

## Nr 3.

Af friherre **Palmstierna**, om skrifvelse till Kungl. Maj:t angående  
ändring i lagen om stadsplan och tomtindelning.

Enligt nu gällande bestämmelser uti lagen om stadsplan och tomtindelning skall mark, som erfordras för de i fastställd stadsplan upptagna gator, torg och andra allmänna platser afstås till staden (§ 8). För denna mark njuter den, som af markens afträdande skada lider, ersättning (§ 14) i enlighet med de särskilda stadganden för olika fall lagen föreskrifver. Å andra sidan är ägare af tomt vid gata, som efter lagens ikraftträdande upplåtes för allmänt begagnande, skyldig ersätta staden värdet af gatumarken utmed tomten intill gatans midt, dock ej till större bredd än nio meter (§ 31). Denna ersättning skall utgifvas, då efter stadsplans fastställande nybyggnad blifvit å tomten uppförd, dock ej innan gatan upplåtits för allmänt begagnande (§ 33).

Såsom garanti för denna ersättnings utfäende må staden kräfva, att viss säkerhet, som af byggnadsnämnden godkännes, ställes, innan nybyggnad må företagas (§ 33 mom. 3). Angående beskaffenheten af denna säkerhet har lagen i öfrigt icke yttrat sig, något som hos stadsmyndigheterna vållat stor tvekan. Uti en stad har vederbörande myndighet fordrat utgifvande af skuldsedel, löpande med 6 % ränta, uti en annan kräfves förbindelse med godkänd borgen, att tomtägaren »i laga tid och ordning utgifver den ersättning, som det enligt lag åligger honom att gälda för värdet af den mark», som finnes utmed tomten. Andra kommuner återigen anse sig icke kunna nöja sig med mindre betryggande säkerhet än inteckning i tomten, alldenstund det lätt kan hända, att sedan borgensmännen blifvit insolventa eller borgensförbindelsen öfver 10 år gammal, tomtägaren är urståndsatt att ställa ny säkerhet och staden således riskerar att gå miste om all ersättning. Den uppfattningen synes i allmänhet göra sig gällande, att om ersättningen inom viss kort tid skall utgifvas (om gatan redan är utlagd eller vidgad framför tomten), må enbar borgensförbindelse vara tillräcklig. När däremot

en längre tid väntas förflyta, innan ersättning skall utgifvas (då gatan icke är och icke omedelbart väntas bli utlagd eller vidgad framför tomt), torde realsäkerhet böra fordras utan någon som helst räntevinst, hvilket ej torde ha varit lagstiftarnas mening.

Gifvetvis är det emellertid i många fall ytterst svårt att beräkna, när den tidpunkt kan inträffa, då ersättningen skall erläggas. Det beror, som af det ofvanstående framgår, *dels* af när gatan blir upplåten till allmänt begagnande, *dels* af när nybyggnad enligt lagens mening äger rum.

Många omständigheter kunna spela in, hvilka fördröja utförandet af den gatureglering, som stadsplanens genomförande innebär. En ändring i planen kan behöfva vidtagas, anstånd med dess utförande inom visst område på grund af särskilda orsaker behöfva sökas, oaktadt gatumark redan förvärfvats, eller andra orsaker spela in, som uppskjuta gatuarbetets igångsättande och trafikledens öppnande. Under tiden kunna fastigheterna utmed gatan flera gånger ha hunnit byta ägare.

Än oberäkneligare är det, när nybyggnad kan komma att ske. Det finns många exempel på att byggnadslof blifvit sökt men ej fullföljdt oaktadt de bestämmelser, som vanligen pläga förekomma i byggnadsordningarna att tomt inom vissa år efter dess lämnande skall vara byggd. Ritningar kunna behöfva ändras, medel saknas o. a., som förorsakar, att den tilltänkta byggnadsplanen helt eller delvis uppgifves. På detta sätt kunna tidsintervallerna från gatumarkens förvärfvande åt staden till dess upplåtande för allmänt begagnande och från denna tidpunkt till fullföljandet af lämnadt byggnadslof å nybyggnads uppförande bli i hög grad förlängda, hvarigenom stadens fordringar på ersättning blifva alltmer osäkra. Särskildt när det är fråga om nybyggnad å bebyggda fastigheter (enligt kungl. kung. den 18 jan. 1908) utmed väg, som genom stadsplans fastställande å område på landet blifvit gatumark, blir tidpunkten för ersättningens utgifvande så framskjuten, att det kan ifrågasättas, om samhället får åtnjuta densamma. Det kan dröja långa tider efter det gatumarken afståtts, kanske en hel generation, innan någon nybyggnad blir verkställd. Samhället skall då *dels* ha i minnet sin fordran på ersättning, så att säkerhet härför kräfves, *när byggnadslof sökes, dels* äfven vara beredt att, när nybyggnaden verkställts, uttaga beloppet, hvars storlek först efter alla dessa år skall fixeras. Under tiden har samhället möjligen själfvt hunnit bli inkorporerad eller andra förändringar skett med detsamma, hvilka medfört, att de gamla fordringarna kanske fallit i glömska.

Men äfven om man anser, att kommunen bör kunna så tillvarataga sina egna intressen, att de äfven uti här åsyftade fall noga bevakas, kan det näppeligen befinnas riktigt, att ersättningen skall utbetalas åratals efter gatemarkens afstående af fastighetsägare, hvilka icke ha någon kännedom om den uppgörelse, som en gång skett med samhället, och för öfrigt sväfvat uti okunnighet om stadsplanlagens speciella stadganden eller den tolkning till desamma, Kungl. Maj:t utfärdat genom förutnämnda kungörelse.

Jag vill beröra ett mycket vanligt exempel.

Någonstädes utanför en stad eller i närheten af industriplats börjar småningom ett egnahemssamhälle uppstå. När det vuxit till viss storlek, finner sig kungl. befallningshafvande föränlåten (§ 37) att göra framställning om stadsplans fastställande för området. Så sker, och det nya municipalsamhället börjar tillämpa stadsplanen samt förvärfvar gatemarken af egnahemsinnehafvarna. Åren gå och de fullvuxna barnen efterträda föräldrarna uti hemmet. De behöfva utvidga detsamma och söka byggnadslof därtill. Då kommer nämnden emellertid och säger: »Denna utvidgning är enligt kungl. kungörelsen den 18 januari 1908 att till nybyggnad hänföra, emedan det är fråga om till-, på- eller ombyggnad af huset samt så stora förändringar i afseende på inredningen, att de äro jämförliga med ombyggnaden. Ni får inte bygga, förrän vi fått säkerhet att ni återbetalar den gatemark föräldrarna en gång sålt till staden.»

Dylika exempel kunna förväntas bli vanliga, och jag vill i detta sammanhang påpeka, hurusom vid inkorporeringar, då ett flertal små oreglerade samhällen intagas i stadsplan — t. ex. Brännkyrka sockens inkorporering med Stockholm — förhållanden af här nämndt slag kunna inträda oftare än man vid lagens antagande torde ha förutsett.

Såväl från respektive samhällens som fastighetsägarnas sida är det tydligen angeläget, att någon förändring i berörda afseenden sker. Det är emellertid särdeles svårt att utan föregående utredning ange i hvad riktning reformen borde gå. Enligt kommitterades förslag 1904, hvori bestämmes, att ersättningen skall utgifvas, då gatan upplåtits till allmänt begagnande eller *tomten blifvit bebyggd*, undgås här nämnda olägenheter — ehuru det är svårt afgöra, när tomt skall anses vara bebyggd — men å andra sidan får staden icke någon ersättning, när nybyggnad verkställes i annat fall än å obebyggd tomt, utom då (kommittébetänkandet § 22) en gatuutvidgning medför rätt att vid gata uppföra högre byggnad än förut. Stadsplans fastställande innebär likväl så stora för-

delar för fastighetsägarna, att de under alla förhållanden synas böra lämna bidrag till dess genomförande.

En annan utväg är den af kommitterade omnämnda (sid. 94), att ersättningen i ungefärlig öfverensstämmelse med norsk lag och den svenska lagens af den 1 maj 1885 stadgande om att utflyttningsbidrag m. m. vid laga skifte, äfven om tomten kommer i annan ägares hand, skall utgå med enahanda förmånsrätt, som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för afgäld af fast egendom. Härigenom blir stadens säkerhet för ersättningens utfående fullgod, och eventuella nya fastighetsägare kunna i tid få kännedom om storleken af det belopp, som på grund af lagens bestämmelser graverar egendomen. Kommitterade ville emellertid med hänsyn till den hos oss rådande motviljan för s. k. tyst förmånsrätt icke framlägga förslag i denna riktning.

Måhända det kan befinnas lämpligt att lämna samhället rätt att omedelbart vid gatumarkens afstående af fastighetsägaren kräfvä förbindelse, att ersättning för densamma skall lämnas enligt lag efter gatans upplåtande till allmänt begagnande, dock ej senare än exempelvis tio år efter det att detta ägt rum. Härigenom skulle på samma gång samhället få större säkerhet att utfå ersättningen, och denna i flertalet fall bli erlagd af den, som får den omedelbara fördelen af stadsplaneringen. Efterkommandes ersättningsskyldighet torde härigenom i väsentlig mån ha inskränkts.

Hvilken metod, som bör användas, kan likväl först en utredning ge vid handen. Med anledning häraf får jag vördsamt hemställa,

att Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t ville anhålla, att Kungl. Maj:t måtte låta vidtaga en utredning i syfte att åstadkomma sådana bestämmelser uti lagen om stadsplan och tomtindelning den 31 augusti 1907, hvarigenom såväl samhällets rätt till utfående af ersättning för afstådd gatumark bättre betryggas än enligt gällande stadgande som äfven den osäkerhet, hvilken nu förefinnes, angående tiden för fastighetsägares utgörande af denna ersättning, undanröjes; samt att Kungl. Maj:t ville för Riksdagen framlägga de förslag, hvartill denna utredning må föranleda.

Stockholm den 16 januari 1911.

*Erik Palmstierna.*