

Nr 175.

Av herr **Holmbäck**, om utredning angående bildande av intressentsammanslutningar inom byggnadsplanområden m. m.

Jämlikt Kungl. Maj:ts bemyndigande den 28 november 1941 har justitieministern tillkallat sakkunniga för att verkställa utredning av frågan om regionplanelagstiftning och en översyn av gällande lagstiftning för byggnadsverksamhet och vad därmed äger samband. Behovet av en dylik utredning ligger i öppen dag. De utförliga direktiven för de sakkunnigas arbete (se berättelsen till 1942 års lagtima riksdag om vad i rikets styrelse sig tilldragit, sid. 24) ge vi handen att flera stora frågor på stadsplanerättens område skola tagas upp till behandling. I samband därmed skola uppenbarligen jämkningar i lagtexterna äga rum för att undvika tolkningssvårigheter och otydligheter. Hinder torde icke heller möta för att de sakkunniga utan att ha direkt stöd i direktiven upptaga vissa spörsmål, som äro viktiga i sig men dock icke kunna anses hava grundläggande betydelse. Dit räknar jag reglerna för bestämmandet av expropriationsersättningen vid lösen enligt stadsplanelagen även i andra fall än det som justitieministern särskilt beaktat, nämligen då det gäller lösen av tomtdel enligt 26 § stadsplanelagen. Det finns emellertid ett spörsmål av den vikt, att det icke torde komma under behandling utan att de sakkunniga få särskilt uppdrag därom.

Avsikten med de i 1931 års stadsplanelag införda bestämmelserna om byggnadsplan var att skapa ett planinstitut, som på ett för landsbygdsförhållanden mera lämpat, enklare och billigare sätt än stadsplanen tillgodosåge behovet av reglering av fastighetsbildnings- och byggnadsverksamheten. Att behov av ett dylikt institut förelåg, hade tidigare bestyrkts, och att det alljämt föreligger framgår av den omfattning, i vilken byggnadsplan kommit till användning. Den nu tioåriga erfarenheten av institutets användning i praktiken torde jämväl ha visat, att det tämligen väl tillgodoser önskemålen med avseende på enkelhet i formerna och i kostnadshänseende. Men däremot torde samma erfarenhet ha ådagalagt, att byggnadsplaneinstitutet icke erbjuder möjlighet till nödvändig eller önskvärd reglering av vissa i samband med ifrågavarande fastighetsbildning uppkommande rättsfrågor.

Byggnadsplanens rättsverkningar skilja sig från avstyckningsplanens i stort sett endast därigenom att det genom byggnadsplan uppkommer förbud mot byggande i strid mot planen. I motsats till stadsplanen medför byggnadsplanen icke några rättsverkningar med avseende på de för allmänt ändamål reserverade områdena inom planen. Dispositionsrätt till dessa områden (här och i det följande frånser jag områden för vägar, varom särskilda regler gälla) kunna fastighetsägarna endast vinna genom privata avtal, och reservatens

ägare kunna icke heller på annat sätt bereda sig ersättning för det intrång i förfoganderätten över den fasta egendomen, som reservaten innebära. Bristen på reglerande bestämmelser i detta hänseende — analoga med stadsplanlagens — har i praktiken lett till uppenbara missförhållanden. Ofta omfattar byggnadsplanen område, inom vilket en viss fastighetsbildning för bostadsändamål redan kommit till stånd. Denna kan emellertid endast sällan obeskuren inpassas i planen. Större eller mindre delar av redan bildade fastigheter måste tagas i anspråk för allmänna reservat, ja någon gång hela fastigheter. Då jordägarna i regel icke kunna komma överens i de ersättningsfrågor, som måste lösas för planens realiserande, blir följden å ena sidan att reservat, som kanske varit grundläggande för hela planens utformning, icke kunna disponeras för avsett ändamål. Planen stannar med andra ord på papperet i avvaktan på den oftast ovissa framtid, när förutsättningar för upprättande av stadsplan kunna uppkomma. Är planområdet exempelvis avsett för sommarnöjes- eller sportstugebebyggelse inträda överhuvud icke dessa förutsättningar. Å andra sidan medför planen ingrepp i förfoganderätten över de enskilda fastigheterna, vilka ofta drabba ojämnt och orättvist. En jordägare, som fått större del av sin fastighet utlagd till reservat, saknar möjlighet att bereda sig någon kompensation härför, medan en annan, som kanske helt gått fri från dylika inskränkningar, i full utsträckning kan exploatera sin fastighet och på så sätt utan ersättning tillgodogöra sig planeringens förmåner även i den del, de uppstå genom inskränkningen i förfoganderätten över den förstnämndes fastighet.

Den praktiska erfarenheten har otvivelaktigt visat, att reglerande bestämmelser här äro av nöden. För byggnadsplanernas genomförande böra skapas intressentsammanslutningar. Om möjligt böra emellertid åt dessa sammanslutningar givas enklare och billigare organisation än de intressentsammanslutningar municipalsamhällena kunna sägas utgöra. Exempel på dylik organisationsform erbjuda de i 3 kap. lagen om enskilda vägar stadgade vägföreningarna. Vissa regler om tvångssamfälligheter enligt vattenlagen torde måhända också kunna giva ledning. En intressentsammanslutning bör av lagen erhålla rätt att lösa mark, som ingår i allmän plats enligt byggnadsplanen, och även åläggas skyldighet att (enligt samma grunder som gälla för stads skyldighet i fråga om mark, som utlagts till allmän plats inom stadsplan) lösa dylik mark eller lämna ersättning för värdeminskning å denna.

På grund av vad ovan anförts får jag hemställa,

att riksdagen ville i skrivelse till Kungl. Maj:t anhålla att i samband med den igångsatta utredningen om regionplanelagstiftning m. m. även måtte utredas frågan om bildandet av intressentsammanslutningar inom byggnadsplaneområden och i samband därmed utfärdande av regler om lösenrätt och lösenplikt för sådan sammanslutning till mark, som reserverats för allmänt ändamål inom området.

Stockholm den 24 januari 1942.

A. Holmbäck.