



**Bætur vegna skipulags**

26. apríl 2011  
Trausti Fannar Valsson lektor



---

---

---


---

---


---

---

---



- Valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var eða að hún rýrni svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður þá eigi sá sem sýnt geti fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt til bóta úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum vegna landsskipulagsstefnu eða að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. – 51. gr. skipulagslaga.



---

---

---


---

---


---

---

---



- Eignarrétturinn er friðhelgur. Engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir. – 72. gr. stjórnarskrár.



---

---

---

---

---

---

---

---



- *Hrd. 1937, bls. 492.* Litið var svo á að eignarnám hefði í reynd farið fram á lóð þegar lóðareiganda var meinað að reisa á henni hús vegna skipulagsbreytinga. Þetta leiddi til þess að lóðin væri lóðareiganda einskis virði. Voru honum dæmdar bætur með vísan til eignarréttarákvæðis stjórnarskrár.




---

---

---

---

---

---

---

---



- Eignarnámsheimildin í skipulagslögum (50. gr.) fjallar um þau tilvik þegar eignarráð raunverulega skipta um hendur – ekki þegar eignarréttur verður lítils virði eða minnkar verulega að verðmæti vegna skipulagsins.




---

---

---

---

---

---

---

---



- Bótareglan í 51. gr. skipulagslaganna fjallar um bótaskyldu vegna annarra tilvika en þeirra sem falla undir eignarnámsheimildina í 50. gr.
- Álitamálið er hins vegar hvort 51. gr. bætir aðeins svo verulegar skerðingar eignarréttar að í reynd sé um eignarnám að ræða – eða hvort bótaskyldan sé víðtækari.
- Af hverju er þetta álitamál?




---

---

---

---

---

---

---

---



- Það er meginregla að menn verði að þola *almennar* takmarkanir eignarráða bótalaust þó svo að þeir eigi rétt á bótum vegna skerðinga sem eru svo sérstakar að jafngildi eignarnámi.
- Ef bótaskyldan er víðtækari þá getur verið mjög kostnaðarsamt að breyta skipulagsáætlunum (en það fer þó reyndar eftir því hversu mikið víðtækari bótaskyldan er en ef stuðst væri við skilgreiningu eignarnáms).



HÁSKÓLI ÍSLANDS  
LAGAÐEILD

---

---

---

---

---

---

---

---



- Í *Hrd.* 1997, bls. 2448, var til umfjöllunar hvort greiða ætti bætur fyrir bann við áformun landeigenda um að reisa laxastiga við Brúarfossa í Laxá. Í 35. gr. laga um náttúruvernd frá 1971 var ákvæði sem heimilaði eignarnám til að framkvæma friðlýsingu samkvæmt lögnum og í 36. gr. var að finna ákvæði um bótarétt.



HÁSKÓLI ÍSLANDS  
LAGAÐEILD

---

---

---

---

---

---

---

---



- „...í fyrri málslíð 36. gr. segir svo: „Hver sá, er fyrir fjártjóni verður vegna framkvæmdar á framangreindum ákvæðum, á rétt til skaða-bóta úr ríkissjóði.“ Þetta síðara ákvæði getur eftir orðum sínum átt við allar reglur laganna, sem valda takmörkun á eignarrétti yfir fasteignum. Sá skýringarkostur myndi hins vegar leiða til þess, að skylt væri að greiða bætur fyrir allt fjártjón, sem rakið yrði til hvers konar takmarkana á eignarráðum yfir fasteignum samkvæmt lögum nr. 47/1971...



HÁSKÓLI ÍSLANDS  
LAGAÐEILD

---

---

---

---

---

---

---

---



- ... Hefur ekki verið bent á rök, er styðja svo víðtæka bótaábyrgð. Þykir eðlilegt að skýra 36. gr. svo, að í henni felist einungis, að bætur skuli koma fyrir eignartakmarkanir, sem eru svo umfangsmiklar, að þær jafngildi eignarnámi í skilningi 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlaga nr. 97/1995.“




---

---

---

---

---

---

---

---



- Dómar Hæstaréttar sem lúta að skipulagsáætlunum hafa ekki svarað spurningunni með einhlítum hætti.
- Það eru almenn viðhorf að skipulagsáætlanir feli í sér almennar skerðingar eignarráða sem menn verði að þola bótafast.
- Orðalagi bótareglunnar var breytt 1997 og það fært til almennara horfs. Áður var lögð áhersla á að tjón væri verulegt og / eða sérstakt fyrir eignir í sambærilegri stöðu.




---

---

---

---

---

---

---

---



- Lækkun byggingarréttar á lóðum innan deiliskipulagsreits?
- Færsla vegar? (Jákvæð áhrif / neikvæð áhrif)
- Breyting lands úr svæði fyrir frístundahús, atvinnustarfsemi eða íbúðabyggð í landbúnaðarnot?
- Brotthvarf frá 3ja sumarbústaða reglunni?




---

---

---

---

---

---

---

---



- Tillaga í álitsgerð til umhverfisráðherra, 10. apríl 2012: *“unnið verði að tillögu um breytingar á skipulagslögum sem fæli í sér að settar yrðu nákvæmari reglur um það hvenær gildistaka skipulags eða áhrif þess geta leitt til bótaskyldu sveitarfélaga. Með því yrði stefnt að því að minnka óvissu um mögulegan bótarétt fasteignareigenda vegna almennra áhrifa skipulagsáætlana, en um leið yrði leitast við að setja skýrari reglur um það hvaða sérstöku takmarkanir á eignarráðum ber að bæta.”*



HÁSKÓLI ÍSLANDS  
LAGABEILD

---



---



---



---



---



---



---



---