

Nr 27.

Av herr **Sjödahl m. fl.**, om beredande av möjlighet att i byggnadsordning för stad införa bestämmelser om obligatorisk gemensam brandmur i tomtgräns m. m.

Allt sedan slutet av 1700-talet eller början av 1800-talet hava i Göteborg i tomtgräns sammanbyggda hus uppförts med en för båda husen gemensam brandmur, förlagd med sin mittlinje i gränsen. Detta har skett i enlighet med byggnadsordningarna, vilka alla — 1803 och 1830 års byggnadsordningar, fastställda av Kungl. Maj:t, 1869, 1874 och 1895 års byggnadsordningar, fastställda av Konungens befallningshavande för Göteborgs och Bohus län — föreskrivit ett sådant byggnadssätt. I närvarande tid äro således samtliga i tomtgräns sammanbyggda hus i staden med undantag av ett helt ringa fåtal, kanske ett tiotal, så uppförda.

Under förarbetena till 1931 års byggnadsstadga framhölls från stadens sida detta förhållande och önskvärdheten av att möjlighet till dess bibehållande lämnades i stadgan. Detta skedde ock så till vida, att i 53 § i stadgan medgavs, att gemensam brandmur finge uppföras, där grannarne därom enades och byggnadsnämnden lämnade sitt tillstånd. Härmed har emellertid frågan för Göteborgs vidkommande icke fått någon tillfredsställande lösning. Efter vad motionärerna kunnat finna och jämväl fått bekräftat genom en av juris professorn vid Lunds universitet Albert Ernberg på uppdrag av Göteborgs byggnadsnämnd verkställd utredning, som här bilägges (Bil. A), medger ej 53 § byggnadsstadgan, att i byggnadsordning intages föreskrift, att gemensamma brandmurar skola uppföras, och en sådan föreskrift är såsom huvudregel nödvändig.

De skäl, varpå motionärerna grunda denna sin mening, äro av dels rättslig, dels teknisk och dels ekonomisk art.

Beträffande sakens rättsliga sida anföres följande. Föreskriften i tidigare byggnadsordningar om gemensam brandmur torde hava haft full rättslig giltighet. Häremot stå nu bestämmelserna i 1931 års byggnadsstadga, vilka äro alldeles motsatta de tidigare bestämmelserna. Frågan, huru de nya bestämmelserna skola kunna tillämpas i Göteborg, där i tomtgränserna så gott som uteslutande gemensamma brandmurar finnas uppförda, synes hart när olöslig. Övergångsstadganden, varigenom den ena grannens rätt enligt äldre byggnadsordningar till gemensam brandmur tillvaratages, utan att den andre grannens rätt enligt 1931 års byggnadsstadga till egen brandmur trädas för nära, torde icke vara tänkbara. — Om en fastighetsägare, som har gemensam brandmur med grannen, river sitt hus och vill uppföra ett nytt å sin tomt med egen brandmur mot grannens hus, skulle grannen nödgas

att, efter det den gemensamma brandmuren på bådas bekostnad rivits, uppföra egen brandmur, och detta oavsett att han tidigare i full överensstämmelse med och tvingad av då gällande byggnadsordning helt eller delvis uppfört och delvis bekostat den gemensamma muren. Ägaren av det kvarstående huset skulle ej heller erhålla någon som helst ersättning för de betydande kostnader, som i ett sådant fall skulle åsamkas honom utan något gagn för honom själv och med en uppenbar kränkning av hans äldre rätt, det skulle nämligen vara orimligt att ålägga den nybyggande att utgiva någon gottgörelse till grannen, för det han själv begagnade sig av sin rätt till egen brandmur. Det här anförda gäller i första hand det fall, då den nya byggnaden uppföres till lika eller större höjd än den kvarstående. Det kan emellertid också tänkas, att den ene grannen utan att riva sitt hus påyrkar, att den gemensamma brandmuren ersättes med särskilda brandmurar eller att granne, som ännu icke motbyggt, vill uppföra egen brandmur och påyrkar nedrivande av en förefintlig gemensam brandmur, som han själv ännu icke använt och följaktligen ej heller till någon del bekostat utan som den först byggande helt uppfört och bekostat. — Av det sagda torde framgå, att ett tillämpande i Göteborg av bestämmelserna i 53 § Bstn. skulle framkalla en mängd rättstvister, vilkas lösande utan förnärmande av vad som, åtminstone ur billighetssynpunkt, vore att anse såsom endera partens rätt, måste te sig synnerligen vanskligt.

På byggnadsnämndens uppdrag har kaptenen i väg- och vattenbyggnadskåren N. A. Svensson verkställt en teknisk och ekonomisk utredning angående gemensamma brandmurars förhållande till enskilda (Bil. B). Beträffande de tekniska faktorerna framhålles däri bl. a., att för en här i staden så vanlig och viktig byggnadstyp som hus med undervåning av sten och två övervåningar av trä, det s. k. landshövdingehuset, måste å vanlig lergrund pålning tillgripas för enskilda brandmurar under det att en utbredd grundplatta utan pålning är tillräcklig för gemensam brandmur.

I ekonomiskt avseende ställer sig enskild brandmur för såväl stenhus som landshövdingehus avsevärt dyrare än gemensam. För den senare typen blir kostnadsökningen för enskilda brandmurar icke mindre än 100 %, vilket för en byggnad av normal storlek innebär en ökning av byggnadskostnaden med omkring 4 %.

Det kan invändas, att de tekniska och ekonomiska skälen för gemensamma brandmurar icke kunna tillmätas någon avgörande betydelse bl. a. därför, att dessa skäl icke enbart gälla för Göteborg. Härvid får först erinras om att Göteborg har sämre grundförhållanden i större utsträckning än flertalet andra städer, särskilt å sådana områden, som upptagas av s. k. landshövdingehus. Denna byggnadstyp, som kommit att huvudsakligen innehålla de enklare och billigare lägenheterna, är i mycket hög grad beroende av de konstruktiva och ekonomiska lättnader, som gemensamma brandmurar medföra. Det synes därför vara ett steg i felaktig riktning att åstadkomma ett

byggnads sätt, som fördyrar dessa byggnader respektive bostäder samtidigt som från både myndigheters och enskildas sida ansträngningar göras att förbilliga byggnadskostnaderna.

Att önskemålet att i en ny byggnadsordning för Göteborg må kunna intagas bestämmelser, som trygga ett fortsatt användande här i staden av anordningen med gemensamma brandmurar, stöder sig på en stark opinion, framgår av samstämmiga uttalanden av såväl myndigheter som korporationer.

I det av stadsfullmäktige i Göteborg avgivna förslaget till ny byggnadsordning för Göteborgs stad hava intagits följande bestämmelser om brandmurars i tomtgräns förläggning:

»1. Brandmur i tomtgräns skall förläggas med sin mittlinje i denna gräns och vara gemensam för byggnader, som uppföras invid gränsen.

2. Har överenskommelse träffats mellan grannar, må dock byggnadsnämnden kunna medgiva, att vardera tomtägaren uppför enskild brandmur mot grannens tomt. I sådant fall skall brandmurs yttre yta förläggas i tomtgränsen.

3. Har i enlighet med bestämmelserna i mom. 2 härovan enskild brandmur uppförts i tomtgräns, skall vid motbyggande ävenledes enskild brandmur uppföras.

Ej må brandmur i samma tomtgräns uppföras delvis såsom gemensamma och delvis såsom enskilda murar.»

I samband med intagandet i byggnadsordning för Göteborg om obligatorisk gemensam brandmur i tomtgräns torde erfordras intagande i byggnadsordningen likasom i tidigare byggnadsordningar för staden av bestämmelser jämväl angående kostnaderna för den gemensamma muren.

De i byggnadsordningsförslaget införda bestämmelserna på denna punkt lyda sålunda:

»13. Kostnaden för gemensam brandmur mellan hus skall bestridas av den, som först bygger, dock med rätt för honom att av grannen, då denne motbygger, utfå halva kostnaden för behörig brandmur till det lägre huset. Vid påbyggnad gälla motsvarande regler för ersättningen. Till brandmur räknas här för sådan mur erforderlig grund och täckning.

14. Då skorsten till ett hus ligger intill en för högre hus uppförd brandmur, är ägaren till det lägre huset berättigad att utefter brandmuren uppdraga sin skorsten. För brandmurens begagnande till detta ändamål erlägges ej ersättning, men om det lägre huset sedermera påbygges, beräknas ersättningen för brandmuren utan avdrag för den del därav, som upptages av den uppdragna skorstenen.

15. Ersättning för gemensam brandmur beräknas efter de pris, som gälla, då betalningen skall erläggas.

16. Kostnad för gemensam brandmurs underhåll bestrides av ägarne, efter enahanda grunder, som ovan angivits för deltagande i kostnad för brandmurs uppförande.

17. Gemensam brandmur må ej på- eller motbyggas, därest den ej efter besiktning godkännes. Byggnadsnämnden må dock kunna utan besiktning godkänna brandmur, som blivit uppförd senare än tio år före den tid, då ansökan om på- eller motbyggnad inlämnats till byggnadsnämnden, under förutsättning, att muren är uppförd å fast undergrund och tillräckliga uppgifter föreligga för bedömande av de nya förhållanden, som på- eller motbyggnaden kan föranleda. Befinnes vid besiktning, att brandmuren måste repareras eller ombyggas, skall densamma på ägarnes gemensamma bekostnad försättas i behörigt skick. Därest i samband med uppförande av högre byggnad eller vidtagande av annan byggnadsåtgärd erfordras förstärkning av redan befintlig brandmur, som eljest är behörigen inrättad, skall denna förstärkning bekostas av den delägare i brandmuren, som påkallat byggnadsåtgärden.

Kan brandmur icke försättas i behörigt skick, äger byggnadsnämnden förordna om murens rivning.

Söker delägare i brandmur tillstånd till murens rivning, eller uppstår eljest fråga om rivande av sådan mur, förelägge byggnadsnämnden, om ansökan gjorts, den andre delägaren och i annat fall båda delägarne att å viss tid inställa sig inför nämnden för att höras i ärendet eller ock därförinnan avgiva skriftligt yttrande däri. Underlåter delägare, som bevisligen av föreläggandet fått del, att ställa sig detsamma till efterrättelse, må ärendet ändock av byggnadsnämnden avgöras.

Har byggnadsnämnden förordnat om rivning av brandmur, må, där ej mellan delägarne annat avtalas, arbetet icke påbörjas förr än viss, av byggnadsnämnden i varje särskilt fall fastställd tid förflutit från det delägarne bevisligen erhållit del av beslutet.»

Därest i byggnadsstadgan eller eljest hinder skulle föreligga för dessa reglers intagande i byggnadsordningen, torde detta hinder böra genom ändring av byggnadsstadgan eller om så erfordras annan författning eller lag avlägsnas.

Vi ha oss bekant, att stadskollegiet i Göteborg hemställt hos stadsfullmäktige därstädes att ingå till Konungen med underdånig anhållan, att Kungl. Maj:t måtte i nåder lämna sådan dispens från byggnadsstadgan, att i byggnadsordningen för Göteborg kunna intagas de bestämmelser angående brandmurar i tomtgräns, som ovan angivits, men med hänsyn till frågans stora betydelse och då det synes tveksamt, huruvida det åsyftade målet kan på denna väg nås, vilja undertecknade, under åberopande av vad här ovan anförts, hemställa, att kammaren måtte i underdånig skrivelse till Konungen anhålla,

att Kungl. Maj:t måtte vidtaga sådan ändring i gällande byggnadsstadga och, om erforderligt, andra författningar, att i byggnadsordning för stad må kunna införas sådana

bestämmelser om obligatorisk gemensam brandmur i tomtgräns och angående kostnaderna för den gemensamma brandmuren, som ovan angivits, allt under förutsättning, att Kungl. Maj:t icke finner sig böra, utan att ändring i byggnadsstadgan eller annan författning vidtages, i nåder meddela tillstånd att bestämmelserna i fråga må intagas i byggnadsordning för stad.

Stockholm den 16 januari 1935.

Edg. Sjödahl.

Gösta Rahmn.

Knut Petersson.

I motionens syfte instämma:

Axel Nylander.

John Björck.

Gunnar Sanne.

Th. Nilsson.

Ordföranden i Göteborgs stads byggnadsnämnd, herr rådmannen Nils Falck, har för mig framlagt åtskilliga spörsmål rörande den i Göteborg förekommade anordningen med gemensam brandmur; och med anledning härav får jag anföra följande.

Byggnadsstadgan för rikets städer den 8 maj 1874 — här nedan benämnd G. By. St. — utgår ifrån att för städernas bebyggande kunna uppställas vissa allmänna, generellt tillämpliga principer, men att å andra sidan också beträffande vissa moment väl en reglering kan vara önskvärd, men en reglering, vars utformning kan anpassas efter de lokala förhållandena, vilka kunna gestalta sig olika för olika städer. I anslutning till detta utgångsläge heter det i stadgan att för varje stad skall finnas en byggnadsordning, och att denna skall upprättas i överensstämmelse med byggnadsstadgan och innehålla de föreskrifter, som utöver stadgans bestämmelser anses erforderliga för ordnande av stadens byggnadsväsen (se stadgans § 1 och § 2 mom. 1). Stadgan bestämmer sättet för tillkomsten av en byggnadsordning; en dylik författning skall regelmässigt antagas av stadsfullmäktige; och ett villkor för dess gällande kraft är att den fastställs av Konungens befallningshavande (§ 2 mom. 2). I stadgan meddelas vissa materiella regler i fråga om uppförandet av en byggnad; och därjämte givas föreskrifter om skyldighet att söka tillstånd till byggnadsarbete och om tillsyn vid sådant arbete. Rörande förhållandet mellan stadgan och en på grundval därav utfärdad byggnadsordning heter det yttermera i § 44, sista § i kap. 3 — vilket kap. har till rubrik: Om städernas bebyggande — att vad i detta kapitel är stadgat utgör icke hinder att i byggnadsordning införa de mera skärpta bestämmelser, vilka anses böra meddelas i de avseenden, varom samma kapitel handlar.

Till de redan förefintliga byggnadsordningarna toges ställning i G. By. St:s ingress. I denna har inryckts en förklaring att såväl cirkulärbrevet den 1 oktober 1828¹ och andra av Kungl. Maj:t utfärdade föreskrifter i det ifrågasvarande ämnet som ock de uti särskilda av Kungl. Maj:t eller Konungens befallningshavande fastställda byggnadsordningar, reglementen eller andra påbud intagna stadganden, som strida mot byggnadsstadgan, skola från och med den 1 januari 1875 — vilken dag byggnadsstadgan av 1874 trädde i kraft — upphöra att gälla. Med ingressens nu återgivna förklaring rörande tidigare bestämmelser bör lämpligen sammanställas den i G. By. St. § 49 givna regeln att Konungens befallningshavande skola omsorgsfullt vaka däröver att städerna bliva försedda med ändamålsenliga stadsplaner och byggnadsordningar i enlighet med byggnadsstadgans föreskrifter.

Gällande byggnadsordning för Göteborg har av K. B. fastställts den 11 oktober 1895.

G. By. St. meddelar i § 34 regler om brandmur. Lagrummet, sådant det lyder enligt kungörelse den 18 april 1884, har följande avfattning: »Byggnad av sten eller därmed jämförligt brandfritt ämne må uppföras invid gränsen till grannes tomt. Annan byggnad må icke, även om sådant eljes skulle vara tillåtet, uppföras närmare grannens tomt än fyra och en halv meter med mindre den förses med brandmur. I byggnadsordningen må dock för den händelse att på grannens tomt hus ej möter på mindre avstånd än fyra och

¹ Cirkuläret avsåg stadsplaner för brandskadade städer. Angående cirkuläret se Herlitz. Ur den svenska stadsbyggnadslagstiftningens historia (Svenska stadsförbundets Tidsskrift 14 årg. 1922) s. 278 not. 2.

en halv meter, medgivnas anstånd med brandmurs uppförande till dess grannen mot bygger, med villkor att grund lägges till brandmuren och rum för dess uppförande lämnas; likasom åt byggnadsnämnd överlåtes att, såframt eldfara därigenom icke föranledes eller dämpande av våldel försvåras, giva tillstånd att i äldre stadsdel byggnad, utan att med brandmur förses, varder uppförd så nära intill grannes tomt, att avståndet icke bliver större än tre meter.»¹

I det citerade lagrummet anknyses stadgande om brandmur till det fall att fråga är om byggnad av annat material än sten eller därmed jämförligt brandfritt ämne. I vårt lagstiftningsarbete har ock framhållits att G. By. St. saknar föreskrift om brandmur för byggnad av sten eller därmed jämförligt ämne.² Men naturligtvis kan man som brandmur beteckna även en mur som hör till byggnad av sten eller därmed jämförligt ämne. Brandmur bliver då överhuvud en till byggnad hörande mur, som genom sin beskaffenhet är ägnad att erbjuda brandskydd. Denna allmänna innebörd har uttrycket brandmur i Göteborgs gällande byggnadsordning § 28.

Vad angår den händelse, att å vardera av två tomter omedelbart intill gränslinjen uppföres byggnad, till vilken an knyter sig förpliktelse angående utrustning med brandmur, föranleder avfattningen av G. By. St. § 34 icke till annat antagande än att lagrummets mening är den att vardera byggnaden skall förses med därtill hörande brandmur. I motsats härtill träder anordning med gemensam brandmur; vilken anordning innebär att då byggnad finnes å vardera av två angränsande tomter och byggnaderna äro belägna omedelbart intill varandra, vardera byggnaden icke erhåller särskild brandmur invid gränslinjen utan byggnaderna hava i stället en brandmur, gemensam för dem båda. Göteborgs gällande byggnadsordning meddelar stadganden om gemensam brandmur i § 28. Med hänsyn till det fall att å vardera av två angränsande tomter finnes byggnad omedelbart invid gränslinjen mellan tomterna, anses nämnda lagrum innebära den regel, att byggnaderna icke skola hava särskilda brandmurar å ömse sidor om gränsen, utan i stället en gemensam brandmur, vars mittelinje skall befinna sig i gränsen mellan tomterna; vadan alltså muren till hälften av sin tjocklek förlägges å vardera tomten. Regeln är obligatorisk och ställer sig alltså oberoende av grannarnas vilja. Anordningen med gemensam brandmur finner tillämplighet vare sig byggnaderna uppföras samtidigt eller på olika tider. Vardera fastighetens ägare är förpliktad att av tomten upplåta mark till muren och att hava denna stående därstädes; följdriktigt är han ock förhindrad att uppföra en egen mur vid gränsen. Till vidare utformning av tanken att grannarna skola hava gemensam brandmur meddelar § 28 regler om skyldighet för dem att deltaga i kostnaden för murens uppförande och underhåll.

Enligt vad ordföranden i Göteborgs stads byggnadsnämnd meddelat mig är anledningen till Göteborgs byggnadsordnings obligatoriska princip om gemensam brandmur att söka i byggnadsgrundens beskaffenhet. Denna har i

¹ Ovan återgivna lydelse företer ett par avvikelser från lagrummets ursprungliga version. I stället för måttbestämningen fyra och en halv meter har denna: femton fot. P 2 slutar sålunda: »...föreses med brandmur eller annat tillfredsställande skyddsmedel mot eldfara, som i byggnadsordningen bestämmes». P 3 saknar den senare versionens sista passus: »likasom åt byggnadsnämnd överlåtes» etc.

² Jag hänvisar till Betänkande med förslag till byggnadsstadga för riket, avgivet av kommitté, tillsatt den 5 juli 1907, Sthlm 1909, s. 98; se även s. 302 (Svenska Brandskyddsföreningen) av Sammandrag (Sthlm 1929) av yttranden över 1928 års sakkunnigbetänkande med förslag till stadsbyggnadslag m. m.

stor utsträckning gjort det önskvärt eller nödigt att grunden genom anordning med gemensam brandmur får en mindre belastning än den som uppstår om två särskilda murar byggas invid varandra. Genom den förnämnda anordningen undvikas vissa olägenheter och kostnader, som skulle vara förknippade med det andra byggnads sättet.

Ett tillgodogörande av en fastighet kan på mångahanda sätt medföra verkningar för omgivningen. Det bliver för rättssystemet en viktig och nödvändig uppgift att å ena sidan av hänsyn till omgivningen begränsa den fastighetsägaren inom hans eget område tillkommande handlingsfriheten och å andra sidan förplikta grannen eller grannhället att i viss mån tåla verkningar, härrörande av närbelägen fastighet. Den ovannämnda obligatoriska anordningen med gemensam brandmur innebär en avvikelse i förhållande till fastighetsägarens genom vårt rättssystem eljes givna maktställning beträffande fastigheten och hans rättsliga situation gentemot omgivningen. Den står ock i motsättning till den särskilt meddelade föreskriften att nybyggnad ej får förelagas i strid mot tomtindelning. För vår gällande lagstiftnings del stadgas denna norm för stad i stadsplanelagen den 29 maj 1931, 18 §.

Det kan synas anmärkningsvärt, att en reglering av grannars rättsförhållande sådan som den ifrågavarande funnit rum i en författning av allenast den dignitet att den antagits av stadsfullmäktige och faststälts av K. B. Det låter ock tänka sig att en part i en domstolssak ifrågasätter rättskraften eller giltigheten av denna reglering. Att här närmare utveckla, i vilka situationer en part skulle kunna tänkas känna sig manad att beträffande nämnda reglering i § 28 inför domstol framställa påstående om ogiltighet, torde icke vara påkallat. I åtskilliga rättsfall har högsta domstolen ansett domstol äga befogenhet att pröva lagligheten av bestämmelser, antagna av kommunal myndighet och fastställda av K. B.¹ Men det är klart, att en domstol icke utan fullgoda skäl skall underkänna en dylik bestämmelse. Sådana skäl böra emellertid icke anses föreligga för ett underkännande av den i Göteborg gällande byggnadsordning av 1895 § 28 givna regleringen rörande gemensam brandmur.

Under det lagstiftningsarbete, som föregick G. By. St., framhöll den i oktober 1855 tillsatta kommitté, vilken bl. a. fått i uppdrag att avgiva yttrande angående städernas byggnads- och brandordningar, som sin åsikt att det icke vore lämpligt att fastställa en allmän, för alla städerna gemensam brand- och byggnadsordning och jämsides därmed en särskild författning för varje stad; de föreskrifter, vilka kunde göras gemensamma, voro nämligen enligt kommitténs övertygelse relativt få.² Kommittén förordade det dittills iakttagna systemet enligt vilket samtliga för en stad behöfliga och lämpliga föreskrifter inom det ifrågavarande rättsområdet sammanfördes i en speciallagstiftning för staden; härvid betonades emellertid också av kommittén att det finnes åtskilliga grundsatser, vilka borde vara gemensamma för alla de antydda speciallagstiftningarna och i dem närmare utvecklas.

Till skärskådande upptager kommittén vidare frågan om vilka förhållanden borde regleras i en speciell byggnadslagstiftning, och vilka som icke borde där behandlas. Kommittén förklarade sig acceptera lagkommitténs utredning rörande gränslinjen mellan ekonomisk lagstiftning och civil lagstiftning och framhöll från denna utgångspunkt att bland de stadganden,

¹ Ett rättsfall av särskilt intresse i förevarande sammanhang refereras i N. J. A. Afd. I 1897 s. 467. Rättsfall äro sammanställda hos Sundberg, Domstolarna och grundlagsstridiga lagar (Statsvetenskaplig Tidskrift 33 årg. 1930) s. 377.

² Kommitténs betänkande, Sthlm 1860 s. 2 o. följ.

som innefattades i dittills gällande byggnadsordningar, funnos åtskilliga som rätteligen voro av civillags natur men vilka syntes hava influtit i nämnda ordningar, därför att lag och allmänna författningar antingen icke innehöle något däremot svarande eller befunnits ofullständiga eller mindre tillfredsställande. Enligt kommitténs mening vore det lämpligast och riktigast att sådana stadganden, försåvitt de borde bibehållas, överflyttades till det område dit de rätteligen hörde, och således intoges i den allmänna civil-lagen. Såsom stadganden av antydd art nämnde kommittén i främsta rummet bestämmelser som avsågo besvär och last, som granne av annan tåla bör eller — från andra sidan sett — vad den ena grannen har rätt att i dylikt hänseende fordra av den andre.

Men dessa kommitténs uttalanden kunna icke i och för sig skapa en tillfyllestgörande grund för att underkänna — såsom egentligen tillhörande grannelagsrätten — ifrågakvarande i Göteborgs B. O. § 28 givna obligatoriska reglering rörande gemensam brandmur.

Byggnadsstadgan av 1874 har, liksom brandstadgan och hälsovårdsstadgan av samma år och ordningsstadgan för rikets städer av 1868, ansetts falla under den åt Konungen ensam förbehållna lagstiftningsmakten (regeringsformen § 89). Åtskillnaden mellan området för Konungens och riksdagens gemensamma lagstiftning enligt R. F. § 87 mom. 1 och den åt Konungen ensam förbehållna lagstiftningen i R. F. § 89 har inneburit vanskligheter. Räckvidden av begreppet »allmän civil- och kriminallag» i R. F. § 87 mom. 1 kan icke här bli föremål för utläggning. Vid den praktiska tillämpningen av skiljelinjen mellan R. F. § 87 mom. 1 och R. F. § 89, har en särskild svårighet förelegat därutinnan att icke sällan en författning innehållit på en gång både stadganden av civilrättsligt eller privaträttsligt innehåll och bestämmelser av ekonomisk eller administrativ lags natur. Utvecklingen har medfört att området för Konungens och riksdagens gemensamma lagstiftning på flera punkter vidgats på bekostnad av rayonen för den Konungen ensam tillkommande lagstiftningsmakten.

Även om man antager att domstol äger befogenhet¹ att pröva giltigheten av lag, utfärdad av Konungen ensam, skulle det dock bli ett för rätts-säkerheten och rättstillståndet mycket otillfredsställande resultat, om en bestämmelse, ingående i någon av nyssnämnda stadgor eller i någon annan samtidig av Kungl. Maj:t givna författning skulle av domstol förklaras ogiltig därför att den vore att betrakta såsom hörande till den civilrättsliga grannelagsrätten. Det må också erinras att det icke föreligger någon genomgående klar och bestämd boskillnad mellan den s. k. politirättsliga lagstiftningen — som hör hemma under R. F. § 89 — och en privaträttslig reglering av grannelagsförhållande. Det sagda bör följdriktigt också bli ett skäl emot en uppfattning att en i en byggnadsordning given bestämmelse som frammanats av särskilda lokala förhållanden — det tillhör en byggnadsordning att taga hänsyn till platsens speciella förhållanden — skulle kunna av domstol förklaras ogiltig med allenast den motivering att den inefattar en privaträttslig reglering av grannelagsförhållande.

Till förmån för rättskraften hos den i Göteborg gällande byggnadsordning av 1895 givna regleringen rörande gemensam brandmur kan också på grund av stadganden i stadens tidigare byggnadsordningar och därtill sig anslutande rättsutövning åberopas sedvanerättens stöd.² Härvidlag åsyftar

¹ Här om hava uttalats olika uppfattningar. Jfr härom Sundberg a. a. s. 363 o. följ.

² Hinder föreligger icke för att en sedvanerätt kan ansluta sig till en sedvänja av lokal räckvidd.

jag egentligen själva den kardinala principen att hus, belägna å vardera av två angränsande fastigheter och omedelbart invid tomtgränsen, icke skola hava var sin särskilda brandmur, utan en gemensam brandmur, stående i gränslinjen till halva sin tjocklek å vardera sidan. Jag utgår ifrån att beträffande samtliga 1800-talets byggnadsordningar för Göteborg stadgandena om brandmur ansetts innebära denna obligatoriska princip.¹ Att då båda grannarne hava gagn av muren, båda skola deltaga i kostnaden för densamma synes vara en självklar konsekvens — låt vara att tanken kan närmare utformas på olika sätt.

Vid utfärdandet av ny byggnadsordning synas särskilt böra uppmärksammas de rättsförhållanden, som grundlagts enligt äldre byggnadslagsstiftning.

G. By. St. § 44 lämnar ett generellt medgivande att angående de förhållanden, som behandlas i stadgans kap. 3, i en byggnadsordning intaga bestämmelser, som äro strängare än stadgans regler. Man kan då e contrario draga den slutsats, att det icke gives någon motsvarande frihet att rörande ifrågakvarande förhållanden intaga i en byggnadsordning bestämmelser, som gå i motsatt riktning, d. v. s. innefatta en mildring eller rent av ett eluderande av regler i nämnda kap. En dylik frihet skulle också vara ägnad att bibringa dessa regler en brist på effektivitet, som icke rimligen kan antagas vara av lagstiftaren avsedd.

Orsaken till den i Göteborg förekommande anordningen med gemensam brandmur är, såsom förut anförts, markens bristande bärkraft som byggnadsgrund. Det synes då bliva en ledande tanke att en gemensam brandmur åtminstone i vissa fall bliver lättare — m. a. o. mindre tjock — än två särskilda murar invid varandra tillsammans skulle vara. Då fråga är om hus av sten eller därmed jämförligt ämne, måste detta vara likgiltigt redan därför att G. By. St. icke föreskriver att sådana hus skola förses med brandmur. Vad åter angår hus av annat material kan väl knappast bestridas att anordningen med gemensam brandmur på antydda sätt innefattar en mildring eller ett försvagande av grundsatsen att hus, som uppföres invid gränsen till grannens tomt, skall förses med brandmur och alltså vartdera av två hus å ömse sidor invid gränsen utrustas med särskild brandmur. Åt denna synpunkt kan dock näppeligen tillerkännas någon mera väsentlig betydelse, då det måste anses att den gemensamma muren erbjuder ett i och för sig tillräckligt brandskydd. I byggnadsstadgan av den 20 november 1931 — här nedan benämnd N. By. St. — 53 § medgives ju ock att i byggnadsordning intaga bestämmelser om rätt att hava gemensam brandmur. Till förmån för principen angående gemensam brandmur i Göteborgs gällande byggnadsordning kan även i detta sammanhang återopas att den har karaktären av sedvanerätt.

Även N. By. St. kännetecknas av den grundtanke att i lagstiftning av allmän räckvidd böra fastställas vissa generella normer för städernas bebyggande, men att härvidlag också med anledning av olikhet i förhållandena för olika orter bör i viss mån givas rum åt en lokal reglering. Det heter i N. By. St. 1 § att för varje stad skall finnas byggnadsordning, upptagande de bestämmelser, som utöver vad i allmän lag eller denna stadga eller eljes i vederbörlig ordning föreskrivits äro erforderliga för ordnande av stadens byggnadsväsen. Enligt 2 § antages byggnadsordning av stadsfullmäktige, ef-

¹ De äldsta byggnadsordningarna innefatta undantag i viss mån från denna princip. Se härom Berglund, Stadsbyggnadslagsstiftning och grannelagsrätt, Göteborg 1929, s. 180 m. fl. st.

ter byggnadsnämndens hörande, och skall för att bliva gällande fastställas av K. B. I 127 § p. 1. föreskrives att så snart ske kan efter N. By. St:s utfärdande och sist inom två år efter dess ikraftträdande skall med iakttagande av stadgans föreskrifter förslag till ny byggnadsordning för stad eller stadsliknande samhälle hava upprättats och underställts K. B:s prövning.

I 53 § av N. By. St. givas regler om brandmur. St. 1 lyder: »Byggnad, som uppföres i gräns mot grannfastighet, skall, såvida ej framförvarande område till minst 12 meters bredd är undantaget från bebyggande, avskiljas från denna fastighet medelst brandmur av sådan beskaffenhet, som i byggnadsordningen angives.» Den här under vissa förutsättningar stadgade nödvändigheten att byggnad förses med brandmur ställer sig alltså oberoende av materialet för byggnaden. Begreppet brandmur vinner ökad fyllighet genom hänvisningen att dess beskaffenhet angives i byggnadsordningen. Om gemensam brandmur stadgas i 53 § st. 2. »Där särskilda skäl det påkalla, må i byggnadsordningen meddelas bestämmelser om rätt att hava gemensam brandmur för byggnader, uppförda å vardera angränsande fastigheter, samt om rätt för byggnadsnämnden att i fall, som angivas i byggnadsordningen, medgiva befrielse från uppförande av brandmur.»

Till belysning av det citerade stadgandet angående gemensam brandmur gör jag här ett par anteckningar från stadgandets närmaste förhistoria.

Betänkande med förslag till stadsbyggnadslag m. m., avgivet av tillkallade sakkunnige den 27 februari 1928, upptager i förslaget 17 kap. 20 § st. 2 en regel om gemensam brandmur: »I byggnadsordning må bestämmelser intagas om rätt att där särskilda förhållanden det påkalla hava gemensam brandmur för byggnader, uppförda å till varandra gränsande fastigheter.» Den anordning med gemensam brandmur, som här förklaras kunna finna rum i en byggnadsordning, är allenast fakultativ; det är fråga om en rätt att hava gemensam brandmur, icke om en obligatorisk regel att byggnaderna skola hava en gemensam brandmur. Detta framhålles ock med klarhet i lagrummets motiv (betänkandet s. 309); där det anföres att rätt att i byggnadsordning medgiva användande av gemensam brandmur, som visserligen icke i regel bör ifrågakomma, dock torde böra inrymmas med hänsyn särskilt till den ekonomiska fördelen härav under vissa lokala förhållanden. Sedan yttranden över nämnda betänkande avgivits av ett stort antal myndigheter och sammanslutningar, utarbetades inom justitiedepartementet dels förslag till stadsplanlag m. m., dels ock utkast till byggnadsstadga. Detta utkast, som i sin ordning blev föremål för yttranden av myndigheter och sammanslutningar, utgjorde grundval för det förslag till byggnadsstadga, vilket framlades för riksdagen år 1931 genom k. prop. nr 192. Utkastet åtföljde denna prop. såsom bilaga.

Utkastet meddelar i kap. 5 § 53 föreskrifter angående brandmur. 1928 års betänkandes ovan citerade regel angående gemensam brandmur återfinnes realiter fullständigt oförändrad¹ i utkastets nyssnämnda § st. 2. Angående detta lagrum i utkastet framställdes erinringar av vissa myndigheter i Göteborg.

På grund av vad som anmärkts gentemot utkastets passus angående gemensam brandmur underkastades den någon omredigering i det förslag till byggnadsstadga, som framlades genom förutnämnda k. prop. Byggnadsstadgan den 20 november 1931 53 § st. 2 överensstämmer ordagrant med § 53 st. 2 i förslaget och lyder: »Där särskilda skäl det påkalla må i byggnadsordningen meddelas bestämmelser om rätt att hava gemensam brandmur för

¹ Ett par smärre, betydelselösa olikheter i rent språkligt hänseende föreligga.

byggnader, uppförda å vardera angränsande fastigheter, samt om rätt för byggnadsnämnden att i fall, som angivas i byggnadsordningen, medgiva befrielse från uppförande av brandmur.» Enligt avfattningen av ifrågavarande lagrum i utkastet kan en byggnadsordning icke stadga en generell rätt att oberoende av särskilda förutsättningar i det konkreta fallet hava gemensam brandmur; byggnadsordningen kan allenast medgiva en rätt att där särskilda förhållanden in casu sådant påkalla anlita en dylik anordning. Formuleringen av N. By. St. 53 § st. 2 gör det däremot möjligt att — under förutsättning av särskilda skäl — i en byggnadsordning intaga en generell regel, enligt vilken rätten att hava gemensam brandmur icke behöver vila på en speciell motivering i det konkreta fallet.

Det bör emellertid framhållas att avfattningen av N. By. St. 53 § st. 2 icke medger en byggnadsordning att gå längre än till sanktionerande av rätt att hava gemensam brandmur. Lagrummet meddelar icke någon tillåtelse att i en byggnadsordning intaga en obligatorisk regel att för byggnader invid skiljelinjen, å vardera av två angränsande fastigheter, brandmur skall, oberoende av grannarnas vilja, vara gemensam. En dylik tillåtelse kan icke anses innefattad i den omredigering utkastets regel undergått. En innebörd hos N. By. St. 53 § st. 2, motsatt den nu angivna, skulle icke heller överensstämma med ett uttalande av justitieministern rörande ifrågavarande lagrum i propositionen: »Anordningen med gemensam brandmur kan vara lämplig för mindre byggnader, men knappast i andra fall» (k. prop. s. 79).

Man kan icke åberopa sedvanerätt som skäl för att i en på grundval av N. By. St. upprättad byggnadsordning för Göteborg intaga — trots avfattningen av N. By. St. 53 § st. 2 — en obligatorisk princip rörande gemensam brandmur. Ett dylikt resonemang skulle i själva verket innebära att Kungl. Maj:t icke skulle äga makt att genom en ny byggnadsordning bryta med förut tillämpade principer. Det må ock nämnas att den sedvanerätt angående obligatorisk anordning med gemensam brandmur, som förut kan anses hava förefunnits, är att betrakta såsom bruten genom stadgandet i N. By. St. 53 § st. 2 och en i förevarande hänseende i överensstämmelse med detta lagrum avfattad byggnadsordning.

En utväg att nu bereda en obligatorisk anordning med gemensam brandmur rum i en byggnadsordning är att hos Kungl. Maj:t söka dispens. Kungl. Maj:t äger att meddela dispens från lag, som tillhör området för lagstiftning, som är förbehållen Konungen ensam (regeringsformen § 89), men däremot icke från lag som faller under Konungens och riksdagens gemensamma lagstiftningsmakt. N. By. St. är given av Konungen, men visserligen »efter riksdagens hörande». Detta förhållande bör dock icke utgöra hinder för ifrågavarande dispens. Det framgår av k. prop. nr 192 till 1931 års riksdag med förslag till byggnadsstadga att det icke har varit meningen att Kungl. Maj:t skulle förlora rätten att giva dispens från stadgan. Rörande § 55 i förslaget — som motsvarar 55 § i stadgan — anföres nämligen i prop. 79: »Mot sakkunnigförslaget har anmärkts att detsamma, såsom intaget i lagen, icke inrymde någon dispensmöjlighet, vilket dock ansågs kunna erfordras. Genom bestämmelsens intagande i den nya byggnadsstadgan vinnes tydligen möjlighet att i detta hänseende tillmötesgå skäliga önskemål.» Skulle man som ett skäl emot dispens vilja anföra att den skulle avse en privaträttslig reglering av grannelagsförhållande, må häremot erinras att redan stadganden om rätt att hava gemensam brandmur innefatta en dylik reglering.

Av intresse är frågan om särskiljandet mellan vad som bör behandlas i en byggnadsordning och regler, som böra finna rum i stadsplanebestäm-

melser. I den för 1931 års riksdag framlagda k. prop. nr 79, innefattande förslag till stadsplanelag, uttalar justitieministern (s. 52) sin anslutning till vad i Betänkande med förslag till stadsplanelag m. m., avgivet 1920 av kommitté, tillsatt 1916, anföres rörande behovet av att i förhållande till gällande lags stadganden om byggnadsbestämmelser utvidga möjligheten att meddela föreskrifter angående användandet av i stadsplanen intagen mark ävensom rörande det närmare innehållet i sådana föreskrifter. Nämnda kommitté anför (s. 107) att stadsplanen och således även de särskilda stadsplanebestämmelser, som ingå som delar av densamma, ingripa direkt i den enskilde jordägarens rätt att förfoga över sin mark samt ålägga honom därutinnan förpliktelser, som han ej kan undandraga sig. I anknytning härtill framhåller kommittén nödvändigheten av att åt stadsplanebestämmelser beredes det civilrättsliga stöd, som tillkommer stadsplan i övrigt. Enligt kommittén ankommer det vidare på byggnadsstadgan och lokal byggnadsordning att komplettera och närmare utforma de regler, efter vilka bebyggandet må försiggå, att således, i den mån icke stadsplanebestämmelserna därom bestämt, reglera gårdsutrymme, byggnadshöjd, byggnadsmaterial, beskaffenheten av boningsrum och andra lokaler, åtgärder mot eldfara med mera dylikt. Här betonas sålunda byggnadsordningens — liksom också byggnadsstadgans — kompletterande ställning i förhållande till stadsplanebestämmelserna. Härmed överensstämmer departementschefen, då han i k. prop. nr 192 till 1931 års riksdag med förslag till byggnadsstadga (s. 43) uttalar att de grundläggande reglerna för bygandet — d. v. s. bestämmelserna om byggnads höjd, våningsantal och gårdsrums storlek — böra meddelas i stadsplanebestämmelser.

Den civilrättsliga valör, lagstiftningen velat tillerkänna stadsplanebestämmelserna, kan i och för sig anses innefatta en anledning att till sådana bestämmelser förlägga en eventuell rättslig reglering rörande gemensam brandmur såsom obligatorisk. Bland de synpunkter, vilka i N. By. St. 16 § 2 mom. nämnas såsom vägledande vid uppgörande av stadsplanebestämmelser, anföres en sådan anordning av bebyggandet, att svårighet icke uppstår vid släckande av eldsvåda. Om brandmurs nödvändighet under vissa omständigheter stadgas emellertid i N. By. St. 53 §. Av detta lagrum framgår ock att eventuella regler om rätt att hava gemensam brandmur skola förläggas till byggnadsordningen; så är ock fallet med bestämmelser angående brandmurs beskaffenhet, och de stadganden angående befrielse från uppförande av brandmur, som måhända meddelas. Då stadsplanebestämmelserna å ena sidan och byggnadsstadgan och byggnadsordningen å andra sidan stå i den inbördes relation att de förstnämnda reglerna äro grundläggande eller primära och de sistnämnda författningarna äro sekundära eller kompletterande, så synes det icke bliva följdriktigt att vad angår brandmur för ett specialfall eller undantagsfall — anordning med gemensam brandmur — gives reglering i stadsplanebestämmelserna, medan den kardinala grundsatsen meddelas i byggnadsstadgan.¹ Det må också erinras att av N. By. St. 53 § framgår att det icke är tillåtligt att i en byggnadsordning intaga en obligatorisk grundsats om anordning med gemensam brandmur. Det torde då komma att innebära en oegentlighet, om bland

¹ Här kan dock också framhållas följande. I förutnämnda utkast § 53 p. 2 stadgades att i fråga om trähus gällde skyldigheten angående utrustning med brandmur även där huset uppfördes i gränsen men på mindre avstånd därifrån än 4,5 meter. Detta stadgande utslöts i k. prop. med den motivering, att i förevarande hänseende erforderlig reglering torde böra ske genom stadsplanebestämmelser.

stadsplanebestämmelser skulle fastställas en dylik obligatorisk regel — en regel stridande mot N. By. St. 53 §.

Om det är önskvärt att en obligatorisk regel om anordning med gemensam brandmur även framgent finner rum i byggnadslagstiftning för Göteborg, är det måhända ändamålsenligt att i en framställning till Kungl. Maj:t upptaga två alternativ, det ena innefattande anhållan om dispens från By. St. 53 § och det andra gående ut på att regeln ifråga förläggas till stadsplanebestämmelser.

Enligt en äldre rättsuppfattning betraktades en befogenhet, vilken omedelbart på grund av lagens stadgande tillkommer en fastighetsägare med hänsyn till en grannfastighet, såsom servitut. Detta uppfattningssätt framträder hos lagkommittén i dess förslag till allmän civillag, tryckt år 1826. Lagkommittén framhåller här (s. 120 o. följ.) som sin åsikt att byggningsbalken har att behandla grannars rättsförhållanden till varandra. Byggningsbalkens egentliga föremål är — heter det vidare — att stadga vad den ene grannen har att göra eller låta för att sätta den andre i tillfälle att rätt bruka sin egendom och vilka band de inbördes måste tåla å bruket av den egendom, som dem i grannelaget tillhör. I anslutning härtill förklarar kommittén att byggningsbalken avhandlar de ämnen, som i främmande lagar förekomma under namn av realservituter, då den utstakar vad besvär och last granne av annan tåla bör eller, från motsatt synpunkt, vad den ene grannen har rätt att fordra av den andre.

Nutidens åskådningssätt har tagit avstånd från den allmänna principen att till servitut höra sådana befogenheter, som omedelbart på grund av lagens stadgande tillkomma den ene grannen med hänsyn till grannens fastighet (s. k. legalservituter).¹ I överensstämmelse härmed kunna obligatoriska normer angående anordning med gemensam brandmur icke anses giva upphov till servitut; de äro att betrakta som en av lagstiftningen given reglering av ett grannelagsförhållande, av en grannes befogenhet med hänsyn till den andre grannens fastighet. Förpliktelsen att av en fastighet upplåta mark till gemensam brandmur och där hava brandmuren stående bliver då oberoende av fastighetens övergång till ny ägare; så ock den motsvarande inskränkning i sitt förfogande över tomten, som fastighetsägaren är underkastad därutinnan att han ej får för sig ensam uppföra mur invid gränsen. Skyldigheten att deltaga i kostnad för underhåll av den gemensamma muren föreligger jämväl för ny ägare till en av fastigheterna. Vad angår skyldigheten att bidra till kostnad beträffande muren bör emellertid vid en rättslig reglering av anordningen med gemensam brandmur uppmärksammas att en fastighets övergång till ny ägare frammanar spörsmålet om relationen emellan förre ägarens och nye ägarens förpliktelser.²

En gemensam brandmur måste tydligen vara föremål för äganderätt; såsom särskilt visar sig vid murens rivning, då fråga blir om rätten till materialet. I och med det att båda grannarna bidra till kostnaden för murens uppförande, uppstår för dem samäganderätt till muren. Det är konsekvent att de normer, enligt vilka grannarna deltagit i nämnda kostnader, också bliva avgörande för frågan om vederbörandes andel i muren liksom ock för förpliktelse beträffande underhållskostnad.³

Lagen om samäganderätt den 30 sept. 1904 avser fastighet eller lös sak

¹ Jfr här lagberedningens förslag till jordabalk I, Sthlm 1906, s. 378.

² Till belysning hänvisar jag till stadganden rörande motsvarande förhållanden vid stängsel och dike. Se lagen om ägofred 2 kap. 8 §, vattenlagen 7 kap. 60 §.

³ Jfr reglerna om underhållskostnad vid dike i V. L. 7 kap. 34 §.

och vidare aktie, obligation eller skuldebrev. Den gemensamma brandmuren företer den egendomligheten att den är ett objekt, som integrerar i två fastigheter. Då muren är föremål för samäganderätt, anknyter sig till vardera fastigheten andel i denna samäganderätt. Man kan icke utan vidare föra samäganderätten till brandmur in under 1904 års nyssnämnda lag. Till belysning härav må vara nog att erinra om den viktiga grundsatsen i lagen att en var delägare i samfällt gods äge, där ej annorlunda avtalats, hos rätten söka, att godset för gemensam räkning utbjudes till försäljning å offentlig auktion¹ (se 6 o. följ. §§). Hinder föreligger dock visserligen icke för att enligt förhållandenas natur en och samma regel på någon punkt kan hava fått hemortsrätt i 1904 års lag och jämväl finna tillämpning beträffande gemensam brandmur. I detta sammanhang må bringas i åtanke regeln i lagens 15 §, att kostnad, som enligt lagen gjorts för förvaltning av samfällt gods, skola samtliga delägare vidkännas, envar i förhållande till sin lott.

Normalförslaget till byggnadsordningar § 12 synes utgå ifrån att det ligger i sakens natur att, om överenskommelse rörande gemensam brandmur träffats, vissa konstitutiva moment hava i densamma reglerats. Om det ej föreligger någon överenskommelse angående gemensam brandmur, finnes enligt normalförslagets ståndpunkt icke någon anledning eller rätt att uppföra en mur mitt i gränslinjen, till halva tjockleken å vardera tomten. Vad angår murgemenskapens hävande må anföras att där anordning med gemensam brandmur är fakultativ, föreligger större utrymme för ett hävande än då en dylik anordning är obligatorisk; i förra fallet är tänkbart att en granne kan vilja uppföra en särskild brandmur. Om två hus hava gemensam brandmur medför enligt gällande byggnadsordning 28 § mom. 16 den händelse att muren med anledning av högre byggnads uppförande behöver förstärkas, icke murgemenskapens hävande utan allenast en modifikation av densamma. Hinder torde icke föreligga att vid en fakultativ anordning med gemensam brandmur tillämpa samma tanke.

Den intressekollision mellan grannar, som kan uppstå därigenom att byggnad å en tomt uppförts utöver tomtgräns var föremål för behandling redan i en särskild lag av den 26 maj 1899. Lagen utgick ifrån att även om en fastighetsägare vid uppförande av byggnad å sin tomt iakttog stadgade regler för byggande, det dock sedermera kunde inträffa att han visades hava på grund av bristfällighet hos tomtmätning eller tomtkarta överskridit tomtgränsen med sin byggnad och alltså därmed inkräktat på grannens område. Under lagens förhistoria framhölls att risken för ett dylikt missförhållande egentligen förelåg beträffande äldre byggnader. Genom en senare tids rättsliga föreskrifter och större noggrannhet vid tomtmätning hade den ifrågasvarande risken högst väsentligt minskats, om också icke alldeles eliminerats. Ett huvudsyfte med lagen var att bispringa den fastighetsägare, som på sätt ovan antytts utan eget förvållande överskridit tomtgränsen med sin byggnad, genom att skydda honom mot hårda och obilliga anspråk från grannen. I 1 § gives den regel att därest byggnadens nedrivande eller ändring skulle medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren, denne ej är skyldig att avträda den intagna marken, förr än byggnaden nedrives eller avbrinner. I samma lagrum stadgas vidare att för det intrång, granne lider av byggnaden, skall denne njuta ersättning, där han icke hellre vill avstå tomtdelen mot lösen.

Reglerna i 1 § avsågo i och för sig de fall då byggnaden uppförts efter lagens ikraftträdande; i 2 § gavs emellertid stadgande angående reglernas

¹ Synnerliga skäl kunna dock föranleda till anstånd.

tillämplighet då byggnaden uppförts före det lagen trätt i kraft — ett stadgande, som i viss mån avviker från 1 §.

Nämnda lag av 1899 avlöstes av föreskrifter i 1 kap. av lag den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad. Gällande stadsplanelag den 29 maj 1931 behandlar i sin 19 § den ifrågavarande intressekollisionen. Denna § föreskriver i st. 1: »Har å tomt byggnad uppförts i sådant läge, att den skjuter in på grannes tomt eller på gata eller annan allmän plats, och skulle byggnadens nedrivande eller förändring medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren, vare denne ej skyldig att avträda den intagna marken, förr än byggnaden nedrives eller avbrinner, utan så är att den, som uppfört byggnaden, verkställt inkräktningen med avsikt eller därvid handlat med grov vårdslöshet och, där fastigheten övergått till ny ägare, denne därom ägde kännedom vid förvärvet av fastigheten. — — — För det intrång, granne lider av byggnad, som skjuter in på hans tomt, njute denne ersättning, där han icke hellre vill avstå tomtdelen mot lösen.»

Detta lagrum gör ej någon åtskillnad mellan byggnader, uppförda vid olika tidpunkter. Enligt lagrummet har den, som med sin byggnad överskridit tomtgräns, rätt att — därest byggnadens nedrivande eller förändring skulle medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren — bibehålla byggnaden i detta läge till dess den nedrives eller avbrinner. Förutsättning för denna hans rätt är emellertid att han med hänsyn till inkräktningen varit i god tro, då byggnaden uppfördes; har han med avsikt verkställt inkräktningen eller därvid handlat med grov vårdslöshet är han skyldig att till grannen återställa vad av dennes mark tagits i anspråk. Om den fastighet, där den ifrågavarande byggnaden uppförts, övergått till ny ägare, är enligt lagrummet nämnda skyldighet yttermera betingad därav att nye ägaren varit i ond tro vid förvärvet av fastigheten.

Det torde framgå att lagstiftningen icke åsyftat att räckvidden av 19 § skulle omfatta den händelse att på grund av en byggnadsordnings obligatoriska regel uppföres en för två fastigheter gemensam brandmur i gränslinjen dem emellan och med hälften av sin tjocklek å vardera tomt. Det låter sig icke rimligen göra att på denna händelse tillämpa lagrummets regler. Vare sig allenast den ene grannen bygger eller båda samtidigt bygga å sina resp. tomter, förefinnes vid byggandet avsikt att överskrida tomtgränsen; men denna avsikt kan icke läggas vederbörande till last då handlingssättet är framtvingat av en byggnadsordnings obligatoriska regel. Det bliver en ologisk tankegång att förknippa en obligatorisk regel om gemensam brandmur med en förpliktelse för den, som överskrider tomtgränsen, att till grannen återställa vad av dennes mark tagits i anspråk — vare sig förpliktelsen föreligger omedelbart eller först då byggnaden nedrives eller avbrinner. Även vid nybyggnad, efter det byggnaden i fråga nedrivits eller nedbrunnit, kräver den obligatoriska regeln om gemensam brandmur sin tillämplighet.

Lund den 12 april 1934.

Albert Ernberg.

Bil. B.

På uppdrag av Göteborgs Stads Byggnadsnämnd har undertecknad verkställt utredning beträffande jämförande kostnader mellan *gemensamma* och *enskilda* brandmurar för vanliga typer av bostadshus i Göteborg och får till fullgörande av detta uppdrag avgiva följande

Utlåtande.

För att komma fram till jämförande kostnadsuppgifter har valts ett stenhus, uppfört med källarvån., 5 våningar samt vind och ett landshövdingehus, uppfört med källarvån., 3 våningar samt vind. Brandmurarnas utseende framgår av närslutna ritning bil.

Bärigheten å undergrunden har antagits till 5 ton/m², vilket kan anses som ett högt medelvärde för den å stora delar av stadens tomtmarker befintliga lergrunden. Friktionspålars bärighet har beräknats till c:a 500 kg./m² friktionsyta.

För grundläggning av stenhusets brandmur, vare sig densamma är anordnad som gemensam eller enskild, har pålning måst tillgripas liksom för landshövdingehusets brandmur när densamma utföres som enskild brandmur. Vid detta senare fall uppstår nämligen så höga kantspänningar under grundplattan intill tomtgränsen, att utbredd grundplatta ej lämpligen låter sig genomföras för här ifrågasatt lera. Gemensam brandmur för landshövdingehus kan däremot med fördel grundläggas på utbredd betongplatta.

Sedan detaljräkningar å belastningar och kostnader utförts enligt närslutna bilagor, utvisar den senare, att kostnaden för 1 m. brandmur för

sexvånings stenhus:

vid gemensam brandmur blir pr löpmeter	Kr.	710:—
» enskilda brandmurar (2 st.) pr löpmeter	»	1 173:—

eller en ökning för dessa senare i förhållande till den föregående av 65 %.

landshövdingehus:

vid gemensam brandmur blir pr löpmeter	Kr.	358:—
» enskilda brandmurar (2 st.) pr löpmeter	»	716:—

eller motsvarande ökning 100 %.

Kostnader för puts- och jordschaktningsarbeten, som i bägge förslagen bliva desamma, har ej upptagits i kostnadsberäkningen.

Utom dessa betydande kostnadsminskningar erbjuder den gemensamma brandmuren i förhållande till enskilda brandmurar även fördel av ökade golvareor i varje våningsplan för bägge angränsande fastigheter.

Slutligen bör framhållas att gemensamma brandmurar med 1½ stens tjocklek, som enligt föreskrifterna i hittills gällande byggnadsordning uppförts i Göteborg, hava visat sig fylla de krav, som uppställas å lägenhetsskiljande murar, varför krav ur denna synpunkt ej kan motivera deras utbytande mot enskilda.

Under senare år har en allmän strävan gjort sig gällande att i största mån söka förbilliga bostäderna såväl genom framställande av nya material som

genom enklare arbetsmetoder. Att under sådana förhållanden här i staden skapa *nya* bestämmelser, som skulle öka byggnadskostnaderna utan att lämna motsvarande fördelar i bostadshänseende, vore ju att direkt motarbeta dessa lofvärda strävanden.

Av vad ovan anförts anser jag, att ur teknisk ekonomisk synpunkt anledning för upphävande av hittills gällande bestämmelser för Göteborg beträffande gemensamma brandmurar till förmån för enskilda sådana ej föreligger.

Göteborg den 6 sept. 1934.

N. A. Svensson.

Bilaga.

KOSTNADSBERÄKNINGAR AV BRANDMURAR

(pr 1 löpmeter mur).

Stenhus (källare + 5 våningar + vind).

Gemensam brandmur.

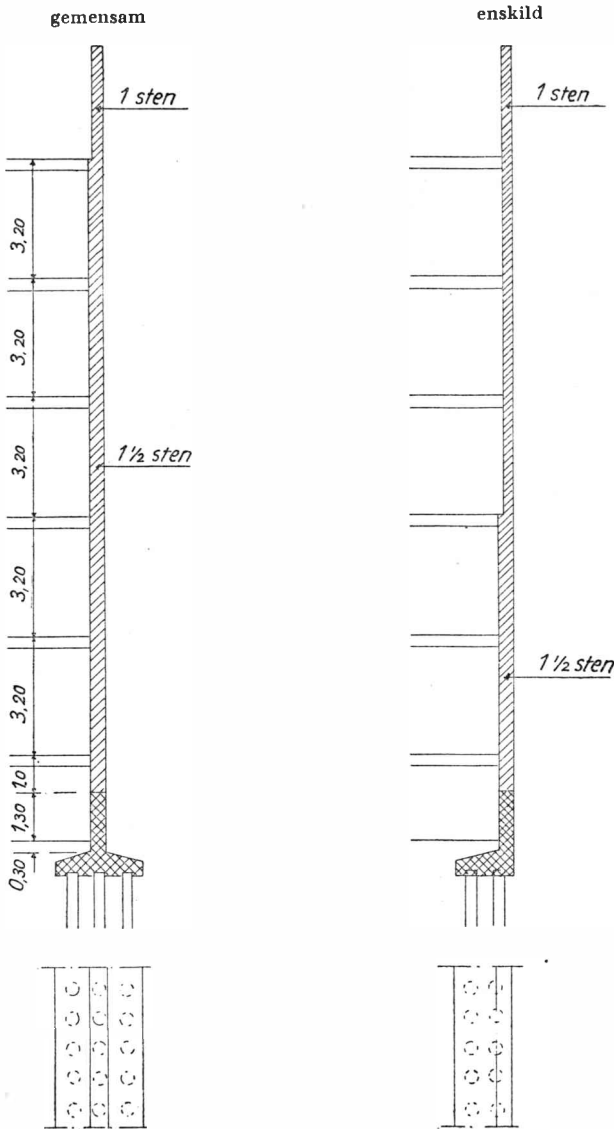
1 stens tegelvägg (9" tegel)	3,5 m ² à 14:—	49:—
1 ^{1/2} » »	17 » » 21:—	357:—
Grund: formar	3,7 » » 3: 50	13:—
betong	2 m ³ » 30:—	60:—
armering	47 kg. » 0: 25	11: 75
pålar 17 m. × 5" topp	3,75 st. » 40:—	150:—
grundpreparering	2,3 m ² » 1: 50	3: 45
oförutsett m. m. 10 %		65: 80
		<hr/> 710:—

Kostnad för enbart grund 262:—.

Enskild brandmur.

1 stens tegelvägg	13,1 m ² à 14:—	183: 40
1 ^{1/2} » »	7,4 » » 21:—	153: 40
korkklädsel 2 cm.	9,6 » » 3:—	28: 80
Grund: formar	3,95 » » 3: 50	13: 85
betong	1,16 m ³ » 30:—	34: 80
armering	33 kg. » 0: 25	8: 25
pålar 16 m. × 5" topp	1,25 st. » 35:—	43: 75
19 » × 5" »	1,25 » » 50:—	62: 50
grundpreparering	1,5 m ² » 1: 50	2: 25
oförutsett 10 %		53: 50
		<hr/> 586: 50

Förslag till brandmur för stenhus:



Kostnad för 2 brandmurar $2 \times 586:50 = 1\ 173:—$ eller 65 % mer än för gemensam brandmur.

Kostnad för enbart grund 182:—.

Landshövdingehus.

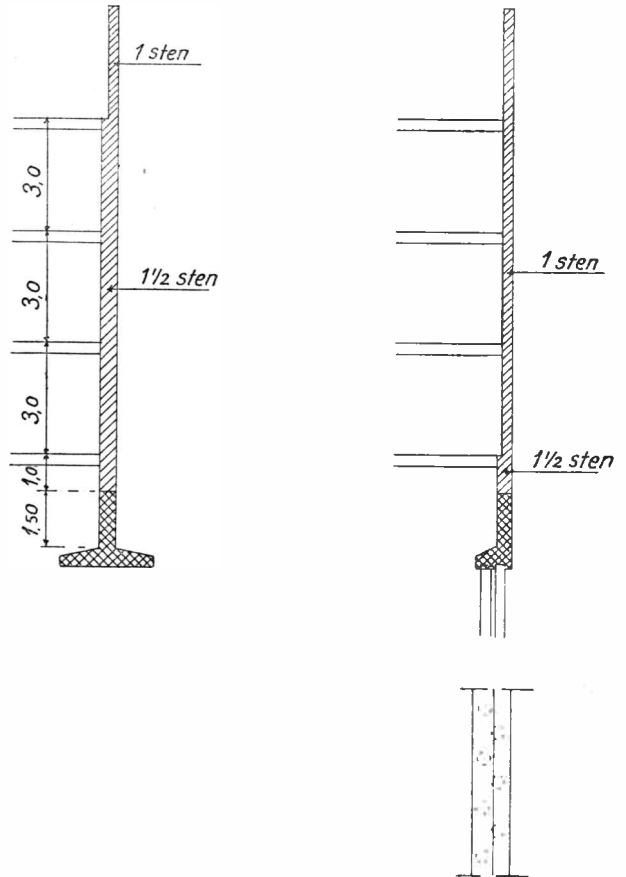
Gemensam brandmur.

1 stens tegelvägg (9" tegel)	3,0 m ² à 14:—	42:—
1 ^{1/2} » »	10,0 » » 21:—	210:—

Förslag till brandmur för landshövdingehus:

gemensam

enskild



Grund: formar	3,6 m ² à	3: 50	12: 60
betong	1,6 m ³ »	30: —	48: —
armering	32,5 kg. »	0: 25	8: 10
grundpreparering	2,5 m ² »	1: 50	3: 75
oförutsett m. m. 10 %			33: 58
			<hr/> 358: —

Kostnad för enbart grund 80: —.

Enskild brandmur.

1 stens tegelvägg	12,0 m ² à	14: —	168: —
korkisolering	9,0 » »	3: —	27: —
1 1/2 stens tegelvägg	1,0 » »	21: —	21: —
Grund: formar	3,75 » »	3: 50	13: 10
betong	1,0 m ³ »	30: —	30: —
armering	42,5 kg. »	0: 25	10: 60

pålar 16 m. \times 5" i topp	1,55 st. à 35:—	54:—
grundpreparering	1,0 m ² » 1:50	1:50
oförutsett m. m. 10 %		<u>32:80</u>
		358:—

Kostnad för 2 brandmurar $2 \times 358:— = 716:—$ eller 100 % mer än för gemensam brandmur.

Kostnad för enbart grund 120:—.

Göteborg den 6 sept. 1934.

N. A. Svensson.

Bilaga.

BERÄKNING AV GRUNDBELASTNINGAR.

Stenhus.

Gemensam brandmur.

Belastningar:

Från tegelvägg	$3,5 \times 0,4 =$	1,4 ton/lmtr	
	$5 \times 3,2 \times 0,6 =$	9,6 »	
	$1 \times 0,6 =$	0,6 »	
» grundvägg	$1,6 \times 0,4 \times 2,2 =$	1,40 »	
» grundplatta	$0,5 \times 2,3 \times 2,2 =$	2,60 »	15,60 ton/m.
» yttertak	$\frac{1,2}{2} \times 0,2 =$	0,12 »	
» bjälklag	$\frac{0,6}{2} \times 0,5 =$	0,15 »	
» »	$\frac{0,6}{2} \times 0,4 \times 4 =$	0,48 »	
» »	$1,0 \times 0,6 =$	0,6 »	1,35 »
» blivande grannhus			<u>1,35 »</u>
			18,30 ton/m.

Väljes pålavståndet till 0,8 m. och 3 st. pålar i bredd erhålles påbelastningen $= \frac{18,30 \times 0,8}{3} = 4,9$ ton eller för vår vanliga lera pålar med dim.

17 m. längd 5" i topp.

Enskild brandmur.

Belastningar:

Från tegelvägg	$3,5 \times 0,4 =$	1,4 ton/lmtr.	
	$3 \times 3,2 \times 0,4 =$	3,85 »	
	$2 \times 3,2 \times 0,6 =$	3,80 »	
	$1,0 \times 0,6 =$	0,60 »	
» grundvägg	$16 \times 0,4 \times 2,2 =$	1,40 »	
» grundplatta	$0,4 \times 1,5 \times 2,2 =$	1,35 »	12,40 ton/m.
» yttertak och bjälklag lika ovan		1,35 »	
			<u>13,75 ton/m.</u>

Väljes pålavståndet till 0,8 m. och 2 st. pålar i bredd erhålles påbelastningen $= \frac{13,75 \times 0,8}{2} = 5,5$ ton eller för vår vanliga lera pålar med dimensioner 17 m. längd 5" i topp. På grund av den exentriska belastningen väljes i pålraden närmast tomtgränsen 19 m. 5" topp, i pålraden inåt tomten 16 m. 5" topp.

*Landshövdingehus.**Gemensam brandmur.*

Belastningar:

Från tegelvägg	$3,0 \times 0,4 =$	1,2 ton/lmtr.	
	$3 \times 3,0 \times 0,6 =$	5,4 »	
	$1,0 \times 0,6 =$	0,6 »	
» grundvägg	$1,5 \times 0,6 \times 2,2 =$	2,0 »	9,2 ton/m.
» yttertak	$\frac{1,2}{2} \times 0,2 =$	0,12 ton/lmtr.	
» bjälklag	$\frac{0,6}{2} \times 0,35 =$	0,1 »	
» »	$3 \times \frac{0,6}{2} \times 0,4 =$	0,36 »	0,58 »
» grundplatta	$2,5 \times 0,4 \times 2,4 =$		2,4 »
			<u>12,18 ton/m.</u>
» blivande grannhus			0,58 »
			<u>12,76 ton/m.</u>

$$\text{Grund} = \frac{12760}{100 \times 250} = 0,5 \text{ kg./cm}^2$$

Enskild brandmur.

Belastningar:

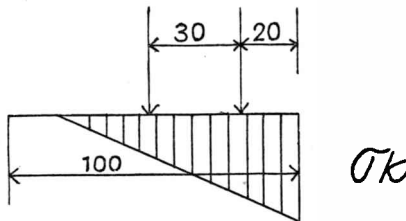
Från tegelvägg	$3,0 \times 0,4 =$	1,2 ton/lmtr.	
	$3 \times 3,0 \times 0,4 =$	3,6 »	
	$1 \times 0,6 =$	0,6 »	
» grundvägg	$1,5 \times 0,4 \times 2,2 =$	1,32 »	6,72 ton/m.

Från yttertak och bjälklag lika ovan	0,58 ton/m.
» grundplatta $1,0 \times 0,6 \times 2,4 =$	<u>1,44 »</u>
	8,74 ton/m.

$$8,74 x = 7,30 \times 20 + 1,80 \times 50$$

$$x = \frac{146 + 90}{8,74} = 27 \text{ cm.}$$

$$ck = \frac{2 \times 8740}{3 \times 27 \times 100} = 2,25 \text{ kg./cm}^2$$



För att nedbringa detta höga kantryck har beräknats pålning enligt närsluten ritning bil.

Göteborg den 6 sept. 1934.

N. A. Svensson.