

Paa Grundlag af en meget omfattende utredning af Stadsplanutredningen 1942 har den svenske Rigsdag vedtaget en ny Byggnadslov af 30. Juni 1947.

Ifølge Loven kan det i Generalplaner (svarende til de danske Dispositionsplaner), saafremt det for at fremme Byens hensigtsmæssige Udbygning findes nødvendigt, fastsættes, at et Omraade indtil videre skal undtages fra bymæssig Bebyggelse (d. v. s. samlet Bebyggelse, der kræver særlige Foranstaltninger til Imødekommelse af fælles Fornødenheder) eller fra anden Bebyggelse (i Reglen spredt Bebyggelse), selv om Omraadet i og for sig er egnet dertil. Et saadant Forbud maa dog ikke omfatte Bebyggelse til Landbrug, Fiskeri, Skovdrift og dermed ligestillet Brug.

Dette Forbud mod Bebyggelse maa dog ikke godkendes for længere Tid end 5 Aar. Kongen kan dog efter Andragende fra Byen forlænge Beslutningens Gyldighed, hver Gang dog højst med den nævnte Tid.

Der ydes i Almindelighed ikke Erstatning for Forbud mod Bebyggelse, idet man finder, at den Begrænsning i Bebyggelsesretten, som et Forbud medfører, er af samme Karakter som den Begrænsning, der regelmæssigt sker ved Gennemførelsen af en Byplan. I Motiverne til Loven fremhæves det desuden, at der aldrig bør gives Erstatning som Følge af, at bymæssig Bebyggelse forhindres. Derimod kan der i Tilfælde, hvor en Ejendom ikke maa anvendes til anden spredt Bebyggelse end Bebyggelse til Landbrugs- og Fiskeriformaal m. v., ydes Erstatning, saafremt Ejeren som Følge heraf kun kan udnytte sin Grund paa en Maade, som staar i *aabenbart* Misforhold til dens tidligere Værdi. Erstatningen kan fastsættes til et aarligt Beløb.

Spørgsmaalet om en Ændring af Ekspropriationslovgivningen overvejes for Tiden i „Markutredningen“.

Ved en i August 1947 gennemført ny *engelsk* Byplanlov (Town and Country Planning Act 1947) har der fundet meget stærke Indgreb Sted over for baade den bymæssige Udvikling og over for Grundpriserne. Loven bygger paa Undersøgelser af og Forslag fra forskellige Kommissioner (navnlig Uthwatt-Kommissionen).

Motiverne til Lovforslaget fremhæver meget stærkt den store Hindring for en hensigtsmæssig Planlægning, der ligger i, at Grundværdierne for endnu ikke bebyggede Grunde er pustet op af „Forventningsværdien“ (eller den flydende Værdi); nemlig Forventningen om, at den fremtidige (by-

mæssige) Udvikling vil omfatte den paa-gældende Ejendom. Størrelsen af Forventningsværdien fremkommer ved Skøn over, om og hvor-naar Udnyttelsen vil finde Sted, herunder Risikoen for at konkurrerende Grunde først vil komme i Betragtning. Med den hidtidige Udvikling af Bebyggelsen vil imidlertid en mindre Del af Jorden uden om Byen, end Grundejerne sædvanligvis regner med, blive inddraget under bymæssig Bebyggelse inden for det Tidsrum, som bestemmer den nuværende Værdi af vedkommende Areal.

Ved det offentlige Erhvervelse af et Areal inden for disse Bræmmer vil Ejeren altid stille Krav om, at Arealet betales eller erstattes som Byggegrundsjord, der netop nu kunde sælges eller bebygges. Den opstuede Forventningsværdi medvirker saaledes til at hindre en sund Byudvikling ved Hjælp af Byplanlægning. Grundejernes Overvurdering af deres Grundes Værdi (Forventningsværdien) er af Uthwatt-Kommissionen anslaaet til et Tal mellem to og tre Gange saa stor som Værdien paa Grundlag af de virkelige Udnyttelsesmuligheder.

Ved Loven af 1947 inddrages Udnyttelsesretten (d. v. s. Retten til at bygge i videste Forstand) over Jord til Fordel for Staten. Dette sker uden Erstatning til Grundejerne. Dog er der stillet et Beløb for hele England paa ialt £ 300 Mill. til Raadighed til Godtgørelser til Grundejerne.

Der gælder nu følgende Bestemmelser:

- a. Ingen Udnyttelse maa finde Sted uden Tilladelse. Dog kan Ejeren frit tortsætte den hidtidige Anvendelse. Spørgsmaalet om Udnyttelse vil blive afgjort ud fra samfundsmæssige Betragtninger.
- b. Nægtes Tilladelse til Udnyttelse, vil der med nogle faa Undtagelser ikke i Fremtiden blive betalt Erstatning.
- c. Gives der Tilladelse til Udnyttelse, vil den deraf følgende Stigning i Grundværdien blive inddraget af Staten i Form af en Udnyttelsesafgift, som betales eller sikres, forinden Udnyttelsen finder Sted. (Forøgelse af Grundværdien, som opstaar uden Udnyttelse i Lovens Forstand, tilfalder Ejeren).
- d. Virkningen af a, b og c tilsammen er, at Markedsværdien af Jord i Fremtiden stort set reduceres til den Værdi, der knytter sig til den nuværende Udnyttelse. Grundejerne mister saaledes deres Udnyttelsesret for Fremtiden, og Lovforslaget aabner Adgang til at yde dem en Betaling.