

Nr 41.

Av herr **Linder**, *angående ett förenklat tomtindelningsförfarande.*

Som alla med stadsbyggande något så när förtrogna känna till, har tomtindelningensinstitutet en stor betydelse. På landet är det — eller åtminstone borde så vara — jorden, i stad däremot byggnaden på jorden, som utgör det huvudsakliga ekonomiska värdet. En byggnads värde i stad blir tvivelaktigt, om ej rätten till den jord, som bär byggnaden, är klar och ostridig. Detta torde vara ett av huvudskälen, varför stadsjordens uppdelning till lagliga byggnadstomter är förbunden med långtgående detaljerade formella åtgärder. För mycket och för litet fördärvar dock som bekant allt.

De två sista decennierna, i synnerhet det sista, hava kännetecknats av en mycket livlig byggnadsverksamhet. Från den befintliga stadskärnan har bebyggelsen ofta i stor omfattning växt ut, men nästan ännu oftare har man fått se, hurusom det strax utanför städerna uppstått stadsliknande samhällen, vilka städerna sedermera av olika skäl funnit sig föranlåtna att inkorporera. Ovanligt är heller ej, att man får se städer med sig inkorporera hela socknar landsbygd, liksom man också i detta sammanhang tänker på all den stadsliknande bebyggelse, som vuxit fram på landsbygden. — Vid nästan all denna bebyggelse uppkommer såsom dagligt bröd frågan om *tomtindelning*. Men på samma gång höres det också en mängd klagomål över det långa, mycket dryga förfarande, som är förenat med genomförande av tomtindelning. Frågan är också, om ej klagomålen äro berättigade. Frågan är verkligen, om ej det nuvarande tomtindelningsförfarandet lägger en på sitt sätt förlamande hand över en byggnadsverksamhet, som man i vida kretsar vill se befordrad eller åtminstone ej hindrad genom ett formellt förfarandes tungroddhet.

Vilka äro de åtgärder, som för närvarande erfordras för åstadkommande av en tomtindelning?

A. *Byggnadsnämnden.*

a) Tomtindelning sker på markägarnas eget initiativ. Endast i undantagsfall äga myndigheterna rätt att utan begäran föranstalta om tomtindelning. Markägaren själv har att sätta i gång den administrativa apparaten. Han har således att till byggnadsnämnden ingiva *ansökan* om tomtindelning.

Sedan ansökan ingivits, ankommer det på det ordningsnummer, som ansökningsingen har i vederbörande diarium, när ansökning upptages till behandling. Eftersom alla böra behandlas lika, sker detta i tur och ordning. För enkelhetens skull kunna vi dock antaga, att turen ej är alltför dålig.

b) Den behandling, som nu skall börja, avser givetvis i första hand att försöka *uppgöra ett förslag* till tomtindelning. Detta innebär vidtagande av alla de åtgärder, som finnas föreskrivna i §§ 24, 25 och 27 i kungl. byggnadsstadgan den 20 november 1931, alltså undersökningar på marken, jordrättsliga under-

sökningar, beräkning av de nya tomternas gränslinjer och areal, upprättande av karta och beskrivning jämte mycket annat, som är nödigt men ej lämpligt att av utrymmesskäl här upptaga. — När samtliga för tomtindelning givna föreskrifter äro iakttagna, är *tomtindelningsförslaget* färdigt att överlämna till byggnadsnämnden. — Tiden, som kräfvts för alla de åtgärder, vilka sammanhöra med upprättandet av ett förslag till tomtindelning, torde jämte väntan på diarietur kunna uppskattas till två (2) månader.

e) Byggnadsnämnd sammanträder efter lag minst en gång i månaden, i större städer två och i de största städerna flera gånger i månaden. Man får antaga, att vederbörande sökande har turen att ej allt för länge behöva vänta på byggnadsnämndens sammanträde. — Efter föredragning av tomtindelningsförslaget *utställ*-*er* nämnden förslaget till markägarnas hörande. Den lagstadgade utställningstiden är minst fjorton (14) dagar. — Härtill kommer emellertid en oundgänglig tid för protokollets hos nämnden uppsättande och utskrivning, protokollets justering, iordningställande av särskilda, sedermera under rekommendation avsända brev till de särskilda markägare, vilka beröras av det framlagda förslaget, att detta nu finnes hos byggnadsnämnden att bese och att kritisera. Som regel kan väl antagas att dessa åtgärder dragit 8 à 10 dagar. Man kan, där en byggnadsnämnd har någorlunda omfattande sysselsättning, sätta tiden till fjorton (14) dagar, något som i vart fall är lagligt, enär protokollet skall enligt författningen justeras senast vid nästkommande sammanträde, och så torde regelbundet jämväl ske, alltså sammanlagt en (1) månad.

d) När sagda tid förflutit, *föredrages* *ån*yo förslaget hos byggnadsnämnden. Under antagande, att så lyckligt varit, att under utställningstiden ingen anmärkning framställts mot förslaget, kan byggnadsnämnden omedelbart antaga förslaget och besluta översända detsamma till länsstyrelsen för fastställelse. — Ån^o åtgår det tid för uppsättande av byggnadsnämndens protokoll, dettas justering och utskrivande till vederbörande myndighet. *Men* *här*till *kommer* nu något, som ännu ytterligare ökar tidsutdräkten: byggnadsnämndens beslut att antaga tomtindelningsförslaget kan *överklagas*. *Klagotiden* är trettio (30) dagar. För att fixera klagotidens början måste byggnadsnämndens beslut att antaga tomtindelningsförslaget bevisligen delgivas alla de personer, vilka beröras av förslaget på sätt § 123 byggnadsstadgan föreskriver. Åtgärderna för färdigställande av byggnadsnämndens protokoll och allt vad därmed sammanhänger, som nyss här ovan upptagits, kan, med tillägg av tid för beslutets delgivning, mycket väl tänkas uppgå till fjorton (14) dagar eller i ett och allt, med klagotid inberäknat, en och en halv (1 1/2) månad.

B. Länsstyrelsen.

a) Först *efter besvärstidens utgång* upptages härefter ärendet till behandling hos länsstyrelsen. Detsamma granskas av länsarkitekt och länsstyrelsens juridiske expert på området. Eftersom det hos en länsstyrelse hopas många ärenden av liknande slag, kan det med gott samvete antagas, att tomtindelningsförslaget befinner sig hos länsstyrelsen minst en (1) månad.

b) Efter det länsstyrelsen *fastställt* tomtindelningsförslaget, vilket kungöres genom *anslag*, börjar en klagotid att löpa av trettio (30) dagar.

C. Magistraten.

Ärendet översändes härpå till vederbörande *magistrat* för fastställelse av kvarterens och tomternas namn och nummer. Dylig fastställelse kan dock lagligen ej ske förrän *bevis* erhållits hos kungl. kommunikationsdepartementet, att länsstyrelsens beslut ej överklagats.

D. Byggnadsnämnden.

Magistraten översänder härpå tomtindelningsförslaget till byggnadsnämnden, som vid ett sitt därpå följande sammanträde *antecknar* den slutliga behandlingen av tomtindelningsförslaget, att ärendet blivit lyckligen slutfört. Förslaget överlämnas därefter till förvaring hos stadsingenjörskontoret. Här kan också tid åtgå, ty sekreteraren vill vanligen ej lämna från sig handlingarna utan att protokollet är åtminstone uppsatt.

Det behöver alldeles ej ligga något orimligt däri, att ärendet på sin väg: länsstyrelsen, magistraten, kommunikationsdepartementet, byggnadsnämnden krävt ytterligare minst en (1) månad.

Vad visar nu allt detta? Jo, att efter sju och en halv ($7\frac{1}{2}$) månad har man under gynnsamma omständigheter fått som *resultat* en *tomtindelning*; man har administrativt bildade tomter. Av denna tid utgör laglig utställnings- och besvärstid två och en halv ($2\frac{1}{2}$) månad samt expeditions- och granskningstid hos olika myndigheter tre (3) månader.

Målet — som helt naturligt måste tänkas vara att ernå *ett byggnadstillstånd* — är dock visserligen ej härmed vunnet. Härför kräves *tomtmätning* och *tomtkarta för nybyggnad*. Den sistnämnda kan erhållas å åtta (8) dagar, men mätningen kräver längre tid, i ett och allt ungefär två månader åtta dagar ($2\frac{1}{4}$ månad). Kallelsen till tomtmätning skall vara vederbörande ägare tillhanda minst åtta (8) dagar före förrättningsdagen, och klagotiden är trettio (30) dagar. För nödiga rättsliga förberedelser, arbeten å marken för tomtens utstakning, uppsättande av protokoll, upprättande av karta i två exemplar med mera torde åtgå ungefär en (1) månad. Vi äro då hunna upp till ungefär tio (10) månader med en utställnings-, kallelse- och besvärstid av tre och $\frac{3}{4}$ ($3\frac{3}{4}$) månad.

Det förfarande, som jag nu angivit, måste anses *otidsenligt* och kräva *revidering*. *Ur praktisk synpunkt* får detta anses i hög grad påkallat. Var och en, som någorlunda känner till förhållandena i våra städer, vet mycket väl, att, när en byggherre startar ett byggnadsföretag, så planlägger han sina förberedelser utan särskild hänsyn till de med markens beredande för hans byggnad förenade formella spörsmålen. Detta må nu räknas som ett fel, men det är dock så. Hans ekonomiska förutsättningar kunna undergå allvarliga rubbningar, om formaliteterna taga för lång tid. Arbetstakten i våra städer låter

numera heller knappast nöja sig med den tidsförlust, som sammanhänger ens med oundvikliga reella beredningsarbeten och har alls intet fålamod då det gäller formella svårigheter. Våldiga värden kunna också äventyras på onödiga uppskov.

Svårt att förstå är det för övrigt, när man studerar närliggande institut på fastighetsbildningens område, varför tomtindelningens institut kommit att bliva så begävat med formella svårigheter. Tomtindelning förutsätter *stadsplan eller byggnadsplan*. Där ingen dylik finnes, ifrågakommer heller ej tomtindelning. Stadsplan avser att ordna bebyggelsen å ett större område, tomtindelning å ett mindre — byggnadskvarteret. Med stadsplan följer en mängd rättsverkningar av för markägaren ytterst tvingande natur, medan åter beträffande tomtindelning det ekonomiska tvångsingripandet är nära nog obefintligt. En stadsplan konstituerar hela det komplex av rättsfrågor, som bruka sammanfattas under formeln: »åtgärder för stadsplans genomförande» och som bland annat utmynnar i en av svensk rätts strängaste bestämmelser, att vid fastställande av stadsplan markägaren kan nödgas avstå intill 40 procent av sin inom stadsplanen belägna mark. — Huru *enkelt* är ej förfarandet då det gäller stadsplan! Sedan förslaget till stadsplan framlagts inför byggnadsnämnden, skall förslaget under minst en månads tid utställas för granskning och vederbörande markägare underrättas. Denna utställningstid är faktiskt den enda besvärstid, som finnes för en markägare vid stadsplaneförslag. Ty sedan anmärkningar inkommit och förslaget undergått granskning översändes förslaget jämte anmärkningar till stadsfullmäktige, vilka antaga stadsplan och översända plan jämte handlingar till *magistraten* för vidare befordran till *länsstyrelsen*, som med eget yttrande överlämnar handlingarna till *Konungen* för fastställelse. Stadsfullmäktiges antagande av stadsplan kan ej särskilt för sig överklagas i annan mån än varje annat kommunalt beslut.

Ett annat jämförbart institut är *avstyckning*. Intet hindrar en markägare att begära avstyckning i stället för tomtindelning. Vad inträffar då? Vederbörande förrättningsman kallar minst åtta (8) dagar före förrättningens hållande. Efter förrättningens slut meddelas besvärstid på tjugo dagar, varpå magistraten, (landsbygden—länsstyrelsen) dit handlingarna överlämnats, fastställer avstyckningen. Allt är klart! Ingen delgivning av magistratens beslut förekommer, intet anslag. Vid avstyckning är det tillfyllest med en delgivning och en besvärshänvisning, men vid tomtindelning anses rättssäkerheten fordra tre delgivningar: utställning, delgivning genom stämmingsmän och anslag, allt förenat med besvärstid, ty såsom sådan får väl också utställningen räknas. — Avstyckningsinstitutet torde också alltmera framträda såsom en hård konkurrent till tomtindelningen på grund av sin större bekvämlighet, något som dock ingalunda torde vara eftersträfvansvärt med hänsyn till skillnaden i rättsverkan.

Vid mina synpunkter på tomtindelningens institut har jag underlåtit peka på *komplikaionsfall*, vilka kunna inträffa och vilka i ty fall helt naturligt öka tidsutdräkten.

Under åberopande av vad jag sålunda anfört får jag härmed hemställa,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla om utredning, huruvida och i vad mån ett förenklat tomtindelningsförfarande må kunna åstadkommas, samt att Kungl. Maj:t ville för riksdagen framlägga det förslag, vartill utredningen kan för-
anleda.

Stockholm den 20 januari 1937.

William Linder.
