

Nr 476.

Av herr Ewerlöf m. fl., i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändrad lydelse av 44, 45 och 146 §§ byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385).

En förnyelse av bebyggelsen inom tätorternas centrala delar har blivit alltmer angelägen. Från vår sida har vid upprepade tillfällen i motioner framhållits nödvändigheten av att bostadsproduktionen icke inriktas enbart på uppförande av bostäder på nyexploaterade områden med följd att de indirekta byggnadskostnaderna för trafikmedel, gator och ledningar blir allt större. Om man i tid tagit itu med en nydaning av de centrala områdena, skulle stadsbebyggelsen ofta fått en mer ändamålsenlig utformning, och många investeringar, som föranletts av exploateringen av obebyggd mark, hade kunnat undvikas. Dessa synpunkter har emellertid icke vunnit riksdagens gehör.

Till den allmänna stagnationen ifråga om saneringen har reglerings-systemet påtagligt medverkat. Under mera normala förhållanden i en friare ekonomi hade nämligen en självreglering kommit till stånd. Den gamla centrala bebyggelsen har nu alltmer fått förfalla, icke minst genom att hyresregleringen varit ägnad att hindra nödigt fastighetsunderhåll. Genom denna reglering har vidare bostadsmarknaden fastlåsts, och en utflyttning av hyresgäster ur de saneringsmogna fastigheterna har varit praktiskt taget omöjlig. Det framstår som mycket betänkligt att den äldre bebyggelse som tjänat ut icke kunnat utmönstras och ersättas av fastigheter, som bättre svarar mot tidens stadsplanemässiga, tekniska och sanitära behov. Tillåtes icke rivningar av gamla hus i större utsträckning än för närvarande, kommer vi att med tiden få en allvarlig standardförsämring med allt större andel föråldrade hus. Följden blir att den centrala bebyggelsen förblir omodern, medan den moderna bebyggelsen förskjutes mot städernas ytterområden.

Den erforderliga omdaning av bebyggelsen förutsätter en samverkan mellan stat, kommun och enskilda. En grundförutsättning för en gagnarlig politik är därvid att ingen part gives monopolställning. Särskild vikt ligger uppå att åt enskilda beredes möjlighet att i fri konkurrens med det allmänna på lika villkor få göra sin insats.

På grund av ändrade trafikförhållanden och den allmänna tekniska ut-

vecklingen måste vissa helt nya stadsplaner göras upp, omfattande flera kvarter eller delar därav, varvid fastställd tomtindelning får göras om. I första hand påkallar förhållandena i de centrala delarna av Stockholm uppmärksamhet, men även i andra städer synes frågan ha sin aktualitet ehuru i mer begränsad omfattning. Den sålunda nödvändiga förnyelsen av stadsbebyggelsen torde kräva vissa författningsändringar. Vid utformningen därav måste emellertid tillses, att de icke görs mer långtgående än vad situationen kräver.

I proposition nr 218 angående s. k. zonexpropriation har departementschefen utgått ifrån att genomförandet av saneringsverksamheten skall helt ankomma på kommunerna. Detta trots att man från näringslivets sida anmält ett positivt intresse för konkreta lösningar av dessa frågor. Sålunda har Näringslivets bostadsbyggnadsdelegation i sin skrift "Förnyelse av våra städer" (Sthlm 1948) utarbetat förslag, där det visats att man — utan att på något sätt behöva belasta statsverket, kommunerna eller de bostadssökande och utan att någon s. k. utglesning av befolkningen behöver ske — kan på centrala tomter tillskapa rymliga bostäder av hög bostadssocial standard genom att låta bebyggelsen gå i höjden.

För vår del framförde vi i motioner till 1950 års riksdag (I: 438 och II: 528) det önskemålet att i den utredning beträffande saneringsfrågorna, som aviserats i proposition nr 144 angående bostadsförsörjningen, jämväl spörsmålet om enskilds lösenrätt i s. k. saneringsenheter skulle uppmärksammas. Statsutskottet (utlåtande nr 135) ansåg, att denna fråga borde beaktas vid den då förestående utredningen, och denna uppfattning godtogs sedermera av riksdagen.

Trots detta uttalande och de yrkanden om enskilds lösenrätt som framförts vid remissbehandlingen av zonexpropriationsutredningen har denna fråga icke vunnit någon positiv lösning. Vi finner detta så mycket mer anmärkningsvärt, som bostadssociala utredningen i sitt slutbetänkande del II angående sanering (SOU 1947: 26) också förutsatte en dylik lösenrätt.

Den rättsliga grunden för ingrepp av den natur det här är fråga om är i själva verket redan i princip för handen i och med att i 46 § byggnadslagen intagits den föreskriften att, därest tomtindelning skulle medföra att särskilda delar av en och samma tomt komme i olika ägares hand, en ägare av sådan tomt del blir berättigad att lösa återstoden av tomten. Det synes lämpligt att denna expropriationsrätt utvidgas på det sättet att ägare, som ensam eller i förening med andra fastighetsägare innehar mer än hälften av den sammanlagda tomtarealen inom en saneringsenhet (alternativt i vissa fall hälften av det sammanlagda värdet), berättigas att

lösa återstående fastigheter. Först därest sådan inlösen ej skett inom viss tid, bör staden vara berättigad lösa fastigheterna inom saneringsenheten.

Vår principiella utgångspunkt är sålunda att kommunerna bör ingripa med expropriationsåtgärder endast såsom stadsplanetekniskt hjälpmedel och först när det visat sig att andra lösningar ej stått att finna. Detta överensstämmer också med den hittills godtagna uppfattningen av expropriation som ett extraordinärt instrument. Kommunerna får icke använda denna för att öka sitt markinnehav. Så snart sig göra låter synes kommunerna också genom försäljning eller ev. mot tomträtt böra utbjuda fastigheterna på den allmänna marknaden. Viss tidsfrist härför bör angivas, men denna bör kunna förlängas, därest staden eljest skulle lida förluster. En uttrycklig föreskrift i nämnda hänseende bör införas i byggnadslagen. I den utsträckning så är möjligt bör vidare förutsättningar skapas för tidigare mark- och nyttjanderättsinnehavare att sedan saneringen genomförts få återvända till det sanerade området.

Med vår uppfattning att den kommunala expropriationsrätten skall givas restriktiv utformning och att den skall vara allenast ett tekniskt hjälpmedel följer att vi anser att en tvångsinlösen ej bör ifrågakomma av fastigheter, som ligger utanför saneringsplanen eller som ej erfordras för ombyggnaden. Vi motsätter oss sålunda departementschefens förslag om expropriationsrätt beträffande annan inom området eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vilken planens genomförande kan väntas medföra viss värdestegring. Förväntan om en värdestegring är även enligt zonexpropriationsutredningens uppfattning en omständighet som ej får anföras som skäl för en lagändring. Vi vill för vår del taga bestämt avstånd från tanken, att en kommun för att komma i åtnjutande av s. k. oförtjänt markvärdestegring skulle tvångsvis förvärva det föremål, som undergår värdestegring. En på detta sätt vidgad expropriationsrätt synes oss så mycket mindre motiverad som departementschefen samtidigt i förevarande proposition anmält sin avsikt att tillkalla särskilda sakkunniga för en förnyad undersökning av frågan om indragning av s. k. oförtjänt markvärdestegring.

När det gäller författningsändringar av så genomgripande art som departementschefen nu föreslagit är det av största vikt, att de gives erforderlig juridisk stringens. Vi vill sålunda fästa uppmärksamheten på att den självklara förutsättningen att expropriationen skall vara nödvändig icke kommit till uttryck i den föreslagna lagtexten, som i stället utgår från lämplighetsbegreppet. Vi anser också, att det måste mer exakt angivas vid vilken tidpunkt en expropriation får ske, så att erforderligt råd-

rum beredes de enskilda markägarna. I det föreliggande förslaget skulle expropriation kunna komma ifråga sedan ”i anledning av ombyggnaden fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för området”. Utan ytterligare precisering skulle stadsbebyggelse därigenom komma att ständigt stå under omedelbart hot om expropriation.

Enligt nu gällande regler i byggnadslagen förutsättes, att de enskilda markägarna skall tillse att bebyggelsen enligt den nya stadsplanen kommer till stånd inom skälig tid. I annat fall kan expropriation tillgripas mot dem. Om nu kommunerna genom utvidgade expropriationsmöjligheter skulle komma att inträda som än mera betydande markägare borde detta åtföljas av en regel om att kommunerna också inom skälig tid låter bygga marken enligt den nya stadsplanen.

Vi vill slutligen framhålla, att en omfattande nydaning av de centrala stadsområdena med det föreliggande förslaget kommer att ställa stora finansiella krav på kommunerna. De fastighetsförvärv varom här är fråga rör sig ofta om mycket betydande belopp, som kommer att belasta kommunernas kapitalbudget. Då den kommunala kapitalhushållningen redan nu är mycket ansträngd, är det enligt vår mening naturligt att kommunerna i sin markpolitik iakttar en allmän återhållsamhet. Vi finner det märkligt att när departementschefen nu föreslagit en avsevärd utvidgning av de rättsliga möjligheterna för kommunerna att driva en än mera expansiv markpolitik de därigenom aktuella finansieringsproblemen icke ens blivit berörda.

Under återopande av vad vi sålunda anfört hemställer vi,

A. att riksdagen vid behandlingen av Kungl. Maj:ts proposition nr 218 måtte, med beaktande av vad ovan i motionen anförts, besluta,

dels att såsom grund för inlösen enligt 44 § byggnadslagen skall gälla, att denna är nödvändig och icke endast lämplig,

dels att lösenrätt enligt denna paragraf skall i första hand medgivas ägare, som ensam eller i förening med andra fastighetsägare innehar mer än hälften av den sammanlagda tomtarealen inom saneringsenheten eller hälften av det sammanlagda värdet därav,

dels att såsom grund för inlösen icke må återopas det förhållandet att mark inom saneringsområdet eller i dess omedelbara närhet på grund av saneringsåtgärderna väntas stiga i värde,

dels ock att av kommun inlöst område, efter det regleringen verkstälts, skall utbjudas i den öppna marknaden till

försäljning eller mot tomträtt med möjlighet till företrädesrätt för förutvarande fastighetsägare och nyttjanderättsinnehavare; ävensom

B. att vederbörande utskott måtte utarbeta förslag till härför erforderliga författningsändringar.

Stockholm den 25 april 1953.

K. G. Ewerlöf.

Harald Nordenson.

Ebon Andersson.

Nils Herlitz.

Carl Eskilsson.

Gustaf Velander.

Karl Wistrand.