

BETÄNKANDE

MED FÖRSLAG TILL

LAG ANGÅENDE STADSPLAN OCH TOMTINDELNING

M. M.

AFGIFVET DEN 19 MARS 1904

AF

DÄRTILL FÖRORDNADE KOMMITTERADE



STOCKHOLM

KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER
1904

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

<i>Skrifvelse</i>	Sid 5.
Förslag:	
Förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning	9.
Förslag till ändringar i byggnadsstadgan för rikets städer	21.
Förslag till lag om ändrad lydelse af § 1 i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof	27.
Förslag till lag om ändrad lydelse af 1 § i lagen angående förändring af tomts område	28.
Förslag till lag angående ändrad lydelse af § 80 i gällande förordning om kommunalstyrelse på landet	29.
Motiv:	
Föregående svenska förslag till lag om stadsplan m. m.	33.
Öfversikt af utländsk lagstiftning	36.
Allmänna motiv	57.
Speciella motiv	67.

Till Herr Statsrådet och Chefen för Kungl. Justitiedepartementet.

Sedan Riksdagen anhållit, att Kungl. Maj:t ville låta utarbeta och för Riksdagen framlägga förslag till lagbestämmelser för ordnande af de rättsförhållanden, som uppstå mellan kommunerna och enskilda i följd af fastställande af planer för eller vid utförande af beslut om reglering af gator, torg eller allmänna platser i stad, köping eller å annan ort, för hvars byggande stadganden lika med de för stad gällande anses böra på grund af befolkningens täthet tillämpas, hafva, jämlikt Kungl. Maj:ts beslut den 18 september 1903, undertecknade tillkallats för att inom Kungl. Justitiedepartementet utarbeta de författningsförslag, hvartill Riksdagens ifrågasvarande framställning kunde gifva anledning.

Till kommitterade har öfverlämnats en den 14 oktober 1902 enligt beslut vid möte med stadsarkitekter i riket till Kungl. Maj:t ingifven underdånig framställning i förevarande ämne.

Kommitterade, hvilka sammanträdde härstädes första gången den 5 oktober 1903, få härmed såsom resultat af sitt arbete öfverlämna

- 1:o) förslag till lag angående stadsplan och tomtindelning;
- 2:o) förslag till ändringar i byggnadsstadgan för rikets städer;
- 3:o) förslag till lag om ändrad lydelse af § 1 i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof den 14 april 1866;
- 4:o) förslag till lag om ändrad lydelse af 1 § i lagen angående förändring af tomts område den 26 maj 1899; och
- 5:o) förslag till lag angående ändrad lydelse af § 80 i gällande förordning om kommunalstyrelse på landet.

Motiv till förslagen äro desamma bifogade.

Stockholm den 19 mars 1904.

JOHAN ÖSTBERG.

A. BORGSTRÖM.

HERMAN YGBERG.

LAGFÖRSLAG.

Förslag

till

lag angående stadsplan och tomtindelning.

1 Kap.

Om stadsplan.

1 §.

Städernas planläggning och bebyggande skola ske enligt denna lag samt de ytterligare föreskrifter, som nu äro eller framdeles varda meddelade i särskild af Konungen utfärdad byggnadsstadga för rikets städer.

För tillsyn å efterlefnaden häraf skall i hvarje stad finnas en byggnadsnämnd. Angående nämndens sammansättning och utväljande gälla hvad särskildt är eller varder stadgadt.

Hvad sålunda är sagdt om stad skall gälla äfven för köping samt för område, inom hvilket på grund af hittills gällande föreskrifter byggnadsstadgan för rikets städer förklarats skola lända till efterrättelse, så ock för annan ort, då sådant af omständigheterna påkallas och Konungens befallningshafvande efter vederbörandes hörande därom förordnar genom beslut, som skall underställas Konungens pröfning.

2 §.

För ordnande och bebyggande af stad, köping och annat sådant samhälle, som afses i 1 §, skall finnas plan, omfattande såväl byggnadskvarter som gator, torg och andra allmänna platser.

Stadsplan, som icke är af ålder bestående, erfordrar för sin giltighet, att den blifvit af Konungen fastställd. Ansökan om fastställelse må

göras antingen af vederbörande samhälle eller af annan, som visar sig vara ägare till hela det område, hvarå planen är afsedd att tillämpas.

Gällande stadsplan må ej ändras, med mindre därom af samhället fattadt beslut varder af Konungen fastställdt, så vida fråga ej är endast om jämkning af ringa betydelse i byggnadskvarters gränser eller dylikt, i hvilket fall ändringen, om ej kronan tillhörig mark af densamma beröres, utan underställning må äga rum, därest den af Konungens befallningshafvande godkännes.

3 §.

Är stadsplan fastställd på ansökan af samhälle, skall bebyggd eller obebyggd mark, som erfordras för de i planen upptagna gator, torg och andra allmänna platser, när samhället det begär, mot ersättning afstås till samhället. Härvid skola de i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof gifna föreskrifter äga motsvarande tillämpning, dock att, där ersättning skall utgå ej blott för marken, särskildt värde skall åsättas denna.

Ingår till allmänt begagnande upplåten väg eller plats i område, som sålunda skall afstås, må ersättning därför icke utgå. Uppstår tvist huruvida väg eller plats är af beskaffenhet att böra afstås utan ersättning, varde i afbidan på tvistens afgörande särskildt värde satt å det område tvisten gäller.

4 §.

Har stadsplan fastställts på ansökan af annan än samhälle, åligger jordägaren att, i den mån han vill genomföra planen och innan bebyggande må ske, ej mindre upplåta marken till erforderliga, i planen upptagna gator, torg och andra allmänna platser, fri från in-teckning, än äfven tillhandahålla gatorna och de allmänna platserna vederbörligen iordningställda och försedda med nödiga afloppsledningar.

5 §.

Finner Konungen efter därom af samhälle gjord framställning, att stadsplan för ordnande af afbrändt eller trångt eller eljest på olämpligt

sätt bebyggt område icke kan genomföras, med mindre samhället förvärfvar jämväl mark, som icke tages i anspråk för gata, torg och annan allmän plats, skall den mark, inom tid som af Konungen bestämmes, till samhället afstås i den ordning förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof föreskrifver.

Lag samma vare, där Konungen finner, att för samhälles utveckling oundgängligen erforderligt, i stadsplan upptaget tomtområde icke annorledes kan på skäligena villkor förvärfvas för bebyggande.

6 §.

Inom området för gällande stadsplan må ej uppföras ny byggnad eller verkställas till nybyggnad hänförlig ändring af gammal byggnad, utan att byggnadsnämnden därtill gifvit lof.

Har ändring af stadsplanen af samhället beslutats men ännu icke vunnit godkännande, skall med pröfningen af anmaldt byggnadsföretag, som beröres af ändringen, anstå, till dess frågan om ändringen blifvit slutligen afgjord.

Är stadsplan för visst område af samhället antagen, men fastställelse därå ännu icke meddelad, skall, innan byggnadsföretag, som nu är sagdt, därinom må företagas, tillstånd sökas hos byggnadsnämnden; och må med pröfningen af anmaldt byggnadsföretag anstå, till dess slutligt beslut om stadsplanen fattats.

Hvilka ändringar af befintligt hus böra till nybyggnad hänföras, därom gälle hvad särskildt är eller varder föreskrifvet.

7 §.

Byggnadsföretag, hvarom i 6 § förmäles, må ej tillåtas å mark, som skall ingå i gata, eller å del af ägoområde, som, efter afskiljande af hvad till gata skall utläggas, icke utgör tillräcklig byggnadstomt, där ej ägaren förbinder sig att, så snart sådant för gatans ordnande påkallas, på egen bekostnad borttaga byggnaden och inteckning till säkerhet för förbindelsen blifver i fastigheten meddelad.

Hvad i denna § och här nedan i denna lag sägs om gata gälle afven om torg eller annan allmän plats.

8 §.

För statens under öfverintendentsämbetets vård ställda byggnader och andra allmänna byggnader, till hvilka ritningarna skola enligt gällande författningar af Konungen pröfvas, erfordras ej sådant tillstånd, som i 6 § sägs, men skall anmälan om tillämnadt byggnadsföretag göras hos byggnadsnämnden.

9 §.

Har byggnadslof vägrats af anledning, som i 7 § omförmäles, och skall ägoområde i sin helhet eller till så stor del, att återstoden icke utgör tillräcklig byggnadstomt, ingå i gata, vare samhället, såvida fråga ej är om gata, som på grund af föreskrift i 4 § skall öfverlätas af jordägaren, pliktigt genast lösa ägoområdet. Är däremot, efter afskiljande af hvad till gata skall utläggas, återstoden tillräcklig såsom byggnadstomt, äge här stadgad lösningsskyldighet icke rum.

Styckning af ägoområde inom befintlig stadsplan, som försiggått efter det denna lag trädt i kraft, må ej föranleda ökad lösningsskyldighet för samhället, ej heller styckning af ägoområde, som, efter det denna lag blifvit gällande, ägt rum, sedan stadsplan för området blifvit af samhället antagen.

10 §.

Skulle den samhälle enligt 9 § åliggande lösningsskyldighet föranleda betungande utgifter å tid, då stadsplans genomförande för ägoområde, som skall inlösas, ännu icke anses vara af behovet påkalladt, och har Konungen förty medgifvit anstånd med planens genomförande, må anmaldt, emot planen stridande byggnadsföretag tillåtas.

11 §.

Skall enligt stadsplan en för allmänt begagnande upplåten gata till hela sin bredd eller en del däraf igenläggas, och blifver i följd däraf tomt

i saknad af utfartsväg eller eljest otjänlig till bebyggande, vare samhället pliktigt lösa tomten, innan gatan må igenläggas.

Där enligt fastställd ändring i stadsplan en å denna upptagen men annu icke för allmänt begagnande upplåten gata till hela sin bredd eller någon del däraf uteslutes ur planen, vare samhället skyldigt lösa tomt invid gatan, som i följd af ändringen blifver i saknad af utfartsväg eller otjänlig till bebyggande, dock endast såvida byggnadsföretag å tomten efter erhållet tillstånd påbörjats, före det samhället fattat beslut om ändringen, eller ock tomten förvärfvats, sedan planen blifvit gällande men före beslutet om ändringen.

Orsakas eljest skada, därigenom att gata till hela sin bredd eller någon del däraf igenlägges eller uteslutes ur stadsplanen, skall samhället därför utgifva ersättning.

12 §.

Twist om skyldighet för samhälle att enligt 9 § lösa ägoområde eller, efter ty i 11 § sägs, lösa tomt eller ersätta skada skall prövas af domstol, men i fråga om sättet för löseskillings eller ersättnings bestämmande och utgifvande gälla hvad därom i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof är stadgadt.

13 §.

Där så lämpligt finnes, må samhälle, innan fullständig stadsplan för område upprättas, låta uppgöra plan öfver de hufvudgator, som äro afsedda att framdragas öfver området. Ansökan om fastställelse af dylik plan göres hos Konungen.

Sedan fastställelse vunnits, vare samhället berättigadt och, där vederbörande jordägare så äskar, pliktigt att genast, i den ordning förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof föreskrifver, lösa den för planens genomförande erforderliga mark. Ingår häri väg eller plats, som är till allmänt begagnande upplåten, vare lag som i 3 § sägs.

14 §.

Vid bestämmande af lösen eller ersättning, hvarom i detta kapitel stadgas, må hänsyn icke tagas till den ökning i värde, som genom utförande

af stadsplan eller sådan plan, som i 13 § omförmåles, uppstår för den fastighet, hvarom fråga är.

Har, efter det fastställelse vunnits å sådan plan, som afses i 13 §, å mark, som erfordras för planens genomförande, uppförts byggnad eller stängsel eller anlagts plantering, må ersättning därför vid markens inlösende icke utgå.

15 §.

Kan samhälle, som enligt 3, 9 och 13 §§ skall utgifva lösen för mark, i stället lämna ägaren annan mark, så belägen, att den kan sammanläggas med mark, som kan återstå af ägaren tillhörigt område, då skall sådant utbyte ske, om det å endera sidan yrkas och andra sidan ej genom flyttning af läget lider märkligt men. Härvid skola skiftesstadgans bestämmelser om ägoutbyte i tillämpliga delar lända till efterrättelse, dock att marken skall uppskattas i penningar med hänsyn till dess läge och lämplighet i öfrigt såsom byggnadstomt.

Anmälan om fastställt utbyte skall af den myndighet, som meddelat fastställelsen, göras hos vederbörlig domstol för anteckning i fastighetsboken.

2 Kap.

Om gatas upplåtande och underhåll samt om tomtägars skyldighet att återgälda samhället värdet af mark till gata.

16 §.

I stadsplan upptagen ny gata, hvilken det icke på grund af stadgandet i 4 § tillkommer jordägaren att anlägga, skall upplåtas för allmänt begagnande, i den mån bebyggandet vid densamma fortskrider kvarter efter kvarter, räknadt från förut till allmänt begagnande upplåten gata, så att hus finnas vid den ifrågavarande gatudelen uppförda till en sammanlagd längd af minst en tredjedel af de vid samma gatudel å bägge sidor befintliga tomtlinjer.

Angående sättet för ordnande och anläggning af gata äfvensom skyldigheten att ombesörja och bekosta gatas anläggning och underhåll gälla hvad för hvarje samhälle är eller varder stadgadt.

17 §.

Då redan befintlig gata skall enligt stadsplan invid tomt utvidgas, skall den nya gatudelen upplåtas till allmänt begagnande, i den mån tomten blifvit bebyggd åt gatan.

18 §.

Har väg eller plats utan ersättning upplåtits till gata, eller har på grund af stadgandet i 4 § gata anlagts af jordägaren, åligger samhället eller, där på grund af särskilda bestämmelser annan är underhållsskyldig, denne att öfvertaga underhållet, i den mån bebyggandet fortskrider, såsom i 16 § sägs.

19 §.

Är gata, som finnes upptagen i stadsplan, hvilken blifvit fastställd före det denna lag trädte i kraft, icke då upplåten till allmänt begagnande, och har samhället först efter den tid förvärfvat den för gatan erforderliga mark, vare ägare af tomt vid gatan skyldig ersätta samhället värdet af gatumarken utmed tomten intill gatans midt, dock ej till större bredd än nio meter. Ingår till allmänt begagnande upplåten väg eller plats i gatumarken, eller har gatumark eljest utan lösen af annan än vederbörande tomtägare upplåtits åt samhället, skall ägare af tomt å hvardera sidan utgifva godtgörelse för hälften af det för gatan i öfrigt erforderliga området till en bredd af högst nio meter. Har ägare af tomt vid någondera sidan utan lösen öfverlåtit gatumark till samhället, vare ersättningsskyldigheten för ägare af den tomt i mån däraf jämkad.

Enahanda ersättningsskyldighet åligger, där stadsplan fastställes efter det denna lag trädte i kraft, ägare af tomt invid gata, som upptagits i planen, om gatumarken icke, efter ty i 4 § sägs, skall öfverlåtas till samhället utan ersättning.

Är tomt belägen i hörnet af två sådana gator, som ofvan afses, omfattar ersättningsskyldigheten tillika den del af gatukorset, som inneslutes af den nyss angifna gatumarkens utdragna gränslinjer.

Har tomt förvärfvats från samhället, vare ägare af den tomt fri från här stadgad ersättningsskyldighet.

20 §.

Den ersättning för gatumark, tomtägare enligt 19 § har att utgifva, skall af byggnadsnämnden särskildt för hvarje tomt uträknas, efter de belopp, samhället utgifvit för gatumarken, utan hänsyn till kostnad, som kan hafva blifvit använd för markens planerande och ordnande till gata. Ej må i värdet af gatumarken inräknas värdet af byggnad, stängsel eller plantering.

Tomtägare, som icke åtnöjes med det sålunda utrönta ersättningsbeloppet, är berättigad, senast inom trettio dagar efter det underrättelse härom bevisligen tillställts honom, påfordra ny uppskattning af värdet å den gatumark, han är skyldig ersätta. Dylik uppskattning skall göras af sådan särskild nämnd, hvarom stadgas i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof. Ersättningen bestämmes efter markens värde vid uppskattningen, men må ej sättas högre än samhällets kostnad för markens förvärfvande.

Uppstår tvist om vidden af den gatumark, tomtägaren har att ersätta, skall särskildt värde uträknas å den mark, hvarom tvisten gäller.

21 §.

Ersättning för gatumark skall af tomtägare utgifvas, då gatan upplåtits till allmänt begagnande samt tomten blifvit bebyggd. Ersättning, som då ej är till beloppet fastställd, skall erläggas senast tre månader efter det sådant skett.

Intill dess nu stadgad betalningsskyldighet blifvit fullgjord, må tomtägare, där samhället det yrkar, af rätten förbjudas att hafva utgång från tomten åt gatan.

Tomtägare vare ej berättigad bebygga tomt åt gata, som blifvit till allmänt begagnande upplåten, innan han ställt säkerhet för ersättningens utgifvande.

22 §.

Skall enligt stadsplan gata vidgas, och medför vidgningen rätt att vid gatan uppföra högre byggnad än förut, vare den, som äger tomt vid någondera sidan om gatan och vill begagna sig af denna rätt, skyldig ersätta samhället högst en fjärdedel af värdet å den mark, som fordras för gatans vidgning intill aderton meter framför hans tomt.

I fråga om ersättningsbeloppets fastställande och tiden för dess utgifvande skola de i 19, 20 och 21 §§ meddelade bestämmelser äga motsvarande tillämpning, och vare tomtägaren ej berättigad utföra byggnadsföretag, som här afses, förrän han ställt säkerhet för ersättnings utgifvande.

3 Kap.

Om tomtindelning.

23 §.

Är stadsplan till större eller mindre del grundad på en viss tomtindelning, som därmed står i omedelbart samband, skall den tomtindelning, som sålunda uppgöres i sammanhang med stadsplanen, jämte denna underställas Konungens pröfning.

I alla andra fall skall byggnadsnämnden, enligt de närmare föreskrifter som äro eller varda meddelade, handlägga frågor om kvarters indelande i byggnadstomter samt om jämkningar i gällande tomtindelning. Nämndens beslut i dessa ärenden skola underställas Konungens befallningshafvande, som antingen utan förändring fastställer eller ock ogillar besluten.

Beslut om sådan jämkning i gällande tomtindelning, hvarigenom två tomter sammanläggas till en eller från tomt afstyckas viss del att med annat område sammanläggas till en tomt eller med tomt sammanlägges område, som ej i tomtindelning ingår, eller tomtedel, som förvärfvats i den ordning förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof föreskrifver, må ej gå i verkställighet, förrän, på sätt i lagen angående förändring af tomts område stadgas, rätten lämnat medgifvande till den åtgärd.

Rätt att påkalla tomtindelning inom kvarter tillkommer ägare af mark, hvilken ej redan utgör tomt.

24 §.

Ägare af tomt inom kvarter, som helt och hållet eller till större delen afbrunnit, må, där befintlig tomtindelning icke öfverensstämmer med gällande föreskrifter, påkalla ny tomtindelning inom kvarteret.

Varder tomt, i följd däraf att en del utlägges till gata, så minskad, att återstoden icke är användbar för bebyggande, eller utgör område, som uppkommer i följd däraf, att gata till hela sin bredd eller någon del däraf igenlägges, icke för sig lämplig byggnadstomt, då må ock ny tomtindelning, när någon ägare det begär, ske, i den utsträckning som pröfvas erforderlig för beredande af lämpliga byggnadstomter.

Äro vederbörande tomtägare inom byggnadskvarter ense om ändring i befintlig tomtindelning, må densamma fastställas, såvida den pröfvas vara för kvarterets ändamålsenliga bebyggande lämplig.

25 §.

Genom tomtindelning, som af byggnadsnämnden beslutes, må ej ändring göras i gränserna för kronan tillhörigt område, såvida Konungen ej därtill gifver lof.

26 §.

Tillstånd till utförande af byggnadsföretag inom kvarter må ej meddelas, med mindre sökanden visar, att det område, hvarå byggnaden är afsedd att uppföras, utgör en i öfverensstämmelse med gällande tomtindelningsplan bildad byggnadstomt, äfvensom, där så erfordras, styrker, att byggnadsnämnden gifvit tillstånd till tomtens bildande och att hinder för verkställighet af nämndens beslut ej enligt 23 § mött.

27 §.

Äro flera ägare af särskilda delar uti en i gällande tomtindelningsplan upptagen tomt, vare den, hvars tomtedel är bebyggd, berättigad till

sig lösa tomtedel, som är obebyggd. Begagnar han sig icke af denna rätt och finnas flera än en obebyggd tomtedel eller äro samtliga tomtdelarna obebyggda, hafva ägare af obebyggd tomtedel rätt att lösa annan sådan tomtedel. Vilja flera ägare af bebyggda tomtdelar eller flera ägare af obebyggda tomtdelar lösa samma obebyggda tomtedel eller vilja flera ägare af obebyggda tomtdelar lösa en hvar annans tomtedel, hafve den företräde att lösa, hvars tomtedel är störst, och skilje lotten mellan dem, hvilkas tomtdelar äro lika stora.

Finnes bebyggd tomtedel vara af ringa värde i förhållande till värdet af annan bebyggd eller obebyggd tomtedel, då må ägaren af den tomtedel, som har större värde, lösa den andra tomtdelen.

Varder obebyggd tomtedel ej inlöst af annan delägare i tomten, vare samhället pliktigt att, när ägaren det begär, till sig lösa tomtdelen.

28 §.

Twist om rätt eller skyldighet att, efter ty i 27 § sägs, lösa del i tomt skall handläggas i den för tvistemål i allmänhet stadgade ordning, men i fråga om sättet för löseskillingens bestämmande och utgifvande gälle hvad i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof finnes stadgad.

29 §.

Kan den, som skall lösa obebyggd tomtedel, i stället lämna ägaren mark af beskaffenhet, som i 15 § sägs, må utbyte ske, på sätt och under villkor som i nämnda § stadgas.

4 Kap.

Allmänna bestämmelser.

30 §.

Företager någon byggnadsarbete utan byggnadsnämndens tillstånd, där sådant enligt denna lag erfordrats, eller att utan att hafva på förhand

hos byggnadsnämnden anmält arbetet, där sådant bort ske, böte från och med fem till och med femhundra kronor och vare dessutom underkastad skyldighet att ändra det utförda arbetet, om byggnadsnämnden finner nödigt sådant förordna.

Böter enligt denna lag tillfalla kronan. Saknas tillgång till deras fulla gäldande, skola de förvandlas efter allmän strafflag.

31 §.

Förseelse, hvarom i 30 § sägs, åtalas af allmän åklagare vid polisdomstol, där särskild sådan är inrättad, men eljest hos poliskammare eller, där sådan icke finnes, vid allmän domstol. I fråga om klagan öfver domstols eller poliskammares beslut i dessa mål gälle hvad i allmänhet angående besvär i brottmål är förordnad.

32 §.

Öfver beslut, som enligt denna lag af byggnadsnämnden meddelas, må klagan föras hos Konungens befallningshafvande inom trettio dagar efter erhållen del af beslutet.

33 §.

Skall på grund af föreskrift i 9, 11, 13 eller 27 §§ mark, tomt eller tomtedel lösas eller enligt 11 § ersättning utgifvas för skada, må en hvar sakägare göra ansökan om tillsättande af den särskilda nämnd, som har att bestämma löseskillingens eller ersättningens belopp.

Godtgörelse åt den särskilda nämnden äfvensom all undersökningskostnad skola i fall, som afses i 9, 11 och 13 §§, gäldas af samhället och i fall, som omförmäles i 27 §, af den som skall utgifva löseskillingen.

Erfordras enligt 20 § ny uppskattning af värdet å den gatumark, tomtägare är skyldig ersätta samhället, må jämväl samhället göra ansökan om den särskilda nämndens tillsättande. Godtgörelse till nämnden och annan kostnad gäldas, där ersättningen varder satt till lägre belopp än enligt byggnadsnämndens uträkning, af samhället, men eljest af tomtägaren.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 190 .

Förslag

till

ändringar i nedannämnda §§ af byggnadsstadgan för rikets städer.

§ 1.

Städernas planläggning och bebyggande skola ske enligt *lagen angående stadsplan och tomtindelning samt denna byggnadsstadga och städernas i öfverensstämmelse därmed upprättade byggnadsordningar, innehållande de ytterligare föreskrifter, som anses erforderliga för ordnande af hvarje särskild stads byggnadsväsen.*

§ 2.

Nuvarande 1 utgår.

1. Byggnadsordning *för stad* antages etc. enligt nuvarande lydelsen af 2.
2. Samma lydelse som nuvarande 3.
3. Samma lydelse som nuvarande 4.

§ 3.

1. Närmaste inseendet öfver stads bebyggande utöfvas af *byggnadsnämnden*.
- 2—8 oförändrade.

§ 6.

1. Byggnadsnämnden öfvervakar efterlefnaden af *lagen angående stadsplan och tomtindelning*, denna stadga och stadens byggnadsordning

samt upptager och afgör de ärenden, som enligt dem skola bedömas och ej tillhöra annan myndighets pröfning.

2. Särskildt bör nämnden ägna synnerlig uppmärksamhet däråt, att i afseende på stadsplanen — — — — — efterlefves; att *tomtindelning* och *tomtreglering* ändamålsenligt verkställas och att byggnadstomterna därvid erhålla tillräckligt yttinnehåll; att — — — — — bildas; samt att — — — — — bebyggande.

§ 7.

1. I alla — — — — — Kungl. Maj:ts befallningshafvande.
2. Innan stadsfullmäktige eller allmänna rådstugan *afgöra eller yttra sig öfver förslag till stadsplan eller till tomtindelning och tomtreglering eller pröfva förslag till ändring i stadsplan eller till stadgande i byggnadsordningen*, skall, såvida ej byggnadsnämnden själf väckt förslaget, dess yttrande inhämtas. Vid underställning — — — — — åtfölja.

§ 9.

Nuvarande 1, 2 och 3 utgå.

1. Visar sig behof eller uppstår eljest önskan att utsträcka *stads bebyggande* till område, som ej innefattas i den gällande stadsplanen, bör genom stadens försorg plan för detta område skyndsamt uppgöras, på det icke hinder genom byggnader må läggas för en sådan plans genomförande.

2. *Sälunda uppgjort förslag till stadsplan skall genom byggnadsnämndens försorg hållas för allmänheten tillgängligt under minst en månad efter därom utfärdad kungörelse, och skola ägarna af de fastigheter, som beröras af planen, om de äro kända och inom riket boende, genom särskilda kallelsebref härom underrättas.*

3. *Efter utgången af den i näst föregående mom. omförmälda tid skall byggnadsnämnden för pröfning öfverlämna förslaget jämte inkomna anmärkningar och eget utlåtande öfver dem till stadsfullmäktige eller, där sådana ej finnas, allmänna rådstugan. Antages stadsplan, skola vederbörande fastighetsägare, så fort ske kan, härom underrättas, på sätt i mom. 2 stadgas.*

4. *Varder planen fastställd, skall densamma under minst en månad efter därom af byggnadsnämnden utfärdad kungörelse vara offentligan framlagd.*

5. *Hvad i mom. 2, 3 och 4 sägs om stadsplan gälle äfven om ändring i stadsplan samt om sådan plan, hvarom förmäles i 13 § af lagen angående stadsplan och tomtindelning.*

§ 10.

Är med föranledande af bestämmelse i 2 § af lagen angående stadsplan och tomtindelning förslag till stadsplan uppgjort icke af staden utan af ägaren till den mark, hvarå planen är afsedd att tillämpas, skall ansökan om fastställelse af planen inlämnas till Kungl. Maj:ts befallningshafvande, som däröfver infordrar stadsfullmäktiges eller allmänna rådstugans yttrande, innan handlingarna till Kungl. Maj:t insändas.

Varder planen fastställd, skall ett exemplar däraf med tillhörande beskrifning jämte Kungl. Maj:ts beslut om fastställelsen af jordägaren ofördröjligen ingifvas till byggnadsnämnden, som föranstaltar om planens framläggande, såsom i § 9 mom. 4 sägs.

§ 11.

1. *Stadsplan och sådan plan, hvarom i 13 § af lagen om stadsplan och tomtindelning förmäles, skola — — — — — beskrifning.*
2 och 3 oförändrade.

§ 12.

1. *Stadsplan bör så uppgöras — — — — — prydlighet. För sådant ändamål bör tillses bland annat, att gatornas bredd och riktning lämpas efter rörelsens behof; att torg — — — — — husraderna.*
2. *Oförändrad.*

§ 13.

I ny stad eller stadsdel må gata, som är afsedd att förmedla betydligare trafik, ej utläggas till mindre bredd än 18 meter. Annan gata

må utläggas med en bredd af endast 12 meter och inom område, som är afsedt allenast för bostadshus med särskilda föreskrifter i afseende å byggnadssättet, med än mindre bredd.

§ 15.

Städerna — — — — helt och hållet iakttagas. (Återstoden utgår.)

§ 17.

1. Kvarters — — — — kvarteret.

2. (2 och de två första punkterna af 3 utgå) Drätselkammaren eller annan kommunens förvaltande myndighet, som i byggnadsordningen bestämmes, bör vaka däröfver, att vid handläggningen af frågor om *kvarters indelning i tomter eller om jämkning i gällande tomtindelning* afvikelse icke sker från syftet i denna stadga att ernå en väl ordnad tomtindelning; och äger denna myndighet för sådant ändamål att, där anledning förefinnes, öfverklaga byggnadsnämndens och Kungl. Maj:ts befallningshafvandes beslut, hvilka därför skola samma myndighet delgifvas.

Nuvarande 4 uteslutes.

§ 18.

1. Vid tomtindelningar skall noga tillses, att *hvarje tomt får gränslinje mot gata, som är i stadsplan upptagen*, och att tomterna erhålla sådan form och storlek samt jämväl i öfrigt så läggas, att de — — — — bebyggas.

2. Oförändrad.

3. *Såvidt sådant utan åsidosättande af de i mom. 1 och 2 gifna föreskrifter kan ske, har byggnadsnämnden att vid tomtindelning rätta sig efter bestående äganderättsförhållanden; och bör nämnden verka för, att uppkommande tvistefrågor lösas genom öfverenskommelse mellan vederbörande sakägare.*

§ 22.

1. I hvarje stad — — — — — afloppen.
2. Ny stad eller stadsdel må ej bebyggas, utan att sådan plan, som ofvan omförmäles, för honom är antagen och sättes i verket, i den mån gatorna upplåtas för allmänt begagnande.
3. Byggnadstomt — — — — — försvåras.

§ 37.

1. Vid ansökan om byggnadslof, hvarom i 6 § af lagen om stadsplan och tomtindelning förmäles, skola fogas ritningar, så upprättade, som i byggnadsordningen närmare bestämmas. Dessa — — — — — utmärkt.
2. För mindre — — — — — fogas.

§ 38.

1. Då nämnden pröfvar byggnadsfrågor, bör tillses, jämte annat som till en sådan pröfning hör, att anmälde byggnadsföretag öfverensstämmer med gällande stadsplan och tomtindelning, att byggnaderna äro lämpliga för de tomter — — — — — prydlighet.

2. Vid pröfning af ansökan om tillstånd att bebygga tomt, som icke gränsar till en för allmänt begagnande upplåten gata, har nämnden att tillse, att ägaren förvärfvat rätt till utfartsväg från tomten och att nödig åtgärd vidtagits för vattnets afledande från tomten på ett för hälsovården betryggande sätt.

3. Är byggnad ej uppförd inom fem år sedan lof därtill gafs, har tillåtelsen jämte den å ritning meddelade fastställelse förfallit.

§ 41.

1. När byggnad — — — — — betecknas.
2. Hos nämnden skall föras tomtbok, hvari för hvarje tomt eller annan lägenhet anteckning göres om alla tomten eller lägenheten rörande beslut i fråga om stadsplans eller tomtindelnings genomförande.

§ 43.

Anmäles hos byggnadsnämnden sådant statens eller annat allmänt byggnadsföretag, hvarom stadgas i 8 § af lagen angående stadsplan och tomtindelning, skall nämnden tillse, att byggnaden får sitt läge å därför bestämd plats, samt iakttaga hvad i §§ 39 och 41 är föreskrifvet.

§ 50.

Hvad i denna stadga är föreskrifvet om stad gälle i tillämpliga delar äfven för köping så ock för annan ort, för hvilken sådant förordnande meddelats, som i 1 § af lagen angående stadsplan och tomtindelning omförmäles; skolande Kungl. Maj:ts befallningshafvande i de nu nämnda fallen, efter det vederbörande blifvit hörda, till Kungl. Maj:ts pröfning öfverlämna förslag dels om byggnadsnämndens på stället sammansättning och utväljande samt vidden af hennes befogenhet dels angående hvilka myndigheter i öfrigt skola fullgöra de åligganden, som enligt denna stadga tillkomma byggnadsnämnd i stad eller annan lokalmyndighet därstädes. Kungl. Maj:ts befallningshafvande skall ock, där så erfordras, förordna lämplig person att, till dess byggnadsnämnd eller annan myndighet kan träda i verksamhet, i dess ställe utöfva tillsyn öfver efterlefnaden af gällande föreskrifter.

Förslag

till

lag om ändrad lydelse af § 1 i förordningen angående jords eller lägenhets afstående för allmänt behof den 14 april 1866.

§ 1.

Då Konungen pröfvar nödigt, att jord eller lägenhet, som enskild man, menighet eller inrättning tillhör, begagnas skall, antingen till rikets försvar, till allmän väg, bro, hamn eller lastningsplats, till uttappning eller sänkning af sjö, till strömningsning, farled eller annan vattenledning, till allmän byggnad eller till dylikt allmänt behof, vare ägare pliktig att afstå hvad för ändamålet fordras; njute dock den, som härigenom skada lider, ersättning därför. Har ägare af flygsandsfält försummat att därom taga sådan vård, som särskildt föreskrifven är, äge ock Konungen förordna, att det fält afstås skall; och gälle i öfrigt, i fråga om villkoren för afträddande däraf, hvad i denna förordning om annan jord eller lägenhet stadgas.

Om skyldighet att afstå jord eller lägenhet, som erfordras för stadsplans genomförande i stad, köping eller annan dylik ort, därom är särskildt stadgadt.

Är fråga — — — — — ersättning.

Kan ej — — — — — stadgas.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 190 .

Förslag

till

lag om ändrad lydelse af 1 § i lagen angående förändring af tomts område den 26 maj 1899.

1 §.

Vill i stad någon sammanlägga två tomter till en, eller från tomt afstycka viss del att med annat område sammanläggas till en tomt, eller med tomt sammanlägga område, som ej i tomtindelning ingår, eller tomt-del, som förvärfvats i den ordning gällande författning om jords eller lägenhets afstående för allmänt behof föreskrifver, söke rättens medgifvande till den åtgärd.

Hvad nu är sagdt afser icke sådan förändring af tomts område, som sker genom ägoutbyte enligt 15 och 29 §§ i lagen angående stadsplan och tomtindelning.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 190 .

Förslag

till

lag angående ändrad lydelse af § 80 mom. 3 i förordningen om kommunalstyrelse på landet den 21 mars 1862, sådant detta lagrum lyder enligt lagen den 27 maj 1898.

§ 80.

Mom. 3. Afser förordnande, hvarom i mom. 1 sägs, allenast en eller flera af de i samma mom. omförmälda författningar, skola de i denna § meddelade bestämmelser lända till efterrättelse i fråga om sådana ärenden, som åsyftas i de författningar, förordnandet angår.

Då Kungl. Maj:t förordnar om tillämpning för område å landet, som ej utgör egen kommun, af lagen angående stadsplan och tomtindelning, bestämmes härvid äfven om och i hvad mån de i denna § lämnade föreskrifter skola för sådant område lända till efterrättelse.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 190 .

MOTIV.

I anledning af en inom Riksdagens andra kammar år 1884 väckt motion hemställde Riksdagen i underdånig skrifvelse den 9 maj 1884, att Kungl. Maj:t tacktes låta utarbета och för Riksdagen framlägga förslag till lagbestämmelser för ordnande af de rättsförhållanden, som uppstode mellan kommunerna och enskilda i följd af fastställande af planer för eller vid utförande af beslut om reglering af gator, torg eller allmänna platser i stad eller köping eller å annan ort, för hvars bebyggande stadganden lika med de för stad gällande ansåges böra på grund af befolkningens täthet tillämpas.

*Föregående
förslag till
lag om stads-
plan m. m.*

Den 3 oktober 1884 uppdrog Kungl. Maj:t åt en kommitté*) att utarbета de författningsförslag, hvilka kunde föranledas af Riksdagens omnämnda skrifvelse. Kommittén afgaf den 24 augusti 1885 sitt betänkande, omfattande förslag till lag om stadsplan och tomtindelning jämte däraf beroende ändringar i åtskilliga författningar. Lagförslaget var fotadt på följande hufvudgrunder.

Fastställelse af stadsplan skulle medföra skyldighet för ägare af mark eller byggnad, som toges i anspråk för planens genomförande, således äfven för kronan, att afstå densamma med skyldighet för samhället att därför, såvida ej annorlunda stadgades, gifva lösen. Sedan stadsplan blifvit fastställd, skulle det vara förbjudet att bygga å mark, som skulle ingå i gata eller annan allmän plats eller å ägoområde, som efter afskiljande af gatumark ej utgjorde ändamålsenlig byggnadstomt. Med detta förbud skulle vara förenad skyldighet för samhället att lösa respektive områden. Där genomförande af stadsplan för ordnande af trångt eller eljest olämpligt bebyggt område icke annorledes kunde ske, skulle samhället efter Konungens bepröfvande kunna få rätt att mot lösen förvärfa alla de fastigheter, som berördes af stadsplanen, vare sig de erfordrades för gator eller icke.

Den, som ville bebygga tomt åt en ännu icke utlagd gata, skulle vara skyldig att utan ersättning åt samhället öfverlåta äganderätten till

*) Kommittén bestod af landshöfdingen C. A. Sjöcrona såsom ordförande samt herrar J. G. Richert, L. Broomé, F. Berglöf och M. Rubenson såsom öfrige ledamöter.

mark för halfva gatan utmed tomten, dock ej till större bredd än nio meter, hvilken gatemark skulle lämnas fri från in-teckning och fri från byggnader. Tomtägare, som icke ägde gatemark, skulle i stället gifva ersättning för marken efter värdering. Enahanda skyldighet åläge tomtägare, hvilken, innan lagen trädte i kraft, bebyggt sin tomt åt gata, som skulle enligt stadsplan utläggas, äfvensom tomtägare, som ville bebygga tomt åt gata, hvilken upplåtits till allmänt begagnande, innan sådant lagligen behöft ske.

Om utvidgning af redan befintlig gata medförde rätt att uppföra högre byggnad än förut, skulle den, som ägde tomt å någondera sidan af gatan, vara skyldig att, då han ville begagna sig af denna rätt, ersätta samhället högst en fjärdedel af värdet å den mark, som fordrades för gatans vidgning intill aderton meter framför hans tomt.

Om inom planlagdt område tomt efter tomt bebyggdes i oafbruten följd, räknadt från befintlig gata, skulle för hvarje tomt, när densamma blifvit bebyggd, vidliggande hälft af gatan upplåtas till allmänt begagnande, ehuru högst för en bredd af nio meter. Om bebyggandet, räknadt från befintlig gata, skedde annorledes än tomt efter tomt, skulle, när minst halfva antalet tomter efter någondera sidan inom ett kvarter blifvit bebyggda, vidliggande hälft af gatan till angifven bredd upplåtas för allmänt begagnande. Mark, hvarmed befintlig gata invid tomt utvidgades, skulle till allmänt begagnande upplåtas, när tomten blifvit bebyggd åt gatan.

Om för stadsplans genomförande gatemark skulle läggas till tomt, vore dess ägare skyldig lösa marken senast då tomten bebyggdes. Skulle så stor del af en egendom ingå i gata, att återstoden ej utgjorde lämplig byggnadstomt, vore samhället skyldigt inlösa denna återstod, allenast om ägaren icke genom byte eller lösen kunde förvärfva nödigt tomtområde, men tomt, som blefve i saknad af utfartsväg i följd af gatas igenläggning, skulle alltid af samhället lösas, hvarjämte annan skada i följd af igenläggningen skulle af samhället ersättas.

Ägare af mark inom ett till tomter ej förut indeladt område vore berättigad erhålla tomtindelning. Rätt att påkalla ändrad tomtindelning skulle dessutom tillkomma ägare af tomt inom afbrunnet kvarter. Vidare finge, om tomt, i följd däraf att en del utlades till gata eller allmän plats, så minskades, att återstoden ej vore användbar för bebyggande, ny indelning af denna och omedelbart angränsande tomter ske.

Vore flera personer ägare af särskilda delar i en på något af nämnda sätt bildad tomt, skulle ägare af bebyggd tomtedel vara berättigad förvärfva obebyggda delar och därefter den, som ville bygga, hafva företrädesrätt att lösa. Bland i öfrigt likställda ägare hade den, som ägde större tomt-

del, företrädesrätt och, om tomtdelarna vore lika stora, den, som först sökt byggnadslof. Om samhälle, då mark skulle inlösas, eller tomtägare, då han ville förvärfva annans tomtdel, i stället ville lämna lika god obebyggd mark med sådant läge, att den kunde sammanläggas med mark, som återstode af ägarnes område, finge sådant utbyte ske, om ägaren ej genom flyttning af läget lede märkligt men.

Uppkommande frågor om lösen eller utbyte, om uppskattning af egendoms värde samt huruvida och till hvilket belopp ersättning borde utgå skulle pröfvas af en särskild nämnd, stadsplanenämnden, bestående af en ordförande, utsedd för tre år af konungens befallningshafvande, och fyra ledamöter, uttagna bland tjugu för ändamålet för en tid af tre år utsedda personer. Lösen skulle, så vidt ske kunde, bestämmas efter gångbart pris å egendom i närheten af lika läge, storlek och beskaffenhet. Hvad nämnden beslutade i afseende å värde af egendom eller belopp af ersättning finge icke öfverklagas, men den, som i annat fall vore missnöjd med nämndens beslut, finge fullfölja talan däremot i den för skiftes- mål stadgade ordning.

Kommittéförslaget utställdes till yttrande af öfverståthållareämbetet, länsstyrelserna i riket och öfverintendentsämbetet, hvarjämte detsamma undergick granskning i högsta domstolen. Förslaget föranledde emellertid icke någon proposition till Riksdagen, enär, efter hvad som upplysts vid 1891 års riksdag, dåvarande statsrådet och chefen för justitiedepartementet vid pröfningen af de grunder, på hvilka förslaget var byggdt, funnit, att en lämplig lagstiftning i ämnet icke kunde på desamma grundas.

Frågan fick därefter hvila till 1897 års riksdag, då i en motion inom andra kammaren föreslogs, att Riksdagen skulle återupptaga sin skrifvelse af år 1884. Motionen, som afstyrkts af lagutskottet, bifölls af andra kammaren men afslogs af den första och hade således förfallit.

Vid 1899 år riksdag återupprepades motionen, och i öfverensstämmelse därmed hemställde då lagutskottet om en skrifvelse i ämnet till Kungl. Maj:t. Lagutskottet framhöll, att ganska mycket skulle vara vunnet redan därigenom, att i expropriationsförordningen intoges bestämmelse därom att, då del af tomt för gatureglerings genomförande måste exproprieras, hänsyn finge vid ersättningens bestämmande tagas till den fördel, tomtägaren hade att af regleringen påräkna, samt genom stadgande om rättighet för kommunen att vid expropriation för gaturegleringar lämna vederbörande tomtägare i vederlag annan jord inom det område, som af gaturegleringen berördes. Lagutskottets förslag antogs i bägge kamrarna utan votering, hvar- efter riksdagens beslut anmäldes hos Kungl. Maj:t genom skrifvelse den 10 maj 1899.

Öfver denna Riksdagens skrifvelse hördes öfverståthållareämbetet, länsstyrelserna samt myndigheterna i rikets städer. De flesta hörda myndigheter tillstyrkte en lagstiftning i det af riksdagen förslagna syftet. Sju länsstyrelser och nio myndigheter afstyrkte dock förslaget, att tomtägare skulle tvingas taga jord i vederlag, eller ansågo, att en sådan tvångsrätt endast med stor urskillning borde komma till användning. En länsstyrelse och en magistrat afstyrkte det föreslagna tillägget till expropriationsförordningen. Två magistrater afstyrkte all lagstiftning i den antydda riktningen, och två länsstyrelser uttryckte sin tvekan om möjligheten att i ämnet åvägabringa en lämplig lagstiftning.

Öfversikt af
utländsklag-
stiftning.

Innan kommitterade närmare redogöra för fullgörandet af det dem lämnade uppdrag att utarbета de författningsförslag, hvartill riksdagens sistberörda framställning kunde gifva anledning, torde det vara erforderligt att till fullständigande af den öfversikt öfver utländsk lagstiftning å förevarande område, hvilken återfinnes i 1885 års kommittébetänkande och till hvilken här må hänvisas, lämna en redogörelse för en del främmande länders lagar i ämnet, hvilka tillkommit efter år 1885.

Norge.

I Norge har den 27 juli 1896 utfärdats en ny byggnadslag för landets städer utom Kristiania, Bergen och Trondhjem. Den är med nyss angifna undantag gällande för landets samtliga köpstäder och lastageplatser samt utanför dessa inom ett område af 200 meter, hvilket område förty skall lyda under vederbörande stads eller lastageplats' byggnads- och kommunalstyrelser. Konungen kan dessutom förklara, att lagen i dess helhet eller delvis skall äga giltighet jämväl för förstäder å landet, samt därvid såväl förordna, att stadens byggnadsmyndigheter skola utsträcka sitt verksamhetsområde till förstaden, som bestämma, att denna, i de afseenden lagen omförmåler, skall lyda under stadens kommunalstyrelse och att förstadens invånare efter af Konungen bestämda grunder skola delta i utgifterna för stadens byggnadsväsen. Slutligen kan lagen helt eller delvis af Konungen förklaras gällande för område å landet, inom hvilket större komplex af byggnader uppförts eller en lifligare byggnadsverksamhet är att förvänta.

För hvarje stad kan kommunalstyrelsen efter vederbörande myndigheters hörande besluta, huruvida och i hvad mån någon del af stadens område skall vara undantagen från lagens bestämmelser. Sådant beslut, som ej får afse ändring i gällande föreskrifter om afstående af mark, erfordrar dock för sin giltighet Konungens fastställelse.

I hvarje kommun skall vederbörande myndighet, i den mån regleringsplan ej finnes, utarbета förslag till fullständig dylik plan för område, som lyder under den allmänna byggnadslagstiftningen. Förslaget med beskrifning och uppgift på gatornas höjdförhållanden skall, efter det vederbörande fastighetsägare satts i tillfälle att taga del däraf, öfversändas till kommunalstyrelsen för antagande. Samma bestämmelser gälla i fråga om ändring i och tillägg till planen.

Beträffande afbrändt område stadgas särskildt, att vederbörande myndighet, äfven om plan redan förefinnes, så fort ske kan, skall taga under öfvervägande, huruvida någon förändring bör företagas, och förrän denna fråga slutligen afgjorts, får icke påbörjas återuppförande af någon byggnad.

Kommunalstyrelsens beslut i regleringsfrågor erfordra för sin giltighet Konungens fastställelse, men såväl det af vederbörande myndighet uppgjorda förslaget som kommunalstyrelsens beslut äro interimistiskt bindande, intill dess saken slutligen afgjorts, dock högst under fyra månader från det myndighetens förslag afgifvits, och den, som under denna tid måste rätta sig efter planen, äger ej, för den händelse planen ej vinner fastställelse, undfå ersättning för sina utgifter.

Fastställd regleringsplan är gällande för tomtägare, äfven om gata eller plats ännu icke upplåtits till allmänt begagnande; och ingen nybyggnad får uppföras, utan att planen följes. Vid uppförande af byggnad inom ej planlagdt område skall den byggande rätta sig efter vederbörande myndighets särskilda bestämmelser i fråga om byggnadens läge m. m.

Gatorna skola, där ortsförhållandena ej lägga hinder i vägen, vara minst 12,5 meter breda. Sedan kommunalstyrelsen beslutat expropriation för anläggning enligt fastställd plan af nya eller utvidgning af äldre gator och allmänna platser, är vederbörande jordägare pliktig att mot ersättning enligt öfverenskommelse eller efter värdering afstå erforderlig mark, såväl bebyggd som obebyggd. Vid värdering af byggnader skall till ersättningssumman läggas ett års hyresinkomst. Då byggnad, belägen utanför gatulinjen, undergår en så genomgripande reparation, att ytterväggarna ofvanför grundmurarna helt eller delvis nedtagas, är ägaren skyldig att mot ersättning indraga byggnaden i gatulinjen. Eljest verkställes expropriation af gatumark efter hand, till den utsträckning kommunalstyrelsen bestämmer. Tomtagare kan dock påfordra, att kommunen genast skall inlösa till gata eller allmän plats erforderlig obebyggd mark, då det utrönes, att hans återstående mark skulle blifva otjänlig till bebyggande, eller att hans egendom i följd af den inskränkning i möjligheten att bygga, som regleringen medför, väsentligen minskas i värde.

Vid reglering af ett afbrändt område äro vederbörande tomtägare skyldiga att till kommunen afstå den mark, som fordras för tomternas reglering sinsemellan, hvarvid de kunna kännas skyldiga att i ersättning för tomt taga lika god och lämplig tomt i samma kvarter eller vid angränsande sida af närmast belägna kvarter. Bli i följd af en sådan reglering en tomt otjänlig till bebyggande eller afskuren från gata eller allmän plats, så att den icke längre kan bebyggas mot denna, kan ägaren fordra, att kommunen skall inlösa tomten efter uppskattning eller enligt öfverenskommelse eller ock anvisa honom annan lika god tomt, så belägen, som nyss är nämndt.

I hvarje fall, då tomtägare har rätt till ersättning för afstående af mark till anläggning af ny gata eller allmän plats eller för utvidgning af äldre sådan, skall vid uppskattningen tagas hänsyn till den nytta, han kan hafva af anläggningen eller utvidgningen, så att ersättningen kan helt och hållet bortfalla, om denna nytta visas uppväga värdet af hvad som afståtts. Såväl vid fastställande af det ersättningsbelopp, som enligt dessa föreskrifter tillkommer tomtägare för afstående af mark, som vid afgörande af frågan, huruvida en tomt i följd af regleringsplans genomförande blir otjänlig till bebyggande eller väsentligen minskas i värde, får hänsyn icke tagas till styckning, som ägt rum, efter det planen antagits af vederbörande myndighet.

Då ny gata eller allmän plats anlägges af kommunen, skola ägarne af vidliggande tomter inom hvarje kvarter, i mån af tomts längd mot gata eller plats, återgälda kommunen allt hvad den utgifvit för förvärfvandet af den till gatan eller platsen erforderliga marken, så långt kvarteret sträcker sig, dock blott till en bredd af 12,5 meter. Ersättningsbeloppet skall utgifvas, då tomt blifvit bebyggd och gatan anlagd, inom tre månader efter erhållen uppgift om dess storlek. Det kan indrifvas genom utmätning och med samma förmånsrätt som den för fast egendom utgående kommunalskatten.

Nya byggnadslagar hafva vidare utfärdats för *Bergen den 19 april 1899* och för *Kristiania den 26 maj samma år*. Af de speciella bestämmelserna för *Bergen* må anföras följande.

Sedan förslag till regleringsplan behandlats af vederbörande myndighet, skall detsamma under fjorton dagar hållas tillgängligt för jordägarne, hvilka genom särskildt meddelande eller kungörelse i tidningarna skola underrättas härom med anmaning att inom utsatt tid inkomma med eventuella anmärkningar mot förslaget. Vid väsentliga ändringar i regleringsplan förfäres på samma sätt som i fråga om ny plan, hvaremot mindre väsentliga ändringar kunna beslutas af kommunalstyrelsen, utan att Konun-

gens fastställelse erfordras. Slutligen afgjorda regleringar skola antingen offentligen kungöras eller direkt meddelas vederbörande fastighetsägare. De skola dessutom anmärkas i »pantregistret» på uppläggen för de fastigheter, som af dem beröras. Ny- eller ombyggnad får icke företagas inom område, för hvilket regleringsplan är under utarbetande.

Gatubredden för nya gator skall i allmänhet utgöra minst 15 meter men kan inskränkas till 12,5 meter. Undantagsvis kunna med Konungens begifvande anläggas smalare gator äfvensom gator med en bredd af 20 meter. Ingen tomt får bebyggas, med mindre densamma har utgång till gata eller väg eller eljest därifrån finnes af vederbörande myndighet godkänd utfartsväg. Äfven då fråga är om reglering af annat område än afbrändt, är tomtägare inom området skyldig till kommunen afstå obebyggd mark, som erfordras för tomternas reglering sinsemellan, såvida det låter sig göra utan kränkning af ägarens berättigade intresse att få behålla sin egendom oförminskad. Dessutom kan kommunen med Konungens tillstånd expropriera såväl mark som byggnad, hvilken af vederbörande myndighet förklarats hälsovådlig.

Tomtagare kan, äfven om icke någon del af hans mark tages i anspråk för genomförande af regleringsplan, men tomten ändock i följd af regleringen blir otjänlig såsom byggnadstomt, därför kräfvat ersättning af kommunen. Tomtägares påstående om skyldighet för kommunen att inlösa honom tillhörig gatumark skall framställas inom ett år, från det regleringsplan blifvit honom delgifven eller kungjorts. Då tomt i följd af stadsplans genomförande blir otjänlig till bebyggande och ägaren på grund där af fordrar ersättning af kommunen, är denna berättigad att efter värdering inlösa hela tomten. Vid bedömande af frågan, huruvida en tomt i följd af stadsplans genomförande blir otjänlig till bebyggande, skall, för det fall att hvad som återstår af tomten kan nyttjas i sammanhang med angränsande, samme ägare tillhörande tomt, särskild hänsyn tagas härtill.

Då ny gata, plats, kaj eller passage anlägges af kommunen, skola ägarne af angränsande tomter inom ett kvarter ersätta kommunen dess kostnader för förvärfvandet af erforderlig mark, så långt kvarteret sträcker sig, intill en bredd af 15 meter eller, där bredare gata anlagts, 20 meter. Vid gatukors skall hvarje hörntomt återgälda utlägget för en fjärdedel af den mark, som icke ligger utmed kvarterens sidor. Om tomter finnas blott på ena sidan af gatan, skola tomtägarne ersätta kostnaden allenast för angränsande hälft af gatumarken. Därest kommunens utgift har bestämts enligt öfverenskommelse och icke genom expropriation, kunna tomtägarne påkalla ersättningsbeloppets fastställande genom värdering. Vid anläggning af ny gata öfver bebyggd mark skola ägare

af angränsande tomter återgälda kommunen dess kostnad, i mån af den ökning i värde tomterna genom anläggningen erhållit. Det åligger vidare ägare af tomt utmed gata, som vid lagens trädande i kraft ännu icke iordningstälts, att, då han bebygger tomten samt gatan med trottoar och kloakledning iordningstälts, inom vissa begränsningar ersätta kommunen kostnaden för iordningställandet till gatans halfva bredd. Dessa ersättningsbelopp kunna jämväl uttagas genom utmätning och åtnjuta samma förmånsrätt som kommunalutskylder af fast egendom.

Planer för anläggning af enskilda gator o. d. skola underställas vederbörande myndigheters godkännande. Iordningställande af offentliga gator genom enskild försorg får blott ske med vederbörligt tillstånd och under stadsingenjörens kontroll. Sedan tillåtelse erhållits, må tomtägare påkalla kommunens bistånd för expropriation af erforderlig mark. I fråga om kostnadens fördelning och återgåldande skola bestämmelserna om förvärfvande af gatumark och anläggning af gator genom kommunens försorg äga motsvarande tillämpning.

Vederbörande myndighet kan i byggnadsfrågor, då sådant prövas utan olägenhet kunna ske, medgifva tillfälliga afvikelser från lagens föreskrifter. Sådant medgifvande kan när som helst återkallas och förutsätter, att den byggande genom »thingläst» förklaring förpliktar sig att, när det begäres, borttaga eller ändra byggnaden.

Bestämmelserna för *Kristiania* äro i hufvudsak öfverensstämmande med de för Bergen gällande. Tvångsexpropriation af hälsovadlig mark eller byggnad finnes likväl ej uttryckligen omförd. Följande särskilda föreskrifter torde dessutom böra uppmärksammas.

Då det visar sig nödvändigt att reglera gata eller allmän plats utanför planlagdt område eller företaga mindre väsentliga ändringar i gällande plan, bestämmes sådant af vederbörande myndighet, dock med rätt för tomtägare, som därmed icke åtnöjes, att få saken förelagd kommunalstyrelsen. Delning af fastighet på sådant sätt, att det frånskilda området enligt vederbörande myndighets åsikt icke är lämpligt för bebyggande, må icke ske utan myndighetens tillstånd. Gatubredden skall, såvidt möjligt är, utgöra 15,7 meter och i fråga om nya gator 20 meter. I den yttre zonen af stadsområdet skola gatorna i allmänhet vara 25 meter breda.

Tomtägares skyldighet att ersätta samhället kostnaden för förvärfvandet af gatumark beräknas efter en gatubredd af 20 meter i inre och 25 meter i yttre zonen. Vid fördelningen betraktas hvarje gatudel, som på en gång regleras, såsom en enhet. För så vidt i något fall kan utrönas, att ersättningsbeloppet står i missförhållande till de fördelar, som genom anläggningen tillskyndas angränsande fastigheter, kan ägare af tomt,

hvilken finnes stiga i värde i följd af anläggningen, åläggas att deltaga i utgifterna härför i mån af tomtens ökning i värde, äfven om tomten icke direkt gränsar till den gata, som är i fråga. Därest anledning att på detta sätt få utgifterna i sin helhet guldna af tomtägarna icke heller förefinnes, skall återstoden gäldas af stadskassan.

Då gammal gata eller plats af kommunen utvidgas eller ändras med hänsyn till riktning eller höjdförhållanden, gäller i fråga om tomtägares skyldighet att godtgöra kommunens utgifter härför hvad i fråga om anläggning af ny gata är bestämdt.

En särskild kommission finnes anordnad för verkställande af förekommande syner och uppskattningar. Den afgör under förrättingens gång alla tvister om hvad som utgör föremål för expropriation eller ersättning. Kommissionen består af fem ledamöter med lika många suppleanter, som utnämnas af Konungen.

För *Trondhjem* äro bestämmelser om tomtägares skyldighet att deltaga i kostnad för gatas ordnande lämnade genom en *lag af den 21 maj 1894*.

* * *

I *Danmark* har den 12 april 1889 för Köpenhamn utfärdats en ny byggnadslag, hvars 14 § den 27 februari 1897 erhållit ändrad lydelse. De af 1885 års kommitté refererade bestämmelser hafva dock i hufvudsak bibehållits orubbade. Därjämte har kommunstyrelsen berättigats påfordra expropriation af tomter, som väl icke skulle ingå uti ifrågasatta gator, torg och vägar, men dock äro så belägna, att det kan anses vara af väsentlig betydelse att hafva dispositionsrätt öfver dem för att åstadkomma ett tillfredsställande ordnande af byggnadsförhållandena vid eller mellan de gator, hvilkas ordnande eller utvidgande ifrågasatts. Å andra sidan är alltid en fastighetsägare, för det fall att kommunstyrelsen påfordrar afstående af en del af fastigheten, berättigad påkalla inlösen af hela fastigheten eller de i följd af anläggning af gata, torg m. m. densamma frånskilda delar.

Genom en lag af den 23 april 1897 äro ungefär enahanda föreskrifter införda i byggnadslagen af den 19 april 1890 för Frederiksbergs kommun, och kunna enligt en lag af den 5 december 1894 i landsortsstädernas byggnadsordningar, som dock för sin giltighet fordra justitieministerns godkännande, införas enahanda föreskrifter som de i sistnämnda byggnadslag gällande.

* * *

Sachsen.

Af den i Tyska rikets stater numera gällande lagstiftning å förevarande område torde i främsta rummet böra uppmärksammas den för konungariket *Sachsen den 1 juli 1900* utfärdade *allmänna byggnadslagen*, som i 11 kapitel och 260 §§ ordnar byggnadsverksamheten såväl i stad som på landet. Då lagen afser så olikartade förhållanden, har den å ena sidan lämnat öppet att genom särskilda byggnadsordningar, »Ortsgesetze», hvilka för sin giltighet fordra inrikesministeriets godkännande, närmare reglera olika orters byggnadsväsen efter hvarje Orts särskilda behof samt å den andra inrymt befogenhet åt de lokala byggnadsmyndigheterna, »Baupolizeibehörde», att i vissa fall medgifva befrielse från den allmänna byggnadslagens föreskrifter.

Till byggnad i lagens mening räknas såväl egentliga husbyggnader af alla slag som därför erforderligt iordningställande och förändrande af gator, allmänna platser, broar, dammbyggnader, strandskoningar, afloppsledningar, brunnar, vattenledningar, belysningsanordningar och dylikt.

Därest ett till större delen ännu obebyggdt område skall upplåtas för bebyggande, erfordras härför i allmänhet en i samma ordning som de lokala byggnadsordningarna fastställd byggnadsplan eller stadsplan. En sådan kan upprättas äfven för redan bebyggda områden. Fastställelse af planen kan sökas icke blott af samhället själf utan äfven af den, som är ägare till det område, för hvilket planen är uppgjord. Under minst fyra veckor skall planen vara offentlig framlagd, innan den för fastställelse insändes till inrikesministeriet. Vinnes fastställelse, skall kungörelse härom ske och planen offentliggöras. Den träder i kraft från dagen för offentliggörandet.

Vid uppgörandet af byggnadsplan skall gatubredden rättas efter lokaltrafiken och allt efter som gatan är afsedd till hufvud- eller bigata eller endast till bostadsgata. Vid gator med öppet byggnadssätt utan egentlig genomgångstrafik kan gatubredden inskränkas till åtta meter. Om det kan väntas att genomgångstrafik, särskildt med spårvägar, sedermera skall komma till stånd och ökning af gatubredden därför blifva nödvändig, skola för en eventuell gatuutvidgning på båda sidor om gatan förgårdar anläggas framför husen. Gator med öppet byggnadssätt och måttlig genomgångstrafik äfvensom alla gator med slutet byggnadssätt skola hålla en bredd af minst tolf meter. Gator med stark handels- eller genomgångstrafik skola vara minst sjutton meter breda.

Tillägg till och ändringar i fastställd byggnadsplan göras i samma ordning som gäller för dess fastställande. Mindre betydande ändring kan göras af den lokala byggnadsmyndigheten, om vederbörande tomtägare, som i saken skola höras, icke motsätta sig ändringen. Vid förändring af

stadsplan äro tomtägare, som däraf beröras, icke berättigade till skadestånd, såvida de icke redan börjat bygga.

Fastställd stadsplan skall lända till efterföljd vid allt byggande inom det planlagda området. Områden, som enligt planen äro afsedda till allmänna trafikleder eller andra offentliga platser, kunna dock, ända tills de måste för detta ändamål af ägaren frånträdas, få af honom begagnas för annat än bebyggande och äfven få inhägnas.

Ett vid stadsplanens fastställande ännu obebyggt område, som enligt planen skall användas till gata eller allmän plats, får icke vidare bebyggas. Takutsprång, balkonger och dylikt kunna dock där få anbringas, och för offentliga byggnader, som äro bestämda att läggas å en allmän plats, få byggnadsarbeten äga rum. Uppförandet af tillfälliga byggnader är dessutom tillåtet, men ägaren är skyldig borttaga dem, när området tages i anspråk för gata. Detsamma gäller om det tillfälliga begagnandet af områden, som, enligt den gällande planen, äro bestämda till förgårdar. För uppförandet af tillfälliga byggnader erfordras jämväl vederbörligt tillstånd af byggnadsmyndigheten.

I fråga om en bebyggd tomt, som skäres af fastställda gatu- eller byggnadslinjer, gäller att, därest på densamma befintlig byggnad ombygges eller i betydligare grad förändras, utvidgas eller höjes, området skall frigöras från byggnader ända till den nya gränslinjen och, i den mån det erfordras till gata eller allmän plats, på begäran afträdas till samhället med rätt för ägaren att fordra ersättning för det afträdde området. Därest en från gatulinjen afvikande byggnadslinje finnes fastställd, är ägaren, om han indrager sin byggnad inom denna senare, berättigad till ersättning af samhället för den värdeförminskning, tomten genom inskränkningen i rätten att bygga kan hafva lidit.

Därest bebyggandet af ett obebyggt men till bebyggande tjänligt område, som ligger vid en för allmän trafik upplåten gata, eller nybyggnad å en redan bebyggd tomt hindras, i följd däraf att genom fastställande af ny eller ändrad gränslinje ägarens återstående tomtedel icke vidare lämpar sig för bebyggande, är ägaren berättigad fordra att samhället mot lösen öfvertager hela jordområdet.

Om i följd af genomförande af i stadsplan fastställda nya profiler för en gata ägare till redan före deras fastställande vid gatan befintliga byggnader lida intrång i byggnadernas begagnande eller för att fortfarande kunna begagna dem nödgas vidtaga ändringar med afseende å byggnaderna, äro de berättigade till skadestånd af samhället.

Skall enligt gällande stadsplan en förut befintlig gata igenläggas, är ägaren till en bebyggd eller obebyggt tomt, som genom igenläggningen

förlorar utfartsväg, berättigad att af samhället fordra antingen ny jämn god utfartsväg eller, om sådan icke erhålles, tomtens öfvertagande af samhället mot lösen. Sådant öfvertagande kan af ägare till bebyggd tomt fordras jämväl, om tillstånd till ny- eller ombyggnad vägras med hänsyn till den äsyftade igenläggningen af gatan.

Synes uppgörandet af ny stadsplan eller ändring i gammal stadsplan lämplig för ett visst område, kan den lokala byggnadsmyndigheten utfärda byggnadsförbud häremot. Sådant förbud förlorar giltighet, därest stadsplan icke fastställes senast två år efter förbudets kungörande. Under tiden för byggnadsförbud och efter fastställande af stadsplan får delning af de i planen upptagna tomterna ske endast med tillstånd af den lokala byggnadsmyndigheten.

Tomtdelar, hvilka förvärfvats genom expropriation för något särskildt ändamål, t. ex. en järnvägsanläggning, utgå därmed ur den fastställda stadsplanen med rättighet för den tomtägare inom det planlagda området, som härigenom lider förlust eller minskning i den honom genom stadsplanen tillförsäkrade rätt eller får ökade skyldigheter, att undfå skadestånd af den exproprierande.

Om det med hänsyn till förväntad utveckling af en plats pröfvas ändamålsenligt att på förhand utlägga hufvudgatorna jämte de viktigaste aflopps- och vattenledningarna för ett större byggnadsområde, äger den lokala byggnadsmyndigheten efter vederbörande kommunalförvaltnings hörande uppgöra härför erforderlig utvidgningsplan.

Det åligger enhvar, som bygger invid en i stadsplan upptagen gata, att på egen bekostnad anskaffa mark, som åtgår till gatan utmed hans tomt, då gatan bebygges på båda sidor, till en bredd af 24 meter och, då gatan bebygges endast på ena sidan, till en bredd af 15 meter, att utan ersättning öfverlämna gatemarken gravationsfri till samhället samt att, därest samhället ej själf öfvertager detta, iordningställa gatan och förse den med afloppsledningar. Denna skyldighet sträcker sig vid en hörntomt till gatorna vid båda sidor och omfattar jämväl vidliggande gatukors och därutöfver så mycket, att tomten på en sida erhåller anslutning till en redan såsom farväg använd gata. Den, som vill bebygga tomt vid torg eller allmän plats, åligger att, på sätt nyss är sagdt, anskaffa och iordningställa det till gata afsedda området utmed tomten intill en bredd af 24 meter och dessutom att mot ersättning till samhället afträda hvad därutöfver erfordras och honom tillhör af det inre utaf den allmänna plats, hvars anskaffande och iordningställande för öfrigt åligger samhället. Allmän plats skall ställas i ordning senast, då de omgifvande ga-

torna äro fullt färdiga, hela markområdet anskaffadt och åtminstone en tredjedel af omkretsen är bebyggd.

Nyss anförda bestämmelser skola tillämpas äfven på obebyggd tomt vid gata, för hvilken ny gatulinje fastställts i stället för förut gällande, men om redan bebyggda tomter skäras af nya gatulinjer, åligger gatans iordningställande samhället.

Anläggning af gator, broar, afloppsledningar, offentliga brunnar och vattenledningar kan samhället antingen utföra på sin bekostnad under förbehåll af regressrätt mot senare bebyggare eller ock låta direkt verkställa för vederbörande byggherres räkning. I senare fallet utföres anläggningen icke förr, än byggherren antingen ställt säkerhet för eller i förskott betalt hvad som enligt kostnadsförslag därtill åtgår. Öfverlåter samhället anläggningen åt byggherren själf, skall utförandet ske under vederbörlig tillsyn.

Undantagsvis kan byggnadstillstånd lämnas, innan byggherren uppfyllt sina ofvan angifna åligganden, om han kostnadsfritt till samhället afträder hvad af hans område erfordras till anläggning af i stadsplanen upptagna gator och allmänna platser eller till utvidgning af redan befintliga gator, ställer tillfredsställande säkerhet för uppfyllande af sina öfriga förpliktelser, drager försorg om nybyggnadens ställande i förbindelse med redan bebyggda områden samt ombestyr anskaffande af tillräcklig mängd vatten och ordnandet af afloppsledningar.

Så snart en gata blifvit behörigen iordningställd och bebyggd till en tredjedel utmed båda sidorna sammanräknade, åligger samhället att på framställning af vederbörande husägare öfvertaga gatans underhåll, men står husägaren under ett år efter öfvertagandet i ansvar för anläggningen. Det åligger fastighetsägaren att underhålla gatan, till dess den öfvertagits af samhället, och kan han tillhållas uppfylla denna skyldighet, så snart åtminstone *en* byggnad uppförts vid gatan.

I lokal byggnadsordning kan bestämmas, att de fastighetsägarna sålunda åliggande förpliktelser helt eller delvis skola öfvertagas af samhället.

Därest ett i stadsplan upptaget områdes planmässiga bebyggande hindras eller synnerligen försvåras genom tomternas eller tomtdelarnas läge, form eller areal, må, i ändamål att vinna lämpliga byggnadstomter, ny indelning af området genom förändring af gränserna eller omläggning, »Umlegung», ske äfven mot ägarnas vilja, om nyindelningen är i det allmännas intresse och begäres hos den lokala byggnadsmyndigheten antingen af samhället eller af mer än hälften af de fastighetsägare, som tillika besitta mer än hälften af arealen inom området. Är omläggning erforderlig för tomter, å hvilka byggnaderna förstörts genom eld, vatten eller dylikt, kan samhället i vederbörlig ordning tvingas att företaga densamma. Enstaka,

bebyggda eller på speciellt sätt (såsom till trädgårdsanläggningar och dylikt) använda fastigheter, hvilkas värde skulle försvåra ett utbyte mot andra, kunna uteslutas vid omläggningen, men ägaren är det oakadt pliktig underkasta sig jämkningar af sin fastighets gränser.

För omlägningsförfarandet skall uppgöras en särskild plan. Därvid skola alla dithörande fastigheter slås samman i ett komplex eller en samfällighet, hvori skola ingå jämväl de enligt stadsplanen öfverflödiga allmänna vägarna. Ur detta komplex skall först uttagas hvad som erfordras för samfärdseln, således för gator och andra allmänna platser. Den därefter öfverblifna, för byggnadsändamål afsedda marken skall fördelas mellan jordägarna i förhållande till deras andel i sammanlagda värdet af fastigheterna före omläggningen.

Samhället skall erhålla gatumark i stället för de vägar, hvarmed det ingått i det gemensamma komplexet. Vid de värderingar, som ligga till grund för omlägningsplanen, skall tagas hänsyn till alla hithörande sakliga och rättsliga förhållanden. De fastigheter, som i och för sig eller med hänsyn till sitt sammanlagda ytinnehåll äro tjänliga till bebyggande, skola åter fördelas på en eller flera tomter, så vidt görligt, med lika läge. Bebyggda tomter skola med förbehåll af erforderliga gränsregleringar i regel återbekomma sitt förutvarande område. Gatumarken skall, i den mån den icke strax vinner användning för sitt ändamål, fördelas mellan de särskilda jordägarna. Uppkommande värdeskillnader utjämnas genom skadestånd i penningar. Fastighet, hvars ytinnehåll är för litet för en byggnadstomt, skall, såvida icke genom frivillig öfverenskommelse mellan vederbörande ett lämpligt aftal kan träffas, mot lösen afträdas till samhället, som mot återbekommande af lösesumman fördelar den mellan öfriga fastighetsägare.

Den lokala byggnadsmyndigheten förhandlar med vederbörande angående den uppgjorda planen för att åvägabringa enighet och uppgörelse i godo; och skola härvid höras äfven de ägare af fastigheter utom området i fråga, till hvilkas förmån ett servitut påhvilat fastighet inom området. Uppnås enighet, skall planen utan vidare framläggas för inrikesministeriet till fastställelse, men i motsatt fall skall planen provisoriskt pröfvas af inrikesministeriet och efter undanrödjande af uppkomna anmärkningar handläggas, på samma sätt som angående stadsplan föreskrifves. Omlägningsplan kan ock utarbetas och fastställas i sammanhang med stadsplan. I och med fastställandet af omlägningsplanen träder den nytilldelade fastigheten med hänsyn till äganderätt, nyttjanderätt och alla dylika sakrätter, särskildt inteckningar och panträtter, äfvensom offentligt rättsliga pålagor helt och hållet i den afträdda fastighetens ställe och erhåller i rättsligt

hänseende alla den senares egenskaper. Servitut blifva bestående, såvida de icke upphävas eller ändras genom omlägningsplanen. Nya servitut kunna påläggas i omlägningsplanen. Byggnadsförbud kan vid ifrågasatt omläggning utfärdas, till dess hela saken blifvit ordnad.

I och för genomförandet af mindre betydande gränsregleringar kan den lokala byggnadsmyndigheten göra meddelandet af byggnadstillstånd beroende däraf, att byggherren mot lösen förvärfvar eller afträder mindre jordremsor, erforderliga till utjämnande af hans egen eller grannens byggnadstomt. Detta gäller i synnerhet, om genom flyttning af gatulinje förutvarande gatudelar falla inom tomtområde.

För utvidgning, rättande eller fortsättning af de för samfärdseln afsedda gator, vägar och allmänna platser, för anläggning af nya sådana, för byggande och utvidgning af broar, för strandskoningar och dammbyggnader, för anläggning af aflopps- och vattenledningar, för dessas inledande på de särskilda tomterna och för afloppsledningars anslutning till angränsande kommuners ledningar samt för utvidgning och sammanslagning i vissa fall af till bebyggande otjänliga tomtdelar kan vederbörande samhälle af inrikesministeriet medgifvas rätt till expropriation. Vidare kan inrikesministeriet, därest borttagandet af byggnader eller byggnadskomplex finnes oundgängligen nödigt för befordrande af samfärdsel och hälsovård eller stadsplan för ett område, därå byggnaderna förstörts genom eld, vatten o. d., för undvikande af liknande vådor icke annorledes kan genomföras, medgifva rätt till expropriation af hela det för ett ändamålsenligt genomförande af planen erforderliga området. I detta fall äro fastighetsägarna berättigade att inom viss af inrikesministeriet bestämd frist själfva å sina tomter uppföra de i stads- eller expropriationsplanen upptagna byggnader. Efter utgången af denna tidsfrist sker expropriation af de områden, hvilka icke blifvit enligt planen bebyggda. Genom byggnadsordningen för en ort kan samhället tillerkännas befogenhet att genast begära expropriation af de för allmänna platser erforderliga områdena. Expropriationsförfarandet försiggår i allmänhet inför den lokala byggnadsmyndigheten.

Därest de fastigheter, som enligt omlägnings- eller expropriationsplan skola afträdas, äro bebyggda med boningshus, har samhället att så vidt möjligt på begäran lämna vederbörande ägare tillfälle att i närheten till skäligt pris förvärfva annan byggnadstomt. Likaledes bör samhället taga hänsyn till att de, som bebo dessa fastigheter, erhålla tjänlig bostad. För det fall att på grund af lagens bestämmelser penningersättningar speciellt för afträdande af fastigheter skola utgå, tillämpas härvid numera föreskrifterna i expropriationslagen af den 24 juni 1902. Enligt dessa skola i allmänhet värdeförhöjningar eller värdenedsättningar, som träffa exproprierad egendom

först genom utförandet af det företag, för hvilket expropriation sker, icke få utöfva inflytande vid expropriationsersättningens fastställande.

Den som anlagt en lagens fordringar motsvarande gata, det må nu vara en enskild eller samhället, äger att af den, som sedermera bygger vid gatan, fordra behörigt deltagande i kostnaden för dess anläggning och ordnande med aflopsledningar och dylikt, allt i förhållande till tomtens fasadlängd mot gatan. Detsamma gäller, om redan befintliga byggnader genom den nya gatan erhålla nya fasader eller aflopsledningar eller utfartsväg. Därest fastighetsägare, på hvilka bestämmelserna om nyssnämnda regressrätt icke kunna tillämpas, genom anläggning af en gata bättre kunna utnyttja sina fastigheter, åligger det dem att, så snart de begagna sig af dylik fördel, i mån af värdestegringen å deras fastigheter till vederbörande gatuanläggare utgifva ersättning. Byggnadstillstånd erhålles, först då ersättning blifvit gulden eller säkerhet därför blifvit ställd.

De kostnader, som för ett samhälle uppstå i följd af anskaffande och anläggande af gator, allmänna platser, broar, strandskoningar, fördämningar, aflopsledningar, brunnar, vattenledningar, belysningsanläggningar och dylikt, i följd af uppgörande och fastställande af stads-, omläggnings- och expropriationsplaner samt i följd af erläggande af de samhället enligt lagen åliggande ersättningsbelopp, har samhället rätt att efter en genom speciallag, »Ortsgesetz», fastställd grund återfordra af de fastighetsägare, för hvilka genom ifrågavarande företag en motsvarande fördel uppkommer. Härvid skall afseende fästas såväl vid hvarje fastighets fasadlängd som vid sättet för dess bebyggande.

En byggnadstomt får öfver hufvud taget aldrig vara belägen i flera kommundistrikt och får i regel ej heller höra till olika fastigheter. Den skall, om den ej är belägen vid en å stadsplanen upptagen gata, ligga vid allmän väg eller hafva utfartsväg till dylik.

I öfrigt innehåller lagen föreskrifter, som afse att bereda sunda bostadsplatser med tillgång på vatten, föreskrifter om byggnaders uppförande och beskaffenhet, hvilka föreskrifter till största delen äro fakultativa, samt bestämmelser om besiktning å byggnader m. m. Häraf torde endast vara att anmärka, att jämväl statens byggnader äro underordnade gällande byggnadsföreskrifter, fastän för dem ej behöfves byggnadstillstånd.

* * *

Baden

I *Baden* åligga, jämlikt *ortsgatulagen af den 6 juli 1896*, anläggandet och underhållandet af gator och offentliga platser vederbörande kom-

muner. Gatuplaner skola uppgöras och offentligen utställas samt erfordra för sin giltighet godkännande af öfverordnad myndighet, »Bezirksrath». För anläggning eller utvidgning af gata eller allmän plats erforderlig mark kan en kommun förvärfva genom expropriation, när den så finner för godt. Å andra sidan kan ägare till obebyggdt, för gatureglering behöfligt område fordra områdets ofördröjligen öfvertagande af kommunen, om området vid tiden för planens fastställande enligt planen skall afträdas i hela dess utsträckning eller vid denna tid till följd af sitt läge vid redan befintlig gata kan användas till bebyggande, samt vidare om området enligt planen skall utgöra en offentlig plats och marken för de platsen omgivande gatorna redan förvärfvats af kommunen. Likaså kan ägare af redan bebyggd fastighet fordra dess omedelbara inlösen af kommunen, därest om-, till- eller återuppbyggande af byggnad förbjudes, emedan den mark, på hvilken byggnaden står, helt eller delvis behöfves för anläggande eller utvidgande af en gata eller allmän plats.

Kommunens skyldighet att öppna en i gatuplanen upptagen gata inträder, när åtminstone på gatans ena sida nya och äldre byggnader sluta sig i väsentligen regelbunden följd till byggnader vid befintliga gator; och skall kommunen, så snart uppförandet af en sådan rad af byggnader med säkerhet kan antagas skola ske, ställa gatorna så i ordning, att tillträde kan beredas till de tomter, som skola bebyggas, äfvensom vattenafflopp därifrån erhållas.

I fråga om skyldigheten att anlägga och underhålla gata kan emellertid genom vederbörligt kommunalbeslut, som af regeringen fastställs, blifva bestämdt, att för anläggning af ny gata äfvensom för bebyggande vid en befintlig men ännu obebyggd gata vederbörande tomtägare, i den mån de bebygga sina tomter, hafva att själfva helt och hållet eller delvis bekosta eller ersätta utgiften för förvärfvande af mark till gatan samt för dess iståndsättande och underhåll under högst fem år framåt. På samma sätt kan det föreskrifvas, att ägare till redan uppförda byggnader, som gränsa till en ny gata och af densamma hafva synnerlig nytta, skola i motsvarande mån bidra till nyssberörda kostnader. Vilja enskilda personer eller bolag på eget område anlägga byggnadskomplex eller gator, skola byggnadslinjer af myndigheterna bestämmas och öfverenskommelse då äfven träffas om villkoren för anläggning och underhåll af gator och allmänna platser samt för dessas öfverlåtelse till kommunen. Kostnaden för anläggning af affloppsledning, trottoarer m. m. kan likaledes, i enahanda ordning som ofvan är nämndt, åläggas vederbörande fastighetsägare.

Igenlägges en gata eller ändras dess bredd, riktning eller profil eller utföres icke eller ändras en i gatuplanen upptagen, ännu icke anlagd

gata, skall vederbörande ersätta den skada, som drabbar en före ändringens kungörande vid gatan uppförd eller påbörjad byggnad. Likaså skall den, som är pliktig anlägga en gata, utföra de förändringar, som erfordras för att bereda utfartsväg från tomt vid gatan, om dess höjdläge förändras, såvida icke ändringen ökar fastighetens värde.

Där en byggnads- eller gatuplan fastställts, men lämpligt bebyggande af det inom planen befintliga området hindras genom tomternas läge, form eller omfång, kan, på kommunalrådets därom gjorda framställning och efter det nödiga planer uppgjorts för vinnande af ändamålsenliga byggnadstomter, en nyindelning af tomterna genom ändring af gränserna eller »omläggning» äga rum, såvidt nyindelningen ligger i det allmännas intresse och för gatuanläggning erforderligt område förvärfvats eller förvärfvas före nyindelningens genomförande.

För genomförandet af en dylik omläggning erfordras inrikesministeriets godkännande däraf; och gälla angående sättet för och förfarandet vid detta skifte i hufvudsak samma regler som de, hvilka upptagits i den sachsiska byggnadslagen och här ofvan finnas återgifna.

* * *

Bayern.

För *Bayern* gäller numera den allmänna byggnadsstadgan af den 17 februari 1901, som afser hela riket, såväl stad som land, med undantag för München, där en särskild byggnadsordning af den 29 juli 1895, hvilken delvis afviker från den allmänna byggnadsstadgan, är gällande.

Enligt allmänna byggnadsstadgan skall den, som i stad, köping eller sammanhängande bebyggd by vill vid allmän plats, gata eller väg, som förmedlar den allmänna samfärdseln, uppföra nybyggnad eller åt gatusidan på något mera väsentligt sätt reparera eller förändra en redan befintlig byggnad, hålla sig inom byggnadslinjen. Vid reparationer eller ändringar kunna dock i vissa fall undantag medgifvas. Finnes ännu ingen byggnadslinje eller skall afvikelse från densamma ske, måste byggnadslinjen först fastställas, innan byggnadsarbete får företagas. Vid bestämmandet af byggnadslinje skall hänsyn till höjdläge eller profil äfven tagas, så snart sådant är erforderligt. För uppgörande af nya och förändring af gamla gatulinjer skola planer uppgöras och underställas vederbörande statsmyndigheters fastställelse, och skall, om en dylik plan sträcker sig till gränsen mot ett annat samhälle, äfven detta höras öfver planen.

Med fastställande af gatulinje är icke någon skyldighet ålagd fastighets ägare att afstå honom tillhörig mark, som skall utläggas till gata.

I allmänhet kan expropriation för sådant ändamål icke äga rum, utan samhället har att genom frivillig öfverenskommelse förvärfva erforderlig gatumark. I regel skall det senare föregå byggnadslinjes fastställande men får icke uppehålla detta. Man kan, för att undvika svårigheterna vid en dylik ovillkorlig regels tillämpning, emellertid gå så till väga, att byggnadslinjen fastställas villkorligt, under förbehåll att öfverenskommelse inom viss tid träffas om nödig upplåtelse af mark. Kommer ej sådan öfverenskommelse till stånd och beror detta af jordägarens öfverdrifna fordringar, fastställs byggnadslinjen och jordägaren har helt enkelt att komma öfverens med samhället. Har den bristande öfverenskommelsen sin grund i för ringa tillmötesgående från samhällets sida, blir byggnadslinjen utan verkan. I hithörande fall lærer den praxis hafva utbildat sig, att ersättning från samhällets sida i allmänhet icke lämnas för obebyggdt område och för bebyggt, allenast i den händelse den bakom byggnadslinjen liggande återstående marken icke ägnar sig för bebyggande vare sig öfver hufvud eller på samma sätt som förut.

Tillstånd att bygga å ett nytt område eller i nytt kvarter får i allmänhet icke meddelas, utan att dithörande gator iordningställts eller säkerhet lämnats för ett sådant iordningställande. Är den som bygger ej ägare till gatumarken, blir det hans sak att förvärfva denna. Har någon ställt i ordning gata icke blott utanför sin egen utan äfven framför annans tomt, får denna senare bebyggas, allenast om godtgörelse lämnas för kostnaden för gatuanläggningen utmed tomten eller säkerhet ställs för en sådan godtgörelse. Den, som blott bygger vid ena sidan af en gata, skall ej ersätta mer än halfva kostnaden för gatans anläggning.

* * *

För *Frankfurt am Main* är genom en lag af den 28 juli 1902 *Frankfurt am Main.* medgifvet att få till stånd ett omlägningsförfarande eller skifte af öfvervägande obebyggda delar af staden, för hvilka stadsplan är fastställd, om sådant i det allmänna intresse för erhållande af lämpliga byggnadstomter prövas erforderligt. Omläggning kan ske på ansökan af kommunen eller af ägarna till mer än hälften af det område, som är i fråga, såvida dessa tillika utgöra mer än halfva antalet fastighetsägare. Omläggningen sker genom en särskild kommission enligt de för ett dylikt förfarande i allmänhet gällande, ofvan angifna regler. Anmärkas må att, om den för gator och allmänna platser behöfliga mark öfverstiger arealen af i omläggningen ingående, redan befintliga vägar och dylikt samt detta öfver-

skott motsvarar mer än 30 procent af den enskilda fastighetsägare tillhöriga mark, som ingår i omläggningen, dessa skola åtnjuta häremot svarande penningersättning.

* * *

Hamburg.

Af den i öfrigt inom Tyska riket gällande hithörande lagstiftningen torde här böra ytterligare omförmälas, hurusom i *Hamburg* tillkommit en ny *expropriationslag af den 5 maj 1886*, som sedermera undergått betydande förändringar genom en lag af *den 27 september 1899*. Enligt denna lagstiftning kan expropriation särskildt äga rum för anläggning och reglering af gator och kanaler. För den fasta egendom, som på grund af expropriation afstås, skall ersättas fulla värdet jämte all skada i näring eller yrke eller eljest, som ägaren lider, äfvensom den minskning i värde, som vid partiell expropriation uppkommer för den återstående delen af fastigheten. För delar, som först genom det företag, för hvilket expropriation sker, uppstå för den fastighet, som afstås, få dock icke medräknas för att höja ersättningsbeloppet, hvaremot vid partiell expropriation värdetillökning, som för den kvarblifvande andelen af egendomen omedelbart uppstår genom företaget, skall tagas i beräkning vid bestämmande af lösesumman för den del, som exproprieras. Värdetillökningen får dock icke beräknas högre än som motsvarar lösesumman med tillägg af kostnader, som den, för hvars räkning expropriationen äger rum, har att vidkännas för anordningar, på det den återstående delen af fastigheten må kunna fortfarande användas till sitt förra ändamål.

* * *

Zürich.

I den schweiziska kantonen *Zürich* finnes en fullständig *byggnadslag* för orter med stadsförhållanden af *den 23 april 1893*. Lagen gäller städer och andra liknande, i lagen närmare angifna samhällen samt kan utsträckas till angränsande delar af ett annat samhälle. Dessutom är ett samhälle berättigadt att, äfven om lagen i sin helhet ej kommer till tillämpning, i enlighet med densamma fastställa byggnads- och profillinjer för byggnader vid gator eller allmänna platser och i kvarter, hvilka antagligen komma att bebyggas.

För lagens genomförande skall samhället låta upprätta dels en katasterplan, angifvande befintliga gator, gränserna för offentlig och enskild egen-

dom, byggnader, brunnar och ledningar, dels en byggnadsplan, genom hvilken det ytterligare erforderliga gatunätet, i främsta rummet behöfliga hufvudgator och allmänna platser, angifves. För byggnaders uppförande vid gator och allmänna platser skola vidare, allteftersom behovet kräver, byggnads- och nivålinjer utmärkas. Vid ny gata får afståndet mellan de båda byggnadslinjerna å ömse sidor om gatan icke vara mindre än 12 meter, såvida ej fråga är om s. k. kvartersgator med ringa trafik och vid hvilka icke finnas eller få uppföras byggnader till större höjd än 13 meter, i hvilket fall regeringsrådet kan medgifva undantag. Om byggnadslinjen är indragen innanför gatulinjen, tillhör området mellan dem fortfarande tomtägaren, men denne åtnjuter icke någon ersättning, därför att området ej får bebyggas. Byggnads- och nivålinjer kunna fastställas utan afseende å befintliga byggnader. Planer öfver dessa linjer skola offentligt framläggas och erfordra likasom byggnadsplanen för sin giltighet regeringsrådets godkännande. Så snart dessa planer fastställts, har samhället utan vidare rätt att exproprieras den för deras genomförande erforderliga mark.

Om gränsen mellan två fastigheter ej träffar gatulinjen i rät vinkel eller om en tomt vid gata ej har tillräckligt djup för bebyggande, har tomtägare rätt till ägoutbyte och lösen mot annan för att åväga-bringa rätvinkliga eller tillräckliga byggnadstomter.

Byggnadsplanen, som det är samhällets uppgift att anordna, omfattar de stora grunddragen, hufvudgator och dylikt för ett områdes bebyggande. För indelning af det mellan hufvudgatorna liggande byggnadsområdet i byggnadstomter och områdets förseende med kvartersgator, som förbinda det inre af området med hufvudgatorna, hafva vederbörande fastighetsägare själfva att uppgöra plan, som underställes kommunalrådets pröfning och äfven regeringsrådets sanktion. Innan en fastställd kvartersplan föreligger, kan kommunalrådet vägra byggnadslof. Kunna vederbörande ägare ej enas om kvartersplan och kvartersindelning äger hvem som helst af dem begära, att kommunalrådet tar saken om hand. Härvid kan detta, för att lämpligt ordna det hela och få lämpliga byggnadstomter, vidtaga gränsregleringar och i nödfall äfven en sammanläggning och nyindelning af samtliga fastigheter. Pluraliteten af fastighetsägarna kan, om den tillika förfogar öfver minst halfva ägområdet, dessutom hos kommunalrådet begära en dylik nyindelning. Härvid förfares i hufvudsak såsom vid »omläggning» enligt tysk lagstiftning. Den som ingår i skiftet med en byggnadstomt, på hvilken ett boningshus enligt lagens föreskrifter icke kan uppföras, må utlösas mot full ersättning, hvaremot den, som ingår med en till bebyggande tjänlig tomt, äger fordra en tomt af ungefär motsvarande storlek och ej mot sin vilja kan affärdas med penningersättning.

Då en i byggnadsplanen upptagen gata skall utföras, skola, såsom ofvan antydt, först byggnads- och nivålinjer fastställas. Så snart planen härför sanktionerats, äger samhället expropriera för gatan erforderlig mark. Samhället är härvid icke bundet af någon tidsfrist i vidare mån än att, om gatan icke utlägges inom fem år från byggnadslinjens offentliggörande, ägare af mark, som helt och hållet skall upptagas af gatan eller genom densamma så styckas, att ett bebyggande af återstoden är omöjligt, har rätt hembjuda marken till samhället. Denna rätt består dock endast så länge som marken odelad tillhör samme ägare eller arfvingar till den, som innehade fastigheten, då byggnads- och nivålinjerna fastställdes. Enskilda, som nödgas afträda mark till offentliga gator eller platser, få ersättning efter markens fulla värde, men å andra sidan skola ägare till de fastigheter, hvilka tillskyndas fördel genom anläggning eller ändring af en allmän gata eller offentlig plats, i främsta rummet angränsande fastigheter, lämna samhället bidrag till kostnaden med halfva beloppet af den värdetillökning, en hvar fastighet fått; dock att summan af bidragen ej må öfverstiga hela kostnadsbeloppet. Ersättning och bidrag skola afräknas mot hvarandra och om bidraget är större än ersättningen, har samhället panträtt för öfverskottet i vederbörande fastighet. Detta öfverskott förfaller till betalning, då fastigheten bebygges och byggnaden kommit under tak, om fastigheten säljes efter gatans anläggning samt i hvarje fall fyra år efter det gatan blifvit anlagd. En fastighetsägare kan undgå betalningsskyldighet genom att afstå sin fastighet till samhället, likasom det senare kan, sedan ersättning och bidrag blifvit bestämda, afstå från den ifrågasatta anläggningen. Fastighet, som samhället sålunda måste öfvertaga, ersättes efter dess dittillsvarande värde utan hänsyn till den tillökning i värde, den nya gatuanläggningen eller dylikt medför.

Aflopsledningar har samhället rätt att nedlägga i en tillärnad gata, äfven innan densamma utföres och mot ersättning för skada, som därvid tillfogas. För dylika ledningar skola äfven angränsande tomtägare lämna bidrag efter fastighetens längd vid gatan, dock ej med mer än sex francs för längdmeter. Till trottoarer skola dessutom vederbörande fastighetsägare bidraga med halfva kostnaden.

Hvad nu är sagdt gäller de i byggnadsplanen upptagna offentliga gatorna. Kvartersgatorna däremot skola helt och hållet göras i ordning af de enskilda fastighetsägarna själfva eller på deras bekostnad af samhället. Dylika gator, hvilka tjäna till utfartsväg för åtminstone tre bopningshus, vid båda ändpunkterna ansluta sig till det allmänna gatunätet samt hafva en bredd af minst sex meter och äro anlagda på ett sätt, som motsvarar de allmänna gatornas, är samhället emellertid pliktigt öfvertaga

och för framtiden underhålla, om alla fastighetsägare det begära. Öfvertagandet sker utan någon ersättning från samhällets sida. Måste afloppsledningar utföras i gatan, få angränsande fastighetsägare bidra såsom vid offentliga gator. Samhället kan ock påfordra, att privata kvartersgator skola till detsamma öfverlätas, och gälla härvid i tillämpliga delar till efterrättelse bestämmelserna om anläggande af offentliga gator.

Lagen innehåller vidare detaljerade föreskrifter om byggnaders uppförande. I detta afseende må anmärkas: att byggnad endast må uppföras å tomt, som har en tillfredsställande utfartsväg till offentlig gata eller allmän plats; att byggnadsplan, byggnads- och nivålinjer skola iakttagas, äfven om en gata ännu ej anlagts; att byggnad ej i regel får sträcka sig utöfver byggnadslinjen; att kommunalrådet kan föreskrifva, att särskilda byggnadsordningar efter regeringsrådets fastställelse skola gälla för nya eller omändring af gamla kvarter; att i regel andra byggnadsarbeten, än som afse underhållet, icke få företagas med byggnader, som sträcka sig öfver gatulinjen; att samhället kan expropriera en byggnad, hvars nedrivande eller förändring det allmänna bästa kräfver; och att, om byggnadslof vägras, därför att en byggnadsplan ännu icke finnes för trakten, kommunalrådet skall gå i författning om att byggnadsplanen därhän utsträcker och i denna del jämte byggnads- och nivålinjer så fort som möjligt underställes regeringsrådets sanktion.

* * *

För *Nederländerna* har en *bostadslag af den 22 juni 1901* äfven lämnat vissa föreskrifter om byggnads- eller stadsplaner samt gifvit vederbörande kommunalråd befogenhet att förbjuda uppförande af byggnader eller vidtagande öfver hufvud af byggnadsverksamheten å mark, som är bestämd till gata, kanal eller annan plats. I kommuner med mer än 10,000 invånare eller där under de senaste fem åren invånareantalet tilltagit med mer än en femtedel skall en utvidgningsplan uppgöras, däri angifvas de områden, som i den närmaste framtiden äro bestämda för anläggning af gator, kanaler och allmänna platser. En gång hvart tionde år skall en dylik plan revideras. Expropriation må ske för genomförande af en byggnads- eller utvidgningsplan likasom äfven för fullgörande af de fordringar, lagen i den allmänna hälsovårdens intresse uppställer på bostäders giltighet.

Nederländerna.

* * *

England.

I *England* har de senaste årens hithörande lagstiftning vidare fortskridit på samt utvecklat de grunder, som redan återfinnas i 1875 års hälsovårdsstadga och 1845 års expropriationslag och för hvilka finnes redogjort i 1885 års komitébetänkande. Sålunda är genom en *lag af den 24 december 1888*, »the Public Health (Buildings in Streets) Act», förbjudet att i något stadsdistrikt utan vederbörande myndighets skriftliga tillstånd vidtaga nybyggnad eller tillbyggnad af hus vid gata framom fasaden af något på endera sidan därom i gatulinjen beläget hus. Genom en *lag af den 28 juni 1892*, »the Private Street Works Act», är myndigheternas befogenhet att ålägga vederbörande ägare af tomter, som gränsa till en privat gata, gatans iståndsättande, belysning, dränering m. m. ytterligare utvidgad. Kostnaderna härför skola enligt uppgjord plan fördelas mellan tomtägarna.

Genom *arbetarebostadslagen af 1890*, »the Housing of the Working Classes Act», har vidare åt den kommunala myndigheten inrymts en vidtöfattande befogenhet dels att inskrida, om någon bostad befinnes hälsofarlig eller eljest olämplig att bebo, dels ock att genom expropriation inom ett stadsområde af större grupper af hus, s. k. zonexpropriation, förbättra osunda stadsdelar. Protesterar någon husägare mot expropriationen, erfordras parlamentets medgifvande till åtgärden. Förfarandet kräver dessutom vederbörande statsdepartements medgifvande. Vid ersättningens fastställande lägges hyresafkastningen till grund, men endast den som uppstår vid lojal uthyrning. Om ett hus är i det skick, att det öfver hufvud icke bort bebos, godtgöres allenast värdet af marken och byggnadsmaterialierna. Genom en tilläggslag af år 1900 har kommunens befogenhet till expropriation utsträckt äfven utom området för kommunens egen jurisdiktion i vissa fall.

Slutligen må här erinras, att från och med år 1895 parlamentet i åtskilliga fall godkänt den grundsatsen att den, hvars fasta egendom genom en kommunal anordning, t. ex. ny gatuanläggning, höjts i värde, må kunna åläggas en särskild det ökade värdet, »betterment», motsvarande skatt. Grunderna för en dylik beskattning, sådana de numera uppställas, återfinnas i »the London County Council (General powers) Act» af den 17 augusti 1901. Enligt dessa grunder skall först det område, öfver hvilket förbättringen sträcker sig, »the improvement area», utmärkas och plan däröfver upprättas. Den fasta egendom inom detta område, hvilken icke tages i anspråk för gatuanläggningen, gatuutvidgningen eller dylikt, som kan vara i fråga, uppskattas till det värde, den har före anläggningens utförande och oberoende af denna. Sedan företaget utförts, skall tidigast tolf månader därefter och senast inom tre år efter dess fullbordan en

andra värdering ske, hvilken då skall afse den stegring i värde, hithörande egendom genom samma anläggning eller företag erhållit, och den skatt, egendomen i anledning häraf skall betala. Denna skatt skall motsvara tre procent om året å halfva det belopp, som värdestegringen utgör. Den, som anser skatten obehörig, kan inom viss tid påfordra, att kommunen inlöser hans egendom, och är kommunen därtill skyldig mot det pris, som åsatts egendomen vid den första värderingen, såvida kommunen icke hellre afstår från förbättringsskatten. Skattskyldig kan ock befria sig från den årliga skatten genom att på en gång betala trettiofyra gånger dess belopp. Har ägare till mark, som genom företaget ökats i värde, inom området annan mark, som däraf lidit minskning i värde, kan han påfordra, att denna minskning afräknas vid bestämmande af den förra markens höjda värde.

En granskning af de i förevarande ämne inom Riksdagen väckta motioner och hvad vid frågans vidare behandling förekommit gifver vid handen, att det egentligen är två önskemål, man genom den ifrågasatta lagstiftningen velat uppnå, nämligen dels att genom civilrättsligen giltiga bestämmelser ordna de i följd af stadsplans fastställande och genomförande uppkommande rättsförhållanden mellan kommunerna och de enskilda och dels att till underlättande af stadsplans genomförande fastslå skyldighet för vederbörande tomtägare, som af genomförandet förmenas hafva särskild fördel, att bidraga till kostnaderna därför.

*Allmänna
motiv och
öfversikt.*

Till belysning af först omförmälda önskemåls befogenhet, hvilken för öfrigt torde vara allmänt erkänd, må här, under hänvisning i öfrigt till den af 1885 års kommitté lämnade synnerligen fullständiga redogörelsen för svensk rättsutveckling, därur i korthet anföras följande:

*Civilrätts-
liga bestämmelser.*

Ingen af de förut gällande fåtaliga och kortfattade bestämmelserna om byggandet i städerna och deras gator återfinnes i 1734 års lag, som i fråga om husbyggnad i städerna i 29 kap. byggningsabalken innehåller följande stadgande: »Huru hus i staden byggas och uppehållas skola, så ock hvad eljest till stadens nytta och prydnad iakttagas bör, därom är särskildt stadgadt. Konungens befallningshafvande med borgmästare och råd äga därå vård hafva.»

Den sålunda ifrågasatta byggnadsstadgan lät emellertid vänta på sig i ethundrafyrtio år. I följd däraf hafva erforderliga bestämmelser i ämnet gifvits för de särskilda städerna och efter hand sammanfattats i städernas byggnadsordningar. Emellertid har bristen på allmän stadga för städernas bebyggande och reglerande medfört den påföljd, att frågan om

förbättrad reglering i allmänhet fått hvila, till dess öfvergångna eldsvådor nödvändiggjort nya stadsplaner. Denna olägenhet gaf, sedan brand öfvergått Alingsås, anledning till Kungl. brefvet till samtliga landshöfdingar den 25 april 1750, i hvilket påbjöds, att städerna skulle till Kungl. Maj:ts inkomma med noggranna och tillförlitliga kartor och planer, så öfver deras belägenhet som grunderna, gator och indelning af desamma, på det att Kungl. byggnadsämberet sedan skulle äga tillfälle att öfverlämna förslag till något »bekvämligare, säkrare och reguljärare byggnadssätt än härtill blifvit iakttaget, så länge hvar och en ägt tillfälle att efter eget behag bygga utan afseende på samfundets bästa och landets prydnad». Något allmännare fastställande af stadsplanen blef emellertid icke följden af denna föreskrift, utan jämväl därefter uppgjordes och fastställdes stadsplaner endast efter större eldsvådor.

I de särskilda byggnadsordningarna intogos ofta föreskrifter i fråga om stadsregleringar, så t. ex. bestämmelser om planers uppgörande och fastställande, innan nya kvarter finge anläggas och bebyggas, om gatubredd m. m. Särskildt skulle efter eldsvådor reglering företagas, och genom Kungl. cirkuläret den 1 oktober 1828 lämnades för sådana fall föreskrift om ny tomtreglering med bestämmelse, att plankarta skulle insändas till Kungl. Maj:ts fastställelse, innan några nya byggnader finge uppföras. Vidare förekommo i byggnadsordningarna allmänt bestämmelser, åsyftande att bereda lämpliga byggnadstomter och särskildt att sammanföra otjänliga eller otillräckliga tomter.

Af ofvannämnda 1885 års kommittébetänkande inhämtas vidare, att man i äldre tider ingalunda saknade medel att genomföra anbefallda gatu- och tomtregleringar. Främst bland dessa märkes skyldigheten för borgarna att inom viss tid bebygga sina tomter, vid äfventyr att tomterna eljest frånginge dem, samt ägarnes däraf följande osäkra ställning. I de under 1700-talet och början af förra århundradet utfärdade byggnadsordningar intogos ganska allmänt föreskrifter om egendoms afstående tvångsvis för gaturegleringars genomförande, därvid löseskillingens belopp skulle bestämmas efter mätismannaordom; och äfven efter införandet genom 1845 års förordning af det allmänna expropriationsförfarandet återfinnes ofta nyssnämnda slags förfarande påbjudet i senare utfärdade byggnadsordningar, vid sidan således af den allmänna författningen. Medel för åvägabringande af en förbättrad tomtreglering voro naborättslösen vid försäljning och lösen efter mätismannaordom.

I byggnadsstadgan för rikets städer den 8 maj 1874 fastslogos slutligen de allmänna grundsatser, som skulle tjäna till ledning för hvarje stads särskilda byggnadsordning. I denna stadga, som i tillämpliga delar

gäller äfven för köpingar och kan göras gällande för andra platser med större sammanträngd befolkning, föreskrifves bland annat skyldighet att uppgöra stadsplaner och lämnas föreskrifter om stadsplanernas beskaffenhet.

Städerna och med dem jämförliga orter blefvo ock snart allmänt försedda med genomgripande stadsplaner. Men allteftersom dessa planer skulle bringas till verkställighet, började svårigheterna vid utförandet visa sig. Exempel på dessa svårigheter framläggas i den vid 1884 års riksdag framlagda motionen i ämnet, och lagutskottet vid nämnda års riksdag yttrar härutinnan bland annat följande:

»De i motionen närmare angifna svårigheter för kommunerna att genomföra stadsplanerna härröra hufvudsakligen däraf, att kommunernas åliggande att ställa sig sådana planer till efterrättelse är uteslutande grundadt å föreskrifter, dem Konungen meddelat i kraft af den honom tillkommande rätt att ensam lagstifta i mål, som röra rikets allmänna hushållning. Rubbning i detta förhållande bör desto mindre sättas i fråga, som det står i full öfverensstämmelse med hvad i andra grenar af den ekonomiska lagstiftningen är stadgadt; men å andra sidan är det nödvändigt att tillse, att efterlefnaden af de stadganden, som på den ekonomiska lagstiftningens väg utfärdas, icke stöter på oöfvervinneliga svårigheter till följd däraf, att de vid tillämpningen komma i strid med civilrättsliga bestämmelser. Att en sådan stridighet i betänklig grad förefinnes mellan byggnadsstadgans förbud mot att vid byggande afvika från stadsplanen och bestämmelser i expropriationsförfattningen är i motionen ådagalagdt. Om ägare till tomt, hvaraf en del är bestämd att utläggas till gata, begär att få bebygga denna del, måste kommunen, därest den vill hålla stadsplanen vid makt, exproprieras denna del, äfven om ägaren skulle kunna utan olägenhet och skada för sig uppföra den tillämnade byggnaden å annat ställe af tomtens i full öfverensstämmelse med stadsplanen. Då förbudet att bygga i strid med sådan plan icke har civillags natur, är tomtägaren icke ovillkorligen skyldig att följa planen. Kommunen å sin sida kan ej heller tillförbindas att på tomtägares begäran lösa en till gatumark afsedd tomtedel. Följden af de med hvarandra jämnlöpande lagstiftningarna är således den, att den af Konungen ensam utfärdade författningen, byggnadsstadgan, i alla kollisionsfall blir utan kraft. Detta missförhållande an icke undanrödjans på annat sätt, än att det lagstadgande, som innehåller förbud mot att bygga i strid med stadsplan, erhåller civillags natur och t jämväl i sådan lag bestämmes, om och när kommun är skyldig att förvärfva gatumark, invid hvilken byggnad i enlighet med stadsplanen uppförts. Endast på denna väg kan nödig säkerhet vinnas därför, att det

med stadgandet om stadsplanen afsedda ändamål, sunda och rymliga gator, verkligen uppnås.»

»Ett civilrättsligt stadgande af nyss angifna innehåll», anför utskottet vidare, »har sin lämpliga plats icke i den allmänna expropriationsförfordningen utan i en särskild författning. Men äfven andra skäl tala för att i en sådan författning samla alla de civilrättsliga bestämmelser, som angå gaturegleringar. De vid gaturegleringens genomförande uppkommande rättsförhållanden mellan kommun och jordägare äro enligt utskottets åsikt till sin natur väsentligen olika dem, som uppstå vid expropriationer i allmänhet. Nya gaturs anläggande öfver stora obebyggda tomter är, såsom motionären närmare utvecklat, minst lika nödvändigt för ett ändamålsenligt användande af tomterna som för rörelsens behof, och den omständighet, att gatorna skola läggas efter en på förhand uppgjord plan, kan icke betaga dem egenskapen att vara utfartsvägar för vidliggande tomter och bilda byggnadslinjer för dessa.»

I anslutning till hvad lagutskottet sålunda anfört och i likhet med 1885 års kommitté anse kommitterade af nöden, att de för ordnande af ifrågavarande rättsförhållanden erforderliga bestämmelser inrymmas i en särskild författning. Denna bör då emellertid afse icke blott gaturnas sträckning samt ett områdes indelning i byggnadskvarter utan äfven tomtindelningen inom kvarteret. Det är uppenbart, att kvarterets lämpliga indelning är af största vikt för ett ändamålsenligt bebyggande, och erfarenheten har gifvit vid handen, att härför nödiga tomtregleringar i brist på civilrättsligt giltiga föreskrifter svårligen låta sig genomföras.

Att rätt uppdraga gränsen mellan den nya lagen och byggnadsstadgan stöter emellertid på stora svårigheter. Det af 1885 års kommitté uppgjorda förslaget synes hafva afsett att lämna byggnadsstadgan orubbad, och kommittén upptog icke ens ur densamma alla de bestämmelser, som utgjorde nödvändiga förutsättningar för den föreslagna lagen. Att på så sätt låta en civillag hvila på bestämmelser i en administrativ författning synes kommitterade åtminstone formellt oriktigt. Kommitterade hafva därför ansett erforderligt att från byggnadsstadgan till den nya lagen flytta sådana bestämmelser, utan hvilka lagen, formellt sedt, kunde sägas blifva ofullständig. Kommitterade hafva däremot icke ansett sig böra i detta afseende gå längre än till det oundgängligen nödvändiga. Om härutöfver andra föreskrifter i byggnadsstadgan lämplige borde uppflyttas i lagen och således erhålla naturen af allmän lag, däro hafva kommitterade icke ansett sig böra ingå i pröfning. Enligt förslaget skulle alltså ur byggnadsstadgan i lagen upptagas bestämmelserna om byggnadsnämnd såsom den kontrollerande myndigheten, om stadsplans

innehåll, dess fastställande och ändring, om byggnadslof, om förbud att bygga i strid mot stadsplan samt om de myndigheter, som skola handlägga frågor om tomtindelning.

Till de sålunda upptagna stadgandena hafva kommitterade ansett sig böra foga bestämmelser om straff för dem, som bygga utan lof, samt om rätt till besvär öfver byggnadsnämnds beslut, hvilka bestämmelser öfverensstämma med motsvarande föreskrifter i byggnadsstadgan, med undantag däraf att ådömda böter skola tillfalla kronan och att byggnadsnämnds befogenhet att för särskildt fall förordna åklagare icke ansetts böra här bibehållas.

För den händelse kommitterades lagförslag antages, erfordras utöfver de ändringar i byggnadsstadgan, för hvilka särskild redogörelse lämnas här nedan, åtskilliga jämkningar i ordalagen, hvilka finnas iakttagna i det af kommitterade uppgjorda förslag till ändringar i nämnda stadga.

Lagen skall, enligt förslaget, omfatta stad, köping och område, där byggnadsstadgan för rikets städer på grund af hittills varande lagstiftning förklarats gällande. Dessutom skall den kunna utsträckas att gälla annan ort, då sådant af omständigheterna påkallas och Konungens befallningshafvande därom förordnar. För att möjliggöra denna myndighets ingripande på ett tidigare stadium än i hithörande fall enligt byggnadsstadgan för närvarande är medgifvet, har utslutits den i byggnadsstadgan för ett sådant ingripande uppställda betingelsen om »en större sammanträngd befolkning».

Enligt nu gällande föreskrift är det allenast vederbörande samhälle, som kan hos Kungl. Maj:t göra ansökan om fastställelse af stadsplan. Fall kunna emellertid lätt uppstå, där för ett ordnadt bebyggande det vore af vikt, att äfven enskilda tillerkändes rätt att göra ansökan om stadsplan för sitt område. Af skäl, som nedan under 2 § närmare utvecklas, hafva därför kommitterade föreslagit en dylik rättighet.

Bestämmelserna om rätt för samhälle att expropriera för stadsplans genomförande erforderlig mark hafva ansetts äga sin rätta plats icke i expropriationsförordningen utan i förevarande lag. Expropriationsrätten har, där stadsplan för ordnande af afbrändt eller trångt eller eljest på olämpligt sätt bebyggt område annorledes icke kan genomföras eller där för samhällets utveckling oundgängligen erforderligt, i stadsplan upptaget tomtområde eljest icke kan på skäligen villkor förvärfvas för bebyggande, under förbehåll af Konungens pröfning i hvarje särskildt fall, utsträckts att omfatta jämväl mark, som icke tages i anspråk för gata, torg eller annan allmän plats.

Samhälle har vidare berättigats att, där så lämpligt finnes, låta, innan fullständig stadsplan för område upprättas, uppgöra plan öfver de

hufvudgator, som äro afsedda att framdragas öfver området, och, sedan planen vunnit fastställelse, exproprieras för dess genomförande erforderlig mark. I alla dessa fall har något undantag för staten från skyldighet att afstå mark icke ansetts böra medgifvas.

Såsom ett korollarium till förbudet att bebygga gatumark hafva kommitterade infört skyldighet för samhälle att, om byggnadslof på grund af detta förbud vägras, genast lösa marken, dock med rätt för samhälle att, efter det Konungen under angifven förutsättning medgifvit anstånd med stadsplans genomförande, tillåta mot planen stridande byggnadsföretag. Skyldighet har stadgats för samhälle att, då gata igenlägges eller uteslutes ur stadsplan, lösa tomt, som blifver i saknad af utfartsväg eller otjänlig till bebyggande, äfvensom att ersätta skada, som eljest följer af en dylik åtgärd.

För att trygga genomförandet af en lämplig tomtindelning har föreskrifvits, att, innan byggnadslof må meddelas, sökande skall visa, att det område, hvarå anmaldt byggnadsföretag är afsedt att utföras, utgör en i öfverensstämmelse med gällande tomtindelningsplan bildad byggnadstomt. I sammanhang därmed hafva lämnats detaljerade föreskrifter i fråga om rätt för delägare i tomt att lösa andra delägars andelar.

* * *

*Skyldighet
för tomt-
ägare att be-
kosta gata.*

I fråga om det andra åtrådade önskemålet eller att hos vederbörande tomtägare uttaga särskildt bidrag till betäckande af kostnaderna för stadsplans genomförande anför lagutskottet vid 1884 års riksdag i fortsättningen af sitt ofvan citerade utlåtande följande:

»Gatornas egenskap att vara utfartsvägar för vidliggande tomter och bilda byggnadslinjer för dessa och den därpå beroende förhöjning i byggnadstomternas värde, som uppstår i följd af gatornas utläggning och anordning, utgöra enligt utskottets mening giltiga anledningar för lagstiftaren att i detta liksom i det analoga fallet vid vattenafledningsföretag medgifva undantag från den för expropriation af endast en del af fastighet gällande allmänna grundsats, att den vinst, som för den återstående fastighetsdelen genom företaget uppstår, icke får komma i betraktande vid ersättningsbestämmande. Det är dock klart, att en gräns måste sättas för tomtägars skyldighet att å honom tillkommande ersättning vidkännas afdrag för vinsten, liksom att äfven vid gaturegleringar fall kunna förekomma, då afdrag icke bör äga rum. Å andra sidan måste den godtgörelse för beredda förmåner, hvilken utgör skäl för afdrag, följdriktigt medföra det stadgande, att sådan godtgörelse bör direkt lämnas af ägare till en vid ny gata belägen tomt, som alldeles icke tages i anspråk för gata. Tiden

för utgifvande af ifrågavarande godtgörelse under ena eller andra formen måste naturligtvis vara beroende af tiden, när tomtägare kommer i åtnjutande af omförmälda förmåner.»

Beträffande lösningen af denna fråga yttrar 1899 års riksdag, att den visserligen ansåge det ej böra ifrågasättas att återupptaga 1885 års kommittéförlag, emot hvilket i väsentliga delar framställts välgrundade anmärkningar, men dock ville uttala sin anslutning till själfva hufvudtanken i kommittéförlaget, att utvidga tomtägars skyldighet att bidraga till gatureglerings genomförande. Äfven om förslaget i detta hänseende finge anses hafva gått för långt, torde dock stå fast, att lagändring i sådan riktning, som kommittéförlaget angaf, måste vidtagas för undanrödjande af de med nuvarande lagstiftning förenade olägenheter. Ganska mycket skulle vara vunnet redan därigenom, att i expropriationsförordningen intoges bestämmelse därom, att, då del af tomt för gatureglerings genomförande måste exproprieras, hänsyn finge vid ersättnings bestämmande tagas till den fördel, tomtägaren hade att af regleringen påräkna, samt genom stadgande om rättighet för kommunen att vid expropriation för gaturegleringar lämna vederbörande tomtägare i vederlag jord inom det område, som af gaturegleringen beröres.

Den af Riksdagen i främsta rummet anvisade utväg för frågans lösning synes kommitterade åtminstone icke ensamt för sig på ett fullt tillfredsställande sätt ordna hithörande rättsförhållanden. Det komme alltid att betraktas som en orättvisa, att en jordägare finge vidkännas afdrag å honom tillkommande ersättning för gatemark i följd af det ökade värdet å honom tillhörig återstående tomtmark, under det att ägare af tomt på andra sidan af gatan, hvilken icke skulle afstå gatemark, komme i åtnjutande af alldeles samma fördel utan någon som helst uppoffring. Det blefve svårt, i många fall nästan omöjligt, att någorlunda exakt på förhand uträkna den eventuella vinsten. Och då denna uträkning skulle anförtros åt expropriationsnämnder med växlande sammansättning, komme en sådan bestämmande i sin tillämpning sannolikt att verka synnerligen ojämnt.

Vid afgörandet af denna fråga synes man böra i likhet med 1885 års kommitté utgå från gatornas egenskap att jämväl vara utfartsvägar för vidliggande tomter och utgöra byggnadslinjer för dessa. Såsom nämnda kommitté erinrade, finnes vid ett områdes första bebyggande i allmänhet icke någon plan därför på förhand uppgjord i annat fall, än då enskild ägare af jord låter upprätta sådan plan för att sedan kunna afyttra byggnadstomter. Första åtgärden därvid måste vara att genom området draga lämpliga gator, och priset för byggnadstomterna bestämmas uppenbarligen så, att köparna få betala jämväl värdet af den till gata afsatta

marken. Tomtägarna komma således i själfva verket att tillhandahålla den för deras gemensamma behof erforderliga gatumark. Där åter plan för bebyggandet icke på förhand upprättas, måste de byggande själfva ordna sin byggnadsverksamhet så, att nödigt utrymme finnes för erforderliga utfartsvägar och samfärdsel mellan tomterna. Om än dessa intressen någon gång i början förbises, göra de förr eller senare sig gällande med sådan styrka, att de måste genom gemensamma ansträngningar och uppoffringar tillgodoses.

Om således under de första skedena af en stads eller därmed jämförlig ords uppkomst de byggande äro nödsakade att hvar för sig eller gemensamt sörja för anordnande af behöfliga gator, kan den omständigheten, att den å sådan plats bosatta befolkningen omsider hunnit blifva ett samhälle för sig, icke gärna medföra, att detta samhälle därefter skall i afseende å det fortsatta bebyggandet ikläda sig skyldigheter, som förut ålegat de enskilda. Ingen anledning finnes, att de, som förut byggt och själfva skaffat sig gator, skola med dem, som därefter vilja bygga, deltaga i kostnaden för anskaffande af de för deras byggnader erforderliga utfartsvägar. Icke heller undergår sakförhållandet någon väsentlig förändring därigenom, att det ansetts nödigt ålägga samhället skyldigheten att upprätta förslag till stadsplan och efter dess fastställande vaka öfver planens vidmakthållande. Föreskrifterna härom äro uppenbarligen meddelade, på det att gator och allmänna platser må till fördel för de enskilda tomtägarna likaväl som för det allmänna blifva utlagda på det ändamålsenligaste sätt. Om än samhället således vid behandling af frågor om stadsplan måste söka att tillgodose den allmänna rörelsens kraf, bör dock noga beaktas, att samhället härvid i främsta rummet är att anse såsom målsman för tomtägarna, hvilka icke kunna tillåtas att hvar för sig besluta, huru byggnadsverksamheten inom deras område bör ordnas.

I öfverensstämmelse med de sålunda uttalade grundsatserna föreslog 1885 års kommitté, att tomtägare, då han ville bebygga tomt åt gata, som ej blifvit till allmänt begagnande upplåten, skulle utan ersättning åt samhället öfverlåta äganderätten till mark för halfva gatan utmed tomten, dock ej till större bredd än nio meter. Då emellertid ägo gränsen naturligen endast undantagsvis sammanfölla med den sålunda bestämda gränsen för tomtägares skyldighet att afstå gatumark, stadgades i sammanhang därmed dels skyldighet för tomtägare att gifva ersättning efter värdering för mark, som han ej kunde kostnadsfritt öfverlåta, och dels skyldighet för samhället att lösa tomtägaren möjligen tillhörig ytterligare gatumark. Om samhället anordnade gata, innan sådant påkallades af byggande, finge samhället inlösa gatumarken, men tomtägaren i stället, då han be-

byggde tomten, utgifva ersättning för den mark, han eljest skolat lämna utan godtgörelse.

Ofvan återgifna bestämmelser synas kommitterade vara onödigt invecklade. Det af kommitterade uppgjorda förslag till lösning af denna fråga hvilat, fränset det fall, då enskild jordägare på därom af honom gjord framställning fått stadsplan fastställd öfver sitt område och till gengäld för denna förmån ansetts böra utan ersättning till samhället öfverlåta gatumark äfvensom ombesörja gatornas iordningställande och förseende med nödiga afloppsledningar, på följande hufvudgrunder, hvilka äfven i hufvudsak öfverensstämma med de i norsk lag rådande principer.

Det tillkommer samhället att antingen genom expropriation eller öfverenskommelse med jordägarna anskaffa all erforderlig gatumark. Då gata blifvit upplåten för allmänt begagnande och tomt blifvit bebyggd åt gatan, skall tomtägaren ersätta samhället värdet af gatumarken utmed tomten intill gatans midt, dock ej till större bredd än nio meter.

De af kommitterade sålunda föreslagna bestämmelser äro tydliga och lätta att i hvarje fall tillämpa. Då gata i den allmänna samfärdselns intresse gjorts bredare än den normala gatubredden af aderton meter, har samhället icke ansetts berättigadt att af tomtägaren utkräfva ersättning för den härtill erforderliga marken, men fränset detta undantag betunga de föreslagna stadgandena tomtägare i mån af gatans bredd och tomtens längd utmed gatan och således, såvidt görligt är, i mån af hans fördel utaf gatuanläggningen. I sådant hänseende skulle visserligen en särskild beskattning af den genom gatuanläggningen uppkomna ökningen i tomtvärde, motsvarande den engelska beskattningen af »betterment», teoretiskt riktigare lösa ifrågakvarande spörsmål, men en sådan anordning torde i praktiken visa sig långt vanskeligare att genomföra.

Tomtägarna kunna icke sägas vara obehörigen betungade genom den dem ålagda skyldigheten att lämna ersättning för gatumark. Den utgör ju blott en naturlig utveckling af den enligt ofvan lämnade utredning i sakens natur liggande skyldigheten för hvarje tomtägare att sörja för utfartsväg från sin tomt. Ersättningen utkräfvades först, då tomten blifvit bebyggd och ägaren således drager full fördel af anläggningen. För öfrigt vinner den mark, som i följd af gatuanläggningen bildar byggnadstomt och får byggnadslinje mot gatan, därigenom en ökning i värde, som enligt kommitterades af erfarenheten styrkta uppfattning fullt motsvarar den tomtägaren pålagda uppoffring och i de flesta fall torde vida öfverstiga denna.

Det har anmärkts att, då den genom gatuanläggning uppkommande förhöjning i markens värde kan föranleda och i regel äfven leder till en

förhöjning i tomtens taxeringsvärde och att då vidare fastighet genom bebyggande vinner mångdubbelt värde såsom skatteobjekt, samhället redan under nuvarande förhållanden för gatemarken vinner sådan godtgörelse af tomtägaren, att någon ytterligare ersättning därför icke skäligen bör honom framför samhällets öfriga medlemmar åläggas. Till gendrifvande häraf torde emellertid vara nog att erinra, att tomtägarens i förhållande till taxeringsvärdet utgående skatter till kommunen utgöra ersättning för de förmåner, fastighetsägaren i likhet med samhällets öfriga invånare har af de kommunala anordningarna i deras helhet. Efter denna grund mätes således endast hans allmänna skattskyldighet för kommunala ändamål.

Redan den nuvarande lagstiftningen, särskildt gällande förordning om landsting, innehåller bestämmelser afseende att låta dem, som hafva uteslutande eller hufvudsaklig nytta af en anordning, ensamma eller i högre grad än andra skattskyldiga därtill bidra. En dylik grundsats torde vara fullt berättigad och böra mera beaktas än hvad hittills i allmänhet skett. Det är nämligen för en rättvis fördelning af samhällsbördorna samhällets medlemmar emellan af vikt, att likställigheten i skattskyldighet icke utsträcker till områden, där man kan och bör fordra skattskyldighetens afvägande efter den nytta, som samhällets anordningar och företag medföra. Ett dylikt område är utan tvifvel kostnaden för gaturegleringar och stadsplans genomförande. Det är påtagligt, att häraf fördelar i främsta rummet och ofta i mycket framträdande grad tillskyndas vissa samhällets invånare, framförallt ägarna till fastigheter inom de områden, som af en reglering beröras.

Man skulle då kunna ifrågasätta, att hela kostnaden för ett områdes reglering, innefattande gatornas fullständiga iordningsättande med dränering, belysning och dylikt, skulle bäras af dem, som däraf hade särskild fördel, och i mån däraf. Att emellertid noggrannt uppskatta och afväga denna för en hvar skattskyldig torde icke låta sig göra. Man får därför stanna vid att af dem, som hafva oomtvistelig nytta af företaget, uttaga ett bidrag, som icke under något förhållande bör kunna öfverstiga denna nytta. Detta torde blifva fallet, om man inskränker sig till att af vederbörande fastighetsägare, som vill bygga vid en nyanlagd eller utvidgad gata, fordra ersättning för kostnaden för själfva gatemarken invid hans tomt, intill en viss bredd, eller i senare fallet efter hans gagn af utvidgningen. Kommitterade hafva därför fotat sitt förslag på dessa grunder.

I § 13 af byggnadsstadgan finnes nu föreskrifvet, att i ny stadsdel gatubredder i allmänhet skall utgöra aderton meter men undantagsvis kan få uppgå till tolf meter. Dessa föreskrifter synas, särskildt i samhällen på landet och de mindre stadssamhällena äfvensom i de delar af större städer,

som äro afsedda att bebyggas endast med mindre bostadshus, onödigt betungande för samhället och, om kommitterades förslag antages, därigenom äfven medelbart för vederbörande tomtägare. Kommitterade hemställa därför om en sådan ändring af nämnda §, att man vid uppgörande af stadsplan må äga mera frihet att ordna gatubredden efter rörelsens behof.

Såsom en motsvarighet till den tomtägare ålagda skyldighet att lämna bidrag till kostnaden för anskaffande af gatumark hafva kommitterade föreslagit bestämmelser om skyldighet för samhället eller annan vederbörande att, i den mån tomterna utmed en gatudel bebyggas, upplåta densamma för allmänt begagnande.

I enlighet med därom uttalade önskemål hafva kommitterade under vissa betingelser föreslagit rätt till ägoutbyte dels då samhälle skall förvärfva mark till gata och dels vid tomtregleringar.

* * *

Kommitterade öfvergå härefter till att redogöra för de föreslagna särskilda lagstadgandenas innehåll och motiven härför.

*Special-
motiv.*

Förslaget till lag angående stadsplan och tomtindelning.

1 §.

Byggnadsstadgan för rikets städer inledes med ett allmänt stadgande, att städernas planläggning och bebyggande skola ske enligt nämnda stadga och städernas i öfverensstämmelse därmed upprättade byggnadsordningar. Då en dylik inledande bestämmelse jämväl för den ifrågasatta lagen synes kommitterade synnerligen lämplig, hafva kommitterade med nödiga förändringar af ordalagen här upptagit stadgandet. Byggnadsordningarna hafva härvid icke omnämnts, då det icke lär vara omöjligt, att vid omarbetning af byggnadsstadgan denna göres så fullständig, att särskilda byggnadsordningar för hvarje samhälle icke blifva oundgängligen erforderliga.

Med afseende å de synnerligen viktiga funktioner, som enligt lagförslaget uppdragits åt byggnadsnämnden, har det ansetts nödigt att så att säga legalisera denna myndighets existens genom stadgande, att för tillsyn å efterlefnaden af gällande föreskrifter skall i hvarje stad finnas en byggnadsnämnd. Närmare bestämmelser om nämndens sammansättning

och utväljande hafva däremot fortfarande ansetts böra meddelas på administrativ väg.

I § 50 byggnadsstadgan finnes föreskrifvet, att hvad i denna är stadgadt för stad skall i tillämpliga delar gälla för köping så ock för hamn, fiskläge och annat ställe med större sammanträngd befolkning, då sådant af omständigheterna påkallas och Konungens befallningshafvande därom förordnar genom beslut, som skall underställas Konungens pröfning. Då emellertid den utsträckning i lagens giltighetsområde, som, efter det densamma trädt i kraft, kan pröfvas lämplig, synes böra grundas på stadgande i själfva lagen och icke på bestämmelser i en administrativ förordning, hafva kommitterade här upptagit de föreskrifter i sådant hänseende, som synts kommitterade erforderliga, och hemställa i sammanhang därmed om den ändring i § 50 af byggnadsstadgan, att stadgans tillämplighet hädanefter göres beroende däraf, att förordnande meddelats enligt 1 § af lagen om stadsplan och tomtindelning.

I ett synnerligen viktigt hänseende hafva kommitterade härvid afvikit från nu gällande bestämmelser. Enligt hvad erfarenheten gifvit vid handen, medför den nu stadgade förutsättningen för Konungens befallningshafvandes ingripande, eller att stället skall vara bebodt af »en större sammanträngd befolkning», att detta ingripande i de flesta fall kommer för sent. En mängd byggnader finnas redan uppförda, hopgyttrade utan plan, och stora uppoffringar krävas af det nya samhället för att kunna genomföra reda och ordning i byggnadsförhållandena. Ingen möjlighet finnes att, där lifligare byggnadsverksamhet är att förvänta, såsom vid järnvägsstation eller vid anläggning af s. k. villastäder, redan från början erhålla beslut om tillämpning af byggnadsstadgan med däraf följande planmässighet i bebyggandet och trygghet, att uppgjord byggnadsplan verkligen följes. Nu finnes ingen säkerhet för att jordägaren, om han tilläfventyrs uppgjort plan för försäljning af tomter, i fortsättningen verkligen följer densamma, och, äfven om så sker, kan planen finnas vara uppgjord i strid med gällande föreskrifter och dess bringande i öfverensstämmelse med dessa medföra dryga kostnader.

Ändring af ifrågavarande föreskrift i § 50 byggnadsstadgan har ock förut ifrågasatts. I enlighet med beslut vid femte nordiska brandchefsmötet år 1901 hafva särskilda af mötet utsedda kommitterade gjort underdånig framställning om bland annat lagstiftningsåtgärder i syfte att underlätta och möjliggöra samt kontrollera stadsplans utläggande och behöriga genomförande å alla platser inom eller utom stads område, där en större sammanträngd befolkning redan finnes eller sannolikt inom kort kommer att finnas. Öfver denna framställning hafva yttranden inforrats från

öfverståhållareämbetet, Konungens befallningshafvande, stadsfullmäktige och magistrater m. fl.

Vidare föreslogs i en vid 1903 års riksdag väckt motion, att Riksdagen skulle anhålla, att Kungl. Maj:t ville utarbete och för Riksdagen framlägga förslag till sådan lagstiftning, hvarigenom, då ett i hufvudsak obebyggdt, enskild ägare tillhörigt område utom stad utbjudes till bebyggande, i syfte att där skall uppstå ett tätare bebyggt samhälle, förbud stadgas mot försäljning af delar af sådant område, med mindre på ägarens bekostnad blifvit uppgjord och i behörig ordning fastställd en regleringsplan, som uppfyller de i byggnadsstadgan för sådan plan i tillämpliga delar uppställda fordringar. Motionen afstyrktes af lagutskottet, men fyra reservanter föreslogo en hemställan till Kungl. Maj:t att taga i öfvervägande, hvilka åtgärder kunde vidtagas i syfte att områden, hvarå lifligare byggnadsverksamhet vore att motse, kunde på lämpligt sätt regleras, redan innan desamma erhållit större sammanträngd befolkning. Första kammaren biföll utskottets hemställan, hvaremot andra kammaren antog ett förslag nära sammanfallande med reservanternas.

I anledning af hvad sålunda vid riksdagen förekommit, infordrade statsrådet och chefen för civildepartementet öfverståhållareämbetets samt Konungens befallningshafvandes yttranden, huruvida ändrade bestämmelser lämpligen borde meddelas i syfte att områden, å hvilka lifligare byggnadsverksamhet vore att emotse, kunde för bebyggande ordnas, redan innan desamma erhållit större sammanträngd befolkning.

I flertalet af de yttranden, som af förenämnda båda anledningar afgifvits, framhållas kraftigt olägenheterna af nu gällande bestämmelser och lämpligheten af att bereda myndigheterna tillfälle att tidigare än hittills skett inskrida för ordnande af hithörande förhållanden.

Med föranledande af hvad kommitterade ofvan anført hafva kommitterade uteslutit orden »med större sammanträngd befolkning», så att lagen och med den byggnadsstadgan skulle kunna vinna tillämpning, så snart sådant af omständigheterna påkallas och vederbörligt förordnande därom meddelas.

Det är att antaga, att, där förordnande meddelas, innan någon lifligare byggnadsverksamhet kommit till stånd, vederbörande jordägare skola finna med sin fördel förenligt att, till erhållande af högre pris å sina byggnadstomter och för att göra dem mera begärliga för spekulanter, på egen bekostnad i förväg låta iordningställa gatorna, men äfven, om så ej sker, torde, med hänsyn därtill att tomtägarna i hufvudsaklig del skola återgälda samhällets kostnader för förvärfvandet af erforderlig gatumark, vederbörande Konungens befallningshafvande icke af de utgifter, faststäl-

lande af stadsplan kan komma att medföra för det blifvande samhället, böra låta afskräcka sig från att vidtaga åtgärder för förordnandes meddelande på ett väsentligt tidigare stadium, än nu låter sig göra, äfven om fall fortfarande kunna förekomma, då ur kostnadssynpunkt en viss varsamhet är att tillråda.

Då det, särskildt i fall att jordägare med föranledande af stadsgandet i nästa paragraf fått stadsplan fastställd å honom tillhörigt område, kan tänkas, att ifrågavarande lag och byggnadsstadgan för rikets städer kunna vinna tillämpning för samhället, innan det erhållit så talrik befolkning, att byggnadsnämnd kan konstitueras, hemställa kommitterade om ett tillägg till byggnadsstadgans § 50 af innehåll, att Konungens befallningshafvande må kunna för sådant fall förordna lämplig person att, till dess byggnadsnämnd eller annan myndighet kan träda i verksamhet, i dess ställe utföra tillsyn öfver efterlefnaden af gällande föreskrifter. Dylikt förordnande torde lämpligen kunna anförtros åt vederbörande kronofogdar eller länsmän.

Af liknande anledning torde ett tillägg till § 80 af Kungl. förordningen den 21 mars 1862 om kommunalstyrelse på landet vara erforderligt. I denna paragraf föreskrifves bland annat, att om Kungl. Maj:t förordnat, att ordningsstadgan, byggnadsstadgan och brandstadgan för rikets städer samt hvad i hälsovårdsstadgan för riket föreskrifves om stad skola lända till efterrättelse för område å landet, som ej utgör egen kommun, skall det område anses såsom ett särskildt samhälle (municipalsamhälle), hvars medlemmar äga att oberoende af kommunen i öfrigt själfva vårda sådana för samhället gemensamma ordnings- och hushållningsangelägenheter, som afses i nämnda författningar och föranledas af dessas tillämpning inom samhället, samt att, där förordnande, hvarom nu är sagdt, afser allenast en eller flera af omförmälda författningar, de i paragrafen meddelade bestämmelser skola lända till efterrättelse i fråga om sådana ärenden, som åsyftas i de författningar förordnandet angår. Därest nu den af kommitterade uti ifrågavarande hänseende föreslagna bestämmelse antages, kommer förordnande om byggnadsstadgans tillämplighet icke vidare att meddelas utan ersättas af förordnande enligt lagen. Då sistnämnda förordnande kan komma att meddelas, innan ännu någon person bosatt sig inom det område, förordnandet gäller, är uppenbart, att förordnandet icke alltid omedelbart bör medföra, att området skall anses som ett municipalsamhälle. Frågan härom bör bedömas efter förhållandena i hvarje särskildt fall. Kommitterade föreslå därför, att till § 80 af nämnda Kungl. förordning fogas en bestämmelse af innehåll att, där för ett hithörande område meddelas sådant förordnande, som afses i 1 § af lagen angående

stadsplan och tomtindelning, skall därvid ock bestämmas, huruvida på den grund föreskrifterna i nämnda § 80 skola omedelbart tillämpas för området eller därmed skall tills vidare anstå.

Då enligt kommitterades förslag lagens och byggnadsstadgans giltighetsområden alltid sammanfalla, har däremot någon ändring uti ordalagen i 3 § af lagen innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar icke föreslagits.

2 §.

Med afseende å de viktiga rättsverkningar, fastställandet af stadsplan enligt förslaget skulle medföra, har ansetts nödigt att i lagen upptaga stadganden om stadsplans omfattning, dess fastställelse och om ändring i befintlig stadsplan. Härvid hafva i två hänseenden afvikelser gjorts från byggnadsstadgans föreskrifter i dessa ämnen.

Enligt byggnadsstadgan är uppgörande af stadsplan helt och hållet samhällets ensak. Ägare af jord inom ett samhälles jurisdiktion kan icke, äfven om hans mark aldrig så väl ägnar sig för bebyggande, mot samhällets bestridande få stadsplan fastställd öfver detsamma, och det låter lätt tänka sig, att samhället begagnar sin makt härutinnan till att afpressa jordägaren allt för dryg ersättning för sitt medgifvande. Kommitterade hafva därför föreslagit, att jämväl enskild jordägare må söka fastställelse å stadsplan.

Om äfven ett dylikt medgifvande kan få tillämpning inom en stads område för en trakt, som kan anslutas till stadsplanen, torde det dock hufvudsakligen komma till användning för platser å landsbygden, hvilka ägna sig för ett tätare bebyggande. Möjlighet är nämligen genom detta stadgande beredd för jordägare, som under de i sista stycket af 1 § gifna betingelser vill upplåta område till bebyggande, att, på samma gång som förordnande enligt nämnda lagrum meddelas, få stadsplan öfver området fastställd. Att stadsplan icke bör fastställas för området, utan att sådant förordnande meddelas, ligger i sakens natur. Om så ej skedde, skulle ju intet rättssubjekt finnas, i hvars intresse det låge att gentemot de enskilda öfvervaka planens genomförande.

I gengäld mot den fördel, enskild jordägare får i följd af stadsplans genomförande, hafva kommitterade ansett sig kunna ålägga honom att icke blott utan ersättning till samhället öfverlåta erforderlig gatumark utan äfven bekosta gatornas iordningställande, däri inbegripet anordnande af nödiga aflopsledningar.

Till undvikande af oreda och tvister, särskildt i fråga om fullgörande af dessa skyldigheter, har ansetts nödigt göra rätten till ansökan om stadsplans fastställande beroende af att endast *en* ägare finnes till den mark, hvarå planen är afsedd att tillämpas. Om två eller flera gemensamt äro ägare af mark, som lämpar sig för bebyggande, hafva de alltid den utvägen öppen att sammansluta sig i ett bolag, hvilket då blir ensam ägare af marken.

Rätt att göra framställning om ändring i den uppgjorda stadsplanen har däremot icke ansetts kunna medgifvas enskild jordägare, i annat fall än om planen ännu icke i någon mån kommit till verkställighet och jordägaren således själf ensam utgör hela samhället. Det faller då af sig själf, att jordägaren kan söka fastställelse af ny stadsplan, hvarigenom således den förutvarande bortfaller. Så snart däremot en enda tomt sålts i enlighet med planen, kan ändring däri beröra tomtägarens rätt och får således ej försiggå utan hans samtycke.

De närmare bestämmelserna i fråga om tillvägagångssättet vid uppgörande af stadsplan torde enligt kommitterades uppfattning fortfarande böra hafva sin plats i byggnadsstadgan. De föreskrifter härutinnan, kommitterade ansett erforderliga, återfinnas i förslaget till ny lydelse af §§ 9 och 10 byggnadsstadgan. Med hänsyn till att fastställande af stadsplan å ett område medför vissa inskränkningar i ägarens rätt att förfoga öfver marken, torde vederbörande jordägare böra beredas rätt att yttra sig öfver uppgjort förslag till stadsplan äfvensom tillfälle lämnas dem att, sedan planen blifvit fastställd, taga noggrann kännedom om densamma. Likaså viktigt är det gifvetvis, att samhället får tillfälle att granska förslag till stadsplan, som uppgjorts af enskild jordägare. Fastställes sådan plan, måste naturligtvis jordägaren skyndsamt gifva samhällets byggnadsnämnd, som har att öfvervaka planens efterlevande, del däraf.

Det andra hänseende, i hvilket kommitterades förslag afviker från nu gällande bestämmelser, består däri, att kommitterade gjort Konungens befallningshafvandes rätt att godkänna jämkning i stadsplan beroende däraf att kronan tillhörig mark icke beröres af ändringen. Såsom af bestämmelserna i nästa § framgår, medför fastställelse af stadsplan skyldighet jämväl för kronan att afstå för planens genomförande erforderligt område; och det har då icke syntts lämpligt, att ett dylikt afstående från kronans sida gjordes beroende allenast af ett beslut af Konungens befallningshafvande.

Användandet af ordet »stadsplan» för att beteckna jämväl plan för ordnande och bebyggande af köping och annan sådan ort, som afses i sista stycket af 1 §, torde numera enligt allmänt språkbruk vara fullt berättigadt.

3 §.

Nu gällande bestämmelser om skyldighet att afstå mark för stadsplans genomförande återfinnas i 1 § af expropriationsförordningen, som stadgar, att, där Konungen pröfver nödigt att jord eller lägenhet, som enskild man, menighet eller inrättning tillhör, begagnas skall, bland annat, till torg eller gata i stad, »till allmän byggnad eller till dylikt allmänt behov», skall ägaren vara pliktig att afstå hvad för ändamålet fordras; dock att den, som därigenom lider skada, skall njuta ersättning för densamma. Enligt 2 § i nämnda förordning skall, innan stämning får utfärdas, visas, att Konungen godkänt behovet af jordens eller lägenhetens afstående, äfvensom att tiden, då den skall afstås, blifvit genom Konungens förordnande eller parternas öfverenskommelse bestämd. I praxis har fastställelse af stadsplan för område ansetts såsom ett sådant godkännande af behovet, som nyss är sagdt. Därest samhället och jordägaren icke kunnat komma öfverens om tiden, då för stadsplans genomförande erforderligt område skall afstås, har man ansett sig böra underställa denna fråga Konungens afgörande.

Då af skäl, som förut anförts, kommitterade icke funnit sig kunna inrymma de lagbestämmelser, kommitterade haft att utarbета, inom expropriationsförordningen, hafva kommitterade ansett det riktigast att ur denna förordning utbryta föreskrifterna om expropriation af mark för stadsplans genomförande och i den nya lagen införa härutinnan erforderliga stadganden.

Lika med 1885 års kommitté hafva kommitterade därvid ansett skyldigheten att afstå mark icke böra tillämpas endast mot enskild man, menighet eller inrättning utan jämväl mot kronan. Till stöd härför få kommitterade åberopa nämnda kommittés motivering för bestämmelsen, att äfven kronan skall vara pliktig afstå egendom, som tages i anspråk för stadsplans genomförande.

»Bestämmelse om en sådan skyldighet», anför kommittén, »torde icke sakna berättigande, ty kronan måste åtminstone i de flesta fall lika med öfriga ägare af fastighet inom planlagdt område hafva fördel af detsammas ändamålsenliga ordnande och bebyggande. Dessutom har föreskrift i nämnda hänseende visat sig vara af behovet påkallad. Enligt hvad kommittén inhämtat, har nämligen sökt stadfästelse å beslut om stadsplans antagande flera gånger måst vägras eller kunnat endast delvis beviljas af orsak, att planens genomförande skulle tagit i anspråk någon, oftast helt obetydlig, del af kronan tillhörigt område, och att regeringen i följd därpå ansett sig icke kunna i strid mot stadgandet i 77 § regerings-

formen meddela beslut, på grund hvaraf sådan mark skulle i den ordning, som om jords eller lägenhets afstående för allmänt behof föreskrifves, varda kronan afhänd. De svårigheter, som i dylika fall uppkomma, skulle helt och hållet undvikas, om genom civillag vore bestämdt, att fastställd stadsplan finge genomföras äfven å sådana ställen, där kronans mark däraf berördes. Kommittén har desto hellre ansett sig kunna föreslå en bestämmelse i sådant syfte, som den Konungen därigenom anförtrodda pröfningsrätt helt visst icke skulle komma att missbrukas utan endast användas i sådana fall, där kronan hade uppenbar fördel eller åtminstone alldeles ingen skada af stadsplanens genomförande å dess område. Dessutom har en sådan pröfningsrätt i andra likartade fall blifvit Konungen anförtrodd. Sälunda har Riksdagen sedan mera än tio år tillbaka årligen medgifvit, att för alla under det nästföljande året förekommande nya järnvägsanläggningar finge beviljas rätt att inlösa och i vissst fall äfven kostnadsfritt erhålla kronan tillhörig, för järnvägsanläggningen erforderlig mark. Likaledes ankommer, såsom bekant är, ensamt på Konungens pröfning, huruvida vissa kronans fastigheter, hvilkas afkastning understiger ett bestämdt belopp, skola för kronans räkning försäljas. Enligt lagen om dikning och annan vattenafledning kan kronan blifva skyldig att af vattendränkta område afstå viss del, emot det att återstoden blifver genom torrläggning förbättrad, såvida icke Konungen förordnar, att kronan skall för den fastighet, hvartill det vattendränkta området hör, deltaga i de med vattenafledningen förenade kostnader.»

Sedan stadsplan blifvit fastställd, tillkommer det, med de undantag som föranledas af 9, 16 och 17 §§ här nedan, vederbörande samhälle att, när det finner sådant lämpligen böra ske, föranstalta om inlösen af den till gator och allmänna platser erforderliga mark. Det synes ock så mycket hellre kunna läggas i samhällets hand att bestämma tidpunkten för markens afstående, som jordägare och andra sakägare ju äro berättigade till ersättning för den skada, de komma att lida därigenom att afträdadet förlägges till en för dem olämplig tidpunkt.

I fråga om bestämmandet och utgifvandet af ersättningsbeloppen hafva kommitterade ansett sig böra hänvisa till expropriationsförordningens föreskrifter, äfven om medgifvas måste, att nu gällande bestämmelser om expropriationsnämnds sammansättning ej tillfredsställande sörja för sakkunskap och likformighet vid ersättningsfrågors afgörande och dessutom, särskildt vid de ofta obetydliga expropriationerna för genomförande af stadsplan, med hänsyn till det föreskrifna stora antalet ledamöter onödigtvis fördyra förvärfvet af marken. Att, såsom 1885 års kommitté föreslog, för ifrågavarande slag af expropriationer införa en särskild nämnd, stadsplanenämnden,

under det att i öfriga fall ersättningsfrågor skulle afgöras af sådan nämnd, som omförmäles i expropriationsförordningen, hafva kommitterade dock icke ansett tillrådligt.

Då värdet af gatumark af vederbörande tomtägare skall återgäldas samhället, har det till ledning vid ersättningsbeloppets uträknande befunnits nödigt föreskrifva, att särskildt värde skall äsättas själfva marken.

Om till allmänt begagnande redan upplåten väg eller plats ingår i område, som skall afstås till gata eller allmän plats, synes ersättning därför icke böra utgå. I fråga om allmän väg eller sådan, som uttagits af oskifto, torde detta utan vidare vara klart, men äfven om marken tillhör enskild, tillfogas honom icke någon orätt genom ett sådant stadgande, som naturligen icke afser ett mera tillfälligt upplåtande utan ett stadigvarande begagnande under längre tid. Den enskilde får ju begagna marken på samma sätt som förut, och underhållsskyldigheten öfverflyttas på samhället eller annan vederbörande. I de flesta fall torde dessutom, där ej jordägaren redan förut vid tomtförsäljning tillgodoräknat sig ersättning jämväl för vägmarken, fastställandet af stadsplan bereda honom möjlighet att genom försäljning af tomter erhålla godtgörelse äfven för vägmarken.

Saknaden i nu gällande lagstiftning af bestämmelser i antydd riktning har åtminstone i ett fall, som kommit till kommitterades kännedom, medfört att, efter det en jordägare sålt tomter med rätt till fri utfartsväg utmed af honom anlagda gator, det samhälle, som sedermera bildats å området, för att blifva i tillfälle använda gatorna till samhällets behof nödgats att med ett högst afsevärdt belopp inlösa dem från jordägaren.

Uppkommer tvist huruvida väg eller plats skall afstås utan ersättning, tillhör det domstol att afgöra densamma. I 14 § expropriationsförordningen stadgas, att af jordägare väckt fråga om skyldighet att, där endast del af jord eller lägenhet skall afstås, lösa hela lägenheten skall af rätten afgöras, innan nämnden sättes. Till förekommande af onödig tidsutdräkt har för nu föreliggande fall föreslagits, att i afbidan på tvistens afgörande särskildt värde skall sättas å det område tvisten gäller. Att utsträcka detta förfarande till alla vid expropriation för stadsplans genomförande förekommande fall låter sig icke lämpligen göra, då värdesättningen ju måste ske efter väsentligen olika grunder, om hela ägområdet eller endast en del därpå skall inlösas.

Att de i denna § meddelade föreskrifter skola tillämpas jämväl med afseende å genomförandet af stadsplaner, å hvilka fastställelse vid lagens trädande i kraft redan meddelats, torde utan vidare vara klart.

4 §.

Såsom redan antydts, har enskild jordägare, hvilken på egen ansökan fått stadsplan fastställd å sitt område, ansetts böra i gengäld härför upplåta marken till de å planen upptagna gator, torg och allmänna platser fri från inteckning afvensom tillhandahålla gator m. m. vederbörligen iordningställda och försedda med nödiga aflöpsledningar. För erhållande af erforderlig kontroll att dessa skyldigheter verkligen fullgöras, har föreskrifvits att, innan bebyggande inom området får ske, den härför erforderliga del af planen skall vara genomförd på stadgadt sätt. Det tillkommer byggnadsnämnden eller motsvarande myndighet att vid pröfning af ansökningar om byggnadslof tillse, att denna föreskrift iakttages. Vid bedömande af frågan huru stor del af planen bör vara genomförd, innan byggnadslof får meddelas, torde ledning kunna hämtas af bestämmelserna i nästa kapitel om skyldighet att för allmänt begagnande upplåta gata.

Då jordägare för att kunna från området sälja tomter måste frigöra dessa från möjligen befintliga inteckningar, lärer svårighet ej heller möta att lämna gatumarken fri från inteckning. Iordningställandet af gatorna måste ske efter de inom hvarje samhälle gällande föreskrifter, dock så att, därest olika slag af gatubeläggningsämnen äro medgifna, jordägaren är berättigad använda det för honom billigaste. Skyldigheten att lämna gatorna försedda med nödiga aflöpsledningar har pålagts jordägaren med hänsyn till den i § 22 mom. 2 byggnadsstadgan förekommande bestämmelse, att ny stad eller stadsdel ej må byggas, utan att plan för vattnets afledande är antagen och sättes i verket, i den mån bebyggandet fortskrider. Skyldigheten omfattar naturligtvis endast de i planen upptagna, för området nödiga aflöpsledningar. Om således t. ex. samhället skulle finna nödigt att i en gata nedlägga en större, äfven för andra områden afsedd, hufvudledning, får samhället betala skillnaden i anläggningskostnad.

Det kunde ifrågasättas att utsträcka föreskrifterna i denna § till att omfatta jämväl jordägare, som på begäran af samhälle fått sammanhängande stadsplan fastställd å sitt område. Det synes emellertid kommitterade principiellt oriktigt att pålagga den, som icke begärt och kanske motsatt sig stadsplans upprättande, några särskilda uppoffringar för dess genomförande. För små områden blefve en dylik föreskrift dessutom mycket betungande, och att uppdraga en gräns för områdets storlek, för att en dylik föreskrift skulle inträda, torde vara omöjligt.

Vidare kunde man vilja göra gällande, att ifrågavarande föreskrifter skulle vara ägnade att motverka en redan från början planmässigt ordnad

byggnadsverksamhet å ett ägoområde. Vederbörande jordägare skulle nämligen kunna finna med sin fördel förenligt att i stället för att själf vidtaga åtgärder härför till en början låta försäljningen ske utan plan och afvakta myndigheternas ingripande för att på sådant sätt undgå att vidkännas här pålagda uppoffringar. Häremot må emellertid erinras, att det torde vara till jordägarens sanna fördel att, innan han företager någon försäljning af tomter, föranstalta om angränsande gators iordningställande. Erfarenheten gifver nämligen, såsom redan förut anmärkts, vid handen, att med ett sådant förfaringssätt betydligt högre tomtpris erhållas. Vederbörande tomtspekulanter komma för öfrigt snart nog att inse, hvilka betydande fördelar de hafva af att bygga inom behörigen planlagdt område, med trygghet för att planen i fortsättningen följes, äfven om priserna därinom ställa sig något högre; och torde med hänsyn härtill jordägarna inom en ej alltför aflägsen tid få välja mellan att ej alls upplåta sin mark för bebyggande eller ock låta detta ske efter förut fastställd plan.

Vid uppgörande af stadsplan öfver de förra s. k. gardestomterna i Stockholm fann kronan med sin fördel förenligt att i enlighet med det af staden uppställda villkor utan ersättning öfverlämna erforderlig gatumark, däribland den 48 meter breda Narvavägen, äfvensom, med undantag för nämnda trafikled, svara för gatornas planering, förseende med afloppsledningar och beläggning med dyrbart gatuläggningssämne.

5 §.

1885 års kommitté upptog i sitt förslag ett stadgande om rätt för samhälle att efter Konungens pröfning till genomförande af stadsplan för ordnande af trångt eller eljest på olämpligt sätt bebyggdt område mot lösen förvärfva alla de fastigheter, som berördes af planen. Till stöd därför anfördes hufvudsakligen följande.

Det vore allmänt känt, att icke blott urgamla delar af äldre städer utan äfven många andra platser, där under senare tider en större sammanträngd befolkning bosatt sig, blifvit bebyggda, utan att plan varit upprättad, och att i följd däraf gatorna eller kommunikationslederna vore smala och krokiga samt tomterna alltför små, trånga och oregelbundna samt någon gång till och med i saknad af utfartsväg. En fullständig och ändamålsenlig reglering af så beskaffadt område måste beröra alla eller åtminstone de allra flesta därinom belägna fastigheter, och då befintliga gator måste igenläggas samt nya upptagas, skulle i många fall möta svårighet att verkställa regleringen endast efter hand, i den mån nybyggnader komne

i fråga. Stadsplanens genomförande på sådant sätt skulle dessutom hafva till följd, att alla af regleringen härflytande rättsförhållanden mellan samhället och de enskilda måste särskildt för hvarje fastighet ordnas och utredas, något som kunde vara förenadt med nästan oöfvervinneliga svårigheter. Till båtnad icke minst för de enskilda tomtägarna skulle nu antydda svårigheter kunna undanrödjas och regleringens genomförande befrämjas, om samhället berättigades på en gång förvärfva alla inom område af ifrågavarande beskaffenhet belägna fastigheter för att kunna oberoende af alla rättstvister utlägga i planen upptagna gator och allmänna platser samt därefter till enskilda för bebyggande upplåta de nybildade tomterna. En sådan expropriationsrätt kunde icke anses träda den enskilda äganderätten för nära. Fastigheternas ägare skulle ju erhålla full lösen. Deras tomter komme i de flesta fall att genom regleringen blifva så afskurna och förminskade, att de icke vidare kunde ändamålsenligt bebyggas, hvadan samhället i allt fall borde vara både berättigadt och pliktigt att inlösa dem. Då pröfningen, huruvida expropriationsrätten finge äga rum eller icke, lades i Konungens hand, borde de enskilda icke löpa fara, att densamma finge i oträngdt mål begagnas. Den kunde dessutom endast i undantagsfall komma till användning.

Då hvad sålunda anförts, enligt kommitterades förmenande, fortfarande har sin fulla giltighet och motsvarande expropriationsrätt flerstädes utomlands tillagts vederbörande samhällen, hafva kommitterade här upptagit ett liknande stadgande. Därvid har dess giltighet utsträckts att omfatta jämväl afbrändt område. Då en stad helt eller delvis afbrunnit, är tillfället att utan alltför stora uppoffringar genomföra en förbättrad reglering jämförelsevis gynnsamt, men af ofvan antydd anledning stöter genomförandet ofta på hinder nästan omöjliga att undanrödja, med mindre samhället tillerkännes rätt att exproprierä samtliga fastigheter inom området.

I sammanhang härmed hafva kommitterade öfvervägt frågan, huruvida det i Sachsen och annorstädes utrikes införda skiftesinstitutet (»Umlegung») hos oss borde komma till användning. Enligt sin natur är det afsedt att vinna tillämpning, då hufvudsakligen obebyggdt, mellan en mängd ägare af smärre eller eljest olämpliga tomter splittradt område skall ordnas för bebyggande. I vårt land torde emellertid i de flesta fall hinder af dylikt slag för ett ändamålsenligt bebyggande ej finnas. Den obebyggda marken torde i allmänhet ej vara delad på alltför många händer.

Endast i fråga om reglering af afbrändt område synes institutet här kunna vara tillämpligt, men då det af kommitterade föreslagna sättet för reglering däraf på ett enklare och för vederbörande tomtägare lika fördel-

aktigt sätt löser denna fråga, torde något skäl för införandet af detta jämförelsevis invecklade institut i vår rätt icke förefinnas.

Till kommitterades kännedom hafva kommit flera fall, då det stött på hardt när oöfvervinneliga svårigheter att med äganderätt förvärfa tomter inom planlagdt område. Så är förhållandet vid vissa fisklägen i Bohuslän, som äro belägna å mark tillhörig en stiftelse, hvars fasta egendom ej får afyttras. Från ett samhälle i Norrland, som till större delen är beläget å en allmänning, har anförts, att delägare i allmänningen, hvars mark omedelbart gränsar intill samhället, motsatt sig hvarje försäljning af tomter därinom. Från annat håll hafva påpekats svårigheter i detta hänseende, då stadsplan för samhälle berör mark af fideikommissnatur. Äfven andra fall kunna tänkas, då vederbörande jordägare inom planlagdt område af spekulationslusta eller annan anledning motsätta sig försäljning af tomter på antagliga villkor.

Sedan emellertid genom fastställande af stadsplan för ett område blifvit bestämdt, att det skall användas för bebyggande, synes lagstiftningen ock böra bereda möjlighet för, att området kan tagas i bruk för detta ändamål. Kommitterade hafva härvid icke kunnat anvisa annan utväg, än att vederbörande samhälle får tillstånd att expropriera jämväl tomtmarken, hvarefter samhället i sin ordning naturligtvis upplåter tomterna för bebyggande. Då det icke torde låta sig göra att i lagtexten angifva de fall, i hvilka sådan expropriationsrätt bör tillerkännas ett samhälle, hafva kommitterade ansett afgöranderätten härvidlag uteslutande böra ligga hos Konungen, därvid kommitterade ingalunda förbisett, att pröfningen någon gång kan blifva svår och grannlaga. Emellertid är att hoppas, det blotta tillvaron af en sådan lagbestämmelse skall verka därhän, att jordägarna ej i oträngdt mål motsätta sig tomtförsäljning inom planlagdt område.

6 §.

I ändamål att för byggnadsnämnden möjliggöra kontroll öfver efterlefnaden af lagens föreskrifter hafva kommitterade ansett civillags kraft böra gifvas åt det hittills i byggnadsstadgan befintliga förbudet att utan nämndens lof inom området för gällande stadsplan uppföra nybyggnad eller verkställa till nybyggnad hänförlig ändring af gammal byggnad. De närmare bestämmelserna om hvad som är att iakttaga vid pröfning af ansökningar om byggnadslof torde, med undantag för de i 7 och 26 §§ af lagen särskildt upptagna fall, hafva sin rätta plats i byggnadsstadgan och byggnadsordningarna, däri jämväl synes böra behandlas frågan om hvilka ändringar af befintligt hus äro att hänföra till nybyggnad.

Af skäl, som icke torde behöfva närmare angifvas, hemställa i detta sammanhang kommitterade om ett tillägg till § 38 byggnadsstadgan af innehåll, att byggnadsnämnden vid pröfning af ansökan om tillstånd att bygga tomt, som icke gränsar till en för allmänt begagnande upplåten gata, skall tillse, att ägaren förvärfvat rätt till utfartsväg från tomten och att nödig åtgärd vidtagits för vattnets afledande från tomten på ett för hälsovården betryggande sätt.

Det låter tänka sig och har äfven inträffat, att, sedan samhället beslutat ändring i gällande stadsplan men innan ändringen vunnit fastställelse, vederbörande jordägare för att hindra ändringens genomförande ingifver ansökning om byggnadslof enligt den ursprungliga planen. Då kommitterade ej tilltrött sig att anlita den i norska lagen anvisade utvägen för undanrödjande af dylika hinder eller att åt en utaf samhället beslutad stadsplan gifva interimistiskt gällande kraft, hafva kommitterade i stället föreslagit, att, om ändring af stadsplan af samhället beslutats men ännu icke vunnit godkännande, med pröfningen af anmaldt, af planen berördt byggnadsföretag skall anstå, till dess frågan om ändringen blifvit slutligen afgjord. Det uppskof på en eller annan månad med ett byggnadsföretag, som sålunda i samhällets intresse pålægges jordägaren, synes ej i nämnvärd grad kränka hans rätt. Skulle ändringen vinna fastställelse och ägaren i följd af dess genomförande lida förlust, har han rätt till ersättning därför af samhället.

Af liknande anledning hafva kommitterade föreslagit, att, där för visst område af samhälle antagits stadsplan, som ännu icke vunnit fastställelse, innan byggnadsföretag inom området må företagas, tillstånd därtill skall sökas hos byggnadsnämnden, som har rätt att låta med pröfningen af byggnadsföretaget anstå, till dess slutligt beslut om stadsplanen fattats. Skulle nämligen byggnadsföretaget ej strida mot den af samhället antagna stadsplanen, synes från samhällets sida hinder därför ej böra möta, åtminstone såvida ej särskild anledning förefinnes att antaga, det planen för att vinna fastställelse måste undergå ändring.

Genom den föreslagna nya lydelsen af § 9 mom. 3 byggnadsstadgan hafva kommitterade sökt sörja för, att vederbörande jordägare ej skall sakna kännedom om samhällets beslut beträffande antagande af ny stadsplan.

7 §.

Såsom redan förut anmärkts, förefinnes för närvarande en betänkelig brist på öfverensstämmelse mellan byggnadsstadgans förbud att bygga i

strid mot stadsplan å ena och gällande expropriationsförordning å andra sidan, i det att, då nämnda förbud icke har civillags natur, tomtägare icke är ovillkorligen skyldig att följa planen, liksom samhället å sin sida ej heller kan tillförbiudas att på tomtägarens begäran lösa en till gatumark afsedd tomtedel. Det missförhållande, som härigenom uppkommer, kan icke undanrödjas på annat sätt, än att det lagstadgande, som innehåller förbud att bygga i strid mot stadsplanen, erhåller civillags natur. Af sådan anledning hafva kommitterade här infört det stadgande, att byggnadsföretag af beskaffenhet, som i 6 § omförmåles, i allmänhet ej får tillåtas å mark, som skall ingå i gata, eller å del af ägoområde, som efter afskiljande af hvad till gata skall utläggas icke utgör ändamålsenlig byggnadstomt.

Enligt sista punkten skall hvad här och i denna lag vidare sägs om gata gälla jämväl om torg och annan allmän plats.

Skulle stadsplans genomförande inom ett område ej vara omedelbart förestående, synes samhället ej hafva anledning att motsätta sig ett tillfälligt bebyggande af gatumark, om det blott erhåller tillfredsställande säkerhet för att byggnaden utan någon utgift för samhället borttages, när så påfordras. Med hänsyn härtill hafva kommitterade föreslagit rätt för byggnadsnämnden att gifva tillstånd till uppförande af byggnad å gatumark, när ägaren förbinder sig att, så snart sådant för gatans ordnande påkallas, på egen bekostnad borttaga byggnaden och inteckning till säkerhet för förbindelsen blifver i fastigheten meddelad. Kommitterade hafva därvid icke förbisett, att sådan inteckning icke fullt kan inrangeras bland de i gällande lagstiftning upptagna slag af inteckningar, men då revision af inteckningslagstiftningen inom kort torde komma att påbörjas, hafva kommitterade icke ansett sig böra framlägga något direkt förslag till lagändring uti ifrågavarande hänseende.

8 §.

I § 43 byggnadsstadgan finnes för närvarande föreskrifvet, att byggnadsnämndens tillstånd icke erfordras för statens under öfverintendents-ämbetets vård ställda byggnader och andra allmänna byggnader, till hvilka ritningarna skola enligt gällande författningar af Konungen pröfvas. Denna föreskrift har uppenbarligen tillkommit af anledning, att det icke ansetts tillbörligt att ställa uppförandet af dylika byggnader, hvilket ju sker under särskildt sakkunnig tillsyn, under kontroll af byggnadsnämnderna. Då det ej heller kan antagas annat, än att den af Konungen fastställda stadsplanen följes vid byggnadernas uppförande, hafva kommitterade här upptagit nämnda stadgande.

Anmärkas bör måhända i detta sammanhang, att, då Konungen torde äga rätt förklara, att ett redan till gata exproprieradt område skall afstås för ett högre ändamål, exempelvis rikets försvar, Konungen med än större rätt torde kunna förordna, att byggnad för statsändamål skall uppföras å till gata afsedt men ännu ej af samhället förvärfvadt, kronan tillhörigt område, och att stadsplanen i den delen således ej vidare skall lända till efterrättelse.

9 §.

Då samhället för stadsplanens skull hindrar jordägaren från att, på sätt han finner för sig lämpligt, använda sin mark för bebyggande, måste det vara skyldigt omedelbart lämna ägaren ersättning, för det han icke oin-skränkt får utöfva sin äganderätt, detta dock blott under förutsättning att ägoområdet i sin helhet eller till så stor del, att återstoden icke utgör ändamålsenlig byggnadstomt, skall ingå i gata. I dessa fall inträder således, där byggnadslof vägrats, samhällets skyldighet att lösa ägoområde. Skulle däremot, efter afskiljande af hvad till gata skall utläggas, återstoden af ägoområdet vara tillräcklig såsom byggnadstomt, lider ägaren uppenbarligen icke af byggnadsförbudet någon skada, som kan berättiga honom att framtvinga lösen af gatumarken tidigare än eljest. Han är ju af stadsplanen oförhindrad att bygga på återstoden af sitt område.

Frågan, huruvida hvad som för ägaren återstår är tillräckligt såsom byggnadstomt, måste bedömas efter omständigheterna i de särskilda fallen. Det torde utan vidare vara klart, att den, som å sitt område anmäler sig vilja uppföra ett boningshus, icke genom att åt detta gifva orimliga dimensioner kan framtvinga lösen af huru stort område som helst. Utgör återstoden tillräcklig byggnadstomt för ett boningshus af lämplig storlek, synes skyldighet att lösa denna återstod ej föreligga. Den, som med åberopande af sin afsikt att uppföra en större fabriksanläggning söker framtvinga inlösen af honom tillhörigt område, synes böra göra åtminstone i någon mån sannolikt, att en verklig afsikt att utföra anläggningen förefinnes. Med hänsyn till här antydda svårigheter har afgörandet af frågan om samhällets lösningsskyldighet enligt 12 § ansetts böra öfverlämnas åt domstol, hvaremot i fråga om sättet för löseskillings bestämmande och utgifvande hänvisats till expropriationsförordningen.

I anledning af en vid 1903 års riksdag väckt motion anhöll Riksdagen i skrifvelse till Kungl. Maj:t, att Kungl. Maj:t ville låta undersöka och utreda, dels om och i hvad mån hvad i 9 § 1 och 2 mom. af Kungl. förordningen

den 16 juni 1875 angående lagfart å fång till fast egendom samt lagen den 26 juni 1899 angående förändring af tomts område är stadgadt beträffande stad bör erhålla ovillkorlig giltighet med afseende å köping eller annan därmed jämförlig ort, för hvilken stadsplan och tomtindelning såsom i stad blifvit fastställda, äfvensom i sammanhang härmed huru fastighetsböckerna med afseende å dessa samhällen lämpligen skola inrättas och föras i närmare öfverensstämmelse med hvad för dylika böcker i stad är stadgadt, dels ock huruvida och i hvad mån omförmälda samhällens till stadsplan utlagda områden må undantagas från tillämpning af de i lagen den 27 juni 1896 om hemmansklyfning m. m. meddelade föreskrifter angående jordafsöndring, samt för Riksdagen framlägga förslag till de lagändringar, som häraf kunna föränledas. Då vid de lagstiftningsåtgärder, som med anledning häraf inom kort lära vara att förvänta, den för stadsplans genomförande synnerligen viktiga frågan om förbud mot att inom planlagdt område verkställa styckning af mark annorledes än i öfverensstämmelse med planen torde blifva föremål för särskild ompröfning, hafva kommitterade här inskränkt sig till meddelande af föreskrifter, afsedda att förebygga, det jordägaren genom styckning af sitt ägoområde obehörigen utsträcker den samhället enligt denna § ålagda lösningskyldighet.

10 §.

Ett den här föreslagna bestämmelsen motsvarande stadgande fanns upptaget i det af 1885 års kommitté afgifna förslag. Till stöd därför anfördes hufvudsakligen följande, hvori kommitterade för sin del instämma.

Erfarenheten gafve vid handen, att enskilda jordägare icke sällan låtit upprätta ritningar och anmält sig vilja bebygga mark, som enligt stadsplan vore afsedd till gata eller allmän plats eller icke kunde ensam för sig lämpligen bebyggas, endast för att framkalla vägran af byggnadslof och därigenom tilltvinga sig markens inlösande. Dylika exempel torde äfven framdeles, sedan skyldighet att lösa blifvit uttryckligen föreskrifven, icke komma att saknas. Samhället skulle på sådant sätt kunna komma att inlösa ganska betydande områden, långt innan stadsplanens genomförande därstädes vore af behof påkalladt och innan ännu någon verklig byggnadsverksamhet där inträdt. I dylika fall borde man utan fara kunna tillstådja samhället att afstå från planens vidmakthållande och medgifva det ifrågasatta byggnadsföretaget, hvilket ju, såsom icke allvarligt menadt, ändå icke komme till stånd. Fall kunde emellertid äfven inträffa, då det för ett samhälle blefve icke blott fördelaktigt utan oundgängligen nödigt att

kunna medgifva ett verkligen åsyftadt byggnadsföretag i strid mot stadsplan hellre än att underkasta sig den lösningsskyldighet, vägran af byggnadslof skulle medföra. Om exempelvis gata skulle enligt stadsplan framdragas genom en fabriks eller större industriell anläggnings område, men ägaren efter planens fastställande såge sig nödsakad att verkställa byggnadsföretag, hvarför den blifvande gatumarken toges i anspråk, skulle samhället kunna genom att vägra tillstånd till sådant byggnadsföretag blifva pliktigt inlösa hela fabriken eller anläggningen, ehuru stadsplanens genomförande på detta ställe icke ifrågakomme förr än i en aflägsen framtid. Den utgift, som därigenom förorsakades samhället, skulle uppenbarligen i flera, om icke i de flesta, fall komma att med ränta på ränta uppgå till vida högre belopp, än som samhället finge utgifva, därest det ifrågasatta företaget tillätes med förpliktelse för samhället att i en framtid inlösa äfven byggnaden. Att åt samhället ensamt bevilja pröfningsrätt i fråga om stadsplanens vidmakthållande kunde dock icke gärna ifrågasättas. En sådan rätt skulle kunna missbrukas till upphäfvande af den stadsplan, som på samhällets begäran blifvit af Konungen stadfäst. Fall kunde dessutom inträffa, då anstånd icke borde medgifvas, därför att ett byggnadsföretag i strid med planen skulle kunna medföra olägenhet och förlust för andra tomtägare, hvilka, under antagande att stadsplanen komme att vidmakthållas, byggt i enlighet därmed. Dessas rätt borde vara fullt betryggad, om sådana frågor pröfvades af den myndighet, som fastställt planen.

11 §.

Det inträffar ej sällan, särskildt i äldre stadsdelar, att en förbättrad reglering ej låter sig åstadkommas, med mindre en gata till hela sin bredd eller en del däraf igenlägges och större eller mindre del af gatumarken lägges till byggnadskvarter. Särskildt rättning af en gata medför ofta, att en del af gatan igenlägges. För genomförande af en sådan reglering har samhället hittills saknat hvarje annat medel än öfverenskommelse, enär expropriationsförordningen ej är i dylikt fall tillämplig och vederbörande tomtägare, såsom det i flera på administrativ väg meddelade prejudikat förklarats, äga rätt att, till dess annorlunda kan varda med dem öfverenskommet, förblifva i åtnjutande vid sina tomter af gata till hittills varande bredd enligt förut gällande stadsplan. Då det emellertid enligt kommitterades förmenande är af stor vikt, att möjlighet till genomförande af stadsplan äfven i denna del beredes samhället, hafva de härför erforderliga föreskrifter upptagits i denna §, i sammanhang hvarmed införts bestämmelser för

det fall, att i följd af ändring i stadsplan en ännu icke för allmänt begagnande upplåten gata uteslutes ur planen.

Om i följd af gatas igenläggning tomt blir i saknad af utfartsväg eller eljest otjänlig till bebyggande, kan ägaren ej vara belåten med att behålla densamma, hvadan samhället måste träda emellan och lösa tomten.

Där en ännu ej för allmänt begagnande upplåten gata skall uteslutas ur planen, äro förhållandena i viss mån annorlunda. Om den person, som vid den ursprungliga planens fastställande var ägare till marken, äfven innehar densamma, då ändringen företages, tillfogas honom ju därigenom icke någon orätt: hans mark är densamma som förut. Att han under någon tid haft rättighet att använda marken på visst sätt bör ej grundlägga någon skyldighet för samhället att utgifva ersättning, för det han går miste om denna möjlighet. Har han åter begagnat sig af sin rätt och efter gjord anmälan å honom tillhörig tomt påbörjat byggnadsföretag, eller har tomt efter den ursprungliga planens fastställande öfvergått till annan ägare, synes med afseende å sådana tomter samhället härvidlag hafva enahanda lösningsskyldighet som vid igenläggande af redan upplåten gata, detta dock naturligen endast under den förutsättning, att påbörjandet af byggnadsföretaget eller förvärfvandet af tomten skett före det beslut om ändringen af samhället fattats. Skulle ägområde i sin helhet hafva ombytt ägare efter fastställande af stadsplan därå men före beslut om ändring, kan denna omständighet ej för samhället medföra skyldighet att lösa i området ingående tomt men väl förpliktelse att ersätta skada, därest den nye ägaren kan visa, att sådan genom ändringen tillskyndats honom.

Äfven om tomt får behålla utfartsväg åt gata, kan genom här behandlade åtgöranden från samhällets sida skada tillskyndas tomtens ägare. Om gata endast till en del af sin bredd igenlägges, torde den igenlagda delen väl i de flesta fall komma att sammanläggas med vidliggande tomt och ägaren således hafva utfartsväg öfver återstoden, men den omständigheten, att gata blir smalare, kan i hög grad minska värdet af tomten. Om en hörntomt mister fasad åt gata, som igenlägges eller uteslutes ur planen, förlorar den därigenom betydligt i värde. Tillträdet till tomt kan på mångahanda sätt försvåras, hvarjämte äfven andra än tomtägare kunna af en gatans igenläggning lida förluster. I dessa och andra dylika fall är samhället naturligtvis skyldigt gifva ersättning för liden skada; och kommitterade vilja härtill, i anslutning till hvad ofvan yttrats, endast bemärka, att, då en för allmänt begagnande ännu icke upplåten gata uteslutes ur stadsplan och den, som vid planens fastställande var ägare af marken, äfven vid ändringens beslutande innehar den utan att under mellantiden hafva vidtagit någon åtgärd för markens användande i enlighet

med planen, sådan ägare enligt kommitterades uppfattning icke genom ändringen lider någon förlust af beskaffenhet att bära honom af samhället ersättas.

Afgörandet af de ofta invecklade tvistefrågorna om skyldighet att lösa tomt eller gifva ersättning för skada har, såsom af bestämmelserna i 12 § inhämtas, ansetts bära öfverlämnas åt domstol, hvaremot i fråga om löseskillings eller ersättnings bestämmande och utgifvande hänvisats till expropriationsförordningen.

13 §.

Då ett områdes öppnande för bebyggande väl är att förvänta men icke omedelbart förestående, kan det ofta finnas lämpligt att, innan stadsplanen för området behöfver uppgöras, låta upprätta plan för de hufvudgator, som äro afsedda att framdragas öfver området, och förvärfva den till dem erforderliga mark. Områdets ordnande för bebyggande kan sedermera försiggå efter hand och själfva stadsplanen uppgöras enligt de åsikter och behof, som då förefinnas. Kommitterade hafva därför tillagt vederbörande samhälle rätt att låta uppgöra plan öfver dylika hufvudgator och erhålla fastställelse därå.

Då kommitterade ansett bestämmelserna om sökande af byggnadslof och om förbud att bygga å gata icke kunna tillämpas med afseende å plan för dylika hufvudgator, hafva kommitterade i stället stadgat i 14 §, att ersättning icke skall utgå för byggnad, stängsel eller plantering, som efter fastställelse af planen tillkommit å mark, som erfordras för planens genomförande. Häremot svarar den jordägaren i denna § tillerkända rätt att genast efter planens fastställande påfordra inlösen af den för dess genomförande behöfliga mark. Genom föreslagna bestämmelsen i § 9 mom. 5 byggnadsstadgan hafva kommitterade sökt sörja för, att jordägaren erhåller kändedom om planens fastställande.

14 §.

Den i 13 § af expropriationsförordningen förefintliga bestämmelsen, att jord eller lägenhet, som afstås, skall uppskattas efter hvad jord eller lägenhet af lika beskaffenhet och godhet i orten högst gäller, har, efter hvad kommitterade erfarit, särskildt vid expropriationer för genomförande

af stadsplaner medfört, att lösen bestämts icke med ledning af markens värde före planens fastställande utan efter den ökning i värde, som uppkommit just i och med själfva fastställandet. Med andra ord: den af samhället vidtagna åtgärd att utlägga stadsplan, t. ex. öfver en åker, har haft till påföljd, att betalning för den till gata erforderliga åkerjorden fått erläggas efter dess värde såsom tomtmark.

Till undvikande af en dylik, säkerligen icke af lagstiftaren åsyftad, konsekvens af ifrågavarande bestämmelse hafva kommitterade ansett nödigt lämna uttrycklig föreskrift, att vid bestämmande af lösen eller ersättning, hvarom i detta kapitel sägs, hänsyn icke får tagas till den ökning i värde, som genom utförande af stadsplan eller sådan plan, som i 13 § omförmäles, uppstår för den fastighet, hvarom fråga är.

15 §.

Såsom redan förut anmärkts, anse kommitterade den af Riksdagen till underlättande af stadsplans genomförande anvisade utväg, att samhället skulle äga rätt att i utbyte mot erforderlig mark lämna annan mark, böra under vissa betingelser komma till användning. Det första villkoret, som synes böra uppställas, är, att den mark, enskild genom byte erhåller, kan sammanläggas med mark, som kan återstå af honom tillhörigt område. Att vidare den lämnade marken skall vara obebyggd torde falla af sig själfvt. Kan nu samhället i de fall, då det, enligt hvad förut är stadgadt, skall utgifva lösen för mark, i stället lämna ägaren sådan mark, hvarom nyss är sagdt, bör, i öfverensstämmelse med skiftesstadgans föreskrifter om ägoutbyte, sådant byte ske, om det å endera sidan yrkas och andra sidan ej genom flyttning af läget lider märkligt men.

I fråga om själfva bytesförfarandet hafva kommitterade ansett tillräckligt hänvisa till motsvarande föreskrifter i skiftesstadgan, dock med den i sakens natur liggande inskränkning, att ägogradering ej skall förekomma, utan marken i stället uppskattas i penningar med hänsyn till dess läge och lämplighet i öfrigt såsom byggnadstomt.

Det sålunda anordnade förfarandet är, särskildt då frågan galler ägoutbyte af mindre omfattning i sammanhang med gaturättningar, ganska inveckladt och kostsamt; men torde blotta möjligheten att äga tillgång till en dylik utväg underlätta frågans ordnande på öfverenskommelsens väg.

Egentligen torde det ligga i sakens natur, att bestämmelserna i lagen angående förändring af tomts område ej skola äga tillämpning vid sådant

ägoutbyte, som här omhandlas, men till undvikande af missförstånd hafva kommitterade uppgjort förslag till uttrycklig föreskrift härom.

16 och 17 §§.

För närvarande finnas icke några allmängiltiga bestämmelser i fråga om skyldigheten att för allmänt begagnande upplåta gata, men föreskrifter i sådant hänseende finnas intagna åtminstone i en och annan byggnadsordning. Då nu enligt lagförslaget tomtägarna åläggas att bidra till kostnaden för anskaffande af gatumark utmed tomterna och att bebygga dessa i öfveensstämmelse med fastställd stadsplan, synes frågan om tidpunkten, då gata skall anordnas för sitt ändamål, ock böra uti tomtägarnas intresse i lag regleras.

Inom området för stadsplan, som fastställts på enskildt initiativ, skall enligt föreskrift i 4 § gata iordningställas, innan bebyggande invid densamma får ske. I fråga om gata, upptagen i stadsplan, som fastställts på ansökan af samhälle, kan naturligtvis en lika sträng föreskrift icke meddelas. Är samhället ägare jämväl till tomtmarken, ligger det visserligen i samhällets eget intresse, att gatan anordnas före tomternas försäljning, då härigenom säkerligen högre salupris torde erhållas, men där andra än samhället äro ägare till tomtmarken, skulle ett dylikt stadgande i sin tillämpning stöta på allt för många svårigheter. Vid bestämmande af tidpunkten, då gata skall öppnas för allmänt begagnande, har man att taga hänsyn å ena sidan till tomtägarens behof af gatans anordnande, då tomten blifvit bebyggd, och å andra sidan till nödvändigheten, särskildt ur kostnads- och ordningssynpunkt, att härvid gå planmässigt tillväga. De bestämmelser i denna fråga, hvilka kommitterade ansett erforderliga, äro hufvudsakligen hämtade ur Stockholms stads byggnadsordning och hafva i hufvudstaden tillämpats under en lång följd af år.

Enligt dessa bestämmelser skall skyldigheten att upplåta ny gata inträda, i den mån bebyggandet vid densamma fortskrider kvarter efter kvarter, räknadt från förut bebyggd gata. Härigenom främjas ett regelbundet fortskridande af byggnadsverksamheten inifrån och utåt. Gatudel mellan två kvarter skall, räknadt som nyss är sagdt, upplåtas för allmänt begagnande, då hus finnas vid den ifrågavarande gatudelen uppförda till en sammanlagd längd af minst tredjedelen af de vid samma gatudel å bägge sidor befintliga tomtlinjer. Äro hus uppförda blott vid ena sidan, erfordras, under förutsättning att kvarteren äro lika stora, en sammanlagd längd af minst två tredjedelar af tomtlinjerna vid denna sida. Upptager stadsplanen byggnadskvarter blott vid ena sidan af gatan, erfordras natur-

ligtvis endast, att hus äro uppförda till en längd af en tredjedel af tomtlinjerna vid denna sida.

Det kunde ifrågasättas, att skyldigheten att öppna ena hälften af gatan icke borde göras beroende af byggnadsverksamheten vid den andra och att, om gatubreddens öfverstege 18 meter, åt samhället borde öfverlämnas att bestämma tidpunkten för öppnandet af denna återstod, men häremot må erinras, att byggnadsverksamheten i de flesta fall torde utvecklas någorlunda samtidigt vid båda sidor af gatan och att det för tomtägaren, särskildt då han inredt sin fastighet till bostads- eller affärslägenheter, är af stor betydelse, att gatan i dess helhet utlägges. Samhällets och öfriga vederbörandes intressen synas tillräckligt skyddade genom föreskriften, att man vid bedömande af skyldigheten att öppna gata alltid skall utgå från förut bebyggd gata.

I fråga om torg och annan allmän plats torde det, då bebyggandet därvid fortskridit, såsom i 16 § stadgats, ligga i det allmännas intresse, att platsen i dess helhet anordnas för sitt i stadsplanen afsedda ändamål. Här har därför icke gjorts något undantag från den i 7 § gifna regel att hvad som sägs om gata skall gälla äfven om torg och annan allmän plats.

Då gata skall upplåtas för allmänt begagnande, åligger det naturligtvis samhället att tillhandahålla själfva gatumarken. Senast vid denna tidpunkt måste således samhället, om öfverenskommelse ej kan träffas, begagna sig af detsamma enligt 3 § medgifven expropriationsrätt. I fråga åter om skyldigheten att ombesörja och bekosta gatans anläggning samt beträffande gatuunderhållet gälla, enligt hvad 1885 års kommitté utredt, inom de särskilda samhällena väsentligen olika bestämmelser. Det ligger för öfrigt i sakens natur, såsom ock samma kommitté erinrat, att anspråken i afseende å en gatas anläggning och underhåll måste vara väsentligen olika inom olika samhällen och att sådana olikheter ofta kunna förekomma till och med inom samma stad. Vid sådant förhållande hafva kommitterade ansett sig icke böra föreslå allmänna bestämmelser uti omförmälda ämnen utan allenast hänvisa till hvad därutinnan för hvarje samhälle är eller varder stadgadt, under erinran att närmare föreskrifter angående sättet för ordnande och anläggning af gata, i den mån sådant ej skett, torde böra införas i de särskilda samhällenas byggnadsordningar.

18 §.

Då på grund af föreskrift i 3 § väg eller plats utan ersättning upplåtes till gata, bör skyldigheten att i behörigt skick underhålla vägen eller platsen öfverflyttas på vederbörande samhälle eller annan underhållsskyldig

senast då gatan enligt gällande bestämmelser skall upplåtas för allmänt begagnande. Om gatan dessförinnan anordnas för sitt ändamål, följer därmed af sig själf en dylik öfverflyttning, och om gatans anordnande af en eller annan anledning skulle fördröjas utöfver den föreskrifna tiden, bör detta icke föranleda ett framflyttande af tidpunkten för underhållsskyldighetens öfvergång.

Enahanda bestämmelser synas kommitterade böra gälla i fråga om underhållet af gata, som enligt stadgande i 4 § anlagts af jordägaren, denne naturligtvis obetaget att genom öfverenskommelse vid försäljning af tomterna tidigare från sig aflyfta underhållsskyldigheten.

19 §.

I denna § regleras omfattningen af den skyldighet att bidraga till kostnaden för anskaffande af gatemark, som kommitterade, enligt hvad förut utvecklats, ansett rättvisligen böra påläggas tomtägarna.

Beträffande härvid gata, upptagen i stadsplan, som blifvit fastställd före det lagen trädt i kraft, hafva kommitterade ansett, att, för den händelse vid nämnda tidpunkt gatan redan anlagts eller samhället redan förvärfvat mark till gatan, någon skyldighet att bidraga till kostnaden för gatumarkens anskaffande icke bör påläggas tomtägarna. Genom en föreskrift i sådant hänseende skulle en fullkomligt opåräknad fördel beredas samhället på bekostnad af tomtägare, hvilka icke kunnat förutse möjligheten af att ett dylikt bidrag skulle uttagas af dem. Om däremot mark till gatan af samhället förvärfvats först efter det lagen trädt i kraft, har förvärfvandet skett under förutsättning att vederbörande tomtägare enligt lagens bestämmelser skola bidraga till kostnaden härför. Det säkerligen ringa antal tomtägare, som före lagens promulgerande förvärfvat tomter vid en här afsedd gata, torde i allmänhet därvid hafva tillförsäkrat sig gatans upplåtande; och att, äfven där så ej skett, pålägga tomtägaren bidrag till gatuanläggningen torde icke innebära någon orättvisa. Ihågkommas bör nämligen, att med nu gällande bestämmelser tomtägare icke hafva någon i lag grundad möjlighet att mot samhällets bestridande framtvinga anläggning af gata. Hvad som här och där i detta syfte må hafva stadgats i administrativ väg lär icke kunna vid uppkommen tvist blifva rättsligen bindande. Också hafva i flera fall tomtägare föredragit att på egen bekostnad iordningställa gata eller bidraga till dess ordnande.

Ersättningsskyldigheten har, såsom förut antydts, föreslagits skola omfatta värdet af gatumarken utmed tomten intill gataus midt, dock ej till större bredd än nio meter eller hälften af den för vanliga fall nu före-

skrifna gatubredder. För det fall, att till allmänt begagnande upplåten väg eller plats, hvilken ju skall afstås utan ersättning, ingår i gatumarken eller gatumark eljest utan lösen af annan än vederbörande tomtägare öfverlåtits till samhälle, har för att skipa full rättvisa mellan ägare af tomter å hvardera sidan af gatan föreslagits, att de skola hvar för sig ersätta hälften af det för gatan i öfrigt erforderliga området till en bredd af högst nio meter. Om däremot ägare af tomt vid någondera sidan utan ersättning öfverlåtits gatumark till samhället, är uppenbart, att sådan öfverlåtelse bör tillgodoräknas endast ägare af den tomt.

Med afseende på den större fördel, ägare af hörntomt har af gatureglerings genomförande, har ersättningsskyldigheten för ägare af dylik tomt ansetts kunna utsträckas jämväl till den del af gatukorset, som omfattas af gatumarkens utdragna gränslinjer.

Erinras bör, att enligt 7 § sista stycket hvad nu är stadgadt om gata skall äga motsvarande tillämpning i fråga om torg och annan allmän plats.

Då kronan såsom tomtägare har samma gagn af gatas utläggning som hvarje annan, har något undantag för kronan från här stadgad ersättningsskyldighet icke ifrågasatts.

För den händelse samhället själf är ägare jämväl till tomtmarken, skulle det uppenbarligen leda till onödig omgång, om samhället först sålde tomten och därefter af tomtägaren uttog ersättning för gatumarken. Ersättningsbeloppet bör i stället tagas i beräkning vid fastställande af köpeskillingen för tomten. Kommitterade hafva därför föreslagit, att, där tomt förvärfvats från samhället, ägaren till den tomt skall vara fri från här stadgad ersättningsskyldighet. I fråga om tomt, som, före det lagen trädde i kraft, af samhället sålts vid gata, som ännu icke upplåtits för allmänt begagnande, torde böra erinras, att en dylik försäljning skett under den öppet uttalade eller tysta förutsättning, att samhället skulle tillhandahålla gatumarken.

Kommitterade hafva haft under öfvervägande, huruvida icke den tomtägare sålunda pålagda skyldighet att ersätta mark, för att icke verka alltför betungande, borde på något sätt begränsas, exempelvis till en tredjedel eller en fjärdedel af själfva tomtarealen, men då en dylik begränsning blir i viss mån godtycklig och dessutom enligt kommitterades uppfattning tomtägarens fördel af gatuanläggningen alltid åtminstone uppväger den honom pålagda ersättningsskyldigheten, hafva kommitterade afstått från tanken härpå.

20 §.

Vid bestämmande af beloppet utaf den ersättning, som det enligt bestämmelserna i nästföregående § åligger tomtägare att utgifva, har man

att utgå från den godtgörelse samhället vid förvärfvandet af gatumarken måst utgifva för denna utan beräkning härvid af någon ränta å det utgifna beloppet. Då förvärfvandet sker genom expropriation, skall enligt 3 § särskildt värde alltid äsättas själfva marken, och ingen svårighet torde möta för samhället att vid frivilligt aftal om köp af gatumark, som är bebyggd eller försedd med plantering eller stängsel, åt köpehandlingen gifva sådan form, att däraf tydligen framgår, huru stor del af köpeskillingen beräknas för marken. Till undvikande af missförstånd hafva kommitterade ansett uttrycklig föreskrift böra meddelas, att hänsyn icke får tagas till kostnad, som kan hafva blifvit använd för markens planerande och ordnande till gata, och att i värdet af gatumarken ej får inräknas värdet af byggnad, stängsel eller plantering.

Då byggnadsnämnden inom ett samhälle måste förutsättas äga den bästa kännedomen om gatubredd och tomts längd utmed gata samt nämnden utan svårighet kan förskaffa sig underrättelse om samhällets kostnad för förvärfvandet af gatumark, hafva kommitterade föreslagit, att bestyret med uträkningen af det ersättningsbelopp, hvarje särskild tomtägare har att utgifva, uppdrages åt byggnadsnämnden. Någon särskild tid, inom hvilken sådan uträkning skall verkställas, har icke ansetts böra föreskrivas. Lämpligt torde vara att uträkningen företages snarast möjligt, då den i hvarje fall ju måste äga rum, så fort begäran därom af tomtägare framställts.

I sammanhang härmed tillåta sig kommitterade i likhet med 1885 års kommitté framhålla önskvärdheten af att äga tillgång till en liggare för tomter och därmed jämförliga lägenheter, i hvilken tomtägare och andra utan omgång kunde inhämta upplysningar om såväl det af byggnadsnämnden uträknade ersättningsbeloppet som ock öfriga en tomt eller lägenhet rörande beslut af byggnadsnämnden och andra myndigheter, hvilka hafva att besluta och fastställa stadsplaner, tomtindelningar med mera dylikt. Kommitterade hemställa därför om ett tillägg till § 41 af byggnadsstadgan för rikets städer af innehåll, att hos byggnadsnämnden skall föras tomtbok, hvari för hvarje tomt eller lägenhet anteckning göres om alla tomten eller lägenheten rörande beslut i fråga om stadsplans eller tomtindelnings genomförande. Det närmare anordnandet af tomtboken torde med hänsyn till olika anspråk på fullständighet inom de särskilda samhällena böra öfverlätas åt hvarje samhälle för sig.

Om tomtägare skulle finna det uträknade ersättningsbeloppet för högt, bör han, särskildt i det fall att samhället förvärfvat gatumarken genom öfverenskommelse, äga rätt påkalla beloppets fastställande genom särskild uppskattning. En bestämmelse i sådant hänseende är indirekt

också i samhällets intresse, då den utgör en maning för samhället att vid förvärf af gatumark tillse, att den icke köpes för dyrt. Kommitterade hafva därför föreslagit, att tomtägare, som icke åtnöjes med det utrönte ersättningsbeloppet, är berättigad påkalla ny uppskattning af värdet å den gatumark han är skyldig ersätta.

Ehuru det vore önskvärdt, att uppskattningen kunde ske under enklare form, än expropriationsförordningen medgifver, exempelvis genom skiljenämnd, hafva dock kommitterade, med hänsyn därtill att det belopp, samhället har att utgifva för gatumark, i händelse af tvist bestämmes af expropriationsnämnd, ansett sig böra föreslå, att jämväl ifrågavarande uppskattning skall verkställas af sådan nämnd, vederbörande naturligtvis öppet lämnadt att enligt 7 § expropriationsförordningen till ledamöter i nämnden utse det mindre antal personer, hvarom de kunna enas. För att undvika påkallandet af uppskattning i oträngda mål hafva kommitterade i 33 § föreslagit, att godtgörelse till nämnden och annan kostnad, allenast om ersättningen varder satt till lägre belopp än enligt byggnadsnämndens uträkning, skall gäldas af samhället men eljest af tomtägaren.

Då tomtägaren icke gärna kan få dröja huru länge som helst med att påkalla den nya uppskattningen, hafva kommitterade föreslagit, att begäran därom skall af tomtägaren framställas senast inom 30 dagar efter det underrättelse om ersättningsbeloppet tillställts honom. Skulle tomtägare, efter utgången af denna tid men innan beloppet förfallit till betalning, afhända sig tomten till annan, har den nye ägaren å sin sida trettio dagar från delfäendet af underrättelsen att framställa begäran om ny uppskattning. Om försäljningen däremot skett efter det beloppet förfallit till betalning, kan den nye ägaren naturligtvis icke genom att tillkännagifva sitt missnöje med uträkningen hindra samhället från att begagna sig af det i nästa § anvisade tvångsmedel för ersättnings indrivande.

Uppstår tvist om vidden af den gatumark, tomtägaren har att ersätta, gäller denna i de flesta fall jämförelsevis obetydliga områden, och då en dylik tvist ej bör medföra rätt till uppskof med gäldandet af ersättningen för den öfriga gatumarken, har här föreslagits, att i sådant fall särskildt värde skall uträknas å den mark, hvarom tvisten gäller.

21 §.

Samhällets rätt att utbekomma den bestämda ersättningen för gatumark inträder naturligtvis icke förr, än gatan blifvit upplåten till allmänt

begagnande, och tomtägaren bör icke förpliktas att utgifva ersättningen, innan han efter tomtens bebyggande drager full nytta af gatuanläggningen. Skulle i något fall ersättningsbeloppet vid den sålunda angifna tidpunkten icke vara fastställt, bör tomtägaren hafva anstånd med ersättningens utgifvande under någon tid efter det sådant skett; och är denna tid föreslagen till tre månader.

Kommitterade hafva haft under särskild ompröfning frågan att på något sätt bereda samhället säkerhet för ersättningens utbekommande. En utväg vore att i ungefärlig öfverensstämmelse med norsk lag och i likhet med hvad som genom lagen den 1 maj 1885 är stadgadt om utflyttningsbidrag m. m. vid laga skifte föreskrifva, att ersättningen, äfven om tomten kommer i annan ägares hand, skall utgå därur med enahanda förmånsrätt, som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för afgäld af fast egendom. En dylik bestämmelse kan icke anses träda eventuella inteckningshafvares rätt för nära, då, såsom ofta framhållits, tomten just genom gatans anläggning får en ökning i värde, som mer än motsvarar det ersättningsbelopp, tomtägaren har att utgifva; men med hänsyn till den hos oss rådande motviljan mot de så kallade tysta förmånsrätterna hafva kommitterade icke ansett sig böra framlägga förslag i dylik riktning utan i stället föreslagit, att tomtägare, intill dess honom åliggande betalningsskyldighet blifvit fullgjord, må, där samhället det yrkar, af rätten förbjudas att hafva utgång från tomten åt gatan, en bestämmelse som åtminstone i fråga om effektivitet icke torde lämna något öfrigt att önska. Det kan ej heller sägas ligga någon orättvisa i att, då tomtägaren undandraget sig att gälda föreskrifvet bidrag till gatans åstadkommande, förbjuda honom att begagna gatan såsom utfartsväg för tomten.

På det att samhället, utan att behöfva tillgripa så stränga åtgärder som nyss föreslagits, likväl må kunna påräkna att bekomma detsamma tillkommande ersättningsbelopp, har föreslagits, att tomtägare ej skulle vara berättigad att bebygga tomt åt gata, som blifvit till allmänt begagnande upplåten, innan han ställt säkerhet för ersättningens utgifvande. Att meddela motsvarande föreskrift för tomtägare, som vill bygga vid en ännu icke för allmänt begagnande upplåten gata, har icke ansetts tillrädligt med hänsyn till den långa tid, som kan komma att förflyta, innan ersättningen i och med gatans upplåtande förfaller till betalning, och svårigheten att därunder vid gällande kraft bevara därför ställda säkerheter. Det tillkommer naturligtvis byggnadsnämnden att vid behandling af ansökan om byggnadslof pröfva den bjudna säkerheten, som väl i de flesta fall kommer att utgöras af borgen. Är tomtägaren missnöjd med nämndens beslut, får han klaga däröfver i vanlig ordning.

22 §.

Då enligt stadsplan en förut befintlig gata skall utvidgas, äro tomtägarna vid gatan, såsom 1885 års kommitté erinrade, redan lagligen i åtnjutande af förmånen att kunna begagna densamma såsom utfartsväg, och den omständigheten, att utfartsvägen göres rymligare, kan icke ensam för sig betinga skyldighet för tomtägarna att bidra till kostnaden för gatans vidgning. Men om ökningen af gatans bredd medför rätt att därvid uppföra högre byggnad, än förut varit tillåtet, inträder därigenom för tomtägarna en obestridlig och till sitt värde bestämbar fördel, och det kan under sådan förutsättning icke anses annat än rättvist, att tomtägarna bidra till kostnaden för gatumarkens anskaffande. Det låter sig emellertid icke göra att för alla de skiftande fall, som kunna förekomma, på förhand noggrant bestämma, i hvad mån sådant bidrag bör lämnas, utan sådant måste bero på uppskattning i hvarje särskildt fall, och lagstiftningen torde endast böra bestämma det maximum, hvaröfver tomtägarens bidrag icke får gå. I likhet med 1885 års kommitté hafva kommitterade därför föreslagit, att, om vidgning af befintlig gata medför rätt att därvid uppföra högre byggnad än förut, den, som äger tomt vid någondera sidan af gatan, skall vara skyldig att, om han vill begagna sig af denna rätt, ersätta samhället högst en fjärdedel af värdet å den mark, som fordras för gatans vidgning intill 18 meter framför hans tomt.

Ifråga om sättet för ersättningsbeloppets uträknande och tiden för dess utgifvande hafva kommitterade ansett tillräckligt hänvisa till förut i sådant hänseende meddelade föreskrifter. Här af följer, att, om tomtägaren finner den proportion, i hvilken vederbörande byggnadsnämnd anser honom böra ersätta samhällets kostnad för gatumark, vara för stor och således det uträknade ersättningsbeloppet för högt, tomtägaren är berättigad få jämväl denna fråga underställd expropriationsnämnds bedömande.

Då det ej torde kunna ifrågasättas att afstänga en tredskande tomtägare från den gata, han redan före utvidgningen ägde rätt att använda, för att därigenom skaffa samhället säkerhet för ersättnings utbekommande, har i stället föreslagits ovillkorlig skyldighet för tomtägaren att, då han vill begagna sig af den förmån, gatans vidgning medför, ställa säkerhet för ersättnings erläggande, vare sig utvidgningen blifvit genomförd eller icke.

23 §.

Då, såsom förut antydts, för att möjliggöra en planmässig och ändamålsenlig byggnadsverksamhet inom ett till stadsplan utlagdt område enligt

kommitterades uppfattning jämväl i fråga om tomtindelning erfordras civilrättsligen giltiga bestämmelser, har det ansetts lämpligt att först bland dessa upptaga föreskrifterna om de myndigheter, som hafva att handlägga och fastställa frågor om tomtindelning. Kommitterade hafva därför ur § 17 byggnadsstadgan för rikets städer upptagit hithörande bestämmelser allenast med den mindre jämkning i ordalagen, som föranledes däraf, att enligt lagförslaget ansökning om fastställelse af stadsplan kan göras af annan än samhälle. I sammanhang därmed hafva kommitterade ur nämnda § upptagit det med föranledande af lagen angående förändring af tomts område införda förbudet mot verkställighet i visst fall af beslut om jämkning i gällande tomtindelning, med mindre rätten lämnat medgifvande till den åtgärd.

Kommitterade hafva därjämte haft under öfvervägande frågan, huruvida icke, såsom vid granskning af förslaget till nyssnämnda lag inom högsta domstolen yrkades, lagens tillämpning borde utsträckas jämväl till det fall, att särskilda i tomtindelning förut icke ingående områden skulle till en tomt sammanläggas; men ehuru beaktansvärda skäl kunna anföras för en sådan utsträckning, hafva kommitterade dock, då under den jämförelsevis korta tid, lagen varit gällande, något behof af en sådan utsträckning, såvidt känt är, icke gjort sig gällande, ansett att därmed kunde tills vidare anstå.

De närmare föreskrifterna om tomtindelning torde fortfarande hafva sin rätta plats i byggnadsstadgan. Denna innehåller nu endast kategoriska föreskrifter, huru vid tomtindelning skall förfaras; och häraf har, enligt hvad kommitterade varit i tillfälle inhämta, blifvit en följd, att byggnadsnämnderna ofta vid uppgörande af tomtindelningsplaner ej taga hänsyn till de faktiskt bestående förhållandena och möjligheten att genomföra planen. Då sistnämnda omständighet naturligtvis bör vinna största möjliga beaktande, och tomtindelningsplanen bör uppgöras under samarbete mellan byggnadsnämnden och ägaren af marken, tillåta sig kommitterade hemställa, att till § 18 byggnadsstadgan fogas ett nytt mom. af innehåll, att byggnadsnämnden, såvidt sådant utan åsidosättande af eljest gifna föreskrifter kan ske, har att vid tomtindelning rätta sig efter bestående äganderättsförhållanden, och att nämnden bör verka för uppkommande tvistefrågors lösning mellan sakägarna genom öfverenskommelse. Kommitterade föreslå ock såsom ett förtydligande tillägg till mom. 1 af nämnda §, att hvarje tomt skall vid tomtindelning få gränslinje mot gata, som är i stadsplan upptagen.

För närvarande saknas med undantag för det i denna § först onförmälda fall alla föreskrifter om hvem, som äger rätt påkalla tomtindelning, och

när sådan bör ske. Härutinnan anförde 1885 års kommitté följande, hvaruti kommitterade för sin del instänma:

»Samhället saknar anledning att framtvinga tomtindelning, då samhället icke är berättigadt påbjuda tomternas bebyggande. Frågor huruvida tomtindelning skall äga rum eller icke beröra därför i allmänhet endast dem, som äro ägare till eller delägare i byggnadskvarteren, och om ett byggnadskvarter tillhör endast en ägare, bör det ankomma på honom själf att påkalla handläggning af frågan om markens indelning i lämpliga byggnadstomter, hvadan någon lagbestämmelse därom icke är erforderlig. Annat är förhållandet, då flera äro delägare i samma byggnadskvarter. Ingen af dem kan bygga förr, än byggnadstomt blifvit för honom utstakad, och då kvarters indelning i byggnadstomter bör såvidt möjligt ske i ett sammanhang för hela kvarteret, låter det sig ej heller i vanliga fall göra att endast för en delägare utstaka tomt, äfven om hans andel i kvarteret skulle vara tillräckligt stor för sådant ändamål. Vål bör det ligga i alla delägarnas intresse att genom lämplig indelning göra marken användbar för bebyggande, men fall kunna dock inträffa, då af någon anledning en eller flera bland dem motsätta sig sådan åtgärd. De öfriga skulle då uppehållas i sin rätt och kvarterets bebyggande förhindras, därest icke något medel funnes att tillintetgöra verkan af motståndet. Bästa verkan därtill torde vara att i öfverensstämmelse med hvad som är föreskrifvet beträffande laga skifte tillerkänna delägare i byggnadskvarter vitsord till tomtindelningens erhållande. Det säger dock sig själf, att, liksom enskiftesdelning eller laga skifte icke må genom nytt skifte rubbas, utan så är att alla, hvilkas rätt är af frågan beroende, därom åsämjas, likaså bör vitsord till tomtindelningens erhållande i allmänhet icke få begagnas utom i det fall, då marken icke förut undergått sådan indelning.»

I öfverensstämmelse med hvad sålunda uttalats, hafva kommitterade föreslagit, att rätt att påkalla tomtindelning inom kvarter må tillkomma ägare af mark, hvilken icke redan utgör tomt.

24 §.

Såsom nyss antyddes, bör verkställd tomtindelning i allmänhet icke rubbas utan så är, att samtliga tomtägare, som beröras af ändringen, därom äro ense. Såsom ett ytterligare villkor för godkännande af sådan ändring måste dock uppställas, att ändringen prövas vara för ett ändamålsenligt bebyggande lämplig.

I ett par andra fall har emellertid rätt att påkalla ändring i befintlig tomtindelning ansetts böra medgifvas. Särskildt i äldre stadsdelar äro tomterna ofta för små och eljest olämpliga för ett ändamålsenligt bebyggande. De å tomterna uppförda byggnaderna utgöra emellertid hinder för tomternas reglerande. Om nu detta hinder undanröjdes, därigenom, att ett byggnadskvarter helt eller delvis afbrinner, ligger det i samtliga delägarnas intresse att få marken ändamålsenligt indelad.

Om vidare en tomt, i följd därpå att en del utlägges till gata, så minskas, att återstoden icke är användbar för bebyggande, skulle denna återstod, vare sig ägaren begagnar sig af honom tillkommande rätt att få densamma inlöst af samhället eller ej, förblifva obebyggd, såvida icke aningen erforderlig fyllnadsmark kan tagas från invid liggande tomt eller ock den återstående tomt delen kan läggas till angränsande tomt. Likadant är förhållandet med område, som i följd af gatas igenläggning, helt eller delvis, kommer att tillhöra ett byggnadskvarter och icke för sig utgör lämplig byggnadstomt. I dessa båda fall synes således ny tomtindelning böra äga rum, i den mån sådant erfordras för beredande af lämpliga byggnadstomter.

25 §.

Enligt hvad af bestämmelserna i 27 § framgår, kan tomtindelning för ägare af mark, som därpå beröres, medföra skyldighet att afstå större eller mindre delar af marken. Då det icke kan komma i fråga att enbart i följd af beslut af byggnadsnämnd kronan skulle tvingas att afstå mark, hafva kommitterade föreslagit, att genom tomtindelning, som af byggnadsnämnden beslutes, får ej göras ändring i gränserna för kronan tillhörigt område, såvida ej Konungen därtill gifvit lof. Genom en sådan bestämmelse blefve af byggnadsnämnd beslutad tomtindelning uti ifrågavarande hänseende likställd med tomtindelning, som enligt första punkten af 23 § i sammanhang med stadsplan skall underställas Konungens pröfning. Att i dessa säkerligen ytterst sällsynta fall öfverlämna åt Konungen att utan Riksdagens hörande afgöra, huruvida tomtindelning, som kan medföra skyldighet för kronan att afstå mark, bör komma till stånd, torde icke möta någon betänklighet.

26 §.

För närvarande finnes, såsom åtskilliga på administrativ väg meddelade prejudikat utvisa, icke någon möjlighet att hindra den, som äger

allenast en del af tomt, att bebygga sin del, äfven om en ändamålsenlig tomtreglering härigenom för lång tid omöjliggöres. Då det icke kan vara riktigt, att ändamålet med stadsplan och tomtindelning eller ett ordnadt och lämpligt bebyggande på detta sätt göres om intet, hafva kommitterade föreslagit, att tillstånd till utförande af byggnadsföretag ej må meddelas, med mindre sökanden visar, att det område, hvarå byggnaden är afsedd att uppföras, utgör en i öfverensstämmelse med gällande tomtindelningsplan bildad byggnadstomt.

Denna bestämmelse har fört med sig stadgandena i 27 §, som afse att bereda möjlighet att i en hand samla äganderätten till hela tomten. På detta sätt kan den, som allenast äger del i tomt, icke sägas blifva tillfogad någon orätt. Så länge han vill begagna sin fastighet på samma sätt som förut, lider han icke något intrång genom tomtindelningsplanen. Först då han vill begagna sig af de fördelar, stadsplan och tomtindelning medföra, genom att bygga å sitt område, inträder hans skyldighet att rätta sig efter tomtindelningsplanen. Han har härvid möjlighet att enligt bestämmelserna i nästföljande § kunna förvärfva hela tomten eller, om sådant ej kan ske och han följaktligen ej får bygga, få sin fastighet inlöst af samhället.

I fall, som afses i lagen angående förändring af tomts område, måste enligt föreskrifterna i fjärde stycket af 23 § dessutom fordras, att rätten lämnat medgifvande till tomtens bildande.

27 §.

I denna § återfinnas de ofvan antydda föreskrifter, som ansetts erforderliga för att, där flera äro ägare af särskilda delar uti en i gällande tomtindelningsplan upptagen tomt, bereda möjlighet att samla äganderätten till hela tomten i en hand. I likhet med 1885 års kommitté hafva kommitterade ansett sig härvid kunna utgå från den grundsatsen, att en af delägarne bör under vissa förutsättningar vara berättigad att förvärfva de andras delar. En dylik grundsats har, såsom nämnda kommitté erinrade, i viss mån vunnit erkännande genom de i 7 kap. jordabalken och Kungl. förordningen den 21 december 1857 meddelade stadganden angående lösningsrätt för viderboende och nabo samt för den, som »äger ett trångt hus eller tomt».

Att härvid den, hvars tomtedel är bebyggd och således redan använd för det med stadsplanen afsedda ändamål, bör hafva företräde, torde vara uppenbart, likasom att lösningsrätt gentemot ägare af sådan tomtedel i

allmänhet ej bör förefinnas. Endast för det fall att bebyggd tomtedel finnes vara af ringa värde i förhållande till värdet af annan tomtedel, torde det vara med billighet och rättvisa förenligt att tillerkänna den, hvars tomtedel har högre värde, lösningsrätt.

Vid konkurrens i fråga om rätt att lösa obebyggd tomtedel är det gifvetvis naturligtast att lägga afgörande vikten på de olika tomtedelarnas storlek, så att den, hvars tomtedel är störst, får företräde att lösa. Mellan dem, hvilkas tomtedelar äro lika stora, måste man låta lotten skilja.

Därest obebyggd tomtedel ej inlöses af annan delägare i tomten och ägaren själf ej vill eller kan inlösa återstående delar af tomten, bör samhället, i hvars intresse tomtindelningsplanen uppgjorts, träda emellan och, när ägaren ej längre vill behålla sin tomtedel, inlösa densamma. Det är naturligtvis samhället därefter obetaget att, i den mån det finner sådant lämpligt, begagna sig af detsamma möjligen tillkommande rätt att lösa öfriga tomtedelar.

28 §.

Afgörandet af det rent juridiska spörsmålet om rätt eller skyldighet att lösa del i tomt tillhör uppenbarligen domstols pröfning. I fråga åter om sättet för löseskillings bestämmande och utgifvande torde man icke böra afvika från expropriationsförordningens föreskrifter, ehuru väl det kan sägas, att härvidlag, där det oftast gäller jämförelsevis små ersättningsbelopp, föreskrifterna blifva väl invecklade och betungande. Det är emellertid att hoppas, att de flesta ersättningsfrågorna skola ordnas på öfverenskommelsens väg utan anlitande af expropriationsnämnd.

29 §.

Då den, som skall lösa obebyggd tomtedel, i stället kan lämna ägaren mark af beskaffenhet, som i 15 § sägs, synes af skäl, som vid nämnda § anförts, ägoutbyte böra äga rum, på sätt och under villkor som i sistnämnda § stadgas.

30—33 §§.

Innehållet i dessa §§ är ofvan närmare omförmäldt med undantag för 33 §. Till undanrödjande af all tvekan därom, att i fall, som afses i 9,

11, 13 eller 27 §§, jämväl den ersättningsberättigade må påkalla den särskilda nämndens tillsättande, har där intagits uttrycklig föreskrift, att i dessa fall enhvar sakägare må göra ansökan härom. Vidare har där i öfverensstämmelse med expropriationsförordningens föreskrifter stadgats angående godtgörelse åt nämnden och galdande af undersökningskostnad. I fråga om öfrigt rättegångskostnad synes däremot rättvist och billigt, att därmed förfares efter vanliga regler, så att, t. ex. om ersättningsbelopp bestämmes till hvad som å vederdelosidan bjudits, godtgörelse för rättegångskostnaderna åtminstone icke tillerkännes den ersättningsberättigade.

Till undvikande af obehörigt dröjsmål vid fastställandet af den samhället tillkommande ersättning för gatumark, har jämväl samhället, för det fall att ny uppskattning af värdet å gatumarken erfordras, tillerkänts rätt att göra ansökning om nämndens tillsättande.

* * *

Öfriga författningsförslag m. m.

De förändringar, kommitterade föreslagit i *byggnadsstadgan för rikets städer*, äro redan ofvan å vederbörliga ställen i hufvudsakliga delar omnämnda, och få kommitterade därtill hänvisa. Motiven för ändringsförslagen i öfrigt torde utan vidare framgå af stadgandenas ordalydelse.

Såsom ofvan närmare utvecklats, hafva kommitterade ansett erforderligt, att ur *gällande expropriationsförordning* utbryta de föreskrifter, som afse expropriation för torg eller gata i stad, så att stadgandena om expropriation för stadplans genomförande komme att i sin helhet upptagas i lagen angående stadsplan och tomtindelning. Kommitterade föreslaga därför äfven förslag till ändrad lydelse af § 1 i berörda förordning.

För att förebygga möjligt missförstånd hafva kommitterade dessutom, såsom äfven tillförene antydts, ansett sig böra föreslå ett tillägg till *§ 4 af lagen angående förändring af tomts område*, hvilket tilläggs innehåll läser fullt framgå af dess ordalydelse.

Enligt förslaget till lag angående stadsplan och tomtindelning skulle denna lags giltighetsområde kunna utsträckas till orter, om hvilka Konungens befallningshafvande genom beslut, som fastställdes af Kungl. Maj:t, funne skäligt sådant förordna. Med ett dylikt förordnande följer att äfven byggnadsstadgan för rikets städer varder för sådan ort i tillämpliga delar

gällande. I regel torde då äfven för sådan ort komma att bildas ett municipalsamhälle. Förhållandena kunna emellertid, såsom äfven här ofvan framhållits, vara sådana, att det bör anstå någon tid med bildandet af ett särskildt samhälle. För att lämna möjlighet härtill och i öfrigt bringa hithörande förhållanden till öfverensstämmelse med dem, hvilka äro ordnade genom § 80 uti förordningen om kommunalstyrelse på landet, hafva kommitterade framlagt förslag till tillägg till dess mom. 3.

Det har syntts kommitterade kunna ifrågasättas, huruvida icke, efter mönstret af utländsk lagstiftning, det borde i lag stadgas, att vederbörande kommun ägde att, där stadsplans utsträckning till eller genomförande för visst område medförde särskild kostnad, såsom för dränering, för förbindelseled med samhället i öfrigt eller dylikt, uttaga en mot denna kostnad svarande särskild skatt af fastigheterna inom området. En dylik särskild skattepåлага torde vara lika och i vissa fall mer befogad än tomtägarers skyldighet att ersätta kostnad för gatumark utanför hans tomt. Bestämmelserna om en sådan särskild skatt torde hafva sin rätta plats i kommunallagarna och skattens lämplighet torde böra pröfvas i sammanhang med frågan om kommunalbeskattningen i dess helhet. Kommitterade hafva därför icke ansett sig böra framlägga något förslag i detta ämne.