigande. Vilka situationer som kan leda till ersättning är uttömmande reglerat i lagens fjortonde kapitel. Detta innebär omvänt att någon ersättning inte betalas i andra fall än dessa. I den mån ett sådant icke ersättningsgrundande beslut leder till en ekonomisk skada får man således i stället beakta detta i den intresseavvägning som ska göras i plan- eller lovärendet. Om skadan då bedöms vara oskäligt stor i förhållande till det allmänintresse som ska tillgodoses, får beslutet i fråga inte fattas.

Planskada och plannytta

Två andra begrepp är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan.

Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska därför beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i lagens fjortonde kapitel.

I det omvända fallet med plannytta så kan en fastighetsägare normalt tillgodogöra sig en sådan fullt ut. Även från denna grundprincip finns det dock vissa undantag. Ett exempel på detta är reglerna om exploateringsavtal som finns i plan- och bygglagens sjätte kapitel och möjligheten att införa planbestämmelser om att vissa villkor får ställas för att lov ska beviljas. I dessa fall får fastighetsägaren plikta med en del av sin plannytta för att tillgodose vissa allmänna intressen.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 14 §

2 Domstolsprövning

I plan- och bygglagen finns bestämmelser om tidsfrister för när man senast i domstol kan begära ersättning eller inlösen samt regler om betalning av ersättning och om rättegångskostnader. Dessa regler kompletterar de generella reglerna om domstolsprövning som finns i bland annat expropriationslagen.

Olika lagar

I plan- och bygglagens femtonde kapitel finns bestämmelser om domstolsprövning med mera, som ska tillämpas i mål om ersättning och inlösen. Bestämmelserna är dock endast ett komplement och fungerar som specialregleringar till de bestämmelser av mer generell karaktär som finns i expropriationslagen och lagen om mark- och miljödomstolar.

Processuella regler

Expropriationslagen ska tillämpas i mål om skadeersättning och inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 1 §

Detta innebär att talan ska väckas hos mark- och miljödomstolen. En dom i mark- och miljödomstolen kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen som är sista instans. För en prövning i mark- och miljööverdomstolen krävs prövningstillstånd.

När kommunen väcker talan

Kommunen får väcka talan om inlösen av allmän plats eller allmän kvarteremark även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 2 §

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap. 13 §

Om kommunen väcker talan om inlösen av kvarteremark därför att bestämmelser om fastighetsindelningen inte har genomförts under genomförandetiden, ska lantmäterimyndigheten underrättas. Om det pågår ett ärende om fastighetsbildning i överensstämmelse med detaljplanen, ska målet om inlösen förklaras vilande till dess att fastighetsbildningsärendet är slutligt avgjort. Om fastighetsbildningsärendet leder till att det bildas en fastighet som överensstämmer med detaljplanen så förfaller kommunens talan om inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 3 §

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap. 14 §

En talan av kommunen om inlösen av kvartersmark som inte har bebyggts under genomförandetiden ska väckas inom tre år efter genomförandetidens utgång. Om det pågår ett ärende om förlängning eller förnyelse av genomförandetiden ska målet om inlösen förklaras vilande till dess ärendet om genomförandetiden är slutligt avgjort. Om genomförandetiden förlängs eller förnyas så förfaller kommunens talan om inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 4 §

Plan- och bygglag (2010:900) 6 kap. 15 §

När en sakägare väcker talan

Talan om ersättning eller inlösen för beslut som inskränker pågående markanvändning ska väckas inom två år från den dag då rätten till ersättning uppstod. Utgångspunkt för beräkningen är den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft eller den dag då den åtgärd som talan grundas på utfördes. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 2–13 §§

Det finns inga tidsfrister för talan om inlösen av mark som i en detaljplan har lagts ut för ett allmänt eller gemensamt behov.

Betalning av ersättningen

Ersättning vid beslut som inskränker pågående markanvändning ska bestämmas till ett belopp i pengar som betalas ut på en gång eller, om det finns särskilda skäl, med ett visst årligt belopp. Om ersättningen ska betalas årligen och förhållandena ändras med tiden kan det årliga beloppet omprövas. Dessa betalningsbestämmelser gäller inte för återbetalning av ersättning för gatukostnader.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 6 §

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 2-3, 5-13 §§

Om kommunen begär det och det inte är uppenbart oskäligt, ska domstolen förordna att ersättning på grund av vägrad rivning eller

skyddsbestämmelser med mera ska betalas ut först när vissa åtgärder med byggnaden har utförts. Om en byggnad ska bevaras av kulturhistoriska skäl kan domstolen alltså bestämma att ersättningen inte betalas ut för när vissa åtgärder har genomförts, exempelvis en nödvändig ombyggnad. Syftet med bestämmelsen är att kommunen inte ska vara tvungen att kompensera fastighetsägaren utan att någon förbättring av byggnaden kommer till stånd.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 6 §

En ny sakägare är bunden av avtal

Om kommunen och fastighetsägaren eller den som har en särskild rätt till fastigheten har träffat avtal eller uppenbarligen förutsatt att något ska gälla i fråga om ersättning gäller detta även om fastigheten skulle byta ägare. Detta är en långtgående regel som innebär att ett avtal, eller till och med vad som kan anses ha förutsatts utan något uttryckligt avtal, är bindande för en sakägare som övertar en annan sakägars rätt. Givetvis är det dock lämpligt att eventuella överenskommelser görs skriftligen så att man undviker framtida tolkningstvister.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 7 §

Rättegångskostnader

Av den generella hänvisningen till expropriationslagen följer att kommunen, eller den huvudman som är aktuell i det särskilda fallet, normalt står för såväl sina egna som motpartens kostnader i första instans, det vill säga mark- och miljödomstolen. I mark- och miljööverdomstolen får huvudmannen alltid stå för sina egna kostnader och kan även få stå för motpartens kostnader, om huvudmannen själv överklagar och förlorar målet.

Eftersom talan enligt plan- och bygglagen även kan ske på initiativ av den berörde sakägaren finns en specialregel som innebär att sakägaren kan få ta ett större ansvar vid så kallade okynnesbesvär. Om domstolen ogillar en talan på grund av att sakägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen besluta att denne ska bära sina egna kostnader. Om rättegången inleddes utan skälig grund får domstolen dessutom besluta att sakägaren ska stå för motpartens rättegångskostnader.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 8 §

Skillnaden mellan uttrycken "utan tillräckliga skäl" och "utan skälig grund" är enligt förarbetena till lagen att det i det senare fallet måste ha varit uppenbart för sakägaren redan när talan väcktes att rättegången inleddes utan skälig grund.

Tvist om ersättning för gatukostnader

Kommunens beslut om debitering av ersättning för gatukostnader kan inte överklagas. Den som är missnöjd med ersättningen får i stället föra talan mot kommunen vid mark- och miljödomstolen.

Plan- och bygglag (2010:900) 13 kap. 2 §

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 10 §

3 Ersättning av skada i samband med en myndighets tillsyn eller kartläggningsarbete

Om en ekonomisk skada uppstår inom en fastighet eller på ett byggnadsverk vid en myndighets tillsyn eller kartläggningsarbete har den som lidit skada rätt till ersättning.

För att fullgöra sina uppgifter enligt plan- och bygglagen har byggnadsnämnden och länsstyrelsen samt den som på nämndens eller länsstyrelsens uppdrag utför ett arbete, rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för att utföra arbetet.

En myndighet som framställer kartor för samhällets behov har samma rätt till tillträde för att fullgöra sin uppgift, dock inte till bostäder.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 8 §

Om en ekonomisk skada har uppkommit till följd av en åtgärd vid ett sådant tillträde har den som lidit skada rätt till ersättning av kommunen eller, om åtgärden har vidtagits på uppdrag av en statlig myndighet, av staten. Det saknar betydelse om skadan beror på vårdslöshet eller inte, det vill säga myndigheten har vad som brukar kallas för strikt ansvar.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 2 §

Ersättning ska betalas för skador som minskar fastighetens marknadsvärde och för övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av åtgärden.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23 §

Den som vill ha ersättning måste begära detta inom två år från den dag då den åtgärd som ledde till skada utfördes.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

4 Ersättning vid vissa förelägganden

Ägaren av ett byggnadsverk har rätt att få ersättning av kommunen för skador som uppstår till följd av vissa förelägganden som syftar till att förbättra trafiksäkerheten. Sådana förelägganden kan till exempel vara att byggnadsverket ska tas bort eller att en utfart ska ändras.

Föreläggande för ökad trafiksäkerhet

Om ett byggnadsverk inom ett område med detaljplan innebär stora olägenheter för trafiksäkerheten på grund av att förhållandena har ändrats, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att ta bort byggnadsverket eller att vidta någon annan åtgärd som avhjälper eller minskar problemen.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 22 §

Byggnadsnämnden får även förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad inom ett område med detaljplan att anordna stängsel eller ändra utfarten eller annan utgång mot gator eller vägar, om det behövs för trafiksäkerheten.

Plan- och bygglag (2010:900) 11 kap. 23 §

Ersättning

Om byggnadsnämnden 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.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 3 §

Det är alltså ägaren av byggnadsverket som har rätt till ersättning, vilket inte alltid är detsamma som fastighetsägaren. Enligt definitionen på byggnadsverk omfattar detta begrepp även anläggningar, till exempel utfarter. Rätten till ersättning omfattar dock inte förelägganden om att anordna stängsel.

Ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som byggnadsverkets ägare drabbas av till följd av föreläggandet. Ersättning betalas dock inte för förväntningsvärden, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23–24 §§

Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då beslutet om föreläggande fick laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

5 Ersättning på grund av att bygglov vägrats

Ett vägrat bygglov kan ge rätt till ersättning i två fall. Om bygglovet söktes för att återuppföra en riven eller på annat sätt förstörd byggnad, har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om den ekonomiska skadan till följd av beslutet är betydande. Om en fastighetsägare har betalat gatukostnadsersättning och ett vägrat bygglov innebär att fastigheten inte kan användas på det sätt som förutsattes när ersättningen togs ut ska kommunen betala tillbaka ersättningen.

Ersättning när återuppförande vägras

Om bygglov vägras för att ersätta en byggnad som är riven eller förstörd genom en olyckshändelse med en i huvudsak likadan byggnad, har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som det vägrade bygglovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om ansökan om bygglov har gjorts inom fem år från det att byggnaden revs eller förstördes. Denna bestämmelse bygger på att en fastighetsägare har en principiell rätt att fortsätta med den pågående markanvändningen. Men om ersättningsbyggnaden strider mot detaljplanen eller om ett återuppförande utanför detaljplanelagt område bedöms som olämpligt kan bygglov vägras. Rätten till den pågående markanvändningen medför då att fastighetsägaren är berättigad till ersättning.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 5 §

Om den byggnad som ska återuppföras är förstörd genom en olyckshändelse ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av det vägrade bygglovet. Ersättning betalas dock inte för förväntningsvärden, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23–24 §§

Rätten till ersättning avser den förlorade byggrätten, det vill säga fastighetens markvärde. Om ingen byggnad alls får uppföras ska hela byggrättens värde ersättas. Om en ny byggnad visserligen får uppföras, men till exempel med färre våningar än den förstörda, är det minskningen i byggrättens värde som ska ersättas. Det är alltså inte byggnadens värde som ska ersättas utan detta får hanteras som en försäkringsfråga.

Om den byggnad som ska återuppföras i stället är "riven" gäller rätten till ersättning för förlorad byggrätt endast om den ekonomiska skada som det

vägrade bygglovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Av förarbetena till den tidigare plan- och bygglagen framgår att med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som ska bebyggas, vilket i de flesta fall är det samma som hela den aktuella fastigheten. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 393)

[Med förslag till ny plan- och bygglag, prop. 1985/86:1 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

När man bedömer om det är fråga om en betydande skada ska hänsyn också tas till vissa andra beslut om restriktioner för markanvändningen enligt plan- och bygglagen, lagen om kulturminnen m.m., miljöbalken och skogsvårdslagen. Besluten ska ha meddelats inom tio år före det senaste beslutet. Det saknar betydelse om rätten att begära ersättning för en äldre skada har gått förlorad. Ersättning ska alltså betalas om den sammanlagda skadan, den så kallade ackumulerade skadan, under tioårsperioden bedöms som betydande.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 22 §

Om skadan i rivningsfallet bedöms som "betydande" ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av det vägrade bygglovet. Vid bedömningen av skada och ersättning ska dock förväntningsvärden inte beaktas, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23–24 §§

Om skadan på grund av att återuppförande vägras är så stor att användningen av fastigheten "synnerligen försvåras" är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 13 §

Det som gäller i fråga om fastighetens ägare ska gälla också den som har en särskild rätt till fastigheten, till exempel ett servitut eller ett arrende.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 12 §

Den som vill begära ersättning ska göra det inom två år från den dag då lovbeslutet vann laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

Återbetalning av ersättning för gatukostnader

Om en fastighetsägare har betalat ersättning för gatukostnader ska kommunen betala tillbaka ersättningen om en ekonomisk 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 från den dag ersättningen betalades till kommunen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 4 §

Om fastighetsägaren inte alls tillåts att bebygga sin fastighet ska hela ersättningen betalas tillbaka. Om fastigheten visserligen får bebyggas, men i mindre omfattning än vad som förutsattes när ersättningen för gatukostnader betalades, kan det bli aktuellt med återbetalning av en del av ersättningsbeloppet.

Den som vill få ersättning återbetalad ska begära detta inom två år från den dag då lovbeslutet vann laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

6 Ersättning på grund av att marklov vägrats

Om marklov nekas på grund av att åtgärden skulle försvåra ett områdes användning för bebyggelse eller medföra olägenheter för användningen av vissa större anläggningar har fastighetsägaren rätt till ersättning om beslutet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Vägrat marklov

Marklov ska inte ges om den åtgärd som ska utföras förhindrar eller gör det svårt att använda området för bebyggelse. Anläggningar som kräver ett skydds- eller säkerhetsområde, till exempel totalförsvaret, flygplatser, kärnenergianläggningar, kan också medföra att marklov inte ges.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 35 §

Om marklov vägras av dessa skäl har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som detta medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om det vägrade marklovet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 6 §

Uttrycken avsevärt försvåras och berörd del

När man bedömer kvalifikationsgränsen för om markanvändningen ”avsevärt försvåras” ska hänsyn också tas till vissa andra beslut om restriktioner för markanvändningen enligt plan- och bygglagen, kulturmiljölagen, miljöbalken och skogsvårdslagen. Besluten ska ha meddelats inom 10 år före det senaste beslutet. Det saknar betydelse om rätten att begära ersättning för en äldre skada har gått förlorad. Ersättning ska alltså betalas om den sammanlagda skadan, den så kallade ackumulerade skadan, under tioårsperioden innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 22 §

Enligt förarbetena till den äldre plan- och bygglagen menas med ”avsevärt försvåras” en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 5–10 procent. Om skadan i absoluta tal är stor är det en i relativa tal

mindre skada som fastighetsägaren ska behöva tåla. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 383)

[Med förslag till ny plan- och bygglag, prop. 1985/86:1 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

Med uttrycket "berörd del" menas i skogsbruket ett skogsbestånd eller flera mindre bestånd som avses bli behandlade med samma åtgärd samtidigt. Med berörd del inom jordbruket avses det åkerskifte eller den äng som framstår som en brukningsmässigt avgränsad del. I bebyggelsefallet avses med berörd del den aktuella tomtplatsen, vilket i de flesta fall är detsamma som hela den berörda fastigheten. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 391)

[Med förslag till ny plan- och bygglag, prop. 1985/86:1 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

Ersättning och inlösen

Om pågående markanvändning avsevärt försvåras ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av det vägrade marklovet. Vid bedömningen av skada och ersättning ska dock förväntningsvärden inte beaktas, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23–24 §§

Om skadan är så stor att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det. Det som gäller i fråga om fastighetens ägare ska gälla också den som har en särskild rätt till fastigheten, till exempel ett servitut eller ett arrende.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 13 §

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 12 §

Den som vill begära ersättning måste göra det inom 2 år från den dag då beslutet om marklov fick laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

Om kommunen har betalat ersättning på grund av ett vägrat marklov därför att en anläggning med skydds- eller säkerhetsområde berörs, är ägaren till den anläggningen skyldig att ersätta kommunen för dess kostnader för ersättning eller inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 26 §

7 Ersättning på grund av att rivningslov vägrats

Om rivningslov vägras har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen, under förutsättning att den ekonomiska skadan till följd av detta är betydande.

Rivning

Rivningslov ska inte ges om byggnaden eller byggnadsdelen i fråga bör bevaras på grund av sitt eget eller omgivande bebyggelses historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Det gäller också om byggnaden omfattas av ett rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser.

Plan- och bygglag (2010:900) 9 kap. 34 §

Om rivning av en byggnad vägras har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 7 §

Uttrycken betydande skada och berörd del

Med "betydande skada" menas en minskning av marknadsvärdet med i storleksordningen 10–20 procent. Med "berörd del" avses den tomtplats som byggnaden är belägen på, vilket i de flesta fall är detsamma som hela den aktuella fastigheten (jfr prop. 1985/86:1 sid. 391).

[Med förslag till ny plan- och bygglag, prop. 1985/86:1 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

När man bedömer om skadan uppnår kvalifikationsgränsen för betydande skada ska hänsyn också tas till vissa andra beslut om restriktioner för markanvändningen enligt plan- och bygglagen, kulturmiljölagen, miljöbalken och skogsvårdslagen. Besluten ska ha meddelats inom 10 år före det nekade rivningslovet. Det saknar betydelse om rätten att begära ersättning för en äldre skada har gått förlorad. Ersättning ska alltså betalas om den sammanlagda skadan under tioårsperioden, den så kallade ackumulerade skadan, bedöms som betydande.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 22 §

Ersättning och inlösen

Om skadan bedöms som betydande ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av den vägrade rivningen. Vid bedömningen av skada och ersättning ska dock förväntningsvärden inte beaktas, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23–24 §§

Om skadan är så stor att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det. Det som gäller i fråga om fastighetens ägare ska gälla också den som har en särskild rätt till fastigheten, till exempel ett servitut eller ett arrende.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 13 §

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 12 §

Rätten till ersättning uppkommer när rivningslov vägras. Den som vill begära ersättning ska göra det inom 2 år från den dag då lovbeslutet fick laga kraft.

Om det vägrade rivningslovet är baserat på rivningsförbud i en detaljplan eller i områdesbestämmelser, ska fastighetsägaren begära ersättning inom 2 år från den dag då beslutet om planen eller bestämmelserna vann laga kraft.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

Om kommunen begär det och det inte är uppenbart oskäligt, ska domstolen förordna att ersättning ska betalas ut först när vissa åtgärder har genomförts, exempelvis om en byggnad ska bevaras av kulturhistoriska skäl. Syftet med bestämmelsen är att kommunen inte ska vara tvungen att kompensera fastighetsägaren utan att någon förbättring av byggnaden kommer till stånd.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 6 §

8 Rätt att kräva inlösen

En fastighetsägare kan kräva inlösen av hela eller en del av sin fastighet när vissa beslut leder till att användningen av fastigheten synnerligen försvåras. Fastighetsägaren kan också kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål.

Begära inlösen

En fastighetsägare har rätt att begära inlösen när ett beslut om inskränkningar i den pågående markanvändningen leder till en så stor skada att det inte är skäligt att fastighetsägaren ska behöva behålla äganderätten till fastigheten. Detta uttrycks i lagen så att markanvändningen "synnerligen försvåras". En fastighetsägare har också rätt att kräva inlösen när mark eller ett tredimensionellt utrymme i en detaljplan avsätts för vissa allmänna eller gemensamma ändamål.

Begreppet inlösen används i lagen både när det är fråga om att förvärva äganderätt och när det handlar om att förvärva en nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Inlösen om markanvändningen synnerligen försvåras

Ersättning för skada kan under vissa förutsättningar betalas i bland annat följande sex fall:

- bygglov för återuppförande vägras
- marklov vägras
- rivningslov vägras eller rivningsförbud införs
- en detaljplan ändras eller upphävs under genomförandetiden
- skyddsbestämmelser med mera införs
- områdesbestämmelser om vegetation och markyta införs.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 5, 6, 7, 9, 10, 11 §§

Om beslutet i något av dessa fall medför att användningen av fastigheten synnerligen försvåras är kommunen skyldig att lösa in fastigheten om fastighetsägaren begär det.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 13 §

Uttrycket "användningen av fastigheten synnerligen försvåras" är ett begrepp i plan- och bygglagen. Ordet synnerligen ska ses som att det är fråga om en mycket påtaglig skada. Normalt tar den sig uttryck i en värdeminskning på fastigheten, men av rättspraxis framgår att det inte enbart är en värdebedömning som ska göras. Det är – oberoende av värdeminskningen – fråga om en "synnerlig skada", där det inte är rimligt och skäligt att fastighetsägaren ska vara tvungen att behålla äganderätten till fastigheten med tanke på de restriktioner för användningen som har beslutats.

När man bedömer om det är så att användningen "synnerligen försvåras" ska man också ta hänsyn till eventuella andra beslut om restriktioner för markanvändningen enligt plan- och bygglagen, lagen om kulturminnen med mera, miljöbalken och skogsvårdslagen. Dessa beslut ska ha meddelats inom tio år före det senaste beslutet för att räknas in i den så kallade ackumulerade skadan. Det saknar då betydelse om rätten att föra talan för en äldre skada har gått förlorad. Inlösen ska alltså ske om den sammanlagda skadan under tioårsperioden innebär att användandet av fastigheten synnerligen försvåras.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 22 §

Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23 §

Talan om inlösen ska väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Plan- och bygglag (2010:900) 15 kap. 5 §

Inlösen av allmän plats när kommunen är huvudman

Om mark enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen är huvudman för, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Skyldigheten gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken enligt detaljplanen får pågå.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 14, 20 §§

Inlösensskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

Genom särskilda bestämmelser i fastighetsbildningslagen kan fastighetsägaren även begära att kommunens inlösensskyldighet genomförs som fastighetsreglering. Detta är det i praktiken helt dominerande tillvägagångssättet.

Fastighetsbildningslag (1970:988) 5 kap. 5, 8 §§

Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23 §

Samma ersättningsregler gäller även vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen.

Inlösen av allmän plats när kommunen inte är huvudman

Om kommunen inte är huvudman för en allmän plats är den som ska vara huvudman för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse. Skyldigheten gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken eller utrymmet enligt detaljplanen får pågå.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 15, 19-20 §§

När kommunen inte är huvudman för en allmän plats är det fastighetsägarna inom planområdet som får se till att den allmänna platsen utförs, upplåts och underhålls. Normalt ordnas detta genom att en gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggningslagen. Anläggningen förvaltas sedan av en samfällighetsförening som därmed blir huvudman för den allmänna platsen.

I och med att en gemensamhetsanläggning bildas blir även ersättningsfrågan avgjord. Om någon gemensamhetsanläggning inte kommer till stånd på initiativ av någon som ska delta i anläggningen, har markägaren rätt att begära en förrättning enligt anläggningslagen för att få en huvudman som kan vara motpart i ersättningsfrågan. Detta innebär att inlösenmöjligheten enligt plan- och bygglagen i detta fall främst har en principiell

betydelse. I praktiken krävs det i de allra flesta fall att en förrättning genomförs enligt anläggningslagen.

Om marken ska användas för en väg som staten eller kommunen ska vara väghållare för enligt väglagen är det i stället staten respektive kommunen som har motsvarande förvärvsskyldighet.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 16–17 §§

Inlösenskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23 §

Samma ersättningsregler gäller även vid upplåtelse för en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Inlösen av allmän kvartersmark

Om mark enligt en detaljplan ska användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett allmänt ändamål, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. Skyldigheten gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken eller utrymmet enligt detaljplanen får pågå.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 14, 20 §§

Av förarbetena till såväl den nya som till den äldre plan- och bygglagen framgår att inom begreppet "kvartersmark för allmänt ändamål" ryms en rad skiftande verksamheter som skola, reningsverk, simhall, värmecentral, med mera. All verksamhet som har ett offentligt organ som huvudman (stat, region eller kommun) inkluderas i uttrycket. Däremot inte offentligt ägda bolag, stiftelser, med flera. Inte heller Svenska kyrkan ingår numera i begreppet allmän. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 712 och jfr prop. 2009/10:170 sid. 452)

[Med förslag till ny plan- och bygglag, prop. 1985/86:1 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

[En enklare plan- och bygglag, prop. 2009/10:170 \(på Sveriges riksdags webbplats\)](#)

Inlösensskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23 §

Inlösen av vissa markreservat

I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänna ändamål.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 6 §

Kommunen får även bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Plan- och bygglag (2010:900) 4 kap. 18 §

För huvuddelen av sådana markreservat gäller inlösensskyldighet. Om markreservatet avser 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. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvat ska avse.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 18–19 §§

Det är dock inte full överensstämmelse mellan möjligheten att bestämma markreservat och skyldigheten att lösa in det reserverade markområdet. I fråga om markreservat för energianläggningar och anordningar för elektroniska kommunikationsnät gäller inlösensskyldighet endast i den mån anläggningen eller anordningen är en ledning. I fråga om markreservat för gemensamhetsanläggningar gäller inlösensskyldighet endast för trafikanläggningar.

Inlösensskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte.

Ersättningen ska bestämmas enligt expropriationslagen. Det innebär att ersättning ska betalas för fastighetens marknadsvärde och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av inlösen.

Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23 §

Bilaga 1 – Utdrag ur författningar

I bilagan finns utdrag från de författningar som gällde när vägledningen publicerades som pdf.

Utdrag ur plan- och bygglagen (2010:900)

2 kap. 1 §

Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

4 kap. 6 §

I en detaljplan får kommunen bestämma markreservat för sådana trafik- och väganläggningar, energianläggningar, anordningar för elektroniska kommunikationsnät och ledningar som behövs för allmänna ändamål.

4 kap. 14 §

I en detaljplan får kommunen bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att

1. en viss anläggning för trafik, energi- eller vattenförsörjning eller avlopp, som kommunen inte ska vara huvudman för, har kommit till stand,
2. ett visst byggnadsverk på tomten har rivits, byggts om, flyttats eller fått den ändrade användning som anges i planen,
3. utfarten eller en annan utgång från fastigheten har ändrats,
4. markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjälpst eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten,
5. åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits. *Lag (2014:902).*

4 kap. 18 §

I en detaljplan får kommunen bestämma en största eller minsta storlek på fastigheter och bestämma markreservat för gemensamhetsanläggningar.

Om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att annars underlätta detaljplanens genomförande, får kommunen också bestämma

1. hur området ska vara indelat i fastigheter,
2. de servitut, ledningsrätter och liknande särskilda rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas,
3. de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, och
4. de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna.

En detaljplanebestämmelse om områdets indelning i fastigheter eller om servitut eller liknande särskilda rättigheter ska vara förenlig med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). En detaljplanebestämmelse om inrättande av en gemensamhetsanläggning ska vara förenlig med 5 och 6 §§ anläggningslagen (1973:1149). En detaljplanebestämmelse om ledningsrätt ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (1973:1144). *Lag (2015:668).*

4 kap. 40 §

De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

6 kap. 13 §

/Upphör att gälla U:2025-12-01/ Kommunen får 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 bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 32 a § första stycket.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap. *Lag (2014:900)*.

/Träder i kraft I:2025-12-01/ Kommunen får 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 bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunens rätt enligt första stycket 2 upphör att gälla om kommunen ger bygglov enligt 9 kap. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ.

Bestämmelser om skyldighet för kommunen att lösa in mark eller annat utrymme finns i 14 kap. *Lag (2025:974)*.

6 kap. 14 §

Om ett markområde enligt detaljplanen ska vara en enda fastighet men vid genomförandetidens utgång omfattar flera fastigheter med olika ägare och kommunen enligt planen är huvudman för en allmän plats, får kommunen lösa in fastigheter eller delar av fastigheter så att fastighetsindelningen överensstämmer med planen. *Lag (2014:900)*.

6 kap. 15 §

Om kommunen är huvudman för en allmän plats som är avsedd att tillgodose en kvartersmarks eller ett annat utrymmes behov av den allmänna platsen och kvartersmarken eller utrymmet vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen, får kommunen lösa in marken eller utrymmet.

Första stycket gäller inte om marken eller utrymmet omfattas av ett bygglov som får tas i anspråk. *Lag (2014:900)*.

9 kap. 34 §

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

9 kap. 35 §

Marklov ska ges för en åtgärd som

1. inte strider mot en detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse,
3. inte medför olägenheter för användningen av sådana anläggningar som anges i 13 § 1,
4. inte medför störningar eller betydande olägenheter för omgivningen, och
5. uppfyller de krav som
 - a) följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9-12 §§, om lovet avser en åtgärd inom ett område med detaljplan, eller
 - b) följer av 2 kap. och 8 kap. 9-12 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser, om lovet avser en åtgärd utanför ett område med detaljplan.

Marklov får ges till en åtgärd som endast innebär en liten avvikelse från detaljplanen eller områdesbestämmelserna, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen eller bestämmelserna. *Lag (2011:335)*.

11 kap. 8 §

För att fullgöra sina uppgifter enligt denna lag har

1. byggnadsnämnden och länsstyrelsen samt den som på nämndens eller länsstyrelsens uppdrag utför ett arbete rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för att utföra arbetet,
2. en tillsynsmyndighet rätt att på begäran få de upplysningar och handlingar från byggherren, fastighetsägaren eller ägaren av ett byggnadsverk som behövs för tillsynen, och
3. en tillsynsmyndighet rätt att hos den som tillverkar eller representerar den som tillverkar och hos den som importerar eller saluför byggprodukter som omfattas av tillsynen
 - a) få tillgång till produkter för kontroll,
 - b) på begäran få de upplysningar och handlingar som behövs, och
 - c) få tillträde till områden, lokaler och andra utrymmen, dock inte bostäder.

Tillsynsmyndighetens rätt enligt första stycket 3 gäller även hos den som installerar hissar.

En myndighet som framställer kartor för samhällets behov har för att fullgöra sin kartläggningsuppgift också en sådan rätt till tillträde som anges i första stycket 1, dock inte till bostäder.

Om det behövs för att tillsynsmyndigheten ska kunna ta del av innehållet i ett utländskt certifikat, intyg eller annan handling, ska handlingen på myndighetens begäran visas i översättning till svenska. Översättningen behöver inte vara auktoriserad. *Lag (2022:909)*.

11 kap. 22 §

Om ett byggnadsverk inom ett område med detaljplan innebär stora olägenheter för trafiksäkerheten på grund av att förhållandena har ändrats, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att ta bort byggnadsverket eller att vidta någon annan åtgärd med det som avhjälper eller minskar olägenheterna.

Om byggnadsverket är en byggnad, får ett föreläggande att ta bort eller flytta byggnaden meddelas endast om byggnaden kan flyttas utan svårighet eller har ett ringa värde.

11 kap. 23 §

Byggnadsnämnden får förelägga ägaren av en fastighet eller en byggnad inom ett område med detaljplan att anordna stängsel eller ändra utfart eller annan utgång mot gator eller vägar, om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten.

13 kap. 2 §

/Upphör att gälla U:2025-12-01/ Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. villkorsbesked enligt 9 kap. 19 §,
5. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 27 §,
6. behovet av kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
7. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
8. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt. *Lag (2021:785).*

/Träder i kraft I:2025-12-01/ Kommunala beslut enligt denna lag får inte överklagas i den del de avser

1. avbrytande av ett planarbete,
2. planbesked enligt 5 kap. 2 §,
3. andra frågor om gatukostnader än de som avses i 1 § 6,
4. förlängd handläggningstid enligt 9 kap. 99 §,
5. behovet av kontrollplan, kontrollansvarig, särskilt sakkunnig, tekniskt samråd eller slutsamråd,
6. ingripandebesked enligt 11 kap. 7 §, eller
7. en fråga som redan är avgjord genom en detaljplan, områdesbestämmelser eller ett förhandsbesked.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av 15 kap. 10 §.

Beslut enligt 3 kap. 9 § andra stycket eller 5 kap. 11 a § tredje stycket om huruvida en betydande miljöpåverkan kan antas får inte överklagas särskilt. *Lag (2025:974).*

14 kap. 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. *Lag (2018:59).*

14 kap. 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. *Lag (2014:900).*

14 kap. 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.

14 kap. 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.

14 kap. 6 §

/Upphör att gälla U:2025-12-01/ 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.

/Träder i kraft I:2025-12-01/ Om marklov vägras med stöd av 9 kap. 77 § 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. *Lag (2025:974).*

14 kap. 7 §

/Upphör att gälla U:2025-12-01/ 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.

/Träder i kraft I:2025-12-01/ Om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 76 §, 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. *Lag (2025:974).*

14 kap. 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.

14 kap. 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.

14 kap. 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 §. *Lag (2014:900)*.

14 kap. 11 §

/Upphör att gälla U:2025-12-01/ 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. *Lag (2011:335)*.

/Träder i kraft I:2025-12-01/ Om kommunen i områdesbestämmelser för ett område som avses i 4 kap. 42 § första stycket 4 a 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. *Lag (2025:974)*.

14 kap. 12 §

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

14 kap. 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 kap. 14 §

/Upphör att gälla U:2025-12-01/ 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. *Lag (2014:900).*

/Träder i kraft I:2025-12-01/ 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. 65 § första stycket och huvudmannen inte är ett offentligt organ. *Lag (2025:974).*

14 kap. 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. *Lag (2014:900).*

14 kap. 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. *Lag (2014:900).*

14 kap. 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. *Lag (2014:900).*

14 kap. 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.

14 kap. 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.

14 kap. 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 §§.

14 kap. 21 §

Har upphävts genom *lag (2012:187)*.

14 kap. 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. *Lag (2017:568)*.

14 kap. 23 §

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

14 kap. 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

6. som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter beslutet eller den åtgärd som avses i 8 §, och

7. 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.

14 kap. 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.

15 kap. 1 §

Om annat inte anges i denna lag, ska, utöver det som följer av 6 kap. 17 § och 14 kap. 23 och 24 §§ denna lag, expropriationslagen (1972:719) tillämpas i mål om

1. inlösen enligt 6 kap. 13, 14, 15 eller 16 §, och
2. ersättning eller inlösen eller förvärv av nyttjanderätt eller annan särskild rätt i fall som avses i någon av bestämmelserna i 14 kap. 2-18 §§.

15 kap. 2 §

En talan om inlösen enligt 6 kap. 13 § får väckas även om beslutet att anta detaljplanen inte har vunnit laga kraft.

15 kap. 3 §

Om en talan om inlösen av ett markområde enligt 6 kap. 14 § har väckts, ska mark- och miljödomstolen omedelbart underrätta lantmäterimyndigheten.

Om det vid prövningen av målet om inlösen pågår ett ärende om fastighetsbildning i överensstämmelse med den detaljplan som gäller för markområdet, ska målet om inlösen förklaras vilande till dess att fastighetsbildningsärendet är slutligt avgjort.

Om en fastighet bildas som överensstämmer med detaljplanen, förfaller kommunens talan om inlösen.

15 kap. 4 §

En talan om inlösen av mark eller utrymme enligt 6 kap. 15 § ska väckas inom tre år efter utgången av detaljplanens genomförandetid.

Om det vid prövningen av målet om inlösen pågår ett ärende om en förlängning eller förnyelse av genomförandetiden, ska målet om inlösen förklaras vilande till dess ärendet om genomförandetiden är slutligt avgjort.

Om genomförandetiden förlängs eller förnyas, förfaller kommunens talan om inlösen.

15 kap. 5 §

I fall som avses i 14 kap. 3-7 och 9-13 §§ ska talan väckas inom två år från den dag då det beslut som talan grundas på vann laga kraft.

I fall som avses i 14 kap. 2 och 8 §§ ska talan väckas inom två år från den dag då den åtgärd som talan grundas på utfördes.

En talan får dock väckas senare än som anges i första och andra styckena, om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

15 kap. 6 §

Ersättning enligt 14 kap. 2, 3 och 5-13 §§ ska bestämmas i pengar som ska betalas på en gång eller, om det finns särskilda skäl, med ett visst årligt belopp. Om ersättningen ska betalas årligen och förhållandena

ändras, ska det årliga beloppet omprövas på begäran av kommunen, fastighetsägaren eller den som har en särskild rätt till fastigheten.

Om kommunen begär det och det inte är uppenbart oskäligt, ska domstolen förordna att ersättning enligt 14 kap. 7, 10 eller 12 § ska betalas ut först när vissa åtgärder med byggnaden har utförts.

15 kap. 7 §

Om kommunen och fastighetsägaren eller den som har en särskild rätt till fastigheten har träffat avtal eller uppenbarligen förutsatt att något ska gälla i fråga om ersättning gäller det även mot en ny ägare av fastigheten eller en ny innehavare av den särskilda rätten.

15 kap. 8 §

Om domstolen i ett mål som avses i 1 § ogillar en talan på grund av att en fastighetsägare eller någon som har en särskild rätt till en fastighet har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att den som väckte talan ska bära sina egna kostnader. Om rättegången inleddes trots att det måste ha varit uppenbart för den som väckte talan att talan väcktes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta den som väckte talan att ersätta motparten för dennes rättegångskostnader.

15 kap. 10 §

En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

I ett sådant mål ska lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillämpas. I mål om jämkning av ersättning enligt 6 kap. 33 § ska dock expropriationslagen (1972:719) tillämpas i fråga om rättegångskostnader.

Om fastighetsägaren förlorar ett mål om jämkning på grund av att fastighetsägaren har inlett rättegången utan tillräckliga skäl, får domstolen förordna att fastighetsägaren ska bära sina egna kostnader. Om fastighetsägaren inledde rättegången trots att det måste ha varit uppenbart för fastighetsägaren att talan väcktes utan skälig grund, får domstolen dessutom förplikta fastighetsägaren att ersätta kommunens rättegångskostnader. *Lag (2012:820).*

Utdrag ur fastighetsbildningslagen (1970:988)

5 kap. 5 §

Fastighetsreglering som begärts av sakägare får genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Kravet på att fastigheten ska förbättras gäller inte om regleringen har begärts av en samfällighetsförening och berör en samfällighet som inte längre är av gemensam betydelse för delägarfastigheterna. Kravet gäller inte heller om fastighetsregleringen behövs för att få fastigheten att stämma bättre överens med gällande detaljplan eller järnvägsplan.

Har regleringen påkallats av annan än sakägare eller innebär ansökan av sakägare att regleringen, för att inte möta hinder enligt 4 § andra stycket, ska göras mer omfattande än som krävs för att sökandens fastighet ska förbättras, får regleringen inte äga rum, om de sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och

har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen av sådan fråga ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av regleringen.

Andra stycket gäller inte, om behovet av fastighetsreglering är synnerligen angeläget. *Lag (2010:1003)*.

5 kap. 8 §

Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.



Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se