

Nr 940

Av herr **Tobé m. fl.**, i anledning av *Kungl. Maj:ts proposition nr 128, med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m.*

(Lika lydande med motion nr 766 i Första kammaren)

I proposition nr 128 framlägges förslag till lag om gemensamhetsanläggningar. Samhällsutvecklingen har medfört ett ökat behov av sådana för flera fastigheter gemensamma anläggningar som avses med den nya lagen. Genom denna lag underlättas anordnandet av sådana anläggningar i hög grad. Visserligen medför lagförslaget att vissa nya åtgärder med tvångsmoment kan komma att tillgripas mot enskilda fastighetsägare. Dessa tvångsmoment måste dock enligt vår uppfattning accepteras mot bakgrund av förslagets allmänna samhällsnytta. Vi vill alltså i princip tillstyrka att det nu framlagda förslaget läggs till grund för lagstiftning.

Vi vill dock understryka att risk kan föreligga att denna lag på sina håll kan komma att medföra viss övervältring av ansvaret för anläggningar av allmänt intresse från kommunerna till enskilda rättssubjekt. Det är givet att kommunerna även i fortsättningen måste ha ett vittgående ansvar för sådana anläggningar som t. ex. trafikleder och parkeringsanordningar. Vi vill därför förorda att den nya lagens verkningar härvidlag följes med uppmärksamhet.

Även om vi sålunda i stort sett kan acceptera lagförslaget, har vi dock vissa erinringar på några enskilda punkter.

Enligt lagförslaget skall lagen icke vara tillämplig på anläggning för vattenförsörjning och avlopp. Detta anser vi vara mindre tillfredsställande. Ett stort antal vatten- och avloppsanläggningar står utanför tillämpningsområdet för 1955 års VA-lag. Det torde icke sällan uppstå situationer — särskilt i samband med exploatering av markområden för fritidsbebyggelse — där det vore önskvärt att lagen kunde tillämpas för vattenförsörjnings- och avloppsändamål. Sådana ändamål torde för närvarande huvudsakligen tillfredsställas genom att kommunen i samband med fastställande av byggnadsplan ålägger markexploatören att ordna vattenförsörjning och avlopp. Frivilliga avtal med fastighetsägare förekommer också. Anläggningarna kan sedan överlätas på tomtplatsägarna eller av dem bildad intresseförening. Servitutsvägen kan de olika fastigheterna rätt tillgodoses. Emellertid ger nuvarande lagstiftning inte någon möjlighet att till de olika fastigheterna binda en skyldighet att i fortsättningen bidra till drift, un-

derhåll och förnyelse av vatten- och avloppsanläggningarna. Inte heller går det nu att tvångsvis ansluta fastigheter till en sådan samfällighet. Det vore en klar fördel om lagen kunde göras tillämplig även på anläggningar av ifrågavarande slag.

Det förtjänar att understrykas att även departementschefen varit medveten om detta behov men låtit frågan falla med hänvisning till att enligt hans mening ytterligare erfarenheter och överväganden är nödvändiga innan denna fråga löses genom lagstiftning. Vi kan för vår del inte dela departementschefens uppfattning härvidlag, utan anser att en rättslig reglering av vattenförsörjnings- och avloppsfrågorna bör ske i samband med den nya lagen om gemensamhetsanläggningar. Det bör understrykas att sedan denna fråga diskuterades i samband med tillkomsten av 1955 års lag om vatten- och avloppsanläggningar — varvid de av oss åsyftade mindre vatten- och avloppsanläggningarna undantogs från lagens tillämpningsområde — har nya synpunkter framkommit som motiverar en rättslig reglering också av detta slag av gemensamhetsanläggningar. Vi syftar härvid främst på den under senare år alltmer tilltagande fritidsbebyggelsen — ibland omfattande hundratal tomtplatser. Även fastighetsbildningskommittén har uttryckt att det är önskvärt att ifrågavarande anläggningar blir föremål för rättslig reglering men undantar dem i alla fall från att omfattas av lagförslaget med i stort sett samma motivering som departementschefen.

Enligt vår mening löses spørsmålet enklast på så vis att orden "anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och ej heller" i sista meningen i 1 § första stycket utgår.

Den medverkan och det inflytande som byggnadsnämnden enligt propositionen skall ha i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningar har enligt vår mening inte fått en tillfredsställande utformning. Enligt 17 § i lagförslaget skall förrättningsmannen i regel innan saken slutligen prövas hänskjuta ärendet till byggnadsnämndens prövning. Byggnadsnämnden har att taga ställning till om anläggningens inrättande står i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller försvårar ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning. Byggnadsnämnden sättes härigenom in som en mellankommande instans, vars beslut vid besvär kan överprövas i särskild ordning. Förfarandet skiljer sig från vad som gäller enligt fastighetsbildningslagstiftningen där också intim kontakt måste hållas med byggnadsnämnden. Nämnden får där ett avgörande inflytande genom att den får tillfälle att bevaka varje förrättning där planintresse föreligger. Denna anordning har visat sig fungera tillfredsställande.

Den föreslagna konstruktionen medför svårigheter i samordningen mellan den judiciella prövningen — som i första instans verkställes av förrätt-

ningsmannen — och den planpolitiska — som görs av byggnadsnämnden i första instans.

Såsom lagrådet har anmärkt blir det svårt att dra upp klara skiljelinjer mellan förrättningsmannens och byggnadsnämndens kompetens. Lagrådet har lämnat ett belysande exempel på detta.

Vidare finns risker för stor omgång och tidsutdräkt. Förrättningen kan icke fullföljas innan lagakraftvunnet beslut föreligger. Byggnadsnämndens beslut överklagas i administrativ ordning hos länsstyrelse och Kungl. Maj:t. I fall av sådant överklagande måste förrättningen vila. Särskilt för en fastighetsägare som motsätter sig en föreslagen gemensamhetsanläggning kan det vara frestande att på detta sätt förhåla ärendet. Förrättningsmannens beslut däremot överklagas hos ägodelningsrätt, hovrätt och högsta domstolen. Även vid överprövningen kan kompetenskonflikter uppstå. Lagrådet har sagt sig icke kunna tillstyrka ett förslag som innebär en sådan processuell oformlighet.

Lagrådet går i stället på den lösning som föreslagits av lantmäteristyrelsen och ett flertal andra remissinstanser. Denna väg innebär att man — efter mönster från jorddelningslagstiftningen — lägger planprövningen på de organ som har att pröva själva anläggningens inrättande. Därvid har förrättningsmannen att inhämta byggnadsnämndens yttrande. Det kan förutsättas att byggnadsnämnden får rätt att överklaga beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning. Ett stadgande om planpolitisk prövning skulle införas i lagen.

Detta förfarande stämmer i princip väl med vad som gäller enligt 19 kap. 13 § jorddelningslagen och motsvarande regler i fastighetsbildningslagen för stad.

Departementschefen anser själv att någon avgörande materiell olikhet inte föreligger mellan hans förslag och det förfarande som gäller enligt jorddelningslagen 19 kap. 13 §. Man kan då enligt vår mening fråga sig varför ett nytt förfarande skall behöva införas i stället för att tillämpa det förfarande som ligger närmast till hands och som dessutom medför mindre omgång och tidsutdräkt.

Vi vill därför förorda att lagen på denna punkt utformas så som lagrådet föreslagit.

Enligt lagförslaget, 19 §, skall förrättningskostnaderna, om anläggningsbeslut meddelas, bäras av ägarna till de anslutna fastigheterna efter varje fastighets andelstal. Varje sakägare skall bära sin utredningskostnad. En sakägare är alltså icke berättigad till ersättning för kostnader för egen utredning eller eget arbete med talans väckande och utförande.

Inte ens en sakägare som representerar fastighet på vars område anläggningen inrymmer och som icke är ansluten till densamma har rätt till ersättning för de utredningskostnader han kan ha haft. Upplåtelse av ut-

rymme för gemensamhetsanläggning har karaktär av expropriation. Det hade därför enligt vår mening varit rimligt om sakägare — i överensstämmelse med expropriationslagen — hade fått ersättning för sina utredningskostnader. Kommittén var också inne på dessa tankegångar men avvisade dem med hänsyn till att det enligt kommitténs mening skulle bli besvärligt att i kostnadshänseende göra skillnad mellan frågan om upplåtelsen och andra frågor i samband med förrättningen för vilka kostnader uppstår också för övriga sakägare. Ett antal remissinstanser — däribland Svea hovrätt och hovrätten över Skåne och Blekinge samt lagberedningen — har ansett att ersättning bör utgå till sakägare som tvingas upplåta mark för gemensamhetsanläggning. Svea hovrätt finner att de argument som kommittén anfört mot en sådan ordning inte bör överskattas eller icke är bärande. Bl. a. hovrätten över Skåne och Blekinge samt lagberedningen föreslår att ersättning skall utgå enligt en regel motsvarande 67 § expropriationslagen.

Även lagrådet är av liknande mening. Lagrådet anser att den föreslagna tvångsregeln för tillgodoseende av gemensamhetsanläggningens behov av utrymme är snarlik rätten till ianspråktagande enligt expropriationslagstiftningen. Tillräcklig anledning att låta den mot vilken tvångsrätten riktas i kostnadshänseende intaga en helt annan ställning än expropriat torde ej föreligga. Lagrådet utvecklar ytterligare sin argumentation samt föreslår en regel av innebörd, att sakägare mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning är — i den mån ej annat föranledes av stadgandena i rättegångsbalken 18 kap. 6 och 8 §§ — berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav.

Vi kan i allt väsentligt dela de åsikter som härvidlag framförts av bl. a. lagrådet och förordar att regeln utformas enligt lagrådets och ej enligt propositionens förslag.

I 3 § tredje stycket har intagits en bestämmelse om medgivande från innehavare av särskild rätt i den mån hans rätt berörs av gemensamhetsanläggning. Departementschefen grundar sitt förslag i denna del på vad lagrådet föreslagit. Den utformning som tredje stycket nu fått kan emellertid föranleda den tolkningen att medgivande av innehavare av sådan särskild rätt skulle erfordras även om han icke åsamkades någon olägenhet. Enligt vår mening borde medgivande av särskild rättsinnehavare erfordras blott när denne åsamkas olägenhet.

Departementschefen uttalar på s. 170 i propositionen, som rör förrättningsförfarandet, att det väl kan tänkas att man parallellt handlägger förrättningar för olika gemensamhetsanläggningar som har beröring med varandra, men att det inte skulle vara medgivet att i en förrättning meddela beslut för mer än en anläggning. I praktiken kan det mycket väl tänkas att förrättningen börjar på grund av en framställning, som har en

vidsträckt omfattning, men att man under handläggningen finner det lämpligt och möjligt att uppdelning i flera. Det borde då enligt vår uppfattning finnas möjlighet att uppdelning i flera utan att behöva börja om från början igen.

I 36 § andra stycket stadgas att nedsättning för fördelning mellan ford-ringsägare skall ske av ersättning som utgår till fastighet på vilken an-läggning skall inrättas. Det förefaller egendomligt att inte jämväl ersätt-ning till annan fastighet, exempelvis för förlorad eller inskränkt servi-tutsrätt och motsvarande, skall nedsättas.

Då en anläggning skall göras på en främmande fastighet kan mycket väl sådana situationer uppkomma som i expropriationslagen regleras i 12 §, d.v.s. ömsesidig utvidgning av expropriation. Det kan enligt vår me-ning vara behov av att sådana regler även kunnat tillämpas i en lagstift-ning om gemensamhetsanläggningar.

Vad vi i det föregående anfört om verkan och tolkning av 3 § tredje stycket, förrättningsförfarandet, 36 § andra stycket och behovet av regler om utvidgning av inlösen föranleder ej nu några direkta ändringsförslag. Vi har blott önskat påvisa att denna lagstiftning, trots det osedvanligt grundliga förberedelsearbetet, säkert kan behöva överses sedan den fått verka en tid.

Slutligen vill vi tillfoga att den nya lagstiftningen ställer stora krav på förrättningsmännens kompetens och utbildning. Vi vill understryka att det är väsentligt att kurser o. d. anordnas för förrättningsmännen.

Med hänvisning till det anförda hemställer vi,

I. att riksdagen måtte i anledning av proposition nr 128 för sin del besluta

A. att 1 § första stycket andra punkten i lagförslaget skall erhålla lydelsen "Lagen gäller dock ej anläggning, vars inrättande gemensamt för två eller flera fastigheter kan enligt särskilda bestämmelser prövas av domstol eller annan myndighet",

B. att 17 § i lagförslaget utformas i enlighet med 17 § i lagrådets förslag samt att i följd härav även bestämmel-serna i 21 § om byggnadsnämndens talerätt utformas i en-lighet med lagrådets förslag till 21 §, samt

C. att i 19 § intages en bestämmelse i enlighet med 19 § andra stycket i lagrådets förslag om rätt till kostnads-ersättning för sakägare mot vilken riktas anspråk om upp-låtelse av utrymme för anläggning;

II. att vederbörande utskott måtte utarbeta erforder-lig författningstext, däribland erforderlig redaktionell jus-tering i 18 § och eventuellt även andra lagrum; samt

III. att riksdagen måtte understryka behovet av kompetent och välutbildad förrättningspersonal samt uttala att en snar översyn av lagen är önskvärd.

Stockholm den 15 november 1966

Erik Tobé (fp)

Ingrid Gärde Widemar (fp) Olaus Nyberg (fp) Mac P. Hamrin (fp)
