

### N:o 164.

Af herr **E. Beckman**, om skrifvelse till Kungl. Maj:t angående lagstiftningsåtgärder i syfte att område, hvarå lifligare byggnadsverksamhet är att emotse, må kunna regleras redan innan detsamma erhållit större sammanträngd befolkning.

Med hvarje år som går framträda allt skarpare de svåra olägenheterna däraf, att i skilda delar af vårt land uppväxa tätt bebyggda, stundom stadslignande samhällen, utan att för dem finnes en på förhand fastställd regleringsplan med bestämmelser om gatulinjer, gatumark, öppna platser, afloppsledningar m. m.

Samhälligheter af det slag, jag här åsyftar, förekomma ingalunda blott i städernas omedelbara närhet, där markens upplåtande för styckning och bebyggande mycket ofta ger anledning till anläggande af egna-hemskolonier, arbetareförstäder, villastäder och liknande samhällen af olika slag. Tack vare förbättrade kommunikationer uppstå de numera ofta äfven på ett rätt betydligt afstånd från städernas område. De uppväxa också ofta vid järnvägsstationer, vid större industriella verk o. s. v.

För att här omnämnda brist i lagstiftningen måtte afhjälpas, väckte jag vid 1903 års riksdag en motion, i hvilken jag hemställde, att Riksdagen ville i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till sådan lagstiftning, hvarigenom, då ett i hufvudsak obebyggt, enskild ägare tillhörigt område utom stad utbjudes till bebyggande, i syfte att där skall uppstå ett tätare byggt samhälle, förbud stadgas mot försäljning af delar af sådant område, med mindre på ägarens bekostnad blifvit uppgjord och i behörig

ordning fastställt en regleringsplan, som uppfyller de i byggnadsstadgan för rikets städer för sådan plan i tillämpliga delar uppställda fordringar».

Sedan jag erinrat om dessa samhällens betydelse för den af statsmakterna allt mera behjärtade egnahemsfrågan, anförde jag till stöd för mitt förslag i hufvudsak följande:

Orsaken till dessa samhällens allt talrikare förekomst och deras snabba befolkningstillväxt är tvåfaldig: dels hägrar det för mången såsom ett af livets mest eftersträfvansvärda mål att komma i besittning af ett eget hem utanför stadens i flere afseenden tryckande förhållanden, dels äro i flere af våra städer hyrorna så högt uppdrifna och bostadsnöden så stor, att det blir snart sagdt en tvingande nödvändighet att söka sig en tillflyktsort utom stadens område, åtminstone för den arbetare, som vill undvika en för familjen hälsovådlig trångboddhet eller det äfven från moralens synpunkt betänkliga systemet att taga inneboende.

Genom lättad ägostyckning har lagstiftningen gjort mycket för att landegendomar må kunna utbjudas till försäljning i mindre, för bostadshus afsedda lotter. Den enskilda spekulationen har också med begärlighet kastat sig öfver tillfället att genom sådan styckning och försäljning draga hög vinst af den mark, som ligger inom städernas närmaste kommunikationsområde. I allmänhet torde väl markens ägare — det må vara en enskild person eller ett bolag — efter eget tycke och smak uppgöra ett slags plan för bebyggandet. Men i många fall är denna plan långt ifrån lämpad efter de anspråk i fråga om gatumark, öppna platser, dränering och sanitära förhållanden i öfrigt, hvilka måste anses som ett oeftergiftigt kraf vid tätare bebyggande. Och mången gång händer det såsom en följd häraf, att de inflyttade, efter att med stora uppoffringar och mångårigt arbete sträfvat för att vinna ett eget hem, finna sina förhoppningar om hälsa och trefnad i hög grad besvikna eller alldeles grusade.

Då en jordägare styckar sitt område i spekulationssyfte och till köpare söker vinna personer af den mera bemedlade klassen, lär han väl knappast kunna undgå att uppgöra en jämförelsevis tillfredsställande regleringsplan. Han inser, att han i fråga om denna klass af köpare icke kan utan en sådan plan lyckas att afyttra sina tomter. Han vet allt för väl, att de själfva eller deras juridiska ombud äro i stånd att granska planen för anläggningen och att de icke torde inlåta sig på affären, om de icke anse sig äga full trygghet i nyss berörda afseende.

Trots detta har det dock genom ganska många tvistigheter mellan säljare och köpare inom våra jämförelsevis fåtaliga s. k. villastäder för mera bemedlade visat sig, att äfven för denna klass af kolonister svårighet

råder att icke genom bristande förutseende eller genom förbiseende vid köpets uppgörande riskera nödig säkerhet för framtiden. Det behöfver knappt påpekas, att faran är långt större för en köpare tillhörande småfolket. Han saknar ofta biträde af jurist och har sällan haft tillfälle att personligen sätta sig in i hithörande frågor. Här såsom så ofta annars är det de ekonomiskt svagare som lättast blifva de lidande. De äro ofta genom omständigheternas makt ur stånd att tillvarataga sina egna intressen.

Så mycket angelägnare är det då, att lagstiftningen ingriper för att lämna just dem det skydd de framför andra behöfva.

Lagstiftningen har visserligen icke förbisett de olägenheter och vådor i sanitärt, ekonomiskt och moraliskt hänseende, som en okontrollerad byggnadsverksamhet kan medföra inom tätt bebyggda samhällen äfven på landet. Sådana samfälligheter, af hvilka många för närvarande till folk-mängd och betydelse öfverträffa de mindre städerna, ha på senare tid i flere afseenden likställts med stad. Sålunda har föreskrifvits, att den del af hälsovårdsstadgan den 25 september 1874, som handlar om hälsovården i stad, ordningsstadgan för rikets städer den 24 mars 1868, äfvensom brandstadgan och byggnadsstadgan den 8 maj 1874 skola i tillämpliga delar gälla äfven för köping, hamn, fiskeläge eller annat ställe med större sammanträngd befolkning, om Konungens befallningshafvande efter vederbörandes hörande sådant förordnat genom beslut, som blifvit af Kungl. Maj:t fastställt.

Onekligen är denna föreskrift bättre än intet. Men den lider af ett mycket väsentligt fel: den kommer i tillämpningen för sent. Lagen inskrider icke förr än samhället i fråga redan hunnit få karaktären af ett »ställe med större sammanträngd befolkning». Då har i månget fall frånvaron af en lämplig *på förhand* fastställd regleringsplan gjort det så godt som omöjligt att utan allt för stora kostnader på ett tillfredsställande sätt ordna gatuförhållanden, aflopp m. m.

Äfven på detta område synes mig därför det enda riktiga vara att tillämpa den gamla regeln att hellre förekomma än förekommas. Det gäller att på förhand skydda sig mot uppkomsten af missförhållanden, för hvilka man, när de en gång uppstått, måhända är ur stånd att råda bot.

Lagstiftningens ingripande synes mig så mycket mera påkalladt, som det icke är blott för den enskilde individen här åsyftade missförhållanden kunna innebära faror. Det gäller att skydda hela det uppväxande samhället så väl mot sanitära och andra vådor som mot en ägares vinningslystnad, då han, på grund af bristande öfverenskommelser om gatumarks upplåtande

och dylikt, finner sig hafva samhället i sina händer. Äfven för den kommun, där samhället uppväxer, kan frånvaron af fastställd regleringsplan innebära en källa till mångahanda olägenheter. Det är således till skyddande af ganska omfattande allmänna intressen som lagstiftningens bistånd påkallas.

\* \* \*

Sedan jag därefter i motionen framhållit föreskrifterna i den sachsiska byggnadsordningen, upptager jag till bemötande ett par nära till hands liggande invändningar mot mitt ofvan framställda förslag. Härom heter det i motionen:

Den första af dessa rör svårigheten att afgöra, om ett område verkligen är upplåtet till bebyggande i sådant omfång, att en regleringsplan kan anses behöflig. Tänkbart är ju, att en bit efter annan försäljes, utan att man kan med visshet påstå, att ägarens afsikt är att drifva tomtförsäljningar i större skala. Men i det stora flertalet fall behöfver ingen tvekan råda rörande hans afsikt. Det ligger nämligen i ägarens intresse att genom mer eller mindre vidsträckt annonsering locka kunder, och då är ju afsikten lätt uppvisad. »Enligt språkbruket», heter det i motiven till den sachsiska lagen, »förutsätter uttrycket 'öppnande för bebyggande' af ett obebyggt område, att bebyggandet skall, om också blott så småningom, sträcka sig öfver hela området». Och föreligger denna afsikt eller »kan man skäligen antaga att detta blir resultatet», så måste redan från första början föreskriften om regleringsplan tillämpas.

Den andra invändningen rör det ingrepp, som genom det af mig föreslagna stadgandet skulle göras i den enskildes rätt att fritt förfoga öfver sin egendom och af densamma draga största ekonomiska nytta. Men härvidlag må erinras att, såsom jag redan påpekat, de missförhållanden, icke minst i sanitärt afseende, hvilka kunna uppstå i följd af bristen på fastställd regleringsplan, kunna vara af den allmänna natur, att lagens ingripande redan på denna grund måste anses fullt befogadt. Härtill kommer vidare, att i de flesta fall den ofantliga värdestegringen å mark, som lämpar sig för dylikt bebyggande, väsentligen beror antingen på ett i närheten liggande stadssamhälles tillväxt eller på framdragandet af allmänna kommunikationsleder eller på båda dessa orsaker tillsammans, hvarjämte, så snart bebyggandet, som betingas just af dessa förhållanden, något framskridit, nästan alltid en betydande prisstegring ytterligare inträder för den återstående

marken. Vid detta förhållande synes det med all billighet öfverensstämmande, att markens ursprungliga ägare, såsom ett slags ersättning för någon ringa del af det spekulationsvärde hans egendom uteslutande genom andras åtgöranden erhållit, ålägges visa, att åtgärder äro vidtagna till skyddande af de inflyttandes billiga kraf på vissa förmåner af allmän natur.

Skulle man ändtligen invända, att det dock i sista hand blir köparen, som får betala sitt »egnahm» så mycket dyrare, enär ägaren nog skall veta att hålla sig skadeslös, så betyder detta i själfva verket alls icke, att fördelen för köparen vore för dyrköpt. Den jämförelsevis obetydliga höjningen i köpeskillingen skulle vida vara att föredraga framför de obehag och sannolikt äfven kostnader, som blifva en följd af ett planlöst bebyggande.

Denna min motion blef af lagutskottet afstyrkt. Vid utskottets utlåtande var fogad en reservation af herrar Zetterstrand, Lindhagen, Styrlander och A. Olsson, som ansågo att utskottet, med hänvisning särskildt till nuvarande innehållet i 50 § byggnadsstadgan för rikets städer bort hemställa, att Riksdagen, i anledning af förevarande motion, måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla »det täcktes Kungl. Maj:t taga i öfvervägande, hvilka åtgärder kunna vidtagas i syfte att områden, hvarå lifligare byggnadsverksamhet är att emotse, må på lämpligt sätt regleras, redan innan desamma erhållit större sammanträngd befolkning».

Af motiveringen till utskottets afstyrkande utlåtande framgår, att utskottet erkänner behovet af ifrågavarande lagstiftning. »Otvifvelaktigt», säger utskottet, »vore det en fördel, om något kunde på lagstiftningens väg åtgöras för vinnande af det med motionen åsyftade ändamålet». Men enligt utskottets mening »möta härutinnan allt för stora svårigheter». Såsom skäl för denna pessimistiska uppfattning anför utskottet i främsta rummet det »stötande och oegentliga» i att ålägga en jordägare en inskränkning i hans rätt att fritt disponera öfver sin egendom »allenast på en så obestämd grund, som att i framtiden liflig byggnadsverksamhet möjligen kan uppstå därstädes», samt påpekar svårigheten att alltid kunna afgöra, om ett område verkligen är upplåtet till bebyggande i sådant omfång att en regleringsplan kan anses behöflig, hvarjämte utskottet erinrar, att en regleringsplan icke kan tillfredsställande uppgöras utan att detta i allmänhet måste medföra »ej obetydliga kostnader», dem motionären förutsatt skola gäldas af vederbörande jordägare — allt invändningar, hvilka jag sökt att i motion, till hvilken jag i detta stycke hänvisar, på förhand bemöta. Jag vill här blott i afseende på kostnaden tillägga, att utskottet längre fram förklarar sig anse, »att det i de flesta fall torde ligga i dens välförstådda

intresse, hvilken vill försälja tomter till bebyggande, att på förhand låta uppgöra en tillfredsställande regleringsplan, enär tomterna härigenom lättare vinna köpare». Vid sådant förhållande skulle ju jordägaren utöfver den utgift han frivilligt ikläder sig för regleringsplanens uppgörande, genom föreskriften om *skyldighet* att låta uppgöra en sådan plan, endast få vidkännas den knappast nämnvärda kostnaden af planens fastställande af vederbörlig myndighet.

Utskottet påpekar vidare det onekligen beklagliga förhållandet, att det icke alltid lär vara möjligt att för regleringsplanens ändamålsenliga genomförande lyckas att få dess bestämmelser utsträckta äfven till mark, som gränsar till den, hvarom det omedelbart är fråga. Men det är ju uppenbarligen bättre att vinna något än intet, och utskottet synes icke heller ha velat gifva detta skäl någon afgörande betydelse.

Återstår nu den invändning, som under öfverläggningen i Första Kammaren af herr Sjöcrona betecknades såsom »det enda egentliga skäl, som utskottet anfört för sitt afstyrkande», nämligen faran att en sådan lagstiftning som den ifrågavarande i tillämpningen skulle vara föga effektiv, då ju en jordägare ej kan »hindras att bygga i strid mot (reglerings)planen, därest ej expropriationsförfarande å det allmännas sida användes». »Sådant», fortsätter utskottet, »kan ju emellertid ej ifrågasättas förr än ett samhälle blifvit bildadt och således ej tillämpas i de fall motionären afsett». Häremot vill jag först erinra, att man väl torde i de allra flesta fall kunna förutsätta den laglydnad, som ställer sig gifna föreskrifter till efterrättelse. Och för öfrigt framhölls af den nyss anförda talaren i Första Kammaren, att kommunen mycket väl kan finna det med sitt intresse förenligt, att träda emellan och begära expropriation, på det att kommunen ej skall utsättas för fara, att där bygges »på ett för hälsovården ytterst menligt sätt eller på ett sätt som kan medföra eldfara».

Härmed har jag i största korthet sökt bemöta de invändningar, som utskottet framställt mot det af mig framlagda förslaget. För min del kan jag alldeles icke finna dem egnade att bevisa utskottets påstående, att »allt för stora svårigheter» skulle stå hindrande i vägen för en lagstiftning, sådan som jag åsyftat, och som redan vunnit tillämpning i utlandet. Allra minst synas mig berättigade invändningar kunna göras, ifall man väljer att ansluta sig till den synnerligen försiktiga formulering, som förekommer i den ofvannämnda reservationen, genom hvilken den vidsträcktaste pröfningsrätt rörande de åtgärder, som böra vidtagas, lämnas Kungl. Maj:t, och så den farhåga undanröjes, att »det skulle kunna föranleda till ytterligheter,

så att dylik plan skulle behöfva upprättas äfven då fråga är om vanliga markupplåtelse till ganska begränsadt antal».

Att Andra Kammaren godkände denna uppfattning framgår däraf, att herr Zetterstrands m. fl. ofvannämnda reservation antogs utan votering, blott med den oväsentliga förändring, att mellan orden »må» och »på lämpligt sätt» insköts ordet »kunna». Första Kammaren afslog visserligen reservationen med nyssnämnda tillägg, men med den svaga majoriteten af 52 röster mot 41.

Vid sådant förhållande tillåter jag mig att ånyo draga frågan under Riksdagens pröfning. En lagstiftning i det syfte jag här påyrkar synes mig nämligen vara af synnerligen brådskande natur. Gång efter annan lämnas meddelande om planläggning af nya företag af här i fråga varande art. Såväl för de inflyttandes, som för kringliggande kommuners tryggande borde ovillkorligen åtgärder för lämplig reglering vidtagas, innan dessa områden »erhållit en större sammanträngd befolkning». Man söker ju därjämte nu på många håll väcka kommunerna till en vidhjärtad och förutseende kommunalpolitik, så att de måtte på förhand förvärfva dylika områden, reglera dem och upplåta dem för billigt pris. Men ansträngningar i sådan riktning försvåras eller rent af omöjliggöras af den enskilda, okontrollerade spekulationen i förbund med köparens brist på förutseende. För hvarje år en lagstiftning i den af mig angifna riktning låter vänta på sig, blifva de tillfällen talrikare, då en kommun, när den står inför denna uppgift, mötes af angränsande områden som redan äro bebyggda på sådant sätt, att det blir så godt som omöjligt att genomföra en lämplig regleringsplan.

Som bekant har regeringen visat sitt intresse för denna fråga och infordrat myndigheters utlåtande med anledning af densamma, hvarjämte inom justitiedepartementet pågår arbete för en stadsplanelag. Men långt ifrån att häruti se ett skäl för undanskjutande af det särskilda spörsmål, som här beröres, ser jag en särskild anledning till en erinran från Riksdagens sida af vådan att uppskjuta utfärdande af lagbestämmelser för ifrågavarande fall, ända till dess fullständigt förslag till den mycket vidlyftiga lagstiftningen i hela dess omfattning kan föreläggas Riksdagen.

Med stöd af hvad jag här anfört hemställer jag vördsamt,

att Riksdagen måtte i skrifvelse till Kungl. Maj:t anhålla, att Kungl. Maj:t ville taga i öfvervägande, hvilka lagstiftningsåtgärder kunna vidtagas, i syfte att

områden, hvarå lifigare byggnadsverksamhet är att emotse, må kunna på lämpligt sätt regleras, redan innan desamma erhållit större sammanträngd befolkning.

Stockholm den 22 januari 1904.

*Ernst Beckman.*

---