

Nr 46

*Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om
ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)
m. m.; given Stockholms slott den 15 februari 1963.*

Under åberopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t härmed jämlikt § 87 regeringsformen föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till

- 1) *lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385); samt*
- 2) *lag angående ändring i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation.*

GUSTAF ADOLF

Herman Kling

Propositionens huvudsakliga innehåll

I syfte att främja en önskvärd sanering av äldre, från historisk eller kulturhistorisk synpunkt värdefull bebyggelse föreslås i propositionen viss utvidgning av byggnadslagens och expropriationslagens inlösningsregler.

Förslag

till

Lag

om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)

Härigenom förordnas, att i byggnadslagen den 30 juni 1947 skall införas en ny paragraf, betecknad 44 a §, av nedan angiven lydelse samt att 45 § nämnda lag¹ skall erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

44 a §.

Har fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för område med äldre bebyggelse, som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick, och är bebyggelsen vanvårdad eller företer den eljest väsentliga brister av beskaffenhet att försvåra genomförandet av en lämplig stadsplan, må Konungen, om härav påkallade åtgärder prövas icke lämpligen kunna verkställas annorledes än i ett sammanhang, medgiva staden att i erforderlig omfattning lösa mark som beröres av åtgärderna ävensom annan inom området eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vars ändamålsenliga utnyttjande åtgärderna kunna väntas bli av väsentlig betydelse. Vid bestämmande av vad som må lösas skall skälig hänsyn tagas till markägares önskemål att förena sig med staden om åtgärderna och gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande.

45 §.

Är, i annat fall än i 44 § sägs, mark som ingår i byggnadskvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och kan stads-

45 §.

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnadskvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen

¹ Senaste lydelse av 45 §, se SFS 1953: 329.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

planens genomförande ej förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen medgiva staden att lösa marken i den mån så erfordras. Kan syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, må Konungen lämna tillstånd därtill.

och kan stadsplanens genomförande ej förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, må Konungen medgiva staden att lösa marken i den mån så erfordras. Kan syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, må Konungen lämna tillstånd därtill.

Prövas ansökan — — — — eller inteckningsboken.
Finnes i — — — — villkorliga fastställelsen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1963.

Förslag

till

Lag

angående ändring i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation

Härigenom förordnas, att 1 och 108 §§ lagen den 12 maj 1917 om expropriation samt rubriken till 108 § samma lag¹ skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives.

(Gällande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

1 §.

Fastighet, som — — — — — det nödigt:

1. för befästning — — — — — eller naturminne;

12. för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig <i>byggnad</i> eller synnerligen märklig fast fornlämning som ej kan tryggas på annat sätt eller bereda erforderligt utrymme där- omkring;	12. för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig <i>bebyggelse</i> eller synnerligen märklig fast fornlämning som ej kan tryggas på annat sätt eller bereda erforderligt utrymme där- omkring;
--	---

13. för linbana — — — — — nu nämnts.

Särskild rätt — — — — — är sagt.

11. Särskilda bestämmelser om expropriation för naturskyddsändamål eller för att bevara kulturhistoriskt märklig *byggnad* eller fast fornlämning.

11. Särskilda bestämmelser om expropriation för naturskyddsändamål eller för att bevara kulturhistoriskt märklig *bebyggelse* eller fast fornlämning.

108 §.

Expropriation för — — — — — naturskydd och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

Fråga om expropriation för att bevara kulturhistoriskt märklig *byggnad* eller fast fornlämning eller om expropriation av mark omkring sådan *byggnad* eller fornlämning må väckas endast av riksantikvarien. Sådan expropriation må äga rum endast till förmån för kronan, kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad kulturminnesvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

Fråga om expropriation för att bevara kulturhistoriskt märklig *bebyggelse* eller fast fornlämning eller om expropriation av mark omkring sådan *bebyggelse* eller fornlämning må väckas endast av riksantikvarien. Sådan expropriation må äga rum endast till förmån för kronan, kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad kulturminnesvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1963.

¹ Senaste lydelse av 1 §, se SFS 1958: 436, av 108 § jämte rubrik, se SFS 1952: 689.

Utdrag av protokollet över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 1 februari 1963.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, AF GEJERSTAM, HERMANSSON, ASPLING.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, fråga om *expropriation för sanering av äldre, historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse m. m.* och anför därvid följande.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallade jag den 16 december 1960 numera regeringsrådet Voldmar Körlof, ordförande, borgarrådet Joakim Garpe, ledamoten av riksdagens andra kammare agronomen Erik Grebäck, ledamöterna av riksdagens första kammare civilingenjören Gustaf Henry Hansson, förbundsordföranden Knut Johansson och redaktören Birger Lundström samt dåvarande ledamoten av riksdagens andra kammare sågverksarbetaren Olof W. Wiklund att såsom sakkunniga verkställa översyn av expropriationslagstiftningen. Att såsom experter biträda de sakkunniga — vilka antagit benämningen *expropriationsutredningen* — har sedermera förordnats advokaten Michaël Hernmarck, andre förbundsordföranden Åke Lindh samt stadsjuristen Erik Gustaf Westman.

Sedan överståthållarämbetet med skrivelse den 27 april 1961 till Kungl. Maj:t överlämnat en av stadsfullmäktige i Stockholm vid sammanträde den 20 februari samma år beslutad framställning om viss komplettering av inlösningsbestämmelserna i 44 § byggnadslagen, förordnade Kungl. Maj:t den 27 juli 1961 att skrivelsen jämte därvid fogade handlingar skulle överlämnas till expropriationsutredningen för att tagas under övervägande vid fullgörande av utredningsuppdraget. Till utredningen överlämnades jämväl en från styrelsen för Stockholms stads brandförsäkringskontor inkommen skrift, vari framförts vissa synpunkter på den av staden väckta frågan.

Stockholms stads framställning, vilken är ett led i stadens åtgärder för att få till stånd en sanering av bebyggelsen inom stadsdelen Gamla Stan (Staden mellan broarna, Stadsholmen) i Stockholm, har aktualiserat frågan om behovet av reformer i expropriationslagstiftningen i syfte att främja sådan saneringsverksamhet, som har till ändamål att åstadkomma en önskvärd upprustning av äldre, historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Expropriationsutredningen, som ansett sig böra upptaga denna fråga till behandling, innan utredningsuppdraget i övrigt slutföres, har den 8 juni

1962 avgivit betänkande med förslag om vissa ändringar i byggnadslagen och i lagen om expropriation (SOU 1962: 24).

Över betänkandet har, efter remiss, yttranden avgivits av justitiekanslers-ämbetet, Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, riksantikvarieämbetet, lantmäteristyrelsen, överståthållarämbetet (efter hörande av stadskollegiet i Stockholm), länsstyrelserna i Uppsala, Gotlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Norrbottens län, 1954 års fastighetsbildningskommitté, Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund, Riksförbundet Landsbygdens folk, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Handelskamrarnas nämnd, Landsantikvarieorganisationernas samarbetsråd, Samfundet för hembygds-vård, Sveriges advokatsamfund, Svenska bankföreningen, Svenska spar-banksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Föreningen Sveriges stadsarkitekter, Svenska kommunaltekniska föreningen, Föreningen för samhällsplanering, Näringsli-vets byggnadsdelegation och Sveriges allmännyttiga bostadsföretag.

Lantmäteristyrelsen har överlämnat yttranden av överlantmätarna i Stock-holms, Uppsala, Gotlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus, Örebro samt Norrbottens län, länsstyrelsen i Uppsala län av länsarkitekten i länet, lands-antikvarien i Uppland, stadsfullmäktige i Uppsala och Föreningen Vårda Uppsala, länsstyrelsen i Gotlands län av länsarkitekten och landsantikvarien i länet samt drätselkammaren i Visby, länsstyrelsen i Malmöhus län av landsantikvarien i Lund, länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län av läns-arkitekten i länet och byggnadsnämnden i Göteborg samt länsstyrelsen i Norrbottens län yttranden av länsarkitekten och landsantikvarien i länet. Slutligen har Konungariket Sveriges stadshypotekskassa överlämnat ett av Stockholms stadshypoteksförening avgivet yttrande.

Yttrande har därjämte inkommit från Nordiska museets nämnd.

Jag anhåller att nu få upptaga detta lagstiftningsärende till behandling.

Gällande rätt

Huvudparten av de bestämmelser, som reglerar marks användning för be-byggande, finns i *byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)* och *byggnads-stadgan den 30 december 1959 (nr 612)*.

Enligt 2 § byggnadslagen sker den närmare regleringen av be-byggelsen genom något av planinstitutens stadsplan eller byggnads-plan. Stadsplan, vilket är det äldsta och det allttjämt mest använda plan-institutet, kan komma till användning inom såväl städer som köpingar, mu-nicipalsamhällen och andra tätare befolkade orter inom landet i övrigt. Jämlikt 25 § byggnadslagen skall stadsplan utmärka och till gränserna an-giva de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen — näm-ligen dels byggnadskvarter, dels gator, torg, parker och andra allmänna plat-ser, dels specialområden — samt innehålla de ytterligare bestämmelser

angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt som finnes erforderliga. I 28—33 §§ byggnadslagen finns bestämmelser om att byggnadskvarter skall indelas till tomter samt åtskilliga stadganden om sättet för tomtindelningens verkställande m. m. — Regler om byggnadsplan finns i den avdelning av lagen, som innehåller bestämmelser för landet. De kan emellertid även vinna tillämpning inom stad. Enligt 107 § byggnadslagen skall byggnadsplan utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden, som ingår i planen, såsom byggnadsmark samt vägar och andra allmänna platser. Om särskilda bestämmelser erfordras angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt, skall sådana bestämmelser intagas i planen.

Byggnadslagens bestämmelser om planläggning kompletteras i vissa hänseenden av föreskrifter i byggnadsstadgan. I första hand må nämnas de i stadgans 9 § meddelade allmänna bestämmelserna om planläggning. Där är föreskrivet bl. a. att planläggning skall ske så, att den främjar en ur allmän synpunkt lämplig utveckling inom det område, som planen skall avse. Tillbörlig hänsyn skall tagas till bl. a. förhållandena inom angränsande områden. Även enskildas intressen skall tillbörligen beaktas. Bebyggelse med särskilt värde ur historisk eller kulturhistorisk synpunkt skall såvitt möjligt bevaras. Plan får ej göras mera detaljerad än som är nödvändigt för att nå det därmed avsedda syftet. Närmare bestämmelser om stadsplan är meddelade i 12 § byggnadsstadgan. I fråga om byggnadsplan finns sådana bestämmelser i stadgans 13 §.

Till stadsplaneinstitutet har knutits vissa rättsverkningar. Enligt 34 § byggnadslagen gäller sålunda förbud att företaga nybyggnad i strid mot stadsplan. Som komplement härtill finns i 35 § vissa bestämmelser om förbud mot nybyggnad sedan beslut fattats eller fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan men innan planarbetet fortskridit så långt som till fastställelse av planen. En annan verkan av stadsplan är att staden och i vissa fall även enskild markägare kan få rätt att lösa mark, i den mån så erfordras för att genomföra planen. Enligt 41 § byggnadslagen äger sålunda staden, när den begär det, lösa i stadsplan ingående mark, som är avsedd till gata eller annan allmän plats. Annan i stadsplan ingående mark, som ej är avsedd för enskilt bebyggande, äger staden enligt samma lagrum lösa, såvitt markens användning för avsett ändamål ej ändock kan anses säkerställd. I 44 och 45 §§ finns bestämmelser om s. k. zonexpropriation och tomtexpropriation. Dessa expropriationsformer, för vilka en närmare redogörelse strax skall lämnas, är i motsats till de förut nämnda lösningsrätterna i första hand avsedda för inlösen av kvartersmark och annan för enskilt bebyggande avsedd mark. Vidare bör nämnas att 46 och 47 §§ innehåller bestämmelser om inlösen av mark i syfte att förena tomt i en ägares hand. Lösningsrätt tillkommer här i första hand ägarna av mark inom tomten och i andra band staden. I anslutning härtill kan erinras om att förutsättningarna för ändring av bestående tomtindelning, vilka tidigare varit mycket restriktiva, år 1959 vidgats. Enligt 31 § byggnadslagen kan

sådan ändring numera ske på byggnadsnämnds eller markägares initiativ bl. a. för det fall, att bebyggelsen är i behov av förnyelse och ändring av tomtindelningen påkallas för att genomföra den behövlige saneringen.

Bestämmelsen om zonexpropriation i 44 § byggnadslagen syftar på det fall, att tätbebyggt område med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse finnes vara i behov av genomgripande ombyggnad och denna icke lämpligen kan ske annorledes än i ett sammanhang. Där sådant fall är för handen, äger Kungl. Maj:t, sedan i anledning av ombyggnaden fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för området, medgiva staden att lösa den mark inom området som erfordras för ombyggnaden ävensom annan inom området eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vilken planens genomförande kan väntas medföra väsentligt ökat värde.

Förutsättningar för tomtexpropriation föreligger enligt 45 § byggnadslagen då mark, som ingår i byggnadskvarter, i annat fall än i 44 § sägs icke är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och stadsplanens genomförande ej kan förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande. För att marken skall få lösas erfordras medgivande av Kungl. Maj:t. Kan syftet vinnas genom att staden allenast löser å marken uppförd byggnad för nedrivning, äger Kungl. Maj:t lämna tillstånd därtill. Prövas ansökan om inlösen icke kunna beviljas, därför att stadsplanens genomförande kan förväntas äga rum inom skälig tid utan stadens ingripande, äger Kungl. Maj:t jämlikt 45 § andra stycket likväl på stadens begäran föreskriva viss skälig tid inom vilken bebyggelsen skall ha bragts i överensstämmelse med stadsplanen, vid äventyr att efter utgången av denna tid nämnda hinder mot inlösen ej vidare skall anses föreligga. Vidare innehåller 45 § en bestämmelse, som gör det möjligt för Kungl. Maj:t att meddela fastställelse å planen eller del därav under villkor att inlösen av viss i planen ingående mark kommer till stånd inom viss tid, högst ett år, vilken tid sedermera kan förlängas med högst ett år i sänder. Intill dess inlösen skett eller tiden därför gått till ända, får nybyggnad ej utan tillstånd av Kungl. Maj:t företagas å den mark som omfattas av den villkorliga fastställelsen.

Även till byggnadsplaneinstitutet har knutits vissa, ehuru mera begränsade, rättsverkningar. I likhet med vad som föreskrivits beträffande stadsplan råder enligt 110 § byggnadslagen förbud att företaga nybyggnad i strid mot byggnadsplan, varjämte länsstyrelsen enligt 109 § samma lag tillagts befogenhet att för viss tid förordna om nybyggnadsförbud, när fråga väckts om upprättande av byggnadsplan för visst område eller om ändring av sådan plan. Tillkomsten av en byggnadsplan medför emellertid i och för sig icke någon rätt för kommunen eller markägare att lösa mark inom området.

Beträffande byggnadsverksamheten och underhållet av byggnad inom planlagt område innehåller byggnadsstadgan åtskilliga bestämmelser. I nu förevarande sammanhang må särskilt nämnas föreskrif-

terna i 38 och 50 §§. Enligt den förstnämnda paragrafen gäller bl. a., att byggnad av större värde ur historisk eller kulturhistorisk synpunkt icke får förvanskas vare sig genom arbeten å själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. I den senare paragrafen stadgas, att byggnad skall underhållas så, att hållfastheten icke äventyras samt brandfara, sanitär olägenhet eller vanprydnad icke uppkommer.

Det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten utövas enligt 7 § byggnadslagen av byggnadsnämnd. Nämnden skall bl. a. övervaka efterlevnaden av byggnadslagen, byggnadsstadgan och övriga föreskrifter angående byggandet. Med avseende å nämndens befogenheter må till en början nämnas, att det enligt 54 § byggnadsstadgan inom planlagt område i regel fordras byggnadsnämndens lov (byggnadslov) för såväl nybyggnad som åtskilliga ombyggnads- och ändringsarbeten samt — beträffande stadsplanlagt område — även för rivning av byggnad. Jämlikt stadgans 68 § äger nämnden förbjuda fortsättandet av påbörjat byggnadsarbete, som uppenbarligen strider mot stadgan eller mot fastställd plan eller äventyrar byggnadens eller närliggande byggnads hållfasthet. Om byggnad uppförts eller annan åtgärd vidtagits utan byggnadslov, där sådant erfordras, eller i strid mot godkända ritningar eller av byggnadsnämnden meddelade eller eljest gällande föreskrifter, kan nämnden med stöd av 70 § byggnadsstadgan förelägga ägaren att undanröja eller ändra det utförda vid vitespåföljd eller vid äventyr att åtgärd till vinnande av rättelse i händelse av tredska verkställes genom nämndens försorg på den tredskandes bekostnad. Befogenhet att förelägga vite tillkommer enligt samma paragraf nämnden också för den händelse någon underlåter att utföra arbete eller vidtaga annan åtgärd, som åligger honom jämlikt byggnadsstadgan eller med stöd därav meddelat beslut. För det fall att nybyggnad eller annan åtgärd företagits i strid mot förbud, som meddelats i byggnadslagen eller med stöd av denna, har byggnadsnämnden vid sidan av de utvägar, som anvisats i 70 § byggnadsstadgan, också möjlighet att enligt 148 § byggnadslagen hos överexekutor påkalla handräckning till rättelse i vad som olagligen skett.

Av de byggnadsreglerande bestämmelserna i nu berörda författningar bör slutligen nämnas stadgandena i 86 och 122 §§ byggnadslagen. Enligt dessa lagrum kan, för det fall att område som icke ingår i stadsplan eller byggnadsplan finnes bära särskilt skyddas med hänsyn till förefintlig från historisk synpunkt värdefull bebyggelse, förordnas att nybyggnad inom området icke får företagas utan myndighets tillstånd. Tillstånd får dock ej vägras, om avsevärt men därigenom tillskyndas markens ägare, utan att skälig ersättning därför gives.

Lagen den 9 december 1960 (nr 690) om byggnadsminnen tar sikte på behovet av särskilt skydd för märkligare byggnadsverk. Enligt 1 § gäller sålunda att byggnad, som bevarar egenarten hos gången tids byggnadsskick eller minnet av historiskt betydelsefull händelse och som med hänsyn därtill är att anse som synnerligen märklig, må förklaras för

byggnadsminne. Sådan förklaring meddelas av riksantikvarien. I samband med förklaringen skall enligt 2 § genom skyddsföreskrifter angivas i vilka delar byggnaden icke får ändras samt i vilka hänseenden och på vad sätt ägaren har att sörja för vården av byggnaden. Där så erfordras kan också föreskrivas, att byggnaden kringliggande område skall hållas i sådant skick, att byggnadens utseende och karaktär icke förvanskas. För ändring av byggnadsminne i strid mot meddelade skyddsföreskrifter krävs enligt 3 § riksantikvariens tillstånd. Försummar ägaren sin vårdnadsplikt, kan enligt 4 § länsstyrelsen på framställning av riksantikvarien förelägga ägaren att inom viss skälig tid vidtaga erforderliga åtgärder, såvida dessa icke är oskäligt betungande. Om föreläggandet ej efterkommes, kan länsstyrelsen låta utföra åtgärderna på ägarens bekostnad. Ägare av byggnad eller område, som avses med skyddsföreskrifter, är enligt 5 § berättigad till ersättning av kronan, om föreskrifterna medför sådan inskränkning i rätten att nyttja egendomen, att han kan förfoga över densamma allenast på sätt, som står i uppenbart missförhållande till egendomens tidigare värde.

Lagen om byggnadsminnen gäller icke beträffande byggnad, som tillhör kronan, och ej heller i fråga om kyrkliga byggnader. Bestämmelser till skydd för märkliga byggnader av dessa kategorier har emellertid meddelats i *kungörelsen den 26 november 1920 (nr 744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet*.

Behovet av att freda byggnader och markområden i syfte att tillgodose historiska eller kulturhistoriska intressen har jämväl beaktats i *lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation*. I 1 § första stycket nämnda lag, vari upptagits de ändamål för vilkas tillgodoseende Kungl. Maj:t äger lämna expropriationsmedgivande, är i punkt 12 angivet, att så får ske för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig byggnad eller synnerligen märklig fast fornlämning, som ej kan tryggas på annat sätt, eller bereda erforderligt utrymme däromkring. Fråga om expropriation för sådant ändamål väckes enligt 108 § av riksantikvarien, och expropriation får äga rum till förmån för kronan, kommun eller sådan förening eller stiftelse, vars huvudsakliga uppgift är ägnad kulturminnesvård och som kan på ett betryggande sätt ansvara för egendomen.

Av expropriationslagens regler bör i sammanhanget även uppmärksammas stadgandet i 1 § första stycket 16 nämnda lag, enligt vilket expropriation kan äga rum för att säkerställa att mark på skäliga villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar, eller för att eljest i kommuns ägo överföra mark, som icke är tätbebyggd, för upplåtelse med tomträtt. Sådan expropriationsrätt må enligt 111 § samma lag icke beviljas annan än kommun, inom vars område den mark, expropriationen skall avse, är belägen.

För fullständighets skull bör slutligen nämnas, att de förut omnämnda inlösningsreglerna i byggnadslagen även gäller kronan tillhörig egendom, något som däremot icke är fallet med bestämmelserna i expropriationslagen,

samt att stadgandena i 68—70 §§ sistnämnda lag, vilka reglerar rätten att återlösa exproprierad egendom i fall, då denna ej kommit till användning för det avsedda ändamålet, icke äger tillämpning i fråga om mark, som inlösts enligt byggnadslagen.

Utredningen

I sitt betänkande framhåller utredningen inledningsvis, att intresset för de kulturvärden som finns nedlagda i vårt lands äldre bebyggelse påtagligt ökats under de senaste årtiondena. Medan man tidigare inriktade sig huvudsakligen på att söka bevara enstaka monumentala byggnadsverk i offentlig ägo, är det numera ett önskemål att historiska och kulturhistoriska synpunkter skall beaktas även i fråga om enklare byggnadsverk, bl. a. sådana i privat ägo, och att man vid förnyelse av byggnadsbeståndet skall om möjligt söka bevara också de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna. Nu för tiden torde det råda enighet om att den äldre bebyggelsens kulturvärde utgör en hela folkets tillgång och att det därför är en angelägen uppgift för samhället att tillse, att detta värde icke förvanskas eller förstöres. Ett tillfredsställande resultat kan emellertid i regel icke uppnås enbart därigenom, att det befintliga byggnadsbeståndet musealt konserveras. Vanligen är det önskvärt eller rent av nödvändigt att bebyggelsen också för framtiden får en lämplig användning. Härför talar icke blott ekonomiska utan även kulturhistoriska skäl. I längden är det nämligen just genom ett fortsatt utnyttjande, som bebyggelsen bäst kan bevaras. För att möjliggöra ett fortsatt utnyttjande av bebyggelsen fordras ofta åtgärder i moderniserande syfte, så att den någorlunda kommer att motsvara nutida krav på hygien, trevnad och ändamålsenlighet. Gäller det tätbebyggda områden, räcker det för övrigt icke alltid med att bota de byggnadstekniska bristerna utan man måste också avhjälpa stadsplanetekniska missförhållanden. Det står utan vidare klart, att det här kan bli fråga om företag, som drar betydande kostnader och berör åtskilliga personers intressen. Ehuru det icke är fråga om en stadsreglering i egentlig mening, d. v. s. ett företag som tar sikte på en mer eller mindre fullständig nydaning av ett område med äldre bebyggelse, är det likväl tydligt att åtgärderna kan bli av sådan omfattning och genomgripande art, att samordning och konsekvens i verksamheten blir en grundförutsättning för att få den genomförd på lämpligt sätt och inom rimlig tid.

Utredningen framhåller, att bestämmelserna i byggnadslagen och expropriationslagen uppenbarligen icke är avfattade med tanke på en situation som den nyss avsedda, och anför i anslutning härtill att den fråga som utredningen har att närmare undersöka, är i vad mån dessa bestämmelser likväl är lämpade för och i tillräcklig mån främjar eller åtminstone icke lägger hinder i vägen för en verksamhet av berörd art.

Rörande underlaget för sina bedömanden nämner utredningen bl. a., att åtskilligt material förebragts vid det utredningsarbete som föregått Stock-

holms stads begäran om lagstiftningsåtgärder i syfte att möjliggöra en sanering av stadsdelen Gamla Stan i Stockholm. För vad nämnda material innehåller lämnas i betänkandet (s. 17—23) en särskild redogörelse, till vilken här må hänvisas. Ytterligare har i betänkandet (s. 27—30) lämnats en översiktlig framställning rörande beskaffenheten av åtgärder, som kan tänkas bli aktuella vid stadsdelens sanering. Även i denna del må hänvisas till betänkandet. Utredningen nämner vidare bl. a. att den för att få närmare klarlagt i vad mån behov yppats av åtgärder för att främja sanering av äldre, historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på andra håll i landet haft viss kontakt med riksantikvarieämbetet.

Frågan om behovet av expropriationsregler för att åvägbringa sanering av historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse har utredningen bedömt i första hand mot bakgrunden av förhållandena i Gamla Stan. Vid en sanering av nämnda stadsdel kan det, framhåller utredningen, icke bli fråga om att mer eller mindre fullständigt nydana områdets bebyggelse. Vad man måste taga sikte på är i stället en upprustning och modernisering av byggnadsbeståndet med bevarande av bebyggelsens huvudsakliga karaktär och helst även av åtskilliga detaljer, ingående i vad som brukar kallas miljön. Utredningen anför i anslutning härtill.

Den nu angivna huvudlinjen för saneringsverksamheten — vilken överensstämmer med den som Stockholms stad förklarat sig vilja fullfölja — innebär emellertid icke att man fullständigt klarlagt vare sig det mål man vill uppnå genom att rusta upp stadsdelen eller de medel, som man ämnar använda för att nå detta mål. Såsom inledningsvis betonats, är det varken lämpligt eller ens möjligt att förvandla en hel stadsdel till ett museum med ändamål att återspegla livet i staden under en gången tid. Ett av huvudändamålen med företaget måste därför vara att i görlig mån bereda fullvärdiga lokaler för dem, som bor inom stadsdelen eller har sin verksamhet förlagd till densamma. På sakkunnigt håll anser man det för övrigt knappast ens möjligt att annat än till en del behålla bebyggelsen i dess nuvarande yttre skick. Det kan således icke enbart bli fråga om att konservera den befintliga bebyggelsen. I viss omfattning blir det även aktuellt att bygga om och bygga nytt, låt vara att nybebyggelsen till både omfattning och utformning bör hållas inom snäva gränser, så att den icke dominerar utan på lämpligt sätt inpassas i den äldre bebyggelsen.

På grundval av den redogörelse, som i betänkandet lämnats rörande de faktiska förutsättningarna för en sanering av typen Gamla Stan, konstaterar utredningen, att man vid planläggningen och genomförandet av verksamheten måste ha möjlighet att i åtskilliga fall göra rätt betydande jämkningar i nuvarande fastighetsindelning. Härvidlag nämnes bl. a., att en viktig uppgift blir att bestämma vad av bebyggelsen som skall bibehållas och vad som — företrädesvis i kvarterens inre delar — skall rivas för att släppa in ljus och luft. Åtgärder för gallring av bebyggelsen, för tillskapande av erforderliga gårdsutrymmen och andra gemensamhetsanordningar och för restaurering av de enskilda byggnaderna kan i flera fall icke företagas utan att de olika arbetsmomenten noggrant samordnas. Behovet av att samman-

slå byggnader och i övrigt åstadkomma lämpliga driftsenheter talar likaledes för en enhetlig regi. Det konstateras slutligen, att verksamheten kan vara föga lönande eller rent av förlustbringande. Allt detta gör, framhåller utredningen, att man endast i begränsad utsträckning kan räkna med, att upprustningen kommer till stånd på enskilt initiativ.

Vid sin undersökning av vilka möjligheter gällande rätt erbjuder för att en saneringsverksamhet av här avsedd art skall komma till stånd på lämpligt sätt, inom rimlig tid och utan onödiga kostnader framhåller utredningen till en början, att 1960 års lag om byggnadsminnen, som uteslutande tar sikte på skyddet av individuellt märkliga byggnadsverk jämte ett snävt begränsat område däromkring, icke tillgodoser behovet av att åvåga-bringta sådana mera omfattande och vittsyftande företag, som nu är i fråga. Vad åter beträffar byggnadslagstiftningens regler om stadsplan och sättet för dess genomförande konstateras, att ett verkligt tvång att vidtaga byggnadsåtgärder av större omfattning kan utövas endast indirekt genom de möjligheter, som föreligger för kommunen eller för annan fastighetsägare att inlösa mark.

Utredningen uppmärksammar härvid till en början stadgandet om zon-expropriation i 44 § byggnadslagen och anför i fråga om detta stadgande bl. a., att det torde förutsätta, att man icke endast syftar till att konservera den befintliga bebyggelsen utan verkligen har för avsikt att omgestalta bebyggelseområdet. Vissa uttalanden i motiven för stadgandet tyder också på att man inte tänkt sig, att det skall tillämpas i fråga om mindre områden än sådana, som omfattar ett eller flera kvarter. Gränsen mellan total ombyggnad och sådan saneringsverksamhet, som i förevarande fall är aktuell, är visserligen i någon mån flytande och det är icke uteslutet att man, efter att ha planlagt verksamheten mera i detalj, kan komma till den slutsatsen, att åtgärderna åtminstone beträffande vissa delar av bebyggelsen blir av sådan beskaffenhet och omfattning, som förutsättes för zonexpropriation. Eftersom expropriationsbestämmelser av här avsedd art bör tolkas restriktivt, finner utredningen dock övervägande skäl tala för att expropriationsrätt icke kommer att beviljas annat än möjligen i fråga om sådana större områden, där en väsentlig del av byggnadsbeståndet måste förnyas och tekniska skäl — t. ex. grundläggningsförhållandena — gör det särskilt angeläget eller ofrånkomligt, att saneringen utföres i ett sammanhang. Slutsatsen blir, att zonexpropriation knappast är något praktiskt instrument för att genomföra en saneringsverksamhet av den art det nu gäller.

Beträffande stadgandet om tomtexpropriation i 45 § byggnadslagen anför utredningen, att detta visserligen kan teoretiskt vara tillämpligt i en del här avsedda situationer. På grund av att även detta lagrum huvudsakligen tar sikte på fall, då det är fråga om att radikalt ändra grunddragen av bebyggelsen, medan situationen vid en sanering av typen Gamla Stan snarast är den rakt motsatta, finner utredningen emellertid, att lagrummet i flertalet av de fall, som kan tänkas bli aktuella, icke ger någon godtagbar lösning.

I fråga om bestämmelserna i 46 och 47 §§ byggnadslagen om samman-

förande av tomtdelar, som tillhör skilda ägare, anför utredningen att det kanske icke är uteslutet, att dessa bestämmelser i vissa fall skulle kunna användas för att genomföra en för saneringen gynnsammare fastighetsbildning. Att lita enbart till bestämmelser av denna art synes dock vanskligt, bl. a. därför att lösningsrätten inträder på ett alltför sent stadium och tillämpningen av bestämmelserna säkerligen skulle ställa sig mycket komplicerad.

Vad angår expropriationslagens bestämmelser erinrar utredningen först om, att åtskilliga byggnader i Gamla Stan tillhör den kategori, som avses med stadgandet i 1 § första stycket 12 nämnda lag. Utredningen konstaterar emellertid, att det här icke endast gäller att åstadkomma skydd för vissa särskilda, kulturhistoriskt märkliga byggnader utan att bevara stadsdelen som helhet i ett värdigt och till det yttre någorlunda orört skick. Det är därför nödvändigt att saneringen får omfatta icke blott de märkligare byggnadsverken utan även ett stort antal från historisk eller kulturhistorisk synpunkt mindre intressanta byggnader. Eftersom ifrågavarande stadgande icke annat än undantagsvis ger möjlighet att expropriera sådana byggnader, finner utredningen att det icke är något verksamt medel för att åvägabringa den önskvärda upprustningen av byggnadsbeståndet. Vad härefter beträffar stadgandet i 1 § första stycket 16 expropriationslagen anför utredningen, att tillämpning av detta stadgande i förevarande fall lär vara uteslutet, eftersom det är fråga om redan tätbebyggda områden och någon utökning av bebyggelsen knappast ifrågakommer.

Sammanfattningsvis konstaterar utredningen, att gällande bestämmelser icke erbjuder tillräckliga möjligheter för att genomföra en rationell upprustning av äldre, från historisk eller kulturhistorisk synpunkt märklig stadsbebyggelse.

Vad gäller frågan, om det på annat sätt än genom lagstiftningsåtgärder är möjligt att få till stånd en rationell sanering, nämner utredningen som en tänkbar åtgärd, att verksamheten subventioneras av staten eller kommunen. Enligt utredningens mening är det i och för sig angeläget att samhällets resurser att lämna ekonomiskt stöd till sådan verksamhet väsentligt utökas. Hindren för verksamheten ligger emellertid till stor del på ett annat plan än det rent ekonomiska. Ett ökat ekonomiskt stöd kan i varje fall icke ensamt för sig säkerställa, att saneringen kommer till stånd på lämpligt sätt och inom rimlig tid. Oavsett huruvida och i vilken omfattning statligt eller kommunalt stöd kan påräknas för saneringsverksamheten, finner utredningen därför ofrånkomligt att lagregler tillskapas, som gör det möjligt att genomföra saneringen även om de enskilda markägarna icke är beredda att medverka. Utredningen håller före, att önskemålet att skydda och bevara bebyggelse av typen Gamla Stan utan tvekan är av den styrka, att det motiverar åtgärder av denna karaktär. Om så erfordras, bör samhället kunna ingripa för att genomföra saneringen i egen regi, och staden bör få de befogenheter, som krävs för att detta skall kunna ske. Utredningen erinrar i detta sammanhang om att man redan förut i lag-

stiftningen accepterat tanken, att sanering av förslummade bostadsområden är ett ändamål, som motiverar införande av expropriationsrättsliga regler, och att de skäl, som talar för dylika regler i det nu aktuella fallet för-
enar sig med önskemålet att bevara väsentliga historiska och kulturhistoriska värden. Vidare framhålles, att ett kommunalt huvudmannaskap för själva saneringsverksamheten icke nödvändigtvis behöver innebära, att staden för all framtid behåller den omedelbara förvaltningen av de inlösta fastigheterna. Tvärtom torde det ligga i stadens intresse att snarast möjligt minska sina omfattande och, som det kan förmodas, i åtskilliga fall för-
lustbringande engagemang genom att upplåta fastigheterna med tomträtt eller överlåta dem till enskilda intressenter. Hittills vunna erfarenheter av stadssaneringar ger också vid handen, att det bl. a. med hänsyn till storleken av de intrångsersättningar, som utgår i samband med expropriation, är angeläget för staden att i största möjliga utsträckning bereda utrymme inom saneringsområdet åt dem, som förut bebott området eller bedrivit verksamhet där.

I enlighet med vad sålunda anförts uttalar utredningen som sin uppfattning, att önskemålet att åvägabringa sanering inom här avsedda bebyggelseområden icke kan tillgodoses med mindre en viss utvidgning av lagreglerna om expropriation kommer till stånd.

Beträffande frågan om den tilltänkta lagstiftningen bör få karaktären av en speciallag för Gamla Stan eller erhålla allmän räckvidd nämner utredningen bl. a. att önskemålet att skydda kulturellt värdefulla miljöer under den senaste tiden aktualiserat stadsplaneändringar även i andra städer än Stockholm och att med hänsyn härtill torde kunna förutses, att en saneringsverksamhet av likartad karaktär som den förut beskrivna kommer att visa sig behövlig även inom andra orter än huvudstaden. Visserligen har förhållandena i Gamla Stan icke någon direkt motsvarighet på andra håll. Önskemålet att skydda och bevara äldre stadspartier kan emellertid nödvändiggöra saneringsföretag, vilka i så måtto är jämförbara med saneringen av Gamla Stan, att de knappast kan förväntas komma till stånd annat än om möjlighet finns för samhället att vid behov använda expropriation för ändamålet. Med hänvisning härtill föreslår utredningen, att lagstiftningen får allmän räckvidd och att erforderliga regler upptages i byggnadslagen i det avsnitt som handlar om avstående av mark för bl. a. saneringsändamål.

Vid sitt ståndpunktstagande till frågan, hur de erforderliga bestämmelserna bör vara utformade, har utredningen till en början övervägt spörsmålet om expropriationsområdets avgränsning. Med hänsyn till vad förut anförts om förutsättningarna för att genomföra saneringen synes det utredningen nödvändigt, att staden får en tämligen vittomfattande expropriationsbefogenhet. Bestämmelserna bör utformas med tanke på att förfarandet icke får upplösas i en serie detaljaktioner med risk för att expropriationen av någon eller några utav fastigheterna onödigtvis fördröjes.

Slutsatsen blir, att det för expropriationsområdets avgränsning i princip avgörande bör vara, vad som från teknisk synpunkt och med hänsyn till fastigheternas direkta nytta av tillämnade åtgärder utgör en lämplig saneringsenhet.

Rörande de spørsmål, som det gäller att taga ställning till vid avgörandet av saneringsenheternas lämpliga utformning, hänvisar utredningen till sin redogörelse i fråga om de åtgärder, som kan tänkas bli aktuella vid saneringen av Gamla Stan (jfr betänkandet s. 27—30). I anslutning till kravet på att expropriationsområdet principiellt bör omfatta även sådana fastigheter som, ehuru de rent tekniskt icke berörs av åtgärderna, likväl har direkt nytta av dessa, anför utredningen därjämte.

Enligt det lagstadgande, som närmast aktualiseras vid större stadssaneringar, nämligen 44 § byggnadslagen, kan staden — sedan fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för saneringens genomförande — berättigas lösa icke blott den mark som erfordras för själva saneringen utan även annan inom saneringsområdet eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vilken planens genomförande kan väntas medföra väsentligt ökat värde. De synpunkter som lett till att värdeökningen i och för sig utgör expropriationsgrund har icke samma aktualitet då det gäller en sanering av typen Gamla Stan som vid en egentlig stadsombyggnad. Visserligen kan en upprustning av ett äldre bebyggelseområde, bl. a. till följd av ökade trivselvärden, få betydelse även för angränsande bebyggelse såtillvida att denna blir mera eftertraktad och därigenom lämnar en högre hyresavkastning. Den värdeökning, varom här är fråga, torde emellertid vid en sanering av förevarande art bli av måttlig omfattning. Värdestegringspunkterna synes med andra ord vara av underordnad betydelse. Vad man däremot icke kan bortse från är, att saneringsåtgärder som vidtagits inom ett visst område stundom medför en direkt nytta även för närliggande fastigheter, i det att vad som åstadkommits genom saneringen kan väntas bli i väsentlig omfattning taget i anspråk även av dessa. Ett typexempel utgör det fallet, att en gemensam gård anlägges i kvarterets centrum, sedan gårdsbebyggelsen utrivits. Nyttan av en sådan åtgärd — den ökade tillgången på ljus och luft samt möjligheten att begagna gården jämte därå utförda anläggningar — kommer regelmässigt till godo kringliggande fastigheter, oavsett om de släppt till mark för gården eller icke. I sådana fall — där en genom stadens åtgärder tillskapad nytta är av väsentlig betydelse för ett ändamålsenligt utnyttjande av närliggande fastigheter och därför kan väntas bli ianspråktagen av jämväl dessa fastigheter — är det uppenbarligen angeläget att saneringsenheten innesluter även grannfastigheterna, vilkas ägare rimligen bör bidra till kostnaderna för åtgärderna. För att säkerställa denna bidragsskyldighet synes det — — — lämpligast att i princip låta stadens expropriationsrätt omfatta också de närliggande fastigheterna. En annan sak är att ett utövande av rätten att inlösa sådana fastigheter endast undantagsvis torde bli aktuellt.

Med tanke på att behovet av lagstiftningsåtgärder för att åvägabringa samverkan mellan fastigheter för gemensamma ändamål f. n. utredes inom 1954 års fastighetsbildningskommitté anför utredningen, att det möjligen kunde ifrågasättas, om icke införandet av den av utredningen föreslagna expropriationsbefogenheten skulle i någon mån föregripa resultatet av nyssnämnda utredning. En lagstiftning om tvångsbildning av samfälligheter kan emel-

lertid näppeligen få ett så vittsyftande innehåll, att det med stöd av den blir möjligt att övervinna alla de problem, som uppstår vid en sanering av typen Gamla Stan. Möjligheten av att en sådan lagstiftning framdeles kommer till stånd anses därför icke böra inverka på utformningen av de nu aktuella expropriationsrättsliga bestämmelserna.

Utredningen förklarar, att den självfallet finner det angeläget att tillse, att lagstiftningen utformas så, att den enskildes intresse av att behålla sin fastighet icke uppoffras i andra fall än då så är nödvändigt för att tillgodose saneringsintresset, sådant detta i det föregående preciserats. I sammanhanget framhålles, att det inom Gamla Stan torde finnas ett icke obetydligt antal byggnader, som i flera generationer innehafts av en och samma släkt eller som förvärvats i syfte att bereda ägaren bostad på äldre dagar, och att åtskilliga företag sedan länge haft sin verksamhet förlagd till lokaler i egna fastigheter i stadsdelen.

I nu berört avseende understryker utredningen, att en allmän förutsättning för att en expropriationsbefogenhet skall få utövas är att tvångsingripande i det särskilda fallet finnes nödvändigt för att trygga det åsyftade ändamålet. Detta bör givetvis gälla även här, och det bör ankomma på Kungl. Maj:t att i varje särskilt fall avgöra, om expropriation skall få äga rum. Om det vid prövningen av en expropriationsansökan befinnes, att saneringens ändamålsenliga genomförande kan säkerställas på annat lämpligt sätt än genom expropriation, bör ansökningen avslås. Utredningen tillägger, att det säkerligen även för staden ter sig angeläget att icke utnyttja en expropriationsbefogenhet längre än som är ofrånkomligen nödvändigt för att tillgodose saneringsintresset och att det med hänsyn till de dryga kostnaderna för företaget från stadens synpunkt framstår såsom önskvärt att kunna påräkna medverkan från fastighetsägare, vilka är beredda och har resurser att offra de förhållandevis stora belopp, som fordras för att sätta fastigheterna i godtagbart skick. Eftersom saneringsverksamheten förmodligen ter sig mindre lönande från privatekonomisk synpunkt, anser utredningen emellertid att man kan räkna med, att det icke annat än i ett begränsat antal fall blir aktuellt för fastighetsägare att påkalla, att hans fastighet skall — ehuru ingående i en i och för sig lämplig saneringsenhet — undantagas från expropriation. Företrädesvis torde det komma att röra sig om sådana fall, då expropriationsanspråket omfattar fastighet, som redan befinner sig i tillfredsställande skick eller med fördel kan iståndsättas för sig, eller ock en grupp av fastigheter, vilkas ägare förenat sig om att genomföra saneringen i egen regi.

I fråga om de synpunkter, som bör beaktas i den mån spørsmålet om att undantaga fastighet från expropriation aktualiseras, anför utredningen bl. a. följande.

Den ledande synpunkten måste uppenbarligen vara att ett undantagande icke får ske, om detta skulle innebära att fastigheten komme att brytas ut ur en i och för sig lämplig saneringsenhet och saneringsföretaget i övrigt härigenom skulle omöjliggöras eller väsentligt försäras. Fastighet, varom

fråga är, måste kunna bestå även efter saneringens genomförande, och förhållandena får icke vara sådana, att det är behövt att taga den i anspråk för att möjliggöra ett ändamålsenligt utnyttjande av intilliggande fastigheter. Den omständigheten, att en del av en fastighet behöver tagas i anspråk för en gemensamhetsanordning eller för annan fastighets behov, bör dock givetvis icke i och för sig medföra att hela fastigheten exproprieras, om återstoden kan bilda en lämplig fastighetsenhet, antingen för sig eller i förening med annan mark, som undantages från expropriation. — För den händelse det vid de förberedande undersökningar av stadsplanefrågorna, som naturligen måste föregå expropriationsförfarandet, anmäles eller eljest framstår som troligt, att en grupp av fastighetsägare vill genomföra upprustningen i egen regi, bör givetvis ingående undersökas i vad mån det genom att jämka gränserna för en tillämnad saneringsenhet eller på annat sätt är möjligt att tillgodose de enskilda intressena. Stöd för att så skall ske står för övrigt att hämta i 4 § byggnadslagen och 9 § byggnadsstadgan.

Fortsättningsvis betonar utredningen bl. a. att det naturligtvis också är viktigt, att vederbörande fastighetsägare verkligen har vilja och förmåga att genomföra upprustningen. Skall lagstiftningen fylla sitt syfte, bör enbart ett påstående från fastighetsägares sida om en nära förestående upprustning icke vara tillräckligt för att undantaga hans fastighet från expropriation och det synes ej heller lämpligt att efter mönster av 45 § byggnadslagen utforma regler, som gör det möjligt att låta frågan om expropriation anstå i avbidan på att fastighetsägaren vidtager erforderliga saneringsåtgärder. Eftersom det, såsom beträffande Gamla Stan, mestadels är fråga om hårt förslummad bebyggelse, förefaller det icke obefogat att låta avgörandet bero på den utredning fastighetsägaren kan förebringa rörande sin vilja och förmåga att sätta fastigheten i ett skick, som svarar mot den åsyftade allmänna standarden inom området. En regel av sådan innebörd kan förmodas dessutom medföra den eftersträfvansvärda effekten, att fastighetsägare, som verkligen vill rusta upp och för framtiden behålla sina fastigheter, får intresse av att i ett tidigt skede sätta sig i kontakt med stadens myndigheter för att få sina önskemål tillgodosedda vid planläggningen och om möjligt få till stånd överenskommelser med staden om villkoren för saneringens genomförande. Eftersom det vidare torde ligga i stadens intresse att fastighetsägarna medverkar vid saneringen, lär staden icke vara obenägen att träffa uppgörelse, när så kan ske på rimliga villkor. Med hänsyn härtill kan man förmoda, att antalet verkliga tvistefrågor icke blir stort.

Vad gäller kravet på utredning om fastighetsägarens vilja och förmåga att genomföra upprustningen framhåller utredningen bl. a., att detta krav naturligtvis måste variera från fall till fall. Där fråga är om en fastighet i relativt gott skick, torde kravet vanligtvis icke behöva ställas särskilt högt, varemot det givetvis måste skärpas väsentligt, om fastigheten är i så dåligt skick, att det ekonomiska utbytet av en upprustning icke kan beräknas svara mot kostnaderna för åtgärden. Utredningen hänvisar i detta sammanhang till, att en fastighetsägare, som befarar att avgörandet av expro-

priationsfrågan kan komma att gå honom emot, har möjlighet att definitivt bevisa sin vilja och förmåga att fullgöra sina mot staden gjorda åtaganden genom att ställa godtagbar säkerhet.

Liknande synpunkter är enligt utredningens mening att anlägga i fall, då stadens önskemål att få exproprieras viss fastighet beror på att fastigheten drar väsentlig nytta av förbättringsåtgärder på andra fastigheter. Om stadens lösningsanspråk icke vilar på annan grund än önskemålet att staden skall få gottgörelse för den nytta fastigheten kan väntas erhålla av saneringsåtgärder å närliggande fastigheter, är det i och för sig tänkbart att ersätta expropriationsbefogenheten med en föreskrift om skyldighet för vederbörande fastighetsägare att utgiva ersättning till staden med vad som motsvarar nyttan. Av praktiska skäl anses det emellertid mindre lämpligt att utforma lagbestämmelserna på sådant sätt, och utredningen erinrar härvidlag om att 44 § byggnadslagen i sin ursprungliga lydelse innehöll en regel av liknande innebörd, vilken emellertid sedermera slopades. Normalt bör det dock vara möjligt att komma till en skälig uppgörelse om vad fastighetsägaren skall betala för att staden skall uppgiva sitt expropriationsanspråk, allrahelst som staden vid en sanering av förevarande art icke torde ha några egentliga markpolitiska aspirationer och ej heller lär ha något intresse av att öka saneringskostnaden genom onödiga markförvärv. Fastighetsägare, vars anbud icke godtagits av staden, bör kunna få frågan om anbudets skälighet prövad av Kungl. Maj:t i expropriationsärendet. Utredningen avser härmed icke, att det skall ankomma på Kungl. Maj:t i statsrådet att fastställa det belopp, varmed ersättning skall utgå, utan enbart att Kungl. Maj:t, om fastighetsägaren bestrider expropriation under hänvisning till ett av honom gjort anbud om ersättning, skall vid expropriationsfrågans avgörande beakta, om anbudet varit av beskaffenhet att skäligen böra godtagas av staden. Anbudet bör icke ha karaktär enbart av förlikningsförslag utan vara bindande för fastighetsägaren för det fall, att expropriationsansökningen avslås av Kungl. Maj:t.

Sammanfattningsvis anför utredningen, att frågan om viss särskild fastighet i ett givet fall bör undantagas från expropriation icke är ägnad att lösas genom någon automatiskt verkande regel utan bör få bero på en avvägning från fall till fall av de omständigheter, som talar för den ena eller den andra lösningen. I anslutning härtill anför utredningen.

Det kan vid nu anmärkta förhållanden göras gällande, att förutsättningarna för att fastighet skall undantagas från expropriation icke behöver särskilt angivas i författningstexten. Eftersom expropriation enligt de tidigare redovisade principerna ej skall få ske utan Kungl. Maj:ts medgivande, ankommer det oavsett förefintligheten av en särskild bestämmelse i ämnet på Kungl. Maj:t att tillse, att expropriationen icke får större omfattning än som erfordras för att tillgodose expropriationsändamålet. Detta lär i förevarande sammanhang betyda, att expropriation icke kommer att beviljas i fall då utredningen ger vid handen, att saneringen med lika eller större fördel kan ombesörjas på annat sätt än i stadens regi. Emellertid talar också goda skäl för att författningstexten avfattas så, att den direkt anger de omständigheter, som är att beakta vid prövningen. Sakägarna får därige-

nom större möjlighet att inrikta sin argumentering på vad som är väsentligt i sammanhanget samt får tillika en anvisning om lämpligheten av att i första hand söka träffa uppgörelse med staden om villkoren för saneringens genomförande och att framlägga sina önskemål för staden i god tid innan expropriationsärendet avgöres. — Av nu anförda skäl anser utredningen det vara lämpligast, att de förutsättningar, som skall gälla för att en fastighet — ehuru ingående i en i och för sig lämpligt avpassad saneringsenhet — skall kunna undantagas från expropriation, kommer till direkt uttryck i författningstexten. Detta synes böra ske genom en föreskrift om att Kun gl. Maj:t vid bestämmande av vad som får lösas skall taga skäligen hänsyn till markägares önskan att förena sig med staden om saneringsåtgärderna och hans utfästelser att bidra till deras genomförande. Till undvikande av missförstånd må framhållas, att uttrycket »förena sig med staden» syftar icke blott på samgående i förenings- eller bolagsform e. d. utan över huvud på åtgärder från fastighetsägares sida, som främjar saneringsverksamheten.

I fråga om den närmare utformningen av lagreglerna föreslår utredningen till en början, att inlösningsrätten begränsas att avse tätbebyggt område för vilket stadsplan finns eller fråga om antagande av sådan plan blivit väckt. Syftet med inlösningsrätten föreslås komma till uttryck såsom en expropriationsförutsättning av innebörd, att saneringsbehovet skall avse ett område med äldre bebyggelse, som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick. I anslutning härtill anför utredningen, att riksantikvarieämbetet självfallet städe bör få tillfälle att, innan inlösningsärendet avgöres, framlägga sina synpunkter på frågan, huruvida området har den angivna karaktären, liksom ock beträffande lämpligheten från antikvarisk synpunkt av tillämnade saneringsåtgärder. Särskild bestämmelse härom anser utredningen icke behöfelig. Under hänvisning bl. a. till att det icke bör vara tillräckligt motiv för inlösen, att smärre missförhållanden kan konstateras i fråga om bebyggelsens skick, föreslår utredningen, att såsom en ytterligare expropriationsförutsättning skall gälla, att bebyggelsen är uppenbart vanvårdad eller eljest företer väsentliga brister av beskaffenhet att försvåra genomförandet av en lämplig stadsplan. Att expropriationsområdets gränser främst bör avgöras med hänsyn till vad som från teknisk synpunkt utgör en lämplig saneringsenhet kan enligt utredningens mening uttryckas så, att det skall vara fråga om ett område inom vilket saneringsåtgärderna icke lämpligen kan verkställas annorledes än i ett sammanhang.

Då det i nu förevarande sammanhang gäller att taga ställning icke blott till antikvariska synpunkter utan även till plansynpunkter och då riksantikvariens yttrande undantagslöst lär komma att inhämtas i inlösningsärendena, finner utredningen icke påkallat att efter mönster av 108 § expropriationslagen införa regler om initiativrätt för riksantikvarien. Utredningen anser, att fråga om inlösen bör få väckas endast av vederbörande kommun. Rörande spörsmålet om den utredning, som bör förebringas vid en ansökan om inlösen anföres i betänkandet, att det självfallet bör

ankomma på kommunen att vid ansökan om expropriation förebringa sådan teknisk och ekonomisk utredning som erfordras för att motivera dess ståndpunktstagande till frågan om de tillämnade saneringsåtgärdernas behövlighet och expropriationsområdets närmare avgränsning. Vad som bör klarläggas är givetvis såväl det nuvarande tillståndet som ock i stora drag de åsyftade åtgärdernas art och omfattning. Mot bakgrunden av vad förut anförts är för övrigt att förmoda, att vederbörande fastighetsägare redan på ett tidigt stadium tagit del av kommunens önskemål i fråga om de erforderliga åtgärderna. Vid prövningen av en expropriationsansökan har Kungl. Maj:t givetvis även att taga ställning till spørsmålet, huruvida saneringsprogrammet i de delar som har samband med expropriationsärendet är lämpligt utformat. De synpunkter som i detta avseende framförts från kommunens och fastighetsägares sida kan självfallet komma att kompletteras vid den remissbehandling, som föregår beslutet i expropriationsfrågan.

Vad slutligen angår spørsmålet om den tidpunkt, då fråga om inlösen skall kunna väckas, konstaterar utredningen, att förutsättningarna och sättet för saneringen i praktiken måste vara i huvudsak klarlagda, innan staden kan definiera och motivera sina anspråk. Då det gäller att i författningstext ange nämnda tidpunkt, anser utredningen emellertid icke lämpligt att gå så långt, att man kräver att stadsplan dessförinnan skall vara antagen eller fastställd. En sådan bestämmelse skulle bl. a. på ett olämpligt sätt begränsa stadens handlingsfrihet, när det gäller att träffa uppgörelse med enskilda markägare. Vid utformandet av en lagregel i ämnet synes det därför icke möjligt att anknyta till annan tidpunkt än den, då fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för det aktuella området.

På grundval av sina nu redovisade överväganden har utredningen upprättat ett förslag till *lag om ändring i byggnadslagen*. Enligt detta skall i byggnadslagen införas ett nytt stadgande, 44 a §, om inlösen av mark. Såsom förutsättning för inlösen skall gälla, att fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan för område med äldre bebyggelse, som det av historiska eller kulturhistoriska skäl är angeläget att hålla i värdigt skick. En ytterligare förutsättning är att bebyggelsen är uppenbart vanvårdad eller eljest företer väsentliga brister av beskaffenhet att försvåra genomförandet av en lämplig stadsplan samt att härav påkallade åtgärder icke lämpligen kan verkställas annorledes än i ett sammanhang. Om dessa förutsättningar är för handen, skall Kungl. Maj:t kunna på ansökan medgiva staden att i erforderlig omfattning lösa mark, som beröres av åtgärderna, ävensom annan inom området eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vars ändamålsenliga utnyttjande åtgärderna kan väntas bli av väsentlig betydelse. Vid bestämmande av vad som må lösas skall skäligen hänsyn tagas till markägares önskemål att förena sig med staden om åtgärderna och gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande.

I 45 § byggnadslagen bör enligt utredningens förslag undantag göras för sådana fall, som avses med det av utredningen förordade nya stadgandet.

Det reformbehov, som aktualiserats i förevarande sammanhang, blir enligt utredningens mening icke fullständigt tillgodosett genom den föreslagna 44 a § i byggnadslagen. För att bevara en kulturhistoriskt synnerligen värdefull miljö kan det nämligen visa sig behövt att vidtaga saneringsåtgärder av mindre omfattning än de som åsyftats med detta stadgande. Det kan härvid gälla såväl enstaka byggnader som små grupper av hus och det behöver icke nödvändigtvis vara fråga om områden med stadsplan eller ens områden för vilka det är lämpligt att upprätta sådan plan. Exempelvis kan det tänkas bli aktuellt att vidtaga åtgärder för att sanera och för framtiden bevara enstaka grupper av särskilt märklig by- eller bruksbebyggelse.

Med tanke på fall av nyss berörd art konstaterar utredningen, att 1 § första stycket 12 expropriationslagen visserligen kan tillämpas, då fråga är om byggnader, som individuellt sett är kulturhistoriskt synnerligen märkliga, men att det i allt fall kan starkt ifrågasättas om bestämmelsen överhuvud är användbar, när det gäller en grupp av byggnader, där icke varje enskild byggnad men väl helheten har ett framträdande kulturhistoriskt värde. Såsom ett annat närliggande exempel nämnes det fall, att det av kulturhistoriska skäl finnes angeläget att jämte ett märkligt byggnadsverk bevara en närbelägen byggnad, utan vilken byggnadsminnet framstår som lösrückt ur sin naturliga miljö. Utredningen anser vidare tveksamt, om expropriationsmöjligheten står till buds, när ett till kategorien märkliga byggnadsverk icke hänförligt hus behöver tagas i anspråk av det skälet, att ett intilliggande byggnadsminne icke kan restaureras utan att ingrepp göres jämväl på det närbelägna huset.

Utredningen betonar, att den i princip delar den uppfattning, som torde få anses ligga till grund för den restriktiva avfattningen av bestämmelsen i 1 § första stycket 12 expropriationslagen, nämligen att expropriation icke bör komma till användning i andra fall än då åtgärden förestavas av ett starkt behov. I anslutning härtill ges uttryck för den åsikten, att det icke vore lyckligt, om expropriation skulle kunna — måhända till stort förfång för andra intressen — komma till användning för att konservera äldre, uttjänta byggnadsbestånd, vilkas värde från kulturhistorisk synpunkt icke är oomtvistligt. Utredningen anför ytterligare.

Oavsett denna principiella inställning anser utredningen emellertid att starka skäl talar för att nyssberörda bestämmelse i expropriationslagen göres klart tillämplig även på sådana fall, då en bebyggelsegrupp är att anse som synnerligen märklig från kulturhistorisk synpunkt och det därför får anses vara av vikt att den bevaras som helhet, oaktat viss eller vissa av byggnaderna icke är av större kulturhistoriskt värde i och för sig utan besitter dylikt värde blott i egenskap av integrerande delar av gruppen. Visserligen är det här regelmässigt fråga om mindre genomgripande saneringsfall än som åsyftas i den föreslagna 44 a § byggnadslagen, och de skäl som uppbär sagda lagregel kan icke annat än delvis åberopas i nu förevarande

sammanhang. Det kan likväl icke anses befogat att beträffande de nu aktuella fallen anlägga ett väsentligt snävare betraktelsesätt än det som kommit till uttryck i nyssnämnda paragraf. Fastmera måste det anses att avsaknaden av en möjlighet till expropriation i dessa fall i själva verket skulle innebära en besvärande lucka i de expropriationsrättsliga bestämmelserna.

Med hänsyn till det anförda föreslår utredningen, att bestämmelsen i 1 § första stycket 12 expropriationslagen ändras så, att expropriation skall kunna äga rum för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig *bebyggelse*, som ej kan tryggas på annat sätt. I anslutning härtill förordas en redaktionell jämkning av 108 § samma lag samt av rubriken till denna paragraf. Utredningen anser, att utbytet av det i gällande lagtext begagnade ordet »byggnad» mot ordet »bebyggelse» tillfyllest utmärker, att expropriation skall kunna äga rum oaktat icke varje enskild byggnad för sig är av större intresse från kulturhistorisk synpunkt, och att det även ger vid handen, att expropriationen skall kunna avse icke blott själva byggnaderna utan också ett lämpligt avpassat tomtområde till dessa.

Utredningens experter herrar Hernmarck och Westman har i *särskilda yttranden* var för sig utvecklat vissa synpunkter rörande bl. a. anknytningen mellan stadsplanefrågan och den av utredningen föreslagna inlösningsrätten enligt 44 a § byggnadslagen.

Hernmarck anför bl. a. att den av utredningen föreslagna lösenrätten i 44 a § byggnadslagen har en betydligt mer svårbedömbär anknytning till stadsplanefrågan än vad som är fallet beträffande lösenrätt enligt 44 och 45 §§ samma lag. Den svårighet, som uppkommer vid tillämpningen av det föreslagna lagrummet, består å ena sidan i att tillgodose stadens önskemål om inlösenrätt redan på utredningsstadiet och å andra sidan i att lämna markägaren tillräckligt definitiva besked för att denne skall kunna bedöma sina möjligheter att själv genomföra åtgärderna. Den av utredningen föreslagna ordningen ger visserligen staden större frihet att under hand ändra dispositionerna men därav följer jämväl att markägaren måhända icke beredes tillfälle att från sina synpunkter bedöma den slutgiltiga lösningens för- och nackdelar. I fortsättningen av sitt yttrande kommer *Hernmarck* in på spørsmålet om vilka garantier som bör uppställas för att den markägare, som styrkt sin vilja och förmåga att själv genomföra åtgärderna eller medverka till dessa, också genomför sina avsikter. Under hänvisning till att prövningen härav vid tillämpning av 45 § byggnadslagen torde äga rum utan att krav reses på bindande utfästelser från markägaren till staden och än mindre på ställandet av säkerheter, medan nu angivna fordringar i allmänhet synes komma att ställas på markägaren enligt utredningens förslag, ifrågasätter *Hernmarck*, om icke den i övrigt fria prövningen av lösenrätten bör innebära att angivna villkor icke särskilt uppställas i lagen. Avslutningsvis framhåller *Hernmarck*, att oavsett om lösenrätten anknytes till den ena eller andra tidpunkten i förhållande till stadsplanens faststäl-

lelse skäl kan anföras för att det betydelsefullaste momentet i markägarens ställning kommer till uttryck direkt i lagtexten — något som också förutskickats i Stockholms stads framställning om lagändring och i överståthållarämbetets skrivelse till Kungl. Maj:t vid överlämnandet av nämnda framställning — varvid lagen skulle angiva, att vid bestämmande av vad som må lösas hänsyn skall tagas till markägarens vilja och förmåga att genomföra eller medverka till åtgärderna.

Westman erinrar om att såväl enligt zonexpropriationsbestämmelsen i 44 § byggnadslagen som enligt den av utredningen föreslagna 44 a § för meddelande av expropriationstillstånd är tillräckligt, att fråga väckts om antagande eller ändring av stadsplan, och att enligt motiven till förstnämnda stadgande är tillfyllest med ett utkast till stadsplan, eventuellt upptagande flera alternativa lösningar. I sammanhanget nämner Westman, att skälen till att man icke velat kräva något detaljutformat förslag är flera. Ett av skälen är att det framlagda stadsplaneförslaget icke skall få verka förhöjande på expropriationsersättningen, ett annat att det visat sig i hög grad olämpligt att — såsom skett i 45 § byggnadslagen — binda expropriationen till en utformad stadsplan. Vid större saneringar visar det sig nämligen regelmässigt nödvändigt att successivt vidtaga ändringar i den ursprungliga planläggningen. Ett meddelat expropriationstillstånd kan, om det bundits till ett utformat stadsplaneförslag, komma att hindra i och för sig önskvärda eller nödvändiga ändringar i planen. Enligt Westmans mening kan svårigheter av angiven beskaffenhet inträda om man kräver många detaljer i ett saneringsprogram för Gamla Stan för att expropriation skulle kunna medges. Westman fortsätter.

Nu har i utredningens motiv visserligen uttalats, att det stadsplaneutkast som skall fogas till expropriationsansökningen endast i stora drag behöver klarlägga de åsyftade åtgärdernas art och omfattning. Emellertid ingår i utredningens förslag en regel som korsar detta uttalande. Regeln utgöres av stadgandet om att vid bestämmande av vad som må lösas skäligen hänsyn skall tagas till markägares önskemål att förena sig med staden om åtgärderna och gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande. Enligt den tydning, som denna bestämmelse erhållit i motiven, skulle detta innebära bl. a. att Kungl. Maj:t, om fastighetsägaren bestrider expropriation under hänvisning till ett av honom gjort anbud om ersättning, har att vid expropriationsfrågans avgörande beakta, om anbudet varit av beskaffenhet att skäligen böra godtagas av staden. Om fastighetsägarna skola kunna lämna anbud och Kungl. Maj:t kunna pröva deras skälighet, fordras emellertid noggrann kännedom om vilka saneringsåtgärder som skola vidtagas. Regeln om fastighetsägarens rätt att fria sig genom penninganbud måste alltså föra till att vid expropriationsansökningen skall fogas ett utarbetat stadsplaneförslag och icke ett i stora drag uppgjort utkast. Härmed är emellertid förenade de ovan nämnda tekniska och ekonomiska olägenheterna. — Utredningen har själv ifrågasatt, om de föreslagna reglerna angående fastighetsägares rätt att undgå expropriation äro behövliga och erinrat om att Kungl. Maj:t alltid lär ha att tillse att expropriationen icke får större omfattning än som erfordras för att tillgodose expropriationsändamålet. Regeln är alltså onödig, eftersom den utan särskilt stadgande iakttagas vid meddelandet av expropriationstillstånd enligt nu gällande lag.

Remissyttrandena

Det alldeles övervägande antalet remissorgan tillstyrker, att en lagstiftning i det av utredningen angivna syftet kommer till stånd. Endast i ett fåtal fall, närmare bestämt i de yttranden, som inkommit från Näringslivets byggnadsdelegation jämte dess medlemsorganisationer Sveriges fastighetsägareförbund, Handelskamrarnas nämnd, Svenska bankföreningen och Svenska försäkringsbolags riksförbund — vilka samtliga förklarar sig instämma i delegationens yttrande — avstyrkes helt den föreslagna lagstiftningen.

Någon meningsskiljaktighet framkommer ej i remissyttrandena beträffande den grundläggande synpunkten, att historiskt eller kulturhistoriskt värdefulla miljöer vid den fortgående förnyelsen av byggnadsbeståndet bör såvitt möjligt bevaras som levande inslag i samhällsbilden.

Beträffande behovet av expropriationsregler anför *justitiekanslersämbetet* — med särskild syftning på bebyggelse av typen Gamla Stan — att det allmänna för att åvägbringa en rationell saneringsverksamhet i sådana fall, där åtgärder från de enskilda fastighetsägarnas sida icke förslår eller helt uteblir, bör ha möjlighet att direkt engagera sig i verksamheten. Nu gällande lagbestämmelser kan icke anses tillräckliga för att möjliggöra ett sådant ingripande och en utvidgning av lagreglerna om expropriation framstår därför som motiverad. Även *Svea hovrätt* delar utredningens åsikt, att varken gällande bestämmelser om skydd för byggnadsminnen eller reglerna i övrigt i byggnads- och expropriationslagstiftningen ger lämpliga möjligheter att genomföra en sanering av det slag varom här är fråga. Hovrätten, som framhåller att det är en viktig uppgift för samhället att värna vår kulturellt värdefulla bebyggelse, anser det icke tänkbart att enbart lita till enskildas insatser, när det gäller att få till stånd en sådan sanering, samt finner det angeläget att erforderlig lagstiftning i ämnet kommer till stånd. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* konstaterar, att lagförslaget utgår från den enligt hovrättens mening riktiga, under senare år allmänt accepterade principen, att den äldre bebyggelsens kulturvärde, liksom landets naturskönhet, utgör en hela folkets tillgång, och att det därför är en angelägen uppgift för samhället att tillse, att detta värde icke förvanskas eller förstöres. De snabba ekonomiska och tekniska omvandlingarna i samhället har så förändrat förutsättningarna för ett bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse såsom privategendom, att denna på många håll är hotad av förfall och förstörelse. Endast stat och kommun har tillräckliga möjligheter att ingripa till skydd för de hotade värdena.

Byggnadsstyrelsen uppger, att styrelsen i sin verksamhet som central statsmyndighet för ärenden rörande planläggning av bebyggelse och byggnadsväsende i övrigt i skilda sammanhang måst konstatera, att det ofla stött på stora, ibland oöverstigliga svårigheter att kunna skydda, bevara och levandegöra bebyggelsemiljöer av historiskt, kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller

konstnärligt värde. Behovet av en sådan lagstiftning som den föreslagna är således mycket stort. Även om skyddet av värdefulla bebyggelsemiljöer icke garanteras endast av att marken överföres i det allmännas eller kulturella sammanslutningars ägo, är dock införandet i byggnads- och expropriationslagstiftningarna av bestämmelser om rätt till expropriation för att tillgodose dessa intressen en god grundval för förbättringar på området.

Överståthållarämbetet erinrar om att den med lagändringarna i första hand åsyftade stadsdelen Gamla Stan representerar utomordentliga historiska och kulturhistoriska värden. Detta förhållande, liksom det ådagalagda behovet av betydande ekonomiska insatser från samhällets sida för att fullfölja en sanering efter tänkta riktlinjer, talar med ovanlig styrka för att det allmänna i samband med saneringen tillförsäkras möjlighet att förfoga över mark inom området. Av samma skäl får de betänkligheter, som vid utvidgning av expropriationsbefogenheterna anmäler sig med hänsyn till ingreppen i den enskilda äganderätten, anses vara av förhållandevis mindre styrka i detta fall.

Även de hörda länsstyrelserna är ense om behovet av en vidgad expropriationsrätt. *Länsstyrelsen i Uppsala län* framhåller sålunda, att det ej sällan stöter på svårigheter att genomföra en upprustning av det slag som nu är i fråga. Intresset för bevarandet av märkliga och tidstypiska byggnader och miljöer torde visserligen numera ha vunnit en stark förankring även hos den stora allmänheten, men av naturliga skäl undgår inte heller ett dylikt allmänt önskemål i det enskilda fallet påverkan av intressemotsättningar, där rätten att själv få bestämma över sin egendom, familjetradition, ekonomiska synpunkter o. s. v. ställs mot det allmännas intresse av samhällsbefrämjande planläggning och tillbakablickande kulturvård. I de fall då försök att neutralisera motsättningarna stöter på oöverstigligen hinder kan det onekligen vara befogat, att samhället för att nå sina syften beredes möjlighet att tillgripa tvångsåtgärder. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* erinrar bl. a. om att en upprustning av byggnadsbeståndet ofta kan förväntas bli så kostnadskrävande, att den icke torde kunna genomföras av annan än samhället självt eller med dess stöd, och hälsar med tillfredsställelse utredningens förslag till komplettering av byggnadslagen.

Att gällande lagbestämmelser icke erbjuder tillräckliga medel för att effektivt genomföra ett sådant saneringsföretag, som Stockholms stad planerat för stadsdelen Gamla Stan, konstaterar även *Sveriges advokatsamfund*. Samfundet delar utredningens uppfattning, att en viss utvidgning av lagreglerna om expropriation är påkallad för att möjliggöra en rationell upprustning av äldre från historisk eller kulturhistorisk synpunkt märklig stadsbebyggelse. Flera remissorgan, däribland *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* och *Svenska kommunaltekniska föreningen*, påtalar att skyddet för kulturhistoriskt värdefulla miljöer för närvarande är otillräckligt. Sistnämnda förening anser, att bristerna i detta hänseende för de svenska städerna försvårat och i många fall omöjliggjort bevarandet av områden, vilka speglar stadsutvecklingen och samtidigt utgjort intressanta och värdefulla inslag i stadsmiljön.

I sammanhanget bör nämnas, att åtskilliga remissorgan helt allmänt givit uttryck åt sin tillfredsställelse över de ökade möjligheter att åstadkomma skydd för värdefulla bebyggelsemiljöer, som en lagstiftning i föreslagen riktning skulle komma att ge. Till denna grupp hör bland andra *riksantikvarieämbetet* och *Nordiska museets nämnd*.

En tveksam inställning till frågan om behovet av lagstiftningsåtgärder kommer till synes i det yttrande, som avgivits av *Stockholms stadshypoteksförening*. Utan att bestämt avstyrka utredningens förslag framhåller föreningen — närmast med sikte på saneringen av Gamla Stan — att en lösningsrätt för staden bör komma i fråga först sedan övriga utvägar att lösa saneringsproblemet visats icke kunna leda till avsett resultat. Saneringsföretaget bör stödjas med särskilda statliga eller kommunala lån eller bidrag och gentemot tredskande ägare kan — i den mån ej redan nu gällande bestämmelser erbjuder utvägar — ifrågasättas särskilda sanktioner, måhända i form av vitesföreläggande och lösningsrätt för övriga ägare av fastigheter, som ingår i företaget. *Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* hänvisar i sitt remissyttrande till de synpunkter stadshypoteksföreningen anfört och betonar härvid särskilt angelägenheten av att upprustningen om möjligt åstadkommes genom frivilliga insatser från fastighetsägarna.

I sitt avstyrkande yttrande konstaterar *Näringslivets byggnadsdelegation* — som anser utredningens förslag böra i första hand bedömas med utgångspunkt från förhållandena i Gamla Stan — att det inom ramen för de allmänna riktlinjer, som uppdragits för en upprustning av denna stadsdel, kan tänkas många varierande lösningar av skilda delproblem. Delegationen nämner ett flertal exempel på sådana problem och framhåller, att definitiva lösningar, som kan läggas till grund för det egentliga planarbetet, kan presenteras först efter det att delproblemen belysts och avvägs. Delegationen fortsätter.

Det är uppenbart, att den enskilde fastighetsägarens vilja och förmåga att deltaga i saneringen helt blir beroende av de definitiva lösningarnas konsekvenser i avseende på fastighetsindelning, ekonomi, förvaltning m. m. I medvetande härom anser sig delegationen icke på nuvarande stadium av utredningsverksamheten kunna vitsorda riktigheten av expropriationsutredningens deklarerade uppfattning, att »man endast i begränsad utsträckning kan räkna med, att upprustningen kommer till stånd på enskilt initiativ». — Enligt delegationens mening följer av det förestående, att underlag för närvarande saknas för att man skall kunna med någon grad av säkerhet bedöma behovet av lagstiftningsåtgärder över huvud taget på hithörande område. Än mindre kan förutsägas, huruvida ett genomförande av expropriationsutredningens förslag kan komma att visa sig effektivt och lämpligt. Motsatsen är icke utesluten. Frågan synes vara för tidigt väckt. Andra utvägar att stimulera intresset för saneringsverksamheten bör i första hand prövas.

Efter att i fortsättningen av sitt yttrande ha berört behovet av ekonomiskt stöd från det allmännas sida för saneringens genomförande ävensom betydelsen för Gamla Stans del av fastighetsbildningskommitténs väntade förslag till lagregler om samverkan för gemensamhetsanordningar, anför delegationen ytterligare.

Delegationen vill med det anförda ha sagt, att någon utvidgning av expropriationslagstiftningen enligt utredningens förslag icke bör genomföras förrän klart kan visas, att behov därav föreligger. Detta kan med så mycket större skäl hävdas, som det icke synes uteslutet, att gällande lagstiftning kan — sedan stadsplan med tillhörande bestämmelser upprättats — visa sig erbjuda tillräckliga garantier för genomförandet av saneringsverksamheten i Gamla Stan. Delegationen tänker här närmast på en tillämpning av 46 och 47 §§ byggnadslagen med dessa paragrafers anknytning till 31 § samma lag samt 1960 års lag om byggnadsminnen. Den enskilde markägaren bör enligt delegationens mening ges en ärlig chans att bedöma sina förutsättningar att delta i saneringsverksamheten. Härför erfordras ett i detalj utarbetat program, som även belyser kostnadssidan med särskild uppmärksamhet riktad på extraordinära, såsom oräntabla ansedda investeringar, betingade av dåliga grundförhållanden och kulturvårdsintressen. Färdig stadsplan med tillhörande bestämmelser är en annan förutsättning. Slutligen bör de eventuella möjligheterna att erhålla statligt eller kommunalt stöd för verksamheten vara utredda och i förekommande fall regler härför meddelade.

Med instämmande i det nu berörda remissyttrandet anlägger *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Handelskamrarnas nämnd* vissa ytterligare synpunkter på utredningens förslag. *Fastighetsägareförbundet* anför bl. a., att det ligger i sakens natur att fastighetsägarna i Gamla Stan kommer att inrikta sig på att söka genomföra ett miljöskyddsprogram för stadsdelen, så snart ett sådant föreligger och, i den mån så kan ske, tagit sig uttryck i ändrade stadsplaner med därtill hörande bestämmelser. I en sådan situation kan man också utgå från, att fastighetsägarna betraktar det som mer eller mindre självfallet, att de åtgärder som påfordras måste samordnas och bringas till utförande i samverkan med staden och under ledning närmast av byggnadsnämnden. — *Handelskamrarnas nämnd* erinrar bl. a. om att det vid tillkomsten av lagen om byggnadsminnen icke ansetts påkallat att genom reformer på byggnadslagstiftningens område söka ernå en förstärkning av skyddet för de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna.

Från flera håll understryks behovet av ekonomiskt stöd från det allmännas sida för saneringsverksamheten. *Justitiekanslersämbetet* anser det sålunda — med hänsyn till att det allmänna har intresse av en fortsatt och intensifierad saneringsverksamhet i Gamla Stan och till att en sådan verksamhet från rent ekonomisk synpunkt i regel icke torde vara lönande — naturligt och riktigt att det allmänna i ökad utsträckning lämnar ekonomiskt och annat stöd åt de enskilda fastighetsägare, som önskar genomföra erforderliga saneringsåtgärder. *Svea hovrätt* hyser en liknande uppfattning och framför därjämte särskilda synpunkter på frågan om fördelningen mellan samhället och de enskilda fastighetsägarna av saneringskostnaderna. Enligt hovrättens mening kan det exempelvis synas påkallat, att kommunen svarar icke blott för stadsplanetekniska utredningar och anordnande av allmänna platser utan också för vissa samfälliga anordningar, t. ex. en gemensam värmecentral med huvudledningar. Det kan jämväl övervägas,

i vad mån det allmänna bör bekosta vissa åtgärder, som närmast berör enstaka fastigheter, såsom nödvändiga grundförstärkningar. Ett klarläggande av dessa fördelingsfrågor synes ägnat att underlätta såväl frivilliga överenskommelser med fastighetsägarna som bestämmandet av expropriationsersättningar och köpesummor vid senare återförsäljningar efter genomförd sanering. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* framhåller, att det väl självfallet förhåller sig så, att kommunerna ofta är närmast till att subventionera en saneringsverksamhet av nu åsyftad art, men betonar samtidigt, att man icke enbart bör lita till kommunala insatser. För att verksamheten skall få önskvärd inriktning och omfattning är det i hög grad påkallat, att statliga organ har möjlighet att mera effektivt verka för att nödvändiga initiativ tages av kommunerna. Riksantikvarieämbetet skulle få långt större möjligheter att verka för sina uppgifter, om detta ämbete inom rimliga gränser kunde utverka också ett statligt stöd åt önskvärda saneringsåtgärder. Konsekvensen av att bevarandet av kulturvärdena betraktas som en samhällsuppgift är, att också statliga medel bör stå till förfogande härför. *Länsstyrelsen i Gotlands län* önskar, att frågan hur saneringsföretag med kulturhistoriskt syfte skall kunna finansieras i städer med mindre stark ekonomisk ställning särskilt utredes. Liknande krav på utredning om finansieringsfrågorna framföres för övrigt från flera håll, bl. a. av *Föreningen Sveriges stadsarkitekter och Näringslivets byggnadsdelegation*.

Sambandet mellan utredningens förslag och en eventuell lagstiftning om gemensamhetsanläggningar berörs i flera yttranden. *1954 års fastighetsbildningskommitté*, i vars uppdrag ingår att överväga behovet av en dylik lagstiftning, anför i detta hänseende bl. a., att det knappast kan göras gällande, att ett genomförande av expropriationsutredningens förslag i och för sig skulle komma att hindra eller försvåra kommitténs arbete. Å andra sidan måste beaktas, att den önskvärda saneringen av Gamla Stan och andra liknande områden till icke ringa del går ut på att inrätta gemensamhetsanläggningar av samma slag som avses med kommitténs uppdrag. Ett samband föreligger härigenom uppenbarligen mellan det föreliggande förslaget och den lagstiftning, som kommittén förbereder. Detta kan måhända ge anledning att iakttaga viss försiktighet vid lagstiftningsärendets fortsatta behandling. — Kommittén uppger, att den beräknar inom kort avsluta sitt arbete i nyss angiven del, och framhåller i anslutning härtill, att dess blivande förslag åsyftar att lösa de till gemensamhetsanläggningarna hänförliga problemen även för det fall, att mark blivit föremål för inlösen enligt de bestämmelser, som föreslås i expropriationsutredningens betänkande. Härom anför kommittén ytterligare.

Sedan samtliga aktuella fastigheter kommit i samma ägares — stadens — hand, torde det sålunda bli möjligt att med tillämpning av de regler kommittén ämnar föreslå inrätta gemensamhetsanläggningar av olika slag för fastigheterna. Anknytningen mellan dessa och anläggningarna avses vara i princip orubblig och således äga bestånd även efter det att staden i sin tur överlätit fastigheterna på olika händer. För den händelse staden i stället,

med bibehållande av sin äganderätt, upplåter fastigheterna med tomträtt är det emellertid tänkbart, att staden anser mera lämpligt att reglera samverkansfrågorna i tomträttsavtalen.

Frågan huruvida en lagstiftning på området bör ges karaktären av en speciallag för Gamla Stan berörs i några yttranden. De flesta remissorganen förklarar sig härvid biträda utredningens förslag om en för hela riket gällande lagstiftning. Samtidigt framhålles emellertid i några yttranden att det, vad gäller saneringsföretag på andra håll än i Gamla Stan, ofta torde komma att visa sig, att de tekniska problemen överskuggas av ekonomiska problem. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anför, att Gamla Stan väl utgör det mest framträdande fallet, där saneringsåtgärder genom samhällets försorg behöver genomföras inom ett klart avgränsat och särpräglat område, men att dessa förhållanden dock icke är unika. Ansträngningar från kommunalt håll att rädda värdefulla miljöer har stundom misslyckats därför att tillräckligt stöd i lag ej funnits. De tillämnade lagändringarna bör alltså göras riksgiltiga. Liknande synpunkter framföres av *byggnadsstyrelsen*, *Svenska stadsförbundet* och *Samfundet för hembygdsvård*.

Att en lagstiftning enligt utredningens förslag kan bli av värde även på andra håll i landet framhålles jämväl av, bland andra, *länsstyrelserna i Gotlands och Malmöhus län*, *landsantikvarien i Lund*, *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* samt *byggnadsnämnden i Göteborg*. Exempel har härvid lämnats på några miljöer, som man strävar att bevara, bl. a. viss stadsbebyggelse i Visby, Lund, Ystad och Göteborg ävensom vissa byggnadsgrupper inom några mindre samhällen och kyrkbyar i Skåne samt i gottländska och bohuslänska fiskelägen.

Några remissorgan anser emellertid, att lagstiftningen bör begränsas att gälla Gamla Stan. Hit hör *Riksförbundet Landsbygdens folk* samt *överlantmätarna i Stockholms och Örebro län*. *Handelskamrarnas nämnd* berör i sitt avstyrkande yttrande nu förevarande fråga och framhåller härvid, att förhållandena i Gamla Stan saknar direkt motsvarighet på andra håll. Den typ av expropriation som förordats i betänkandet och som företer stor likhet med zonexpropriationslagstiftningen — en lagstiftning som tillskapats för att genomföra mycket omfattande stadsomvandlingar av det slag som äger rum på Nedre Norrmalm i Stockholm — torde icke utan vidare kunna sägas utgöra ett lämpligt instrument för att bevara exempelvis den gamla miljön på Klinten i Visby. Det intresse som finns hos de enskilda fastighetsägarna ute i landets städer att bevara sina gamla, ofta genom generationer ärvda fastigheter i värdigt skick bör i första hand stimuleras genom positiva åtgärder. Ett latent hot om expropriation för sanering »i ett sammanhang» utgör näppeligen någon stimulans till åtgärder från fastighetsägarnas sida.

Av de allmänna synpunkter på lagförslagen, som framförts i remissyttrandena, må till en början nämnas, att *lantmäteristyrelsen* ifrågasätter, om det principiellt och praktiskt är lämpligt att utan speciella

skäl införa bestämmelser med identiska syften i två skilda lagar, av vilka den ena — expropriationslagen — i princip är tillämplig även inom områden, för vilka de föreslagna reglerna i byggnadslagen är avsedda. Enligt styrelsens mening bör syftet kunna — efter vissa jämkningar och kompletteringar av utredningsförslaget — tillgodoses genom den lagändring, som föreslagits för expropriationslagens del. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* finner däremot naturligt att komplettera såväl byggnadslagen som expropriationslagen. Av liknande uppfattning är jämväl *justitiekanslersämbetet*.

Svea hovrätt framhåller, att ett godtagande av utredningens förslag skulle innebära, att lagstiftningen till skydd för den äldre bebyggelsen blev än mera splittrad och oenhetlig än hittills. Enligt hovrättens mening talar dock starka skäl för att nu genomföra en saneringslagstiftning för kulturell bebyggelse, medan frågan om en generell lagstiftning till skydd för den äldre bebyggelsen bör vidare utredas. Hovrätten anser emellertid, att utredningens lagförslag icke ger tillräckligt klart uttryck åt de tankegångar, som enligt motiveringen uppbär desamma, samt efterlyser mera klara och detaljerade bestämmelser.

Sveriges fastighetsägareförbund kan inte finna, att utredningsförslaget står i överensstämmelse med allmänna expropriationsrättsliga principer, enligt vilka expropriationsändamålen skall i detalj beskrivas och expropriationen icke får ges större omfattning än som är nödvändigt. Liknande synpunkter anföres av *Handelskamrarnas nämnd*.

Åtskilliga remissinstanser, däribland *länsstyrelserna i Gotlands, Malmöhus, Göteborgs och Bohus* samt *Norrbottnens län* ävensom *Svenska stadsförbundet, Svenska landskommunernas förbund* och *stadskollegiet i Stockholm* tillstyrker eller lämnar utan erinran utredningens förslag till författningsregler, medan från andra håll förordats ändringar eller jämkningar i skilda avseenden.

Spörsmålet om expropriationsområdets avgränsning vid tillämpning av den föreslagna 44 a § byggnadslagen berörs mer eller mindre ingående i åtskilliga remissyttranden.

Några remissorgan anser, att det när mark icke behöver tagas i anspråk annat än för exempelvis ledningsändamål bör finnas möjlighet att inlösa begränsad rätt till marken och att regler härom bör upptagas i författningstexten. Förslag i sådan riktning har framförts av, bland andra, *Svea hovrätt, lantmäteristyrelsen* och *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag*.

Förslaget att inlösen bör kunna äga rum även av mark som, ehuru den ej direkt berörs av åtgärderna, likväl får väsentlig nytta av dessa, har i allmänhet ej föranlett någon erinran i remissyttrandena. *Svea hovrätt* anmäler dock härutinnan en avvikande mening. Hovrätten är ense med utredningen därom, att de i detta sammanhang åsyftade grannfastigheterna bör bidra till kostnaderna för de åtgärder, som medför nytta för dem. Förslaget att fastigheterna skall få exproprieras går emellertid längre än som motiveras av utredningens egna syftemål. Hovrätten anför härutinnan.

I och för sig hade det varit naturligt att i stället för expropriationsrätt ha föreskrifter om bidragsplikt i dessa fall. Utredningen har berört denna möjlighet men har funnit den mindre lämplig av praktiska skäl. Särskilt har därvid åberopats, att regler av liknande innehåll, vilka tidigare funnits i 44 § byggnadslagen, hade borttagits i samband med att bestämmelserna om zonexpropriation infördes. Som skäl för slopandet av bidragsreglerna angavs då, att de varit alltför komplicerade för att kunna praktiskt användas och faktiskt aldrig tillämpats (se NJA II 1953 sid. 454 och 461). Emellertid hade dessa regler en generell räckvidd, och i det nu föreliggande, mera begränsade sammanhanget synes förhållandet mellan kostnader och nytta vara mera påtagligt, varför stadganden om bidragsplikt kan tänkas bli enklare och lättare att tillämpa. I varje fall synes det hovrätten önskvärt att utreda möjligheterna att på ett direkt sätt reglera bidragsplikten. Hovrätten vill i detta sammanhang antyda möjligheten att avgöra ekonomiska frågor genom bestämmelser om obligatorisk skiljedom, förslagsvis efter mönster av skiljemannaförfarandet i arrendelagstiftningen.

I fråga om lämpligheten av den föreslagna bestämmelsen om att Kungl. Maj:t vid bestämmande av vad som må lösas skall taga skälig hänsyn till markägares önskemål att förena sig med staden om saneringsåtgärderna och gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande är meningarna delade.

Av de myndigheter, som intar en kritisk hållning till nämnda bestämmelse må till en början nämnas *justitiekanslersämbetet*. Ämbetet — som i annat sammanhang framhåller önskvärdheten av att genom skilda åtgärder främja saneringsverksamhet från de enskilda fastighetsägarnas sida — finner bestämmelsen något dunkel till sin innebörd mot bakgrunden av att den allmänna förutsättningen för expropriation bör vara, att tvångsingripande i det särskilda fallet finnes nödvändigt för att trygga det åsyftade ändamålet. Under hänvisning härtill och till de svårigheter, som i enlighet med de vid betänkandet fogade reservationerna från två av utredningens experter kan i skilda hänseenden befaras uppkomma vid tillämpningen av stadgandet, förordar ämbetet att stadgandet icke upptages i lagen.

Av samma mening är *hovrätten över Skåne och Blekinge*, som bl. a. anför.

Ett stadgande av denna innebörd kan väl synas önskvärt ur den synpunkten att det ger uttryck åt att man i första hand bör söka lösa föreliggande problem genom förhandling med fastighetsägarna och att inlösningsrätt enligt det nya stadgandet ej bör användas i större omfattning än som visar sig nödvändigt. Det kan dock ej bortses från att ett stadgande av denna innebörd, såsom utredningens expert stadsjuristen Westman framhåller, medför tekniska och ekonomiska olägenheter. Då stadgandet är avsett att tillämpas vid prövning av ansökan om lösningsrätt, ställer det Kungl. Maj:t inför uppgiften att överpröva kommunens ställningstagande under de förhandlingar som föregått framställningen. Hovrätten finner denna konsekvens icke vara godtagbar och biträder den av herr Westman uttalade uppfattningen att sista punkten i paragrafen bör utgå.

Även *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* anser, att sagda bestämmelse icke bör upptagas i lagen, och hänvisar härvid bl. a. till att inlösningsregeln i 44 a § icke är avsedd att utnyttjas som ett markpolitiskt instru-

ment, att expropriation för det åsyftade ändamålet med all säkerhet icke kan betraktas som ekonomiskt fördelaktig samt att fråga är om en bebyggelse, som under långliga tider blivit från underhållssynpunkt styvmoderligt behandlad.

I likhet med utredningen anser *Svea hovrätt* angeläget, att enskilda fastighetsägares medverkan tages i anspråk vid saneringen. Hovrätten framhåller, att syftet med denna form av expropriation icke är att överföra fastigheterna i allmän ägo utan blott att få dem sanerade och att kommunernas kostnader härför säkerligen ofta blir betydande, varför det är önskvärt att få till stånd saneringar i enskild regi. Utredningens åsikt, att en bestämd förutsättning härför måste vara, att saneringsföretaget icke omöjliggöres eller väsentligt försvåras delas av hovrätten, som jämväl anser det nödvändigt att privat sanering genomföres i lämpliga saneringsenheter, på önskvärt sätt och inom skäligen tid. För att säkerställa detta och samtidigt klargöra fastighetsägarnas ställning bör emellertid lagtexten utbyggas, eventuellt efter mönster av 45 § andra stycket byggnadslagen.

Näringslivets byggnadsdelegation framhåller i sitt yttrande, att Stockholms stad i sin begäran om lagstiftningsåtgärder uttalat, att enighet förelagat om att inlösen icke bör tillgripas, då vederbörande fastighetsägare visar sig beredda och i stånd att på egen hand genomföra ett godtagbart miljöskyddsprogram. Enligt delegationens åsikt går det föreliggande lagtextförslaget betydligt utöver vad staden begärt och angivit som erforderligt. Delegationen hävdar, att den nu ifrågavarande bestämmelsen på utredningsstadiet förutsätter en viss underkastelse från den enskildes sida i hans förhållande till staden och uppreser krav på bindande utfästelser i förening med ställandet av säkerheter. Rimliga skäl för denna skärpning saknas samtidigt som den synes oförenlig med en fri prövning av lösenrätten. Markägarens vilja och förmåga att genomföra eller medverka till åtgärderna bör vara avgörande för frågan om vad som må lösas.

Slutligen må nämnas, att *överståthållarämbetet* i sitt yttrande framhållit, att villkoret om att utfästelse skall ges från den enskilde markägarens sida synes lämpligt med hänsyn till kravet på stadga och resultat i saneringsarbetet och därför icke bör eftergivnas, samt att *Svenska stadsförbundet* i förevarande hänseende bl. a. uttalat, att den av utredningen valda lösningen möjligen kan komma att något komplicera tillämpningen på bekostnad av effektiviteten. Förbundet tillägger emellertid, att det för sin del tror, att utredningsförslaget innebär en välavvägd bedömning och att den nu berörda frågan praktiskt sett har underordnad betydelse.

I anslutning till de nu berörda spörsmålen må slutligen nämnas, att *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* föreslår, att Kungl. Maj:ts prövning av framställning om expropriationstillstånd skall avse endast vikten av att i huvudsak bevara visst stadsparti. Möjligheterna att på ett tidigt stadium göra närmare överväganden om kostnaderna till grund för anbud från fastighetsägarna synes nämligen ringa. För säkerställande av skäligen hänsyn till de enskilda fastighetsägarna bör Kungl. Maj:ts beslut ange de närmare för-

utsättningar, under vilka expropriation kan få komma till stånd, och det bör sedan ankomma på expropriationsdomstol att från fall till fall pröva, i vad mån förutsättning för inlösen är för handen.

Utredningens förslag om den tidpunkt, då inlösen tidigast skall kunna medgivas, har lämnats utan erinran i flertalet remissyttranden. *Svea hovrätt* ifrågasätter emellertid, om det är riktigt, att låta en tillämnad stadsplanereglering vara förutsättning för inlösen. Hovrätten hänvisar härvidlag till att saneringsverksamheten — i motsats till vad fallet är vid ingripanden enligt 44 eller 45 §§ byggnadslagen — icke går ut på att åstadkomma en helt ny bebyggelse utan i stället syftar till att bevara värdefulla byggnader och bibehålla bestående stadsplan. Förslaget i denna del är även ägnat att inge betänkligheter med hänsyn till fastighetsägarnas intressen. Hovrätten anför härutinnan.

Enligt lagförslaget torde det ej erfordras mera av utredning om de avsedda saneringsåtgärderna, än att ett mycket allmänt utkast till stadsplan eller ändring av sådan plan skall ha framlagts. Såsom förebild synes ha anlitats nyssnämnda bestämmelser i byggnadslagen, särskilt reglerna i 44 § om zon-expropriation. Vid denna expropriationsform framstår det ofta som nödvändigt att inskrida på ett mycket tidigt stadium, om man vill motverka påtagliga risker för en väldig markvärdestegring. Vid här ifrågavarande saneringar torde däremot, såsom utredningen påpekat, den värdeökning som kan uppstå bli av måttlig omfattning, och den torde ofta understiga kostnaderna för saneringen. Det allmänna synes därför knappast ha behov av att inskrida med expropriationsbeslut på ett tidigt stadium. För fastighetsägarnas del är det däremot av mycket stor betydelse att kunna överblicka, om de har ekonomiska möjligheter att själva utföra saneringen eller bidra till åtgärdernas genomförande. De behöver därför ha uppgifter om det tillämnade företagets omfattning och beskaffenhet. På grund härav synes det böra stadgas, att expropriationsansökan skall vara åtföljd av dylika uppgifter.

Liknande synpunkter framföres i yttrandet från *överståthållarämbetet*. Ämbetet framhåller särskilt att, om inlösenförfarandet grundas på en mera skissartad plan, denna kan senare behöva frångås eller detaljutformas på ett sätt, som medför att förutsättningarna för av enskild gjord utfästelse brister, liksom det är möjligt att en fastighetsägare, som icke ansett sig kunna binda sig genom utfästelse, vid kännedom om de mera detaljerade planerna finner sig ha bort medverka. Enligt ämbetets mening vore det i och för sig naturligt att fordra åtminstone av stadsfullmäktige antagen stadsplan. Farhågorna för att färdiga stadsplaner skall verka förhöjande på inlösensummorna anser ämbetet icke böra överdrivas med hänsyn till här föreliggande speciella förhållanden med krav på i huvudsak oförändrat byggnadssätt samt betydande och osäkra investeringar. Vilka olägenheter ett krav på antagen stadsplan skulle medföra med hänsyn till de behov av jämkningar, som sedermera kan finnas behövligen av tekniska skäl, är svårt att överblicka. Ämbetet har icke blivit övertygat om hållbarheten av de skäl utredningen anfört på denna punkt. Om krav på fastställd stadsplan anses icke böra uppställas, bör i allt fall av principiella skäl i lagtexten intagas bestämmelse om att vid an-

sökan om inlösen skall fogas utredning, utvisande de åtgärder, som avses vidtagna beträffande mark och byggnader inom saneringsområdet, jämte i förekommande fall erforderliga gemensamhetsanordningar.

Även *Sveriges advokatsamfund* riktar kritik mot förslaget i denna del. Om en markägare skall kunna binda sig för att förena sig med staden om ifrågasatta saneringsåtgärder och göra utfästelser om att bidra till deras genomförande, måste han veta dessa åtgärder som skall vidtagas och vilka konsekvenser åtgärderna kommer att medföra för hans del. Han bör sålunda ha kännedom om förändringar i stadsplanen och tomtindelningen och huruvida avsikten är att bebyggelsen på tomten skall stå kvar, till vilken standard det eventuellt krävs att han skall upprusta sin egen byggnad och i vilken omfattning gemensamhetsanordningar berörande hans fastighet är avsedda att komma till stånd. Stadens önskemål att förvärva äganderätt till marken redan på planeringsstadiet väger icke så tungt, att detta bör ges företräde framför fastighetsägarnas intresse att, innan de skall bestämma om de vill göra sådana utfästelser som avses i 44 a § få noggrann kännedom om vilka saneringsåtgärder som skall vidtagas och vad saneringen kommer att innebära för deras del. Fastställd stadsplan utgör härvidlag den yttersta ramen.

Skäl av samma innebörd återopas jämväl av *Näringslivets byggnadsdelegation* mot förslaget på denna punkt. Delegationen hävdar bl. a., att den rättssäkerhet, som är förknippad med stadsplaneinstitutet, icke får av förhandlingstaktiska skäl undandragas den enskilde.

Med avseende å begreppet kulturhistoriskt värdefull bebyggelse framhåller *byggnadsstyrelsen*, att detta begrepp givetvis måste ges en så vidsträckt innebörd, att däri även inrymmes sådan bebyggelse från olika tider — utan fixerad åldersgräns — som bedömes utgöra en god exponent för då rådande byggnadsskick. *Samfundet för hembygdsvård* framhåller, att bebyggelse typer, som mera genom sin särart än genom sin ålder eller estetiska utformning kan betraktas som kulturhistoriskt värdefulla ej bör förglömmas. I yttrandet av *Föreningen för samhällsplanering* hävdas, att definitionen av ifrågavarande begrepp måste inrymma totalmiljöer, inom vilka endast gatulinjer och hushöjder är värda att bevara i en bebyggelse, där de enskilda byggnaderna var för sig icke kan anses kulturhistoriskt värdefulla.

Beträffande rekvisitet för inlösen enligt den föreslagna 44 a § byggnadslagen, att fråga är om uppenbart vanvårdad bebyggelse eller om bebyggelse, som eljest företer väsentliga brister av beskaffenhet att försvåra genomförandet av en lämplig stadsplan, har några remissinstanser ansett, att ett sådant krav i alltför hög grad begränsar möjligheterna att tillämpa paragrafen. Sålunda framhåller *riksantikvarieämbetet* — till vars mening *Nordiska museets nämnd* ansluter sig — att i de fall, då uppenbar vanvård kan sägas föreligga, förfallet i regel torde ha gått så långt, att istånd-

sättning knappast längre är möjlig. I nu förevarande hänseende bör därför allenast upptagas den förutsättningen, att bebyggelsen företer väsentliga brister i fråga om underhåll eller eljest av beskaffenhet att försvåra genomförandet av en lämplig stadsplan. En liknande uppfattning kommer till uttryck i yttrandet från *Hyresgästernas riksförbund*.

Ytterligare må i detta sammanhang nämnas, att såväl *riksantikvarieämbetet* som *Svenska kommunaltekniska föreningen* hemställt, att stadgandet måtte förtydligas, så att därav klart framgår, att även fastighet mot vars skick icke kan riktas anmärkning kan få inlösas. Ämbetet framhåller, att det kan vara nödvändigt att förvärva även sådan fastighet för att genomföra ett saneringsprojekt av det slag, som 44 a § byggnadslagen avser att möjliggöra. Från föreningens sida betonas bl. a., att det kan vara angeläget att bevara även icke vanvårdad byggnad, som exempelvis hotas av rivning.

I ett par yttranden har särskilt uppmärksammats frågan om riksantikvarieämbetets medverkan vid inlösningsärenden enligt den föreslagna 44 a § byggnadslagen. *Länsstyrelsen i Uppsala län* och *överlantmätaren i samma län* föreslår sålunda, att uttrycklig föreskrift meddelas därom, att riksantikvariens yttrande skall inhämtas. Som skäl härför anföres från länsstyrelsens sida, att det huvudintresse stadgandet skall tillgodose faller inom riksantikvariens ämbetsområde, samt att vissa garantier torde vara behövliga mot ett utnyttjande av inlösenmöjligheterna på bevelsgrunder, som endast i ringa mån anknyter till de syften lagändringen avser att befrämja. I anslutning härtill må nämnas, att *lantmäteristyrelsen* i sitt yttrande ifrågasatt, om icke expropriationslagens bestämmelser om återlösningsrätt till exproprierad egendom bör vara tillämpliga i de fall som avses i 44 a § byggnadslagen.

Förutvarande fastighetsägares och hyresgästers rätt till återförvärv av exproprierad egendom efter saneringen har berörts i några remissyttranden. *Justitiekanslersämbetet* framhåller sålunda, att en upplåtelse av fastigheterna med tomträtt i många fall torde vara lämplig. Med hänsyn särskilt till de nuvarande fastighetsägarnas och hyresgästernas intressen synes hithörande spörsmål vara förtjänta av att ytterligare uppmärksammas under lagstiftningsärendets fortsatta behandling. Liknande synpunkter anföres av *Svea hovrätt*. Särskilt som det i regel icke torde föreligga motiv för det allmänna att behålla fastigheterna, finns det enligt hovrättens mening mycket starka skäl för att i främsta rummet de tidigare ägarna får tillfälle att förvärva fastigheterna med äganderätt eller tomträtt efter saneringen. Beträffande tomträttsupplåtelser framhåller hovrätten, att dessa från de tidigare ägarnas synpunkt har den fördelen att priserna, som efter saneringen kan väntas stiga avsevärt, blir mindre än vid upplåtelse med äganderätt. Å andra sidan är det antagligt, att de tidigare ägarna om möjligt önskar återfå fastigheterna med äganderätt. Vidare framhålles bl. a. att skälig hänsyn bör tagas till dem som, utan att ha varit fastighetsägare, under

längre tider haft sin bostad eller rörelse i sanerade fastigheter. I den mån det visar sig praktiskt ogörligt att lagstifta i dessa frågor, bör åtminstone eftersträvas att uppdraga vissa allmänna riktlinjer till ledning för kommunernas handlande och för att få stadga i tillämpningen.

Även i yttrandet från *Sveriges advokatsamfund* uppmärksammas nyssnämnda spörsmål. Med hänvisning till att bebyggelsen till övervägande del icke skall rivas framhåller samfundet, att det i åtskilliga fall kan innebära ett onödigt kraftigt ingrepp i fastighetsägarens rättssfär att genom en i vanlig ordning fullföljd expropriation skilja honom från besittningen till byggnaderna. Med hänsyn härtill bör övervägas, huruvida expropriationstillstånd beträffande marken i sådana fall, då bebyggelsen skall kvarstå, på yrkande av fastighetsägaren skall kunna förknippas med skyldighet för staden att vid expropriationens fullbordande upplåta mark för befintliga byggnader med tomträtt. Liknande synpunkter gör sig gällande beträffande hyresgästerna och det synes sannolikt, att man genom ett arrangemang av antydd art i åtskilliga fall skulle på ett smidigt sätt kunna tillgodose såväl stadens som fastighetsägarnas och hyresgästernas berättigade intressen.

Vad slutligen beträffar förslaget om ändring i expropriationslagen har från några håll förordats modifikationer i ett par hänseenden. *Svea hovrätt* anser i likhet med utredningen, att expropriation enligt den föreslagna lydelsen av 1 § första stycket 12 nämnda lag bör kunna omfatta också ett lämpligt område omkring byggnaderna, men anser att detta syfte ej står väl samman med den föreslagna jämkningen av ordalagen i bestämmelsen. Även vissa andra remissorgan, bland andra *lantmäteristyrelsen*, har uttalat önskemål om ett förtydligande av lagtexten i denna del. I fråga om initiativrätten till expropriation enligt nyssnämnda lagrum hävdar *byggnadsstyrelsen*, att denna bör tillkomma styrelsen och riksantikvarien. Styrelsen anser bl. a., att utvidgningen av lagrummet skapar förutsättningar för expropriation av bebyggelsegrupper, stadspartier eller hela stadsdelar — exempelvis Gamla Stan i Stockholm — och att det vid tillämpningen otvivelaktigt uppkommer bedömningsfrågor av hög valör, vilka förutsätter ingående kunskaper och erfarenheter även inom andra ämnesområden än de antikvariska, särskilt beträffande planlägningsfrågorna. Från denna synpunkt är det icke riktigt att i 108 § expropriationslagen bibehålla regeln att frågan om expropriation av nu avsett slag må väckas endast av riksantikvarien. *Föreningen för samhällsplanering* anser initiativrätten böra tillkomma endast byggnadsstyrelsen.

Departementschefen

Byggnadsverksamheten i landet har under de senaste årtiondena nått en omfattning, som saknar varje tidigare motstycke. Samtidigt som nya markområden tagits i anspråk för bebyggelse, har arbetet med att åstadkomma en behövlig förnyelse av äldre byggnadsbestånd skjutit fart. Särskilt inom de större tätorterna har genomförts omfattande saneringsföretag, vilka lett till att äldre uttjänt bebyggelse kommit att ersättas med nya hus, trafikleder och andra anordningar, ägnade att bättre tillgodose en modern tids fordringar.

Strävandena att åstadkomma en sanering av områden med föråldrad tätbebyggelse har på senare år föranlett flera reformer inom bl. a. byggnadslagstiftningen. Här må blott erinras om ett par sådana reformer, nämligen 1953 års lagstiftning om zonexpropriation — tillkommen med tanke företrädesvis på det fall, att en mera genomgripande stadsreglering erfordras för att tillgodose den växande trafikens krav — samt den år 1959 genomförda ändringen i byggnadslagens bestämmelser om tomtindelning, varigenom erhöles ökade möjligheter att få till stånd en rationell sanering inom byggnadskvarteren.

Ice sällan ingår i den äldre bebyggelsen enstaka byggnadsverk med ett från historisk eller kulturhistorisk synpunkt framträdande värde. Det förhållandet, att byggnadsverksamheten numera är i hög grad inriktad på uppgiften att sanera områden med äldre bebyggelse, har naturligen medfört att behovet av skydd för sådana byggnadsverk fått ökad aktualitet. De brister, som lagstiftningen varit behäftad med när det gällt att tillgodose detta behov, har i betydande utsträckning avhjälpes genom den år 1960 tillkomna lagen om byggnadsminnen. I själva verket erbjuder denna lag i förening med de föreskrifter, som i kulturminnesvårdens intresse givits i byggnads- och expropriationslagstiftningen, goda möjligheter att åstadkomma skydd för individuellt märkliga byggnadsverk.

I det nu förevarande lagstiftningsärendet har uppmärksamheten riktats på en saneringssituation, som kännetecknas av att bebyggelsen inom en hel stadsdel — Gamla Stan i Stockholm — har ett särskilt värde från historisk och kulturhistorisk synpunkt och därför icke bör ersättas med ny bebyggelse. Det förhåller sig emellertid här icke så, att varje enskild byggnad har ett särskilt kulturvärde, utan värdet ligger i helheten, i miljön.

För att avvärja en hotande förslumning av Gamla Stan synes angeläget, att en upprustning av stadsdelens bebyggelse kommer till stånd utan onödigt dröjsmål. Stockholms stad har jämväl vidtagit åtgärder i sådant syfte och är — enligt vad som erfarits — beredd att aktivt engagera sig i denna kostnadskrävande uppgift. Den huvudlinje för saneringsverksamheten, som staden förklarar sig vilja fullfölja, innebär — i korthet — att byggnadsbeståndet skall upprustas och moderniseras, varvid samtidigt skall tillses, att bebyggelsens huvudsakliga karaktär och helst även åtskilliga detaljer i mil-

jön bevaras. Det är emellertid icke meningen, att stadsdelen skall förvandlas till ett museum, utan den skall för framtiden utgöra ett levande inslag i stadsbilden. Detta betyder, såsom expropriationsutredningen betonat, att ett av huvudändamålen med verksamheten blir att bereda i görlig mån fullvärdiga lokaler för dem, som bor inom stadsdelen eller har sin verksamhet förlagd till densamma. Från sakkunnigt håll har också uttalats, att bebyggelsen icke kan helt behållas i sitt nuvarande yttre skick. I viss omfattning måste man bygga om och bygga nytt.

Utredningen har belyst de många svårigheter, som är förenade med en upprustning av Gamla Stan. Bebyggelsen är starkt sammanträngd och på flera håll synnerligen bristfällig. Tomtytorna är i regel mycket små och byggnaderna ligger invid trånga gator och gränder. Grundläggningsförhållandena är på sina håll mycket besvärliga. Redan av dessa skäl kan saneringen i åtskilliga fall icke komma till stånd, med mindre arbetet utföres gemensamt för en större eller mindre grupp av hus. Men även från andra synpunkter kan det vara önskvärt eller rent av nödvändigt, att närliggande fastigheter saneras i ett sammanhang. Byggnader måste ibland sammanslås för att lämpliga planlösningar och förvaltningsenheter skall kunna åstadkommas. Den gallring av byggnadsbeståndet, som bör ske för att bostäder och övriga lokaler skall få tillgång till ljus och luft, innebär att en del fastigheter frilägges helt eller nästan helt, medan andra får behålla sitt byggnadsbestånd obeskuret. Av dessa och andra skäl kan det bli nödvändigt att göra — stundom rätt betydande — jämkningar i nuvarande fastighetsindelning. I sammanhanget är ytterligare att beakta behovet av gårdsutrymmen och andra anordningar till gemensam nytta för flera fastigheter.

Till de tekniskt betonade svårigheterna kommer problem av ekonomisk art. Från privatekonomisk synpunkt lär en sanering av förevarande art knappast te sig lönande, och det kan förutses, att insatser måste göras från samhällets sida. Under sådana förhållanden blir det givetvis särskilt angeläget, att verksamheten bedrivs så rationellt som möjligt och att onödiga kostnader undviks. Ett krav, som rimligen icke kan lämnas obeaktat, är att samtliga de fastigheter, som drar en påtaglig nytta av vissa åtgärder — exempelvis en gårdssanering — också deltar i kostnaderna för dessa åtgärder.

Det hittills sagda har närmast tagit sikte på förhållandena i Gamla Stan i Stockholm. Bebyggelsen i denna stadsdel har visserligen en för vårt land unik karaktär, men i sammanhanget kan likväl icke bortses från att det även på andra håll i landet finns stadsbebyggelse av stort historiskt eller kulturhistoriskt intresse. En önskvärd upprustning av sådana tätbebyggda områden kan, såsom utredningen och åtskilliga remissorgan framhållit, vara förenad med svårigheter av liknande art, som de nyss berörda.

Tydligt är således att verksamhet, som tar sikte på att upprusta och bevara områden med historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, kan vara i behov av att i betydande utsträckning samordnas och stå under enhetlig ledning för att kunna genomföras på lämpligt sätt, inom skälig tid och till rimliga kostnader. Med avseende å stora delar av bebyggelsen i

Gamla Stan ger det förebragta utredningsmaterialet vid handen, att ett sådant tillvägagångssätt är den enda möjliga lösningen.

Av det anförda följer att en rationell sanering av här avsedd art icke kan komma till stånd med mindre enighet föreligger mellan alla berörda markägare om nödvändigheten av tillämnade åtgärder, om det sätt på vilket åtgärderna skall genomföras och om hur kostnaderna skall bestridas. Det säger sig självt, att det mången gång måste stöta på oöverkomliga hinder att åvägabringa enighet i alla dessa hänseenden. Och även för det fall att ett positivt intresse för uppgiften finns, kan det av ekonomiska skäl visa sig ogörligt att fullfölja densamma.

Utredningen har berört spörsmålet, i vad mån det är möjligt att genom ekonomiskt stöd från det allmännas sida få till stånd en önskvärd, rationell upprustning av sådan äldre bebyggelse, som nu är i fråga, men funnit att en åtgärd av dylik innebörd icke ensam för sig kan säkerställa, att saneringen kommer till stånd på lämpligt sätt och inom skälig tid. Jag delar denna uppfattning. Med anledning av vad i remissyttrandena anförts beträffande finansieringsfrågan, vill jag emellertid framföra ytterligare några synpunkter på denna fråga.

Till en början vill jag härvid erinra om att jag redan tidigare haft anledning att taga ställning till frågan om ekonomiskt stöd åt sådan verksamhet, som syftar till att upprusta och bevara enstaka kulturhistoriskt märkliga byggnadsverk. I prop. 1960: 161 med förslag till lag om byggnadsminnen anförde jag sålunda, efter samråd med chefen för socialdepartementet, att det icke borde vara uteslutet att, för det fall att en ombyggnad av kulturhistoriskt synnerligen märklig byggnad drog avsevärda kostnader och finansieringen av företaget icke kunde ordnas på sedvanliga villkor, staten tillsköt ett extra lån. Jag förordade härvid, att den ökade krediten skulle ges i form av en höjning av det statliga bostadslån, som normalt kunde beviljas, samt tillade att det torde ankomma på Kungl. Maj:t att pröva eventuella framställningar om dylikt extra lån. Detta uttalande föranledde ingen erinran från riksdagens sida (prop. s. 42, L³U 32; rskr 377).

Givet är att en sanering av här avsedd art kan komma att beröra åtskilliga byggnader av stort kulturhistoriskt intresse, och jag anser icke uteslutet, att förhållandena härvid stundom kan vara sådana, att det framstår som motiverat att i nyss angiven ordning stödja ombyggnad av enstaka synnerligen märkliga byggnadsverk. Uppenbart är emellertid, att det av finansiella skäl och av rättvisehänsyn icke kan komma i fråga att för upprustningen av Gamla Stan tillhandahålla allmänna medel i den omfattning, att det enbart med sådana åtgärder blir möjligt att åvägabringa en modernisering av bebyggelsen inom stadsdelen. Om det framdeles vid något tillfälle skulle visa sig oundgängligen erforderligt att i större omfattning vidtaga åtgärder för att rädda bebyggelse av omistlig karaktär och ett dylikt företag icke kan genomföras, med mindre statligt stöd lämnas i vidare omfattning än nyss sagts, har en helt ny situation inträtt, och frågan om ett vidgat statligt stöd får då övervägas mot bakgrunden av förhållandena i det särskilda fallet.

Med hänsyn till vad i det föregående anförts rörande förutsättningarna i tekniskt och ekonomiskt avseende för att genomföra en saneringsverksamhet av här avsedd art, anser jag — i likhet med utredningen — att det icke är att räkna med att upprustningen skall, annat än i begränsad utsträckning, komma till stånd på enskilt initiativ. Gällande lagregler ger vid andra saneringssituationer än den nu åsyftade samhället möjlighet att ingripa, när enskilda markägare icke är beredda att medverka. Tillräckliga möjligheter i sådant avseende föreligger emellertid icke här. Byggnadslagens inlösningsregler, som företrädesvis tar sikte på det fall, att befintlig bebyggelse skall ersättas med ny, kan endast undantagsvis komma till användning, och bestämmelserna i övrigt i byggnadslagstiftningen, lagen om byggnadsminnen och expropriationslagen är likaledes otillräckliga.

I det anförda ligger enligt min mening starka skäl för en lagstiftning, som gör det möjligt för staden att, om så erfordras, ingripa för att genomföra saneringen i egen regi. En dylik lagstiftning bör därför, såsom utredningen och flertalet remissorgan förordat, komma till stånd.

I detta sammanhang bör uppmärksammas, att 1954 års fastighetsbildningskommitté i sitt remissyttrande över expropriationsutredningens förslag förutskickat, att kommittén inom en nära framtid kommer att framlägga förslag till lagstiftning om gemensamhetsanläggningar. Det finns skäl att antaga, att bestämmelser om sådana anläggningar kan bli ett i flera avseenden värdefullt komplement till den nu förordade lagstiftningen. Mer än ett komplement därtill kan bestämmelser av antydd art dock icke bli. Det finns därför icke anledning att — såsom förordats av några remissorgan — avvakta fastighetsbildningskommitténs förslag.

Den föreslagna lagstiftningen har främst aktualiserats av förhållandena i Gamla Stan. Med hänsyn till vad jag tidigare anfört bör den emellertid ges sådan räckvidd, att den vid behov kan tillämpas även inom andra områden. Tillämpningsområdet bör dock avgränsas så, att lagstiftningen i första hand tar sikte på situationer, då fråga är om förhållandevis omfattande åtgärder för upprustning av märklig tätbebyggelse. Med hänsyn härtill synes lämpligast att de huvudsakliga lagreglerna göres tillämpliga med avseende å områden, inom vilka bebyggelsen har sådan karaktär, att stadsplan utgör ett lämpligt instrument för bebyggelseregleringen. Dessa bestämmelser bör såsom utredningen föreslagit upptagas bland byggnadslagens regler om inlösen av mark för saneringsändamål genom att omedelbart efter stadgandet om zonexpropriation i 44 § införes en ny paragraf, betecknad 44 a §. Därjämte erfordras för genomförande av saneringsåtgärder av mindre omfattning än nu åsyftats ändring i expropriationslagen. Härtill återkommer jag i det följande.

Vad angår den närmare utformningen av den föreslagna nya paragrafen i byggnadslagen anser jag mig böra först taga ställning till frågan om expropriationsområdets avgränsning.

Av de i det föregående redovisade förutsättningarna för saneringsverksamheten följer enligt min mening att lagregeln, om den skall fylla sitt

syfte, måste utformas så att garantier vinnes för att saneringen kan genomföras i lämpliga enheter. Inlösningsbefogenheten bör med hänsyn härtill i princip avse hela det område, som direkt berörs av tillämnade åtgärder, d. v. s. vad som från teknisk synpunkt utgör en lämplig saneringsenhet. Befogenheten kommer därvid att gälla även med avseende å mark, som det är nödvändigt att taga i anspråk för exempelvis ledningsändamål. Det ligger emellertid i sakens natur att det endast i sällsynta fall kan komma i fråga att enbart för sådant ändamål inlösa mark med äganderätt. Spörsmålet om behovet av att i byggnadslagen upptaga särskilda bestämmelser om inlösen av begränsad rätt till mark kommer, enligt vad jag inhämtat, att inom den närmaste tiden utredas av 1954 års fastighetsbildningskommitté. I avbidan på resultatet av denna utredning är jag icke beredd att i nu förevarande sammanhang förorda en särbestämmelse av dylik innebörd. Såsom nyss antytts bör inlösen av mark med äganderätt enligt den nu förordade lagstiftningen givetvis icke medgivas, om det ändamål, för vilket inlösen avses skola ske, ändock kan anses säkerställt, t. ex. genom servitutsinteckning.

Jag delar utredningens uppfattning, att det icke finns anledning att i den förordade lagregeln upptaga en motsvarighet till regeln om värdestegringsexpropriation i 44 § byggnadslagen. Som jag förut framhållit, är det emellertid angeläget att tillse att fastigheter, som drar väsentlig nytta av åtgärder inom saneringsområdet, också deltar i kostnaderna för dessa. För att säkerställa detta har utredningen föreslagit, att inlösningsbefogenheten i princip bör omfatta — förutom den av åtgärderna direkt berörda marken — jämväl annan inom saneringsområdet eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vars ändamålsenliga utnyttjande åtgärderna kan väntas bli av väsentlig betydelse. Samtidigt har emellertid understrukits, att ett utövande av inlösningsbefogenheten i nu avsedda fall endast undantagsvis lär bli aktuellt. Utredningen har härvidlag hänvisat till att det i regel bör vara möjligt att träffa överenskommelser om den bidragsskyldighet, som bör åvila berörda markägare gentemot staden. I ett remissyttrande har emellertid den föreslagna inlösningsregeln för hithörande fall avstyrkts. I stället har föreslagits, att bidragsskyldigheten direkt regleras i lag, varvid tillika antytts möjligheten av att införa bestämmelser om obligatorisk skiljedom i ekonomiska frågor. Med anledning av detta förslag vill jag erinra om att 44 § byggnadslagen ursprungligen innehöll en regel av dylik innebörd. Regeln befanns emellertid olämplig av praktiska skäl och utmönstrades ur lagstiftningen i samband med 1953 års ändringar i byggnadslagen. Förhållandena i nu förevarande sammanhang skiljer sig icke så väsentligt från dem, som avsågs med den slojade regeln, att det kan anses motiverat att återinföra en dylik reglering. Härtill kommer att behovet av en regel om tvångsinlösen icke helt undanröjes genom att bidragsfrågan i en eller annan form regleras i lag. På grund härav och då antalet verkliga tvister om bidragsskyldighet icke torde komma att bli stort, finner jag icke skäl att i nu förevarande hänseende frångå utredningens förslag.

För att de synnerligen viktiga sociala och kulturella intressen, som upp-
bär den nu förordade lagstiftningen, skall tillgodoses, är det således enligt
min mening nödvändigt att tillskapa en expropriationsbefogenhet med jäm-
förelsevis vida yttergränser. Härav följer emellertid ingalunda, att befogen-
heten i varje situation bör kunna utnyttjas i hela sin vidd. Fastmera ter
det sig från allmän synpunkt angeläget, att den i det särskilda fallet icke
utnyttjas längre än som är ofrånkomligen nödvändigt. Självfallet är det
också önskvärt att enskilda markägare, i den utsträckning så visar sig möj-
ligt, medverkar till att saneringen genomföres. Till grund för vad jag nu an-
fört ligger givetvis den uppfattningen, att det är viktigt samhällsintres-
se, att den enskilde kan känna trygghet i besittningen av sin egendom. För
expropriationsrättens del har detta trygghetskrav kommit till uttryck i den
av utredningen åberopade allmänna regeln, att expropriation icke får till-
gripas med mindre så är nödvändigt för att tillgodose ett i lag angivet expo-
priationsändamål.

Av vad nu anförts följer, att jag är ense med utredningen därom, att nyss-
nämnda allmänna expropriationsregel bör gälla även här. Det torde ankoma
på Kungl. Maj:t att i varje särskilt fall avgöra, huruvida expropriation
enligt den nu förordade lagstiftningen får äga rum. Härigenom lär i till-
räcklig mån komma att tillgodoses kravet på att inlösen icke bör komma
till stånd, då saneringens ändamålsenliga genomförande kan säkerställas på
annat lämpligt sätt. Om det befinnes, att saneringen med lika eller större
fördel kan verkställas genom markägarnas försorg bör expropriationsansök-
ningen avslås. Såsom utredningen anført, lär en dylik princip jämväl stå i
överensstämmelse med stadens intresse att i görlig mån nedbringa kost-
naderna för verksamheten.

Med hänsyn till det sist sagda och till saneringsverksamhetens bristande
lönsamhet torde frågan, huruvida fastighet bör undantagas från expropria-
tion, icke komma att aktualiseras annat än i ett begränsat antal fall. Såsom
utredningen anført, lär dessa fall företrädesvis komma att avse situationer,
då expropriationsanspråket omfattar fastighet, vilken redan befinner sig i
tillfredsställande skick eller med fördel kan iståndsättas för sig, eller ock en
grupp av fastigheter, vilkas ägare förenat sig om att genomföra saneringen
i egen regi.

Att, såsom i ett remissyttrande föreslagits, med tanke på dessa fall i för-
fattningstexten införa en regel av ungefär motsvarande innebörd, som den i
45 § andra stycket byggnadslagen införda bestämmelsen — d. v. s. en re-
gel som väl närmast finge gå ut på att Kungl. Maj:t, vid tvekan om fas-
tighetsägares vilja och förmåga att ombesörja åtgärderna i egen regi, hade
att föreskriva viss skälig tid inom vilken åtgärderna borde genomföras, vid
äventyr att inlösen eljest finge ske — finner jag icke lämpligt. Byggnadsla-
gens 45 § tar sikte på det fall, att enstaka fastighet behöver saneras för att
bebyggelsen skall bringas i överensstämmelse med fastställd stadsplan. I
förevarande fall åter är fråga om sanering i ett sammanhang av — ofta
starkt förslummad — bebyggelse på ett flertal fastigheter. Nödvändigt är

sålunda, att åtgärderna genomföres efter en i förväg noga genomtänkt plan och — ofta — i viss bestämd tidsföljd. Saneringsplanen kan vidare i sin tur vara beroende av planer för angränsande saneringsenheter, bl. a. så tillvida att upprustningen inom dessa enheter icke lämpligen kan ske, förrän förstnämnda fastigheter sanerats. Slutligen är att beakta, att ett dröjsmål med saneringen stundom kan vara vådligt med hänsyn till det skick vari bebyggelsen befinner sig. Jag kan följaktligen icke förorda, att i författningstexten införes en bestämmelse av nyss antytt innehåll. I överensstämmelse med utredningens förslag synes i stället böra överlämnas åt Kungl. Maj:t att, under hänsynstagande till samtliga på frågan inverkan omständigheter, från fall till fall pröva, huruvida fastighet bör omfattas av expropriationstillstånd.

Redan i det föregående har jag nämnt vissa situationer, då det bör kunna vara möjligt att undantaga i saneringsenheten ingående fastighet från expropriation. I detta sammanhang vill jag — med tanke på möjligheten av att lagstiftning om gemensamhetsanläggningar framdeles kommer till stånd — ytterligare framhålla, att expropriation ej heller bör ifrågakomma, för den händelse saneringsintresset, sådant detta i det föregående preciserats, med lika eller större fördel kan tillgodoses genom tillämpning av sådan lagstiftning. I övrigt kan jag beträffande de synpunkter, som bör beaktas vid prövning av hithörande frågor, i allt väsentligt ansluta mig till vad utredningen anfört. Jag är medveten om att utredningens ståndpunkt innebär att kravet på utredning från fastighetsägarens sida rörande dennes vilja och förmåga att medverka eller eljest bidra till saneringen kan komma att upprätthållas med större skärpa än enligt 45 § byggnadslagen. En dylik skärpning kan emellertid icke anses obefogad, eftersom det här mestadels är fråga om bebyggelse, som redan är förslummad eller svårt hotad av förslumning.

Utredningen har funnit lämpligt att låta i förslaget inflyta en särskild föreskrift rörande de omständigheter, som Kungl. Maj:t bör beakta vid prövningen av nu berörda spörsmål. Föreskriften går ut på att Kungl. Maj:t vid bestämmande av vad som må lösas skall taga skäligen hänsyn till markägares önskemål att förena sig med staden om tillämnade saneringsåtgärder och gjorda utfästelser att bidra till deras genomförande. I denna del har utredningsförslaget kritiserats av åtskilliga remissorgan. Liksom utredningen är jag icke främmande för den åsikten, att bestämmelsen lagtekniskt kan undvaras. Men jag anser också goda skäl tala för att författningstexten avfattas så, att den direkt anger de omständigheter, som det företrädesvis blir aktuellt att taga hänsyn till, när markägare påkallar, att hans fastighet skall undantagas från expropriation. Såsom utredningen anfört, får sakägarna härigenom bl. a. anvisning om lämpligheten av att i första hand söka träffa uppgörelse med staden om villkoren för saneringens genomförande och att framlägga sina önskemål för staden i god tid, innan inlösningsärendet avgöres. Eftersom en bestämmelse av föreslaget innehåll således kan vara ägnad att stimulera intresset för frivilliga uppgörelser — och därige-

nom i sin mån bidra till att antalet inlösningsfall nedbringas — anser jag lämpligast att bestämmelsen får inflyta i författningstexten. — Med avseende å uttrycket »föreningarna vill jag i likhet med utredningen understryka, att detta uttryck syftar icke blott på samgående i förenings- eller bolagsform e. d. utan över huvud på åtgärder från fastighetsägares sida, som främjar saneringsverksamheten.

Vad härefter beträffar frågan om den tidpunkt, då inlösen tidigast bör kunna medgivas, har i några remissyttranden förordats, att inlösen icke bör kunna ske, innan stadsplan fastställts. Såsom skäl härför har i stort sett anförts, att fastställd stadsplan får anses utgöra det minimum av utredning rörande åtgärdernas art och omfattning, som bör föreligga, för att markägare skall kunna närmare bedöma de konsekvenser åtgärderna kommer att medföra för hans del och de möjligheter han äger att bidra eller annorledes medverka till åtgärdernas genomförande.

De anförda skälen äger enligt min mening full giltighet för det fall, att en stadssanering, i vilken fastighetsägarna förutsättes själva skola delta, går ut på att förändra grunddragen av bebyggelsen. I förevarande sammanhang åter är situationen en annan. Bebyggelsen skall till övervägande del behållas i sitt nuvarande yttre skick och gatulinjerna skall i stort sett förbli oförändrade. Det står vid sådant förhållande klart, att stadsplanen med tillhörande stadsplanebestämmelser näppeligen kan komma att, annat än på ett begränsat antal punkter, lämna markägaren de upplysningar, som han i den åsyftade situationen bör äga tillgång till. Långt viktigare är i detta avseende vad själva saneringsprogrammet innehåller. Av detta lär nämligen komma att framgå bl. a. huruvida bebyggelsen på fastigheten skall kvarstå eller rivas, i vilken omfattning gemensamhetsanläggningar är avsedda att komma till utförande och vilken allmän standard, som eftersträvas beträffande bostäder och lokaler inom området. Vad jag förut anført i frågan om expropriationsområdets avgränsning torde ge vid handen, att förutsättningar och sättet för saneringens genomförande måste vara i huvudsak klarlagda, innan staden kan definiera och motivera sina expropriationsanspråk. Vidare bör kunna förutsättas, att markägarna och staden redan på ett tidigt stadium trätt i förbindelse med varandra. Att så sker är av betydelse för markägarna, för att de skall kunna få till stånd överenskommelser med staden om villkoren för saneringens genomförande. Vid angivna förhållanden saknas anledning att av hänsyn till markägares intressen låta fastställd stadsplan utgöra förutsättning för inlösen. Härtill kommer, att en sådan förutsättning kan medföra åtskilliga olägenheter, bl. a. därigenom att staden onödigt bindes vid de lösningar, som stadsplanen innehåller. Särskilt vid den saneringstyp, som nu är i fråga, torde det nämligen icke så sällan komma att visa sig önskvärt eller rent av nödvändigt att under arbetets fortgång jämkas på tidigare accepterade lösningar. Jag anser mig därför i likhet med utredningen böra förorda, att inlösen skall kunna medgivas, redan

innan stadsplan fastställts. Någon särskild bestämmelse om beskaffenheten av den utredning, som från stadens sida bör förebringas vid ansökan om inlösen, anser jag icke påkallad.

Rörande författningstextens närmare utformning i övrigt kan jag i allt väsentligt ansluta mig till utredningens förslag. Emellertid synes mig förslaget i ett avseende ha erhållit en väl restriktiv utformning. Jag syftar härvid på förutsättningen att bebyggelsen är »uppenbart vanvårdad». När så är förhållandet torde nämligen, såsom i ett remissyttrande framhållits, förfallet ofta ha gått så långt, att en restaurering icke längre är möjlig. Såsom förutsättning för stadgandets tillämpning bör ej krävas mera än att bebyggelsen är vanvårdad eller eljest företer väsentliga brister av beskaffenhet att försvåra genomförandet av en lämplig stadsplan.

Begreppet historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse måste enligt min mening ges en restriktiv innebörd i nu förevarande sammanhang. Det föreslagna stadgandets tillämpningsområde har begränsats att avse sådan stadsbebyggelse, som av historiska eller kulturhistoriska skäl bör hållas i värdigt skick. Vad som åsyftas är allenast sådan bebyggelse, som är intimt förknippad med landets — eller ortens — historiska eller kulturhistoriska minnen och som bör avsättas som ett slags levande reservat i stadsbilden.

Jag förutsätter, att riksantikvarieämbetets utlåtande kommer att inhämtas, innan ansökan om inlösen prövas. Skulle i något fall sådant yttrande ej föreligga dessförinnan, lär det få inhämtas under ärendets handläggning hos Kungl. Maj:t.

Tillräckliga skäl för att, enbart med sikte på nu förevarande inlösnings-situationer i byggnadslagen, göra expropriationslagens bestämmelser om återlösningsrätt till exproprierad egendom tillämpliga, synes icke föreligga.

Vad slutligen beträffar den i några remissyttranden berörda frågan om rätt för markägare och hyresgäster att återförvärva exproprierad egendom efter saneringen, vill jag erinra om att motsvarande spörsmål ingående övervägdes i det lagstiftningsärende, som ledde till utfärdandet av den nu gällande lagregeln om zonexpropriation i 44 § byggnadslagen. Med tanke på de i nämnda lagrum åsyftade situationerna — där saneringen vanligtvis medför så avsevärt ändrade förhållanden, att tillämpningsområdet för en optionsrätt blir ytterst snävt — ansågs icke motiverat att införa regler i sådant avseende, allrahelst som en lagstiftning i ämnet med nödvändighet måste bli mycket komplicerad.

Naturligtvis är det önskvärt, att förutvarande markägare i den utsträckning så visar sig möjligt får tillfälle att återförvärva sina byggnader efter genomförd sanering. Såsom utredningen anført ligger det även i stadens intresse att så sker, eftersom stadens kostnader härigenom lär kunna avsevärt nedbringas. I regel torde sålunda stadens och markägarens intressen sammanfalla. Motsvarande synpunkter gör sig gällande i fråga om bostadshavare och rörelseidkare. Även i nu förevarande saneringsfall kommer emellertid byggnadsbeståndet att undergå betydande förändringar. Av byggnader

som försvinner helt kommer endast en del att ersättas med ny bebyggelse. De byggnader, som står kvar, kommer ofta att vara endast till det yttre oförändrade.

Med hänsyn till nu angivna förhållanden finner jag icke lämpligt att föreslå författningsregler om rätt till återförvärv av exproprierad egendom. Eftersom de omständigheter som kan inverka på frågan om återförvärv bör komma till stånd är mycket skiftande, anser jag ej heller möjligt att i detta sammanhang göra några mera preciserade uttalanden i ämnet.

Såsom utredningen anfört bör från tillämpningsområdet för 45 § byggnadslagen undantagas fall som avses i det nu förordade stadgandet.

Utredningen har föreslagit, att tillämpningsområdet för stadgandet i 1 § första stycket 12 *expropriationslagen* utvidgas. Enligt detta stadgande kan expropriation få äga rum bl. a. för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig byggnad, som ej kan tryggas på annat sätt, eller för att bereda erforderligt utrymme däromkring. Utredningens förslag är föranlett av att det stundom även utanför tillämpningsområdet för den föreslagna 44 a § byggnadslagen kan vara från allmän synpunkt angeläget att skydda smärre grupper av byggnader, där icke varje enskild byggnad men väl helheten har ett framträdande kulturhistoriskt värde. Såsom exempel har nämnts särskilt märklig by- eller bruksbebyggelse. I remissyttrandena har ytterligare nämnts särskilt värdefulla byggnadsgrupper inom fiskelägen.

Såsom förut antytts finner även jag det motiverat med en expropriationsrätt för hithörande fall. I överensstämmelse med vad utredningen anfört, synes ändringen böra gå ut på att expropriation skall kunna äga rum för att bevara kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse, som ej kan tryggas på annat sätt. Jämväl ett begränsat område i omedelbar anslutning till sådan bebyggelse — eller till enstaka märkliga byggnadsverk — bör vid behov kunna få exproprieras. Detta torde med erforderlig tydlighet komma till uttryck i författningstexten, om senare ledet i 1 § första stycket 12 *expropriationslagen* bibehålles i sin nuvarande lydelse.

Uppenbarligen är det icke förenligt med grunderna för den nu förordade lagändringen, att med stöd av denna medge expropriation av större bebyggelsegrupper, såsom stadspartier eller hela stadsdelar. Önskemålet att skydda sådan mera omfattande tätbebyggelse torde få anses i tillräcklig mån tillgodosett genom det föreslagna stadgandet i 44 a § byggnadslagen. Med hänsyn härtill saknas jämväl anledning att tillerkänna annan myndighet än riksantikvarien initiativrätt med avseende å den nu aktuella expropriationsbefogenheten. Det synes icke nödvändigt att i lagtexten intaga uttrycklig bestämmelse rörande förhållandet mellan 44 a § byggnadslagen och nu förvarande *expropriationsregler*.

Av den nu förordade lagändringen föranledes redaktionella jämkningar i 108 § *expropriationslagen* och i rubriken till denna paragraf.

Den nya lagstiftningen bör träda i kraft den 1 juli 1963.

I enlighet med vad i det föregående anförts föreligger förslag till

- 1) lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385); samt
- 2) lag angående ändring i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation.

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över lagförslagen, av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar,¹ måtte för det i § 87 rege-
ringsformen omförmälda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av stats-
rådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t
Konungen.

Ur protokollet:

T. Johansson

¹ Förslagen, som fränsett en redaktionell jämkning är likalydande med de vid propositionen fogade lagförslagen, har här uteslutits.

Utdrag av protokollet, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 14 februari 1963.

N ä r v a r a n d e:

justitieråden ROMANUS,
DIGMAN,
NORDSTRÖM,
regeringsrådet HOLMGREN.

Enligt lagrådet den 11 februari 1963 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 1 februari 1963, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i § 87 regeringsformen omförmälda ändamålet inhämtas över upprättade förslag till 1) *lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)* och 2) *lag angående ändring i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation.*

Förslagen, som finnas bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsrådet Lars Landh.

Lagrådet lämnade förslagen utan erinran.

Ur protokollet:
Birgitta Liljefors

Utdrag av protokollet över justitiedepartementens ärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet å Stockholms slott den 15 februari 1963.

Närvarande:

tatsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, AF GEIJERSTAM, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, lagrådets den 14 februari 1963 avgivna utlåtande över de till lagrådet den 1 februari 1963 remitterade förslagen till

- 1) lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385); samt
- 2) lag angående ändring i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation.

Föredraganden hemställer, att lagförslagen, som av lagrådet lämnats utan erinran, måtte jämlikt § 87 regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Maj:t Konungen, att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:
Margit Hirén