

## Nr 6

*Utlåtande i anledning av väckta motioner angående byggnadsstadgans bestämmelser om avstånd mellan byggnad och tomtgräns, m. m.*

Tredje lagutskottet har behandlat två i riksdagen väckta, till lagutskott hänvisade motioner, nr 89 i första kammaren av herr Nilsson, Ferdinand, samt nr 113 i andra kammaren av herrar Börjesson i Falköping och Wahren-dorff.

I motionerna erinras inledningsvis om de bestämmelser i 39 § byggnadsstadgan (BS), vilka reglerar byggnads avstånd från gräns mot granntomt och från annan byggnad på egen tomt samt byggnadsnämnds befogenhet att, i vissa fall efter hörande av ägare till angränsande tomt, medgiva undantag från bestämmelserna. Motionärerna framhåller att dessa stadganden ofta utgör ett svårt hinder för villa- och fastighetsägare att utnyttja den egna tomtmarken bland annat för uppförande av fristående garagebyggnader. Sådana byggnader anses utan större olägenhet kunna uppföras även på mindre tomter. Genom att garage iordningställes vinnes också enligt motionärerna den fördelen att allmänna kommunikationsleder i motsvarande mån upphör att vara fasta uppställningsplatser för bilar, något som är särskilt värdefullt vintertid, då snöröjning förekommer. Motionärerna finner det angeläget att frågan om en minskning av de i 39 § BS angivna avståndsgränserna prövas under beaktande av grannelagsrättsliga och sanitära intressen samt trafik- och brandsäkerhetssynpunkter. I samband därmed ifrågasättes en omprövning av bestämmelserna om grannes hörande i sådana fall, då byggnadsåtgärd bedömes medföra endast mindre olägenhet för denne.

På i huvudsak nu angivna grunder hemställer motionärerna »att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte anhålla om en prövning av de i motionen framförda synpunkterna rörande avståndsgränsen för byggnader och om sådana ändringar av byggnadsstadgan, som prövningen kan föranleda».

Beträffande motionernas fullständiga lydelse får utskottet hänvisa till motionen II: 113.

**Gällande rätt m. m.**

Enligt 39 § första stycket BS skall byggnad förläggas till sådant ställe å tomten att den på lämpligt sätt ansluter till övrig bebyggelse å denna och å närbelägen mark. Byggnad inom område med stadsplan eller byggnadsplan

skall, såvida annat ej föreskrivits i planen eller medgives av byggnadsnämnden, läggas i gatulinjen eller, om förgård finnes, i inre förgårdslinjen. I övrigt skall enligt 39 § *andra stycket* BS, där annat ej är föreskrivet, vid val av plats för byggnad iakttagas a) att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke må läggas på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 m; samt b) att avståndet mellan byggnader å samma tomt ej må vara mindre än den för någondera byggnaden tillåtna största höjden.

I 39 § *tredje stycket* BS stadgas att byggnadsnämnden äger medgiva undantag från bestämmelserna i andra stycket, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brand-säkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Ifrågavarande paragraf återfinnes bland bestämmelserna i BS om byggnad (5 kap.), vilka enligt 35 § BS, där annat ej angives, gäller allenast inom område med fastställd generalplan, stadsplan, byggnadsplan eller utomplansbestämmelser. Stadgandena i 39 § BS är i första hand tillämpliga endast vid nybyggnad men äger enligt 49 § BS motsvarande tillämpning vid sådan ändring av byggnad, som ej är att hänföra till nybyggnad. Möjlighet till undantag från bland annat 39 § BS föreligger — vid sidan av de i paragrafen angivna fallen — enligt 66 § BS beträffande kronan tillhöriga byggnader, varjämte länsstyrelsen och efter delegation byggnadsnämnd enligt 67 § 1 mom. första stycket och 2 mom. BS kan medge avvikelse från de i BS givna bestämmelserna om byggnads yttre och inre anordnande.

Bestämmelserna i 39 § BS utgör en komplettering till de föreskrifter som med stöd av 12 och 13 §§ BS må ha intagits i stadsplan och byggnadsplan angående byggnadssätt, antal byggnader på tomtplats etc. Rörande dispens från sådana föreskrifter meddelas bestämmelser i 56 § 2 mom. och 67 § BS. Anmärkas må att jämväl beträffande dispens enligt 67 § BS från stadsplanebestämmelser av angivet slag gäller att om den åtgärd, varom är fråga, kan inverka på grannes rätt, denne skall beredas tillfälle att yttra sig, innan tillstånd lämnas till åtgärden (67 § 3 mom. BS).

Rörande tillämpningen av undantagsbestämmelsen i 39 § tredje stycket BS gjordes vid förarbetena vissa uttalanden (se prop. 168/1959 s. 252—253). *Utredningen* (1951 års byggnadsutredning), efter vars förslag 39 § utformats, framhöll sålunda att avsikten med stadgandet givetvis icke var att bestämmelserna skulle kunna frångås utan vägande skäl. Vid remissbehandlingen av utredningens förslag ansåg emellertid *bostadsstyrelsen* att det borde vara möjligt att generellt medgiva mindre avstånd än dem utredningen föreslagit. Som skäl härtill åberopades att tomternas storlek tenderade att minska och att de föreslagna bestämmelserna kunde medföra svårigheter t. ex. beträf-

fande förläggningen av garagebyggnader. *Departementschefen* fann att en minskning av minimimåttet under vad utredningen föreslagit visserligen ibland kunde vara befogad. Detta borde emellertid bli föremål för prövning från fall till fall. Den av utredningen föreslagna dispensbestämmelsen syntes enligt departementschefen ge tillräckliga möjligheter för en dylik prövning. Uttalandet lämnades av *riksdagen* utan erinran (se tredje lagutskottets utlåtande 26/1959).

### Parkeringsfrågan

Mot bakgrund av det ökande antalet motorfordon har parkeringsproblemet inom tätorterna på senare tid uppmärksammats i olika sammanhang. Spörsmålet har sålunda bland annat ingående diskuterats vid förarbetena till 53 § BS, vilket stadgande innehåller bestämmelser om tomts ordnande. I enlighet med utredningens förslag intogs i 3 mom. en föreskrift av innebörd att å tomt skall inom- eller utomhus finnas särskilt, tillräckligt stort utrymme till parkering, lastning och lossning av fordon för dem som bo eller vistas på tomten samt för verksamhet som där bedrivs, såvida dylikt utrymme kan beredas för rimlig kostnad och utan synnerlig olägenhet i övrigt. Byggnadsnämnden äger medge undantag från vad sålunda föreskrivits, om särskild plats för fordon beretts annorstädes än på tomten eller om eljest särskilda skäl därtill föreligger. Bestämmelserna innefattar emellertid enligt motiven icke någon slutlig lösning av parkeringsfrågan. I samband med behandlingen av 1959 års ändringar i byggnadslagstiftningen underströk riksdagen under återopande av tredje lagutskottets utlåtande nr 26/1959 angelägenheten av att parkeringsfrågan upptogs till närmare utredning. Därefter har chefen för kommunikationsdepartementet enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallat särskilda sakkunniga (parkeringskommittén) för att överse gällande rättsregler om anordnande av parkeringsplatser för motorfordon m. m. Utredningen skall enligt direktiven (riksdagsberättelsen år 1961 s. 150 ff.) vara förutsättningsfri. Kommitténs arbete beräknas enligt uppgift i årets riksdagsberättelse fortgå under år 1964.

### Utskottet

Föreskrifter om byggnads placering på tomt och om förbud mot bebyggande av vissa områden inom tomt kan enligt 12 och 13 §§ byggnadsstadgan intagas i den för bebyggelsen gällande stads- eller byggnadsplanen. Till komplettering härav föreskrives i 39 § andra stycket byggnadsstadgan bl. a. att vid val av plats för byggnad skall, där annat ej är föreskrivet, iakttagas att byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, icke lägges på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och ej närmare gränsen än 4,5 meter. Byggnadsnämnd äger enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan medge undantag från

nämnda bestämmelse, om det finnes påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Vidare föreskrives i tredje stycket att, om åtgärden kan inverka på förhållandena på angränsande tomt, dess ägare skall höras i saken. Motsvarande gäller enligt 67 § 3 mom. byggnadsstadgan i ärenden rörande avvikelse från stadsplan.

I motionerna framhålles att bestämmelserna om avstånd mellan byggnad och tomtgräns ofta hindrar fastighetsägare från att utnyttja sin tomtmark bl. a. för uppförande av fristående garagebyggnader, vilka utan olägenhet anses kunna uppföras även på mindre tomter. För att underlätta sådana byggnadsföretag hemställer motionärerna om minskning av gällande avståndsgränser. Under hänvisning till att åtgärder av detta slag i regel ej medför större olägenhet för ägare av granntomt anses jämväl bestämmelserna om grannes hörande böra omprövas.

Vad först angår frågan om en minskning av avståndet mellan byggnad och tomtgräns, aktualiserades redan vid remissbehandlingen av det till grund för bestämmelsen liggande förslaget frågan om en generell minskning av detta avstånd, varvid åberopades förutom tendensen till en minskning av tomternas storlek även svårigheterna beträffande förläggning av garagebyggnader. Föredragande departementschefen fann under hänvisning till dispensbestämmelsen att en minskning av minimimåttet under vad som föreslagits och nu gäller visserligen ibland kunde vara befogad men att frågan härom borde prövas från fall till fall. Vad sålunda anförts lämnades av 1959 års riksdag utan erinran. Utskottet finner att anledning ej föreligger att frågå den av statsmakterna år 1959 sålunda intagna ståndpunkten. Möjligheten att i stads- eller byggnadsplan meddela avvikande föreskrifter för visst område och dispensmöjligheten i enskilda fall ger nämligen enligt utskottets mening tillräckligt utrymme för avvikelse från huvudregeln i alla de fall, där så kan anses befogat. Utskottet vill erinra om att grannes medgivande icke utgör en ovillkorlig förutsättning härvidlag utan att föreskriften endast innebär att han skall beredas tillfälle att yttra sig. Vad särskilt angår garagebyggnader kan det mot bakgrund av parkeringssvårigheterna i tätorterna förutsättas att byggnadsnämnderna liksom hittills torde varit fallet tillämpar undantagsbestämmelsen i generös riktning. Vidare må anmärkas att tätorternas parkeringsproblem för närvarande överväges av parkeringskommittén. Vid angivna förhållanden anser utskottet att den av motionärerna ifrågasatta ändringen av 39 § andra stycket byggnadsstadgan ej är påkallad.

Föreskrifterna om grannes hörande tillgodoser enligt utskottets mening ett från rättssäkerhetssynpunkt berättigat anspråk från fastighetsägares sida att bliva underrättad om ifrågasatta åtgärder på angränsande tomt, vilka innebär avsteg från vad eljest skolat gälla enligt planbestäm-

melser eller stadgandena i 39 § byggnadsstadgan. Den inskränkning av möjligheten att vinna sådan kännedom, som föreslagits av motionärerna, kan följaktligen icke anses motiverad. Ej heller eljest föreligger enligt utskottets mening anledning till ändring av bestämmelserna om grannes hörande i 39 § tredje stycket byggnadsstadgan. Utskottet avstyrker därför bifall till motionerna jämväl i denna del.

På grund av vad sålunda anförts får utskottet hemställa,  
att förevarande motioner, I: 89 och II: 113, icke måtte  
föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 26 februari 1964

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

---

*Vid detta ärendets behandling har närvarit:*

från första kammaren: herrar Alexanderson, Ebbe Ohlsson, Jonasson, Åkesson, Erik Jansson, Herbert Larsson, Paul Jansson och Åke Larsson;

från andra kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, Wachtmeister\*, fru Torbrink, herrar Grebäck, Svenning\*, Hamrin i Kalmar och Tobé.

\* Ej närvarande vid utlåtandets justering.