

**Nr 137**

***Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om  
ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385);  
given Stockholms slott den 1 oktober 1965.***

Under återopande av bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll vill Kungl. Maj:t föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385).

Under Hans Maj:ts

Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

**BERTIL**

*Herman Kling*

---

**Propositionens huvudsakliga innehåll**

I propositionen föreslås, att byggnadslagens inlösenregler utvidgas till att omfatta även förvärv av begränsade rättigheter för vissa allmänna ändamål. Förslaget innebär ett förenklat förfarande när det gäller att tillskapa servitut och nyttjanderätt.

## Förslag

till

## Lag

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

Härigenom förordnas, *dels* att 18, 41, 44, 44 a, 45 och 146 §§ byggnadslagen den 30 juni 1947<sup>1</sup> och rubriken före 41 § samma lag skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels* att i lagen skola införas två nya paragrafer, betecknade 18 a § och 41 a §, av nedan angiven lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 18 §.

Mark som ————— begär det.

Annan mark ————— anses säkerställd.

Är marken i stadens ägo, må staden lösa särskild rätt som besvärar marken. Inlösen av särskild rätt till mark som avses i andra stycket må dock ske endast under där angiven förutsättning.

## 18 a §.

Innehåller fastställd generalplan bestämmelse att mark, som ej må lösas enligt 18 § första stycket, skall kunna nyttjas för allmän trafikaneläggning eller allmän ledning, skall på stadens yrkande servitut eller nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Kan ägaren till följd av planen nyttja marken endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, må han påfordra att staden förvärvar rättighet som nu sagts. Staden äger bestämma om förvärvet skall avse servitut eller nyttjanderätt.

## Om avstående av mark

## Om avstående av mark m. m.

## 41 §.

I stadsplan ————— begär det.

Annan i ————— anses säkerställd.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 44 och 146 §§ se 1953: 329 samt av 44 a och 45 §§ se 1963: 218.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

Är marken i stadens ägo, må staden lösa särskild rätt som besvärar marken. Inlösen av särskild rätt till mark som avses i andra stycket må dock ske endast under där angiven förutsättning.

## 41 a §.

Innehåller stadsplan bestämmelse att mark, som ej må lösas enligt 41 § första stycket, skall kunna nyttjas för allmän trafikanläggning eller allmän ledning, skall på stadens yrkande servitut eller nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Kan ägaren till följd av planen nyttja marken endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, må han påfordra att staden förvärvar rättighet som nu sagts. Staden äger bestämma om förvärvet skall avse servitut eller nyttjanderätt.

## 44 §.

Finnes tätbebyggt område med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse vara i behov av genomgripande ombyggnad, och kan denna icke lämpligen ske annorledes än i ett sammanhang, må Konungen, 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.

## 44 §.

Finnes tätbebyggt område med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse vara i behov av genomgripande ombyggnad, och kan denna icke lämpligen ske annorledes än i ett sammanhang, må Konungen, 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. Är mark, som erfordras för ombyggnaden, i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken.

## 44 a §.

Har fråga ————— deras genomförande.

Beröres mark i stadens ägo av åtgärder som avses i första stycket,

## (Nuvarande lydelse)

## (Föreslagen lydelse)

*må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken.*

## 45 §.

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnads-kvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och kan stadsplanens genomförande ej förväntas äga rum inom skäligen 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.

## 45 §.

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnads-kvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och kan stadsplanens genomförande ej förväntas äga rum inom skäligen 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. *Är marken i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken och hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande.*

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

## 146 §.

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket sägs.

## 146 §.

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket sägs och skall, jämte stadgandet i 140 §, äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1966.

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementensärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 14 maj 1965.*

**Närvarande:**

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LINDHOLM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, fråga om *ändring i byggnadslagen* och anför.

**Inledning**

I gemensam skrivelse den 13 juni 1958 till statsrådet och chefen för kommunikationsdepartementet hemställde byggnadsstyrelsen, lantmäteristyrelsen, 1951 års byggnadsutredning, 1954 års fastighetsbildningskommitté och Svenska stadsförbundet om särskild utredning av vissa frågor inom byggnadslagstiftningen och angränsande rättsområden. I skrivelsen berördes bl. a. frågor om utvidgning av byggnadslagens inlösenregler till att avse förvärv av begränsade rättigheter och om förbud mot utfart till gator med trafik av genomfartskaraktär. Näringslivets byggnadsdelegation och Sveriges fastighetsägareförbund anförde därefter i gemensam skrivelse den 28 juli 1958 vissa synpunkter i ämnet och förklarade sig instämma i syftet med framställningen. Kungl. Maj:t beslöt den 19 december 1958, att skrivelserna skulle överlämnas till *fastighetsbildningskommittén* för behandling vid fullgörandet av dess utredningsuppdrag. Efter övervägande av hithörande frågor avgav kommittén den 5 december 1963 betänkande i ämnet, benämnt »Nya medel för plangenomförande» (SOU 1963: 78), med förslag till lag om ändring i byggnadslagen m. m. Däri behandlas *dels* frågan om förvärv av begränsade rättigheter inom byggnadslagstiftningens ram och *dels* frågan om utfartsförbud.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgivits av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Uppsala, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, bankinspektionen, bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, lantmäteristyrelsen, väg- och vattenbygg-

nadsstyrelsen, statens hyresråd, statens institut för byggnadsforskning, expropriationsutredningen, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening, Svenska arkitekters riksförbund, Föreningen Sveriges stadsarkitekter, Svenska teknologföreningen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Svenska riksbyggen, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB:s riksförbund), Handelskamrarnas nämnd och Föreningen för samhällsplanering.

Av överståthållarämbetet har överlämnats yttranden från stadskollegiet och poliskammaren i Stockholm, av länsstyrelsen i Uppsala län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen samt byggnadsnämnderna i Uppsala och Enköping, av länsstyrelsen i Malmöhus län yttranden från länsarkitekten, vägförvaltningen, länsingenjören samt byggnadsnämnderna i Malmö, Hälsingborg och Lund, i Höörs köping ävensom i Burlövs, Väsby, Genarps och Bunkeflo kommuner, av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen, länsingenjören, stadskollegiet i Göteborg och drätselkammaren i Uddevalla samt av lantmäteristyrelsen yttranden från överlantmäterna i samtliga län utom Blekinge län.

Med ledning av remissyttrandena har de i kommittéförslaget behandlade frågorna övervägts inom justitiedepartementet. De med utfartsförbud förenade problemen har nära anknytning till bl. a. frågan om lagstiftning angående vissa gemensamhetsanläggningar, i vilket ämne fastighetsbildningskommittén tidigare avgivit förslag (SOU 1963: 23). Sistnämnda fråga är under beredning i departementet och problemen om utfartsförbud torde få övervägas på nytt i anslutning därtill. Jag anhåller därför att nu få ta upp den av kommittén behandlade frågan om lagstiftning rörande förvärv av begränsade rättigheter enligt byggnadslagstiftningen.

### Gällande rätt

Regler om tvångsförvärv finns i första hand i lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation. Enligt 1 § första stycket må fastighet, som tillhör annan än kronan, tagas i anspråk genom expropriation, om Kungl. Maj:t prövar det nödigt för vissa närmare angivna ändamål. Bland dessa märks de under punkt 2 i lagrummet upptagna kommunikationsändamål som tillgodoses genom allmän väg på landet eller i stad, järnväg eller spårväg för allmän trafik, bro, hamn, lastningsplats, kanal eller annan farled, flottled, telegraf- eller telefonanläggning eller annan anläggning för den allmänna

samfärdselns främjande. Vidare kan nämnas den i punkt 16 angivna möjligheten till expropriation för att säkerställa, att mark på skäligen villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar eller för att eljest i kommuns ägo överföra mark som inte är tätbebyggd för upplåtelse med tomträtt. Att lagtexten ej omfattar expropriation för gata eller annan allmän plats i stad beror enligt uttalande under förarbetena på att byggnadslagstiftningen innehåller fullständiga regler om skyldigheten att avstå mark till städernas eller därmed jämförliga samhällens trafikleder. Viss oklarhet torde dock råda om expropriationslagens tillämplighet på ändamål som behandlas i byggnadslagstiftningen.

I fråga om expropriation av fastighet gäller, att fastighetsägaren är skyldig att avstå fastigheten eller att upplåta nyttjanderätt eller servitut till densamma (2 § första stycket). Avstås på grund av expropriation fastighet, till vilken annan än kronan innehar särskild rätt, är även innehavaren av rättigheten skyldig att avstå sin rätt (2 § tredje stycket och 49 § andra stycket). En genom expropriation förvärvad särskild rätt till fastighet äger företrädare framför all annan rätt till samma fastighet (49 § tredje stycket). Rättigheten anses äga bestånd åtminstone så länge ändamålet kvarstår.

Utöver möjligheten att tillskapa sådana särskilda rättigheter som nyttjanderätt och servitut eller att vid expropriation av fastighet låta densamma övergå till nye ägaren fri från särskild rätt ger expropriationslagen även möjlighet att efter Kungl. Maj:ts medgivande expropriera enbart en redan bestående rättighet av nämnda slag liksom varje annan särskild rätt, som i avseende på fastighet tillkommer annan än kronan (1 § andra stycket). Åtgärden kan innebära antingen att rättigheten upphör, om den hindrar något av de i lagen angivna allmänna ändamålen, eller att den övertages, när den anses främja sådant ändamål.

Expropriationsrättsliga bestämmelser finns vidare i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385). Enligt 18 § nämnda lag äger stad lösa till sig mark, som enligt fastställd generalplan är avsedd till trafikled eller annan allmän plats. Lösningrätt föreligger med stöd av 41 § även till mark, som enligt stadsplan är avsedd till gata eller annan allmän plats. Särskilda bestämmelser gäller för det fall att allmän väg eller enskild väg för två eller flera fastigheter ingår i mark, som enligt fastställd generalplan eller stadsplan är avsedd till trafikled eller annan allmän plats eller, i fråga om allmän väg, till särskilt trafikområde som skall tillhöra staden. Staden äger då i regel utan lösen ta marken i anspråk (19, 20, 42 och 43 §§). Stad har vidare rätt att lösa i fastställd generalplan eller stadsplan ingående mark till den del den ej är avsedd för enskilt bebyggande och ej heller skall användas till trafikled, gata eller allmän plats (18 och 41 §§), om markens användning för avsett ändamål ej kan anses säkerställd ändå. Härmed åsyftas bl. a. mark för allmän byggnad, järnväg, flygplats, hamnområde, idrottsplats och begravningsplats. Staden kan även utanför tillämpningsområdena för 19 och 42 §§

ta i anspråk mark helt utan ersättning, nämligen i de s. k. markexploatörsfallen (70 §). Om stadsplan läggs över område i en ägares hand, må nämligen Kungl. Maj:t vid planens fastställande förordna att mark, som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till gata eller annan allmän plats eller till allmän byggnad, under vissa förutsättningar skall tillfalla staden utan ersättning.

De möjligheter till tvångsförvärv som nu nämnts är som framgått begränsade till mark som ingår i trafikleder, andra allmänna platser eller specialområden. Även i fråga om mark som är avsedd för enskilt bebyggande föreligger rätt för staden att i viss utsträckning inlösa marken. S. k. zonexpropriation kan företagas inom tätbebyggt område, som med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse finnes vara i behov av genomgripande ombyggnad, vilken inte lämpligen kan ske annorledes än i ett sammanhang (44 §). En annan möjlighet erbjuder reglerna om s. k. tomtexpropriation (45 §). Denna förutsätter att mark, som ingår i byggnadskvarter, i annat fall än nyss sagts ej är bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen och dennas genomförande inte kan förväntas ske inom skäligen tid utan stadens ingripande. Slutligen må nämnas de nyligen införda bestämmelserna om expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (44 a §).

De nu nämnda reglerna gäller i första hand stad men är även tillämpliga på köping och vissa andra samhällen.

I fråga om zonexpropriation, tomtexpropriation och expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse förutsätts Kungl. Maj:ts tillstånd. I övriga fall upptages fråga om inlösen omedelbart av expropriationsdomstolen (137 §).

Rörande mark inom byggnadsplan finns ej några inlösenregler motsvarande de nu nämnda. Markägaren är alltså ej skyldig att avstå mark för planens genomförande. Däremot är han i vissa fall pliktig att utan ersättning med nyttjanderätt upplåta mark för väg och allmän plats (112 och 113 §§). Dessutom kan sådan mark tvångsvis tagas i anspråk med stöd av lagen den 30 juni 1943 (nr 431) om allmänna vägar och lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar. Vidare kan även mark inom byggnadsplan bli föremål för expropriation enligt 1 § första stycket 16. expropriationslagen, dvs. för att säkerställa att mark på skäligen villkor är tillgänglig för tätbebyggelse och därmed sammanhängande anordningar eller för att eljest i kommuns ägo överföra ej tätbebyggd mark för upplåtelse med tomträtt.

Bortsett från speciella situationer, när mark för väg eller allmän plats får tagas i anspråk med nyttjanderätt (jfr 20, 43, 112 och 113 §§), innehåller byggnadslagen till skillnad från expropriationslagen ej några regler om tvångsförvärv av begränsade rättigheter. Byggnadslagen talar endast om inlösen eller ianspråktagande av marken. Anledningen till att byggnadslagstiftningen inte berört frågan om s. k. självständig rättighetsexpropriation



kan väl ej anses helt klarlagd. Vad som förekommit i olika lagstiftningssammanhang synes emellertid tala för att självständig rättighetsexpropriation ej kan äga rum med stöd av byggnadslagen.

Av intresse i förevarande sammanhang är vidare lagen om allmänna vägar, enligt vilken mark — utom sådan som enligt fastställd generalplan eller stadsplan tagits i anspråk för gata eller annan allmän plats eller för särskilt trafikområde — må tvångsvis utnyttjas för allmän väg. Har arbetsplan för sådan väg fastställts genom lagakraftäggande beslut, är ägare till fastighet pliktig att upplåta för vägen erforderlig mark. Sedan marken tagits i anspråk, får den nyttjas för vägen utan hinder av rätt som annan kan äga till fastigheten. Sådan nyttjanderätt kallas vägrätt. Rättigheten grundas således omedelbart på arbetsplanen. Denna fastställs i allmänhet av väg- och vattenbyggnadsstyrelsen efter samråd med länsstyrelsen. Ersättningsfrågan avgörs, om överenskommelse ej träffats, av ägodelningsrätten efter stämning. Vägrätten upphör, när vägen indrages.

Bestämmelser av expropriationsrättsligt innehåll finns även på andra håll i lagstiftningen, t. ex. i vattenlagen, fastighetsbildningslagstiftningen och lagen om enskilda vägar.

### Allmän motivering

#### *Fastighetsbildningskommitténs förslag*

Kommittén nämner inledningsvis, att det ansetts angeläget att öka möjligheterna att för allmänt ändamål få till stånd upplåtelse av begränsad rätt till mark inom tätorter, framför allt inom stadsplan. För närvarande kan upplåtelse i form av servitut eller nyttjanderätt visserligen ske på frivillig väg eller genom expropriation. Dessa rättsinstituts användbarhet har emellertid ansetts vara alltför inskränkt eller åtminstone väsentligt försvårad. För servitut krävs sålunda i princip anknytning till en härskande fastighet. Servitut kan därför inte komma till användning för en kommun när sådan anknytning saknas. Nyttjanderättsformen kan för närvarande komma i fråga endast genom expropriation. I annat fall blir reglerna om maximitid för nyttjanderätten tillämpliga. Stiftande av nyttjanderätt genom expropriation fordrar emellertid liksom expropriation av servitut Kungl. Maj:ts medgivande, och det har framstått som en brist i den gällande lagstiftningen, att stadsplanebestämmelser med angivna syften inte ger möjlighet att stifta en begränsad rättighet sådan som nyttjanderätt eller servitut. Det har ej heller syntts vara tillfredsställande att det för närvarande enligt rådande uppfattning ej är möjligt att med stöd av byggnadslagen inlösa redan bestående begränsade sakrätter annat än i samband med inlösen av marken. Vill en stad ta i anspråk sin egen fastighet för exempelvis gatuändamål, kan det

inte ske utan att fastigheten frigörs från begränsade rättigheter, som hindrar åtgärden, eller rättighetshavarna medgivit densamma.

### **Allmänna överväganden**

Kommittén framhåller att allt större krav måste ställas i fråga om möjligheterna för kommunerna att inom rimlig tid genomföra gällande planer, om inte bebyggelseutvecklingen skall motverkas. Med hänsyn härtill anses det vara en brist, att byggnadslagen — fränsett några fall, som i förevarande sammanhang äger mindre vikt — inte medger tvångsförvärv av begränsad rätt i fastighet annat än i samband med inlösen av äganderätten. Enligt kommitténs mening är det av behovet i hög grad påkallat att byggnadslagens regler om plangenomförande kompletteras med bestämmelser, som medger särskild rättighetsexpropriation, och detta även för vissa ändamål som avses med lagens inlösenregler. Problemen har enligt kommitténs mening sin största aktualitet inom områden med stadsplan. Kommittén har därför till en början undersökt behovet och utformningen av nya regler med hänsyn till de förhållanden som råder inom stadsplan. Därefter har kommittén behandlat motsvarande frågor beträffande mark inom generalplan och byggnadsplan.

### **Stiftande av begränsad rätt inom stadsplan**

Kommittén erinrar om att vad som aktualiserat dess uppdrag i förevarande del är intresset att genom vidgade möjligheter till plangenomförande tillgodose vissa allmänna kommunikationsändamål. Det är närmast fråga om allmänna ledningar och förbindelser för gång- eller fordonstrafik utanför mark, som är avsedd till gata eller annan allmän plats. Bland trafikanläggningarna nämns sådana som tillåter samfärdslinje över kvartersmark. Ett tillvägagångssätt är att medge allmän trafik genom öppning i en byggnads undervåning i omedelbar anslutning till gatumark på ömse sidor om byggnaden. En annan metod, som blir allt vanligare, är att undervåningen närmast intill gatumarken utformas som en arkad, varigenom allmänheten lämnas tillträde. Det förekommer också, att allmän trafik tillåts över kvartershörn, där befintlig byggnads undervåning avskurits. Av mera speciell karaktär är vissa fall, som aktualiseras vid utförande eller breddning av gata och där det uppkommer önskemål om att säkra exempelvis för gatans bestånd erforderlig mark utanför själva kör- och gångbanorna genom upplåtande av en begränsad rätt, som avser slänt, bankett eller liknande anordning. Vidare erinrar kommittén om vissa fall då mark behöver tagas i anspråk för tunnelbaneändamål och för anordnande av gång- eller biltunnlar för allmän trafik. I samtliga dessa situationer behöver marken utnyttjas endast i visst plan eller eljest i begränsat hänseende. Ägarens rådighet kan i övrigt lämnas obe-

skuren. Det allmännas kostnader kan härigenom hållas lägre än vid totalinlösen av marken. Anläggningar av nämnda slag berörs ofta i stadsplanebestämmelser, som kan ha den lydelsen att marken skall hållas tillgänglig för sådant anläggningsändamål eller att anordningar inte får vidtagas som motverkar detta. Sådan stadsplanebestämmelse innebär emellertid ej, att staden äger utan vidare ta det avsedda utrymmet i anspråk. Finns ej möjlighet att expropriera, är staden hänvisad att söka få till stånd överenskommelse med markägaren. I praktiken undantages stadsplanebestämmelsen — åtminstone då fråga är om trafikändamål — från fastställelse, om dylik överenskommelse ej redan föreligger.

Med stöd av expropriationslagen kan staden visserligen i allmänhet få expropriation till stånd för ändamål av nu angivna slag. Kommittén påpekar emellertid, att denna väg är förenad med olägenheter. Det blir sålunda ofta onödigt tidsödande och besvärligt för staden att behöva inhämta Kungl. Maj:ts medgivande till åtgärden i stället för att låta prövningen i dess helhet utföras av expropriationsdomstolen. Det uppkommer ett stort antal situationer då frågan om expropriation ej är av sådan beskaffenhet att Kungl. Maj:ts prövning ter sig erforderlig. Den nuvarande ordningen försvårar ej sällan för städerna att åstadkomma de mest ändamålsenliga planlösningarna och tvingar dem i praktiken ofta att, för att inte fördröja en angelägen utveckling av bebyggelsen, godtaga sämre alternativ till planläggning eller i enstaka fall att ingå ekonomiskt ofördelaktiga avtal med markägarna. Det sålunda rådande tillståndet har på senare år blivit alltmera besvärande för städerna och starka skäl talar enligt kommittén för en förenkling av möjligheterna att tillskapa begränsade rättigheter för ifrågavarande ändamål. — Kommittén påpekar vidare, att expropriationslagen ej är tillämplig på fastighet som tillhör kronan.

Angående formen för prövningen av inlösenfrågan finner kommittén det vara mest följdriktigt att anknyta till nu förefintliga möjligheter enligt byggnadslagen att säkerställa stadsplans genomförande. Härvid kommer närmast reglerna i 41 § om inlösen av mark för gata eller annan allmän plats i blickpunkten. Liksom fallet är med sådan mark regleras även allmänna ändamål av nu ifrågavarande slag i stadsplanebestämmelser. Det kan därför, menar kommittén, synas ligga närmast till hands att — såsom gäller enligt 41 § — utnyttja den prövning som ligger till grund för stadsplanebestämmelsernas fastställande även för att avgöra, huruvida upplåtande av begränsad rättighet kan anses befogat. Ytterligare bedömande av denna fråga kan då undvaras. Endast ett formellt fastställande genom expropriationsdomstolens försorg av att den yrkade upplåtelsen håller sig inom ramen för planbestämmelsens innehåll erfordras. En sådan anordning får väsentligen samma konstruktion som hyggnadslagens reglering av gatumarksinlösen och kan sägas innefatta en påbyggnad därav. Lösningen torde därigenom också i betryggande omfattning tillgodose den enskildes rättssäkerhet.

En förutsättning för en sådan lösning är att erforderligt planstöd kan tillhandahållas inom stadsplaneinstitutets ram. Vad som kan regleras genom stadsplanebestämmelser behandlas i 25 § byggnadslagen. Där föreskrivs, att stadsplan skall — förutom att den anger de för olika ändamål avsedda områden som ingår i planen och i erforderlig omfattning även höjdlägen — innehålla de ytterligare bestämmelser angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt som finnes erforderliga. Närmare riktlinjer för vad bestämmelserna kan innehålla uppställs ej i byggnadslagen. Det har nämligen ansetts lämpligast, att den prövande myndigheten granskar från fall till fall obunden av närmare regler. Kommittén påpekar dock, att allmänna och enskilda intressen skall vägas mot varandra.

Vid Kungl. Maj:ts fastställelseprövning har utvecklats vissa närmare principer angående vad som kan regleras genom stadsplanebestämmelser. Beträffande bestämmelser som avser att säkra utrymme för trafikändamål är praxis tämligen restriktiv när det gäller kvartersmark. Sådana ändamål skall i första hand tillgodoses genom utläggande av gator och allmänna platser. Detta är också enligt kommitténs uppfattning välgrundat. Något behov att expropriationsvägen stifta begränsade rättigheter till förmån för stad i andra situationer än sådana där det för närvarande är möjligt att erhålla stöd i stadsplan synes kommittén inte vara för handen.

Enligt kommittén bör möjligheter införas för stad att genom inlösen få till stånd upplåtelse av begränsad rättighet till sådan mark inom stadsplan som ej är avsedd till gata eller annan allmän plats men som enligt planen skall kunna användas till ändamål som nu är i fråga. Endast servitut och nyttjanderätt bör enligt kommittén omfattas av bestämmelserna. Detta överensstämmer med expropriationslagen. I fråga om ändamålen uttalar kommittén, att något behov av att låta reglerna omfatta andra syften än lednings- och trafikändamål ej föreligger. Kommittén framhåller, att det ej är fråga om att bryta med den gällande grundsatsen, att lednings- och trafikändamål i första hand skall tillgodoses genom utläggande av gator och allmänna platser.

Kommittén anser bestämmelser i ämnet böra upptagas i nära anslutning till reglerna i 41 § om marklösen, i en ny paragraf, betecknad 41 a §. Härigenom kan på ett från lagteknisk synpunkt enkelt sätt samma regler om ersättning och förfarande som gäller för marklösen göras tillämpliga i förevarande fall. Det synes härvid vara tillräckligt med visst tillägg till 146 § byggnadslagen. Frågan om upplåtelse kan då upptagas omedelbart av expropriationsdomstolen, som — efter en huvudsakligen formell prövning av huruvida erforderligt stöd finns i stadsplanen — avgör, om rättigheten skall stiftas eller ej. Även i övrigt blir reglerna om expropriation tillämpliga i den mån ej annat följer av de modifikationerna som gäller enligt byggnadslagen. Kommitténs förslag avser ej att förhindra tillkomsten av frivilliga överenskommelser mellan staden och den enskilde om servitut eller nyttjanderätt.

Tvärtom anser kommittén angeläget att i största möjliga utsträckning främja sådana frivilliga uppgörelser.

### **Övertagande eller utsläckande av särskild rätt inom stadsplan**

Det förekommer understundom, påpekar kommittén, att fastighet som tillhör stad är besvärad av nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rätt, som hindrar staden från att ta fastigheten i anspråk för avsett ändamål. Är ändamålet något av de i expropriationslagen uppräknade, har staden befogenhet att expropriera rättigheten och därmed få den att upphöra. Men om det gäller något syfte som kan tillgodoses endast med stöd av byggnadslagen, talar enligt kommittén övervägande skäl för att rättigheten för närvarande ej kan tagas i anspråk enligt vare sig expropriationslagen eller byggnadslagen. Att denna ordning ej är tillfredsställande ligger enligt kommittén i öppen dag.

Problemet aktualiseras främst i fråga om rättigheter som består under längre tid och besvärar sådan staden tillhörig fastighet som skall utläggas till gata eller allmän plats eller också skall bli föremål för sådan omfattande sanering som avses i 44, 44 a eller 45 § byggnadslagen. Särskilt är behovet framträdande i fråga om servitut, som i princip anses bestå för framtiden. Att servitut i viss utsträckning kan bringas att upphöra eller förändras följer av stadgandena i lagen den 14 juni 1907 om servitut och i lagstiftningen om fastighetsbildning, men dessa möjligheter har allmänt ansetts vara otillräckliga och ovisshet råder dessutom om gränserna för dem.

Vad gäller nyttjanderätt måste det när rättigheten upplåtits för längre tid kunna vara till avsevärd olägenhet för staden att alltid nödgas avvakta avtalstidens utgång för att återfå den fulla dispositionsrätten över fastigheten. Detta har aktualitet framför allt beträffande hyresrätter men har visat sig äga praktisk betydelse även i fråga om arrenderätter. Är det ändamål för vilket staden önskar utnyttja sin fastighet sådant att det enligt byggnadslagens inlösenregler kunnat grunda tvångsförvärv av själva marken, om denna befunnit sig i annan ägares hand, är det enligt kommitténs mening ej tillfredsställande, att staden inte skall kunna få nyttjanderätten att upphöra omedelbart. Olägenheterna gör sig gällande även beträffande hyresrätter av kortare varaktighet. Hyresregleringslagstiftningen har här medfört svårigheter för staden att på vanligt sätt — genom uppsägning — frigöra fastighet från hyresrätt. För att uppsägning skall stå fast uppställs sålunda i allmänhet krav på att staden tillhandahåller godtagbar evakueringslägenhet. Vid omfattande stadsombyggnadsföretag kan detta vara förenat med betydande praktiska svårigheter. När mark toges i anspråk enligt expropriationslagen eller byggnadslagen för allmänna ändamål, medges att hyresrätt upphör utan annan skyldighet för staden än att

utgiva gottgörelse för uppkommande skada. Kravet på likformighet i lagstiftningen bör enligt kommitténs mening föranleda, att hyresrätt kan exproprieras självständigt även inom byggnadslagens område. Att en gemensam princip på detta sätt genomförs för båda lagen av tvångsförvärv bör knappast ge anledning till berättigade invändningar från berörda hyresgäst-kategoriers sida. Kommittén erinrar om att det allmänna söker på olika sätt ge kompensation för skada i samband med hyresrättens upphörande och utgår från att så kommer att ske även i fortsättningen.

Vad kommittén anfört om servitut och nyttjanderätt bör enligt kommitténs mening gälla varje slag av särskild rätt, som besvärar staden tillhörig fastighet. Härigenom vinnas även överensstämmelse med expropriationslagen.

I enlighet med det anförda förordar kommittén att särskild rätt skall kunna inlösas för de ändamål byggnadslagens nuvarande inlösenregler är avsedda att främja. I första hand kommer i fråga sådan staden tillhörig mark som, om den tillhört annan, skulle ha kunnat inlösas enligt 41 § byggnadslagen, dvs. mark avsedd till gata eller annan allmän plats samt annan i stadsplan ingående mark, som ej är avsedd för enskilt bebyggande. Vidare anses en befogenhet att lösa särskild rätt vara av betydelse i fråga om mark som, om den tillhört annan, skulle ha kunnat bli föremål för zon- eller tomt-expropriation eller expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Regler härom bör enligt kommittén intagas i 41, 44, 44 a och 45 §§ byggnadslagen.

### Generalplan och byggnadsplan

De ändringar kommittén förordar beträffande stadsplan bör enligt kommitténs mening erhålla motsvarande tillämpning på mark inom fastställd *generalplan*. Även till sådan plan knyts enligt byggnadslagen för närvarande vissa inlösenregler. Dessa gäller mark, som är avsedd till trafikled eller annan allmän plats, samt annan mark, som ej är avsedd för enskilt bebyggande (18 §). Skälen för inlösen av särskild rätt inom stadsplan äger i princip giltighet även här. Reglerna om generalplan bör likaså kompletteras med expropriationsbefogenheter för att stifta begränsade rättigheter. De nya reglerna bör enligt kommittén få sin plats i ett nytt tredje stycke av 18 § byggnadslagen, såvitt angår lösen av bestående särskild rätt, och i övrigt i en ny paragraf, betecknad 18 a § nämnda lag.

Beträffande mark inom *byggnadsplan* finner kommittén situationen ej vara fullt likartad. Byggnadsplan äger ej samma rättsverkningar som fastställd generalplan eller stadsplan. För att genomföra byggnadsplan står möjligheten att ta mark i anspråk till buds endast i begränsad omfattning.

Det kan enligt kommittén med hänsyn härtill synas tveksamt, om byggnadsplan bör på motsvarande sätt som generalplan och stadsplan utgöra stöd för att expropriativt stifta nyttjanderätt eller servitut. Kommittén för-

ordrar dock, att begränsad rätt skall kunna stiftas även med stöd av byggnadsplan. En sådan anordning anses nämligen motsvara ett praktiskt behov, särskilt i vissa situationer där kommunen frivilligt åtager sig att svara för planens genomförande. Det kan här exempelvis vara fråga om att framdraga vissa ledningar, för vilka rätt till utrymme eljest skulle kunna tillförsäkras kommunen enligt expropriationslagen. Ofta inträffar, att kommun åtager sig att svara för samtliga anordningar för allmän trafik inom byggnadsplaneområde. Även där så ej är förhållandet torde fall kunna förekomma, då kommunen önskar tillgodose trafikändamål utanför mark, som är avsedd till väg eller annan allmän plats. Några särskilda invändningar från rättssäkerhetssynpunkt eller eljest anser kommittén ej behöva uppkomma till följd av den föreslagna ordningen. Frånsett rättsverkningarna är skillnaden mellan byggnadsplan och stadsplan i praktiken ofta föga framträdande och det ter sig ej sällan som en ren omdömesfråga huruvida den ena eller andra plantypen skall komma till användning. Kommittén föreslår därför, att i byggnadslagen — i en ny paragraf, betecknad 115 a § — införs ett stadgande, enligt vilket servitut eller nyttjanderätt må genom inlösen tillskapas för allmänt lednings- eller trafikändamål, som äger stöd i byggnadsplan.

### *Remissyttrandena*

#### **Allmänt**

Syftet med förslaget, att öka möjligheterna till genomförande av fastställda planer, vinner anslutning i samtliga yttrandena. Om behovet av en reform yppas tvekan endast när det gäller områden inom byggnadsplan.

I flertalet yttranden godtages även de föreslagna lagreglernas utformning. Åtskilliga myndigheter, såsom *bostadsstyrelsen*, *byggnadsstyrelsen* och *lantmäteristyrelsen*, anser sålunda förslaget undanröja några av bristerna i nuvarande byggnadslagstiftning och tillgodose ett alltmera trängande behov. Likaså anser *Svenska stadsförbundet* de föreslagna reformerna ytterst angelägna. Detsamma gäller *stadskollegierna i Stockholm* och *Göteborg*. Allmänt positiva uttalanden görs också av *Sveriges advokatsamfund*, *Svenska arkitekters riksförbund* och *Svenska riksborgen*.

*Byggnadsstyrelsen*, *lantmäteristyrelsen*, *statens institut för byggnadsforskning*, *Svenska stadsförbundet*, *stadskollegiet i Stockholm*, *Sveriges lantmätareförening* och *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* önskar ett snabbt genomförande av förslaget. Lantmäteristyrelsen uttalar, att de förevarande spörsmålen är av sådan betydelse i det moderna samhällsbyggandet att partiella ändringar av lagstiftningen i syfte att fylla föreliggande behov bör behandlas utan avvaktan på de genomgripande reformer på bl. a. jordabalkens, fastighetsbildningslagstiftningens och expropriationsrättens områ-

den som är under förberedelse. Styrelsen förutsätter att sistnämnda lagstiftningsarbeten ej blir fördröjda därigenom.

*Sveriges advokatsamfund* påtalar å andra sidan, att någon samordning med annan närgränsande lagstiftning inte har skett. Samfundet vill starkt understryka behovet av en sådan samordning och utgår från att förevarande lagstiftning om nya medel för plangenomförande blir av provisorisk karaktär. Liknande synpunkter anförs av *överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* med instämmande av *länsstyrelsen i länet* samt av *Svenska kommunal-tekniska föreningen*.

*Sveriges fastighetsägareförbund* går ett steg längre och anser att ändringarna i nuvarande lagstiftning bör begränsas i största möjliga utsträckning, så att det övriga lagstiftningsarbetet på fastighetsbildningens område och andra områden, vilka sammanhänger med plangenomförandet och stadsbyggandet, ej föregrips.

*Överlantmätaren i Gotlands län* erinrar om att oklarhet råder angående innebörden av nu gällande regler om tvångsförvärv i expropriationslagen och byggnadslagen samt finner det vanskligt att vidtaga partiella reformer på en så bräcklig grund. Därigenom kan ökad oklarhet uppstå. Han anser, att en snar allmän översyn av bestämmelserna angående tvångsförvärv är ofrånkomlig och att i avvaktan på en sådan översyn endast absolut nödvändiga partiella ändringar bör vidtagas.

I några remissyttranden betonas, att förslaget medför ökade krav på planernas utformning. *HSB:s riksförbund* erinrar sålunda om vikten av att fastställelsemyndigheterna noggrant granskar planbestämmelser av hithörande slag med hänsyn till enskilds rätt, så att ej onödiga inskränkningar i fastighetsanvändningen sker. En liknande åsikt framförs av *överlantmätaren i Stockholms län*.

*Överlantmätaren i Norrbottens län* uttalar, att behovet inom kommunerna av tillgång till expertis i fråga om fastighetsbildning och planekonomi ytterligare framträder. Städerna har som regel utbyggda organ, stadsingenjörsoch fastighetskontor, som lämnar erforderlig dylik service, men för många andra kommuner föreligger enligt överlantmätarens mening i samma mån behov av sakkunskap. Det är en angelägen uppgift för lantmäteriet att — såsom också i hög grad sker — lämna dessa kommuner all hjälp i ifrågavarande hänseende. Överlantmätaren anser viss komplettering böra ske i 1 kap. byggnadsstadgan i syfte att få garantier för att erforderlig sakkunskap alltid finns att tillgå. Härigenom tryggas en från allmän synpunkt angelägen samordning av de för ett rationellt samhällsbyggande så betydelsefulla mark- och planfrågorna.

*Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan* påpekar, att fastställelse av planer kommer att medföra längre gående rättsverkningar för den enskilde fastighetsägaren än vad som för närvarande är fallet. Kassorna vill i sammanhanget understryka vikten av att garan-



tier skapas för att fastighetsägare, som berörs av planförslag, på ett betryggande sätt underrättas om förslagets innebörd. Kassorna utvecklar närmare olägenheterna av nuvarande ordning, som anses innebära risk för rättsförluster på grund av missförstånd och förbiseenden, och menar att det är motiverat med en föreskrift, att underrättelsen till markägaren skall innehålla upplysning om i vilket avseende planförslaget berör hans fastighet. Det skall givetvis även stå markägaren fritt att, om han så önskar, ta del av förslaget i dess helhet.

*Stadskollegiet i Göteborg* finner av betänkandet inte framgå, om kommittén avsett att de nya reglerna skall tillämpas även på sådana stadsplaner, som fastställts innan den nya lagstiftningen trätt i kraft, men förutsätter att så är fallet, eftersom betydelsen av den nya lagstiftningen i annat fall skulle minska avsevärt. *Överståthållarämbetet* yttrar å andra sidan, att utformningen av de förslagna 18 a, 41 a och 115 a §§ byggnadslagen är sådan att lagrummen omfattar ej endast planer som fastställts efter lagändringens ikraftträdande utan även sådana planer som fastställts dessförinnan. Sistnämnda planer har emellertid vid fastställelseprövningen granskats från den utgångspunkten att begränsade saksrätter ej kan tillskapas tvångsvis och fastställelsemyndigheten har heller inte haft anledning att utreda huruvida expropriationsgrund förelegat. *Överståthållarämbetet* ifrågasätter därför om inte lämplig övergångsbestämmelse bör meddelas.

#### Stiftande av begränsad rätt inom stadsplan

Förslaget att upplåtelse skall grundas på bestämmelse i fastställd plan godtages allmänt i remissyttrandena. *Sveriges advokatsamfund* anser det sålunda riktigt, att behovet av ett ingrepp knyts till fastställelsen av detaljplan. *Sveriges fastighetsägareförbund* erinrar om att möjligheter till tvångsinlösen i dessa fall som regel redan föreligger enligt expropriationslagen och anser med hänsyn härtill den föreslagna regleringen ej utgöra någon ytterligare inskränkning i enskild äganderätt till fastighet. Rättssäkerheten torde, uttalar förbundet, ej äventyras, om inlösningsrätten överflyttas från en prövning hos Kungl. Maj:t i varje särskilt fall till en allmän föreskrift i byggnadslagen, varigenom prövningen av det avsedda förfogandets skälighet överflyttas till stadsplaneärendet. Samma uppfattning hyser *Handelskammarnas nämnd*, vilken likväl som förutsättning för att den föreslagna principen skall godtagas uppställer krav på att såväl generalplan som stadsplan skall fastställas av Kungl. Maj:t.

En delvis avvikande uppfattning framförs av *stadskollegiet i Göteborg*, som ifrågasätter, om inte sådana ändringar i gällande lagstiftning kan genomföras som ger stad rätt att efter tillstånd av länsstyrelsen expropriera servituts- eller nyttjanderätt även på områden som inte särskilt utmärkts i

stadsplan. Erfarenheten har enligt kollegiet utvisat, att behov många gånger föreligger att ta ett område i anspråk med servituts- eller nyttjanderätt men att erforderliga stadsplaneändringar ej i tid kan genomföras, emedan stadsplanefrågan måste lösas i större sammanhang.

Den av kommittén föreslagna begränsningen av de ändamål för vilka servitut eller nyttjanderätt får stiftas, nämligen allmän ledning eller trafik, godtages i allmänhet av remissinstanserna. Undantag förekommer emellertid. *Stadskollegiet i Stockholm* finner sålunda begränsningen knappast rationell och menar, att genom stadsplanebestämmelser även kan tillgodoses andra ändamål, som det ankommer på kommunen att ombesörja och som endast kräver upplåtelse av begränsad rätt. Liknande uppfattning uttalas av *Svenska kommunal-tekniska föreningen*, *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* och *Sveriges lantmätareförening*.

Rörande den upplåtna rättighetens karaktär av servitut eller nyttjanderätt anför *Sveriges advokatsamfund*.

Givetvis hade kunnat ifrågakomma att i stället tillskapa en särskild rätt, exempelvis efter mönster av förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Frågan härom synes böra övervägas vid det fortsatta lagstiftningsarbetet. Då det gäller valet mellan servitut och nyttjanderätt — varvid avses en nyttjanderätt utan begränsning till tiden — framhålles i betänkandet (sid. 31) vissa omständigheter, som talar för företräde åt servitutsformen. Vid expropriationsdomstolens prövning av servitutsrekvisiten torde emellertid i många fall visa sig att dessa rekvisit icke kan uppfyllas. I sådana fall måste nyttjanderätsformen väljas, varvid de av kommittén påtalade olägenheterna vid flyttning av rättigheten uppkommer. Frågan om ändrade regler för möjliggörande av flyttning bör därför ytterligare övervägas, varvid vägledning möjligen kan hämtas från enskilda väglagens bestämmelser om ny förrättning vid ändrade förhållanden.

*Sveriges advokatsamfund* framför vidare vissa särskilda synpunkter på de föreslagna bestämmelsernas räckvidd i fråga om ledningar för vatten och avlopp.

Då det gäller vatten- och avloppsledningar, är nuvarande förhållanden icke tillfredsställande. En viss förbättring åstadkommes genom kommitténs förslag, men det bör påpekas att förslaget icke löser frågan i dess helhet. Med nuvarande lagstiftning kan utanför verksamhetsområdet för de allmänna va-anläggningarna tvångsrätt med avseende på mark för avloppsledningar erhållas med stöd av vattenlagen. Efter genomförande av kommitténs förslag skulle ytterligare tvångsrätt erhållas inom planområdet, men för de delar av kommunen som är belägna inom verksamhetsområdet men utanför planområdet skulle alltså endast expropriationsvägen stå öppen. Beträffande vattenledningar föreligger för närvarande icke någon annan tvångsrätt än den som i samband med anläggande av grundvattentäkter kan medges av vattendomstol enligt 2: 45 vattenlagen. Vid det fortsatta lagstiftningsarbetet borde måhända övervägas om icke 1955 års lagstiftning om allmänna va-anläggningar borde kompletteras med generella bestämmelser om tvångsrätt för mark för va-anläggningar, vilka på visst sätt godkänts av länsstyrelsen eller annan myndighet.

Enligt förslaget skall tvångsrätt icke tillkomma fastighetsägare inom byggnadskvarter, exempelvis för va-ledning, som erfordras för tomt inom kvarteret och som behöver framdragas över annan tomt. Då det gäller vägförbindelse till nytta för flera fastigheter inom kvarteret, kan sådan åstadkommas med stöd av den föreslagna lagstiftningen om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. Denna lagstiftning undantar emellertid uttryckligen anläggning för vattenförsörjning och avlopp. Det synes bli allt vanligare att bostadsgator förläggas inom byggnadskvarter och sålunda utan att få gatukaraktär i byggnadslagens mening samt att tomter inom byggnadskvarter själva får svara för gemensamma va-ledningar inom kvarteret. I samma mån uppkommer givetvis behov för de enskilda tomterna att till sitt förfogande få tvångsmedel för genomförande av planen, då det gäller dylika gator samt ledningar. Frågan synes böra beaktas vid det fortsatta lagstiftningsarbetet.

### Övertagande eller utsläckande av särskild rätt inom stadsplan

Kommittéförslaget, som i denna del allmänt anses undanröja en allvarlig brist i gällande rätt, tillstyrks av samtliga instanser utom *hovrätten över Skåne och Blekinge* samt *överlantmäterna i Gotlands län och Örebro län*. Hovrätten påpekar förslagets ogynnsamma inverkan på hyresgästs rättsställning, medan överlantmätaren i Gotlands län helt allmänt finner övertygande skäl ej föreligga för att nu genomföra ändringen. Överlantmätaren i Örebro län förordar beträffande servitut, att frågan löses i ett större sammanhang, och åberopar bl. a. att det redan nu finns vidsträckta möjligheter till avlösning eller flyttning av servitut och att öppnandet av nya vägar för samma ändamål torde innebära vissa risker för önskvärd enhetlighet i rätts-tillämpningen.

I ett par yttranden diskuteras spörsmålet om bestående särskild rätt bör kunna lösas även av enskild person. *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Handelskamrarnas nämnd* påpekar sålunda, att det i första hand ankommer på de enskilda fastighetsägarna att genomföra stadsplaner inom byggnadskvarteren. Även för den enskilde kan det då föreligga ett behov av att få liknande möjligheter som staden att inlösa begränsade rättigheter i fastigheterna, exempelvis villaservitut och vägservitut. Från stadsplaneteknisk och fastighetsteknisk synpunkt finns knappast någon anledning att göra åtskillnad på områden där plangenomförandet ankommer på samhället och sådana där det ankommer på enskilda. Emellertid torde frågan om en utvidgning av den möjlighet till enskild tvångsinlösen som för närvarande finns i byggnadslagen vara av så principiell natur att den knappast bör lösas i detta begränsade sammanhang. Frågan bör lämpligen hänskjutas till den pågående expropriationsutredningen. *Överlantmätaren i Örebro län* ger uttryck för samma tankegång beträffande servitut och anser frågan om servitutsavlösning i plangenomförandesyfte böra utredas i hela dess vidd och lösas i ett sammanhang. Detta är enligt överlantmätarens mening motiverat även med hänsyn till de förestående reformerna på jordabalkens och fastighetsbildningslagstiftningens områden.

*Svenska kommunal-tekniska föreningen* förordar en utvidgning i annan riktning. Det gäller det fall då mark, som enligt fastställd plan är avsedd för enskilt bebyggande men samtidigt skall kunna utnyttjas för allmän ledning eller trafik, är i kommunens ägo. Föreningen påpekar, att kommunen enligt de föreslagna bestämmelserna ej har möjlighet att lösa särskild rätt, som kan besvära denna mark och som förhindrar markens utnyttjande för angivet ändamål. Med hänsyn till betänkandets allmänna syfte att underlätta plangenomförande bör införas bestämmelse som gör det möjligt för kommun att lösa även sådan särskild rätt. Detsamma anser *stadskollegiet i Stockholm*.

I fråga om förslagets inverkan på hyresgästernas rättsställning förklarar sig *statens hyresråd* utgå från att hyresgäster i stadens fastigheter i förekommande fall genom anvisning av ersättningslägenheter eller på annat sätt i görligaste mån hålls skadeslösa. *HSB:s riksförbund* uttalar, att svårigheterna att tillhandahålla annan likvärdig bostad eller lokal är avsevärt mindre för det allmänna än för berörda nyttjanderättshavare, som ofta helt saknar möjlighet att utan det allmännas stöd anskaffa annan lägenhet inom rimlig tid och till skäligt pris, och att i nuvarande bristläge på bostadsmarknaden i de flesta fall endast anskaffande av evakueringslägenhet genom expropriandens försorg torde innebära skälig gottgörelse för nyttjanderättshavare. Förbundet vill därför ifrågasätta, om inte möjligheten att erhålla gottgörelse i denna form bör uttryckligen anges i bestämmelserna om ersättning vid expropriation. Frågan bör emellertid enligt förbundets mening inte lösas i detta sammanhang utan upptagas i det pågående utredningsarbetet på expropriationsrättens och hyreslagstiftningens områden.

*Hovrätten över Skåne och Blekinge* kan däremot inte biträda de skäl som föranlett kommittén att föreslå ifrågavarande bestämmelser. Hovrätten anför.

Av kommitténs motivering framgår att det fall som ansetts ha särskild aktualitet är inlösen av hyresrätt som eljest på grund av gällande hyresreglering icke kan bringas att upphöra. Enligt hovrättens mening skulle kommitténs förslag i detta hänseende innebära ett alltför drastiskt ingrepp i hyresgästens rätt att kvarbo. Kommitténs hänvisning till att denna rätt kan bringas att upphöra genom expropriation innebär enligt hovrättens mening icke något bärande skäl för den föreslagna utvidgningen. Expropriation förutsätter en prövning av åtgärdens nödvändighet och även markinlösen enligt byggnadslagen sker under extraordinära förhållanden, medan förslaget skulle innebära ett mera generellt upphävande av hyresregleringens kvarboendeskydd för hyresgästerna i staden tillhöriga fastigheter, så snart dessa är belägna på annan mark än sådan som planenligt är avsedd för enskilt bebyggande.

Den av kommittén behandlade frågan är icke väsentligen av juridisk natur utan bör bedömas ur praktiska synpunkter. Det är uppenbart att en aktion från stadens sida med stöd av de föreslagna bestämmelserna skulle väcka allmän ovilja hos de berörda hyresgästerna. Det skulle uppfattas som en grov orättvisa att dessa genom byggnadslagen skulle vara berövade det skydd

för sin bostad som hyresregleringen och, i förekommande fall, lagen om rätt till nytt hyresavtal tillförsäkrar dem. En fråga om frigörande av deras hyreslägenheter för att möjliggöra genomförande av stadsplan eller generalplan bör handläggas enligt samma normer och i samma former som andra frågor om hyresrätt; byggnadslagen bör alltså icke ha ett försteg framför hyresregleringslagen. I princip bör tillhandahållande av annan godtagbar hyreslägenhet vara en förutsättning för att hyresgästen skall kunna frångå sin hyresrätt. Det finns så mycket mindre skäl att genom ändring i byggnadslagen frångå detta krav som staden regelmässigt är den part som har lättast att anskaffa sådan lägenhet. Man bör icke dölja för sig att det på många håll i landet och framför allt i Stockholm förekommer ett allmänt och skamlöst schackrande med hyreslägenheter. Om evakueringslägenhet icke ställes till förfogande av staden och hyresgästen sålunda är hänvisad att själv skaffa ny lägenhet, innebär detta att han tvingas att söka den i öppna marknaden och då ofta blir nödsakad att betala en otillbörlig ersättning »under bordet». Han lär icke i ärendet om inlösen kunna få ersättning härför av staden, då detta skulle innebära ett godtagande av det lagstridiga systemet med ersättningar för hyresrätt. Så länge dessa förhållanden råder torde det alltså vara otänkbart att införa de av kommittén föreslagna bestämmelserna om inlösen av hyresrätt. Även om det i övrigt skulle kunna tänkas fall, som ur de nu anförda synpunkterna är mera oskyldiga, t. ex. inlösen av en rätt till vattenledning som är till hinder för en gatuaneläggning, synes det icke vara möjligt att tekniskt skilja sådana fall från de av kommittén främst äsyftade hyresfallen.

### Generalplan och byggnadsplan

Vad kommittén föreslagit till komplettering av byggnadslagens regler beträffande *generalplan* godtages i princip av remissorganen. *Statens institut för byggnadsforskning* uttalar, att förslaget i denna del bör i snabbt expanderande orter och i övrigt vid förbättringar av trafiksystemen kunna bli till praktisk nytta. *Lantmäteristyrelsen* åberopar som ett skäl för den föreslagna anordningen den pågående utvecklingen inom planeringstekniken, där bl. a. införande av en plan som innehållsmässigt utgör ett mellanting mellan generalplan och stadsplan synes kunna bli aktuellt.

Förslaget om inlösen av bestående särskild rätt avstyrks av *hovrätten över Skåne och Blekinge* och *överlantmätaren i Gotlands län* på skäl dessa instanser anført i fråga om motsvarande bestämmelse med avseende på stadsplan.

Flertalet remissorgan ansluter sig också till förslaget om stiftande av servitut eller nyttjanderätt inom område med *byggnadsplan*. Då kommunerna i ej ringa utsträckning funnit det nödvändigt att engagera sig i plangenomförandet även inom sådana områden, synes det *lantmäteristyrelsen* riktigt att rättsmedel ställs till deras förfogande härvidlag.

*Hyresgästernas riksförbund* framhåller — med beaktande av den omfattning som bl. a. fritidsbebyggelsen har inom byggnadsplaneområdena — att motiv kan finnas för andra, mera vittgående överväganden, vilka även kommun kan bli berörd av.

Mera kritiska synpunkter framförs emellertid i några yttranden. *Svea hovrätt* erinrar sålunda om att någon lösningsrätt enligt byggnadslagen inte tillkommer det allmänna på grund av byggnadsplan och uttalar, att den föreslagna bestämmelsen därför i viss mån bryter systematiken i byggnadslagen och att dess konsekvenser i förevarande begränsade sammanhang är svåra att överblicka. Enligt hovrättens mening bör därför en sådan bestämmelse ej genomföras annat än i samband med en mera genomgripande reform av byggnadslagstiftningen. Vad därefter angår frågan, huruvida en bestämmelse av föreslagen, vidsträckt innebörd överhuvud kan antagas vara erforderlig, anför hovrätten.

Byggnadsplaneinstitutet, som utmärker sig för stor smidighet, användes ibland också för att reglera stadsmässig bebyggelse. Ur kommunens synpunkt har byggnadsplanen till skillnad från stadsplanen den fördelen att den icke ålägger kommunen skyldigheter. Å andra sidan ger den icke kommunen lösningsrätt. Om kommunerna erhåller lösningsrätt i vad avser begränsad rätt för lednings- och trafikändamål, kan ifrågasättas om icke kommunerna kommer att använda stadsplaneinstitutet i mindre omfattning än som är motiverat. En sådan utveckling torde icke vara åsyftad. Tätorterna på landet, för vilka byggnadsplaneinstitutet främst är avsett, har i stor omfattning utvecklats till stadsbetonade samhällen. Utvecklingen fortsätter i snabb takt. Önskvärt är att kommunerna icke i mindre utan i större omfattning åläggs det ansvar och de skyldigheter för sådana samhällens utveckling som är förenade med stadsplaneinstitutet.

Kommittén synes ha haft i åtanke framför allt sådana större tätorter för vilka byggnadsplanen med fördel bör kunna utbytas mot en stadsplan. Före en lagändring i nu berört hänseende torde därför böra övervägas om icke de påstådda, för närvarande rådande olägenheterna kan bemästras genom en ökad användning av stadsplaneinstitutet.

Liknande synpunkter uttalas av *Föreningen för samhällsplanering*, som likväl ej anser det anförda behöva föranleda någon erinran mot den föreslagna 115 a §. Föreningen utgår därvid från att en kommande omarbeting av byggnadslagen kan väntas innebära ett närmande av instituten stadsplan och byggnadsplan till varandra, eventuellt genom att ett enhetligt detaljplaneinstitut tillskapas.

Förslaget avstyrks i denna del av *Sveriges advokatsamfund*, som inte finner de av kommittén redovisade motiven för en reform övertygande och som efterlyser ett angivande av det sätt på vilket ett frivilligt kommunalt åtagande skulle fastläggas. Gällande lagstiftning redovisar ej på vad sätt en kommun skulle vara verksam för vägfrågans lösning inom byggnadsplaneområdet, och i avsaknad av dylika bestämmelser synes det advokatsamfundet äventyrligt att till förmån för kommunen tillskapa en fristående tvångsrätt till vägmark m. m.

Förslaget avstyrks jämväl av *överbantmästaren i Örebro län*, som anför.

I fråga om mark för trafikändamål inom byggnadsplan innebär fastighetsbildningskommitténs förslag till 115 a § en lagändring av synnerligen stor principiell betydelse. Den ur praktiska synpunkter viktigaste skillnaden

mellan stadsplan och byggnadsplan torde enligt gällande lag ligga däri, att kommunen har att svara för plangenomförandet inom stadsplanlagt område i vad det avser gatunätet m. m., medan motsvarande ansvar inom byggnadsplaneområde vilar på en efter officialprövning bildad förening av markägarna inom området (vägförening). Denna ansvarsfördelning skulle enligt förslaget kunna ändras så att kommunen skulle övertaga ansvaret även inom byggnadsplaneområde, visserligen ej obligatoriskt men dock fakultativt och även i det fall, där en vägförening redan är verksam inom planområdet. En dylik anordning torde med fog kunna befaras komma att försvaga vägföreningarnas ställning och verka förvirrande. De inom planområdet boende kan i förhoppningen att kommunen skall övertaga ansvaret inrikta sig på att själva genom vägföreningen enbart bekosta minsta möjliga del av gatunätet och hålla lägsta möjliga standard. I andra fall, exempelvis inom ett begränsat sommarstugeområde, där fastighetsägarna är beredda att genom vägförening för egen del ordna förhållandena på bästa sätt, skulle de riskera att kommunen inträdde såsom väghållare och ledde in en trafik av sådan omfattning att planområdets karaktär och trivseln inom detsamma gick till större eller mindre del förlorad.

Överlantmätaren anser, att en från allmän synpunkt tillfredsställande reglering ernås utan den föreslagna 115 a § genom att kommunen, när den har intresse av att inträda som huvudman för plangenomförandet, använder sig av stadsplan i stället för byggnadsplan. Om kommunen av särskilda skäl finner det motiverat att subventionera gatuhållningen inom ett byggnadsplaneområde, torde detta lämpligen böra ske genom att vägföreningen beviljas bidrag till sina kostnader.

Enligt *överlantmätaren i Västmanlands län* — som likaledes avstyrker förslaget — har erfarenheten från den planering för permanent tätbebyggelse som skett i länet genom upprättande av byggnadsplan ej visat påtagligt behov av sådan utökning av planens rättsverkningar som skulle öppna annan än i expropriationslagen konstituerad möjlighet för ett kommunalt ingripande; än mindre är detta fallet då det gäller byggnadsplan för fritidsbebyggelse. Ej heller *Handelskamrarnas nämnd* finner det erforderligt att låta byggnadsplaner utgöra stöd för tvångslösen av servitut och nyttjanderätt.

### *Departementschefen*

#### Allmänt

Den omfattande byggnadsverksamhet som pågår inom städer och andra tätbebyggda samhällen förutsätter en omsorgsfull planläggning av markens användning. Behovet av planläggning sträcker sig till allt större områden och önskemålet om ett rationellt utnyttjande av marken medför krav på alltmer genomtänkta och detaljerade planer. Utvecklingen kräver också att gällande planer blir genomförda inom rimlig tid.

Gällande rätt erbjuder flera möjligheter för det allmänna att genomföra

fastställda planer. Av betydelse är främst de allmänna bestämmelserna i expropriationslagen och inlösenreglerna i byggnadslagen. Mellan dessa båda lagar råder emellertid viktiga skiljaktigheter i fråga om de ändamål som kan grunda expropriativt förvärv, om den omfattning i vilken marken kan tagas i anspråk och om förfarandet vid åtgärdens genomförande. Tvångsförvärv torde sålunda i princip inte kunna ske med stöd av expropriationslagen för sådana ändamål som avses i byggnadslagens inlösenregler. Vidare har byggnadslagen till skillnad från expropriationslagen ej ansetts medge förvärv enbart av begränsad rättighet, vare sig fråga är om att stifta sådan rätt eller att ta i anspråk en redan bestående särskild rätt. Ytterligare kan framhållas, att vid förvärv av mark till gata, trafikled eller annan allmän plats enligt byggnadslagen inlösen sker efter expropriationsdomstolens prövning omedelbart på grundval av fastställd plan, medan tvångsförvärv enligt expropriationslagen kräver Kungl. Maj:ts medgivande i varje särskilt fall, innan frågan slutligen prövas av expropriationsdomstol. Upplåtelse av t. ex. servitut eller nyttjanderätt för allmänt ändamål är till följd härav förenad med större omgång och tidsutdräkt än inlösen av mark till gata eller annan allmän plats. I fråga om redan bestående särskild rätt torde nuvarande ordning innebära, att samhället över huvud ej har möjlighet till inlösen för ändamål som regleras uteslutande i byggnadslagen.

I syfte att avhjälpa föreliggande brister föreslår fastighetsbildningskommittén, att byggnadslagens inlösenregler kompletteras med bestämmelser om självständigt tvångsförvärv av begränsade rättigheter. Utom att byggnadslagen därigenom kommer i närmare överensstämmelse med expropriationslagen vinnas ett förenklat förfarande genom att rättighetsförvärv i vissa mera vanligt förekommande situationer kan ske omedelbart på grundval av fastställd plan. Vid remissbehandlingen har enighet rått om behovet av sådana bestämmelser och remissinstanserna har i allmänhet också godtagit den föreslagna regleringens utformning. Även enligt min mening skulle en lagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med kommittéförslaget väsentligt underlätta för det allmänna att genomföra fastställda planer och därmed bidra till en snabbare bebyggelseutveckling inom våra tätbebyggda samhällen.

Rörande omfattningen av en reform i föreslagen riktning och behovet av ett snabbt genomförande har under remissbehandlingen uttalats tvekan från några håll, främst med hänsyn till regleringens samband med annan lagstiftning och pågående reformer på angränsande områden. Enligt min mening kan härvid bortses från reglerna i en kommande ny jordabalk och i en ny fastighetsbildningslag. På utformningen av dessa regler torde det nu ifrågavarande förslaget knappast komma att inverka. Ej heller föreligger något hinder mot förslagets genomförande med hänsyn till den pågående översynen av expropriationslagen. Förslaget ansluter nämligen i systematiskt hänseende nära till de nuvarande inlösenreglerna i byggnadslagen och



hänvisar liksom dessa i princip till expropriationslagen i fråga om ersättning, förfarandet vid expropriationsdomstolen, expropriationens rättsverkningar osv. Vad byggnadslagen beträffar torde nu ej böra göras något mera omfattande ingrepp i dess utformning. En reform nu bör därför begränsas till att tillgodose endast mera oundgängliga behov. Lösningen av övriga problem torde få anstå till en allmän översyn av byggnadslagstiftningen.

I enlighet med det anförda vill jag förorda en lagstiftning i huvudsaklig överensstämmelse med vad kommittén föreslår.

Förslaget innebär, att fastställda planer får vidgade rättsverkningar genom att möjlighet öppnas till tvångsförvärv av begränsade rättigheter. Detta ställer självfallet ökade krav på planernas utformning och skärper fordringarna på att vid fastställelseprövningen enskildas intressen noggrant vägs mot samhällets. Å andra sidan märks, att fastställda planer redan för närvarande innehåller bestämmelser av ifrågavarande karaktär och att de vidgade rättsverkningar sådana bestämmelser erhåller genom förslaget allmänt sett är av mindre ingripande art än vad som för närvarande gäller i fråga om marklösen. Med hänsyn härtill anser jag det ej påkallat att i detta sammanhang genomföra någon jämkning av bestämmelserna i byggnadslagstiftningen i syfte att öka tillgången på särskild planläggnings- eller fastighetsbildningsexpertis inom kommunerna eller att skärpa kravet på underrättelse till berörda rättsägare om innehållet i upprättade planförslag. Däremot torde kunna förutsättas, att anvisningar i vederbörlig ordning utfärdas till ledning vid planförslagets tekniska utformning, så att planläggningsarbetet på lämpligt sätt kan anpassas till de nya medel för plangenomförande som förslaget innebär.

I ett par remissyttranden har berörts frågan, om de föreslagna reglerna bör göras tillämpliga på planer som fastställts redan före den nya lagstiftningens ikraftträdande. Enligt vad kommittén anför finns redan för närvarande på sina håll planbestämmelser av den art att de efter genomförande av kommittéförslaget grundar rätt till tvångsförvärv av begränsad rätt. Det synes angeläget att även sådana äldre planer omfattas av förslaget. I annat fall skulle dessa planer behöva förnyas eller kompletteras i en omfattning, som skulle medföra en onödigt stor belastning av samhällets planläggningsresurser. Hänsynen till den enskildes rättssäkerhet torde ej utgöra hinder mot att de nya reglerna får omfatta även planer, som fastställts före reglernas ikraftträdande. Särskilda övergångsbestämmelser synes ej erforderliga i denna del.

Jag övergår här efter till att något närmare beröra vissa huvudfrågor i förslaget.

## Stiftande av begränsad rätt inom stadsplan

Frågan om möjligheterna att få till stånd upplåtelse av begränsade rättigheter för vissa allmänna ändamål gäller främst områden inom stadsplan. Av betydelse är härvid i första hand anordningar för allmän trafik — t. ex. tunnlar, arkader och avskurna kvartershörn — och allmänna ledningar utanför mark, som är avsedd till gator och andra allmänna platser. Sådana anordningar kräver i regel ej att den berörda marken tages i anspråk helt, utan ändamålet kan ofta tillgodoses genom upplåtelse av begränsad rättighet. På frivillig väg kan emellertid sådana upplåtelser ej komma till stånd i tillräcklig omfattning eller under sådana förhållanden att erforderlig trygghet erhålls för rättighetens bestånd. Expropriationsvägen erbjuder visserligen möjligheter att komma till rätta med dessa svårigheter men den innebär ett mera komplicerat och tidsödande förfarande än som kan anses erforderligt i de allt talrikare fall då behov av upplåtelse föreligger för ändamål av nu ifrågavarande art. Jag anser därför i likhet med kommittén och remissinstanserna, att byggnadslagens inlösenregler bör kompletteras med bestämmelser som möjliggör att begränsad rätt kan stiftas omedelbart på grund av stadsplan. Sådana bestämmelser utgör en naturlig utbyggnad främst av regeln om inlösen av mark, som är avsedd till gata eller annan allmän plats. En sådan ordning innebär, att frågan, om marken får tagas i anspråk mot den enskildes bestridande, prövas i planärendet. Särskilt medgivande av Kungl. Maj:t erfordras således ej. Häremot torde ej kunna göras några berättigade invändningar med hänsyn till den enskildes rättssäkerhet, eftersom området för samhällets möjligheter till tvångsförvärv ej vidgas och metoden för prövningen är densamma som vid de mera ingripande lösningsrätter byggnadslagen för närvarande tillhandahåller. Med hänsyn härtill synes ej — såsom föreslås i ett yttrande — böra krävas, att den aktuella planbestämmelsen fastställts av Kungl. Maj:t. Även bestämmelse som fastställts av länsstyrelse bör grunda rätt till tvångsförvärv. Å andra sidan saknas anledning att såsom förordas i ett remissyttrande gå så långt som till att införa expropriationsrätt efter tillstånd av länsstyrelse utan stöd i fastställd plan.

Vad angår frågan, vilka allmänna ändamål som bör få tillgodoses genom de nya reglerna, anser jag i likhet med kommittén och så gott som samtliga remissinstanser, att reglerna bör begränsas till att omfatta trafik- och ledningsändamål. Om behov skulle framträda beträffande andra ändamål bör frågan övervägas på nytt.

Såsom kommittén föreslagit torde reglerna böra avse stiftande av servitut eller nyttjanderätt men ej rättighet av annat slag. Härigenom vinnns önskvärd överensstämmelse med expropriationslagen, vars principer i allt väsentligt kan bli till ledning vid tillämpningen. Att såsom ifrågasätts i ett yttrande tillskapa en begränsad rättighet av speciellt slag, som ej kan hänföras till

någon av de nämnda kategorierna, torde ej böra komma i fråga. En sådan ordning skulle också medföra krav på betydligt mera utbyggda regler än de av kommittén föreslagna.

Förslaget bör inskränkas till allmänna ändamål och till förhållandena inom stadsplan. Den under remissbehandlingen berörda frågan om förbättrade möjligheter att framdraga ledningar för vattenförsörjning och avlopp utom stadsplanen bör enligt min mening ej prövas i detta sammanhang. Utanför lagstiftningsärendets ram faller även enskilda ledningar av hithörande slag, som ligger inom stadsplan. För mark till sådana ledningar står servitutsformen till buds.

Mot den av kommittén föreslagna placeringen av de nya reglerna i byggnadslagen och det sätt på vilket de i övrigt ansluts till gällande bestämmelser av expropriationsrättsligt innehåll har jag ej funnit anledning till erinran. Rörande den närmare innebörden vill jag hänvisa till specialmotiveringen. Jag vill understryka kommitténs uttalanden om att reglerna ej endast tillgodoser samhällets behov av tvångsregler utan även anvisar en lämplig form för upplåtelse på frivillig väg. Självfallet måste kravet på planstöd upprätthållas även i denna situation för att upplåtelsen skall få önskad rättsverkningskraft.

### **Övertagande eller utsläckande av särskild rätt inom stadsplan**

Kommitténs förslag, att gällande bestämmelser i byggnadslagen om rätt för stad att inom stadsplan lösa mark skall kompletteras med möjlighet för staden att fristående förvärva annans särskilda rätt till mark som staden själv äger, har i allmänhet godtagits av remissorganen. Även jag ansluter mig till förslaget och förordar således att tillägsbestämmelser härom införs i byggnadslagen.

Genom sådana bestämmelser erhålls ökad jämställdhet mellan byggnadslagen och expropriationslagen i den utsträckning som erfordras för att täcka de närmast aktuella behoven. I likhet med kommittén finner jag förslaget böra begränsas till sådana fall där staden själv är ägare till den ifrågavarande marken. Jag är ej heller beredd att tillmötesgå det i ett par yttranden framställda önskemålet om motsvarande regler för staden tillhörig mark, som är avsedd för enskilt bebyggande men enligt stadsplanen samtidigt skall kunna utnyttjas för allmän trafikanläggning eller ledning. I den mån det ej är möjligt för staden att få till stånd upplåtelse för sådant ändamål som nyss sagts enligt de föreslagna reglerna om stiftande av servitut eller nyttjanderätt — i vilket fall den särskilda rätten skulle tvingas vika i den mån den hindrar utövandet av servituts- eller nyttjanderätten — återstår möjligheten att tillgripa expropriation av den särskilda rättigheten. Slutligen synes enighet råda om att den svårlösta frågan om rätt för enskild att inlösa bestående särskild rätt ej bör upptagas i detta sammanhang.

Vad angår de i ett par yttranden påtalade olägenheterna för hyresgäster är dessa olägenheter ej av annan art än som redan för närvarande uppkommer vid expropriation eller vid förvärv av hyresrätt i samband med inlösen av marken enligt byggnadslagen. Ej heller beträffande formerna för fastställandet av det allmännas behov att ta i anspråk särskild rätt föreligger i princip någon skillnad mellan osjälvständigt förvärv av sistnämnda slag och inlösen enligt det nu aktuella förslaget. Att i förevarande situation ge hyresrätt företräde framför det allmännas intressen och därmed ge den starkare skydd här än när det gäller inlösen av marken synes ej böra komma i fråga. Jag delar således kommitténs uppfattning, att självständig inlösen av särskild rätt bör kunna omfatta också hyresrätt. Farhågorna för att hyresgästernas ställning kommer att försämrats torde vara betydligt överdrivna. Erfarenheten visar nämligen, att städerna i fall av hithörande slag så långt det är möjligt anvisar evakueringslägenheter, och man torde liksom kommittén kunna räkna med att de även framdeles i rimlig utsträckning skall visa tillmötesgående för att undanröja eller mildra uppkommande svårigheter.

### Generalplan och byggnadsplan

De skäl som enligt det föregående talar för utvidgade möjligheter för stad att genomföra stadsplan är enligt min mening av beskaffenhet att böra leda till motsvarande utvidgning i fråga om fastställd generalplan. Sådan plan har redan för närvarande rättsverkningar, som är likartade med stadsplanens, låt vara att de ej är lika fullt utbyggda som dessa. Jag delar därför kommitténs mening, som fått stöd av remissorganen med få undantag, att byggnadslagen bör i fråga om område under fastställd generalplan kompletteras med en rätt för stad att självständigt lösa särskild rätt för de ändamål som nu grundar rätt till inlösen av mark samt med regler om upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt motsvarande dem jag förordat beträffande stadsplan.

När det gäller upplåtelse av begränsad rätt med stöd av byggnadsplan ger däremot åtskilliga omständigheter anledning till tvekan om lämpligheten av de av kommittén föreslagna reglerna.

Behovet av förenklade regler torde här vara mindre framträdande och i varje fall väsentligt svagare än när det gäller generalplan och stadsplan. Det kan dessutom framhållas, att en kommun som önskar främja t. ex. väghållningen inom byggnadsplaneområde ofta kan nå detta syfte på annat sätt än genom tvångsförvärv av begränsad rätt till väg, t. ex. genom att utge frivilliga bidrag till vägförening, om den ej anser sig böra i stället upprätta stadsplan.

Syftet med den nu ifrågavarande reformen är att förenkla förfarandet. Att låta förslaget omfatta även byggnadsplaneområden medför verkningar, som

går utöver detta ändamål. Genom att byggnadsplan till skillnad från stadsplan i princip ej ålägger kommunen några skyldigheter skulle de föreslagna bestämmelserna, såsom påpekats i flera remissyttranden, kunna leda till att en kommun nöjer sig med att upprätta byggnadsplan för området, även om stadsplan utgör den riktigaste planformen. Frågan, huruvida en mera allmän utveckling i sådan riktning är önskvärd, bör emellertid behandlas i samband med en allmän reform av byggnadslagstiftningen. Även i övrigt möter vissa svårigheter att inpassa de föreslagna reglerna i byggnadslagstiftningens system. Beträffande byggnadsplan finns sålunda för närvarande ej någon motsvarighet till de inlösenregler som gäller stadsplan. En bestämmelse enbart om upplåtelse av begränsad rätt för allmänt trafik- eller ledningsändamål skulle därför framträda som en isolerad företeelse och bryta systematiken. Viss oklarhet skulle därtill uppstå rörande förhållandet mellan kommuns och vägförenings uppgifter. Vidare må nämnas svårigheten att komma till rätta med konkurrensen mellan den av kommittén i 115 a § föreslagna skyldigheten för kommunen att underkasta sig upplåtelse på markägarens begäran och ersättningsreglerna i 116 § byggnadslagen.

I enlighet med vad jag nu anfört anser jag, att kommittéförslaget ej bör genomföras såvitt det avser byggnadsplan. Reglerna i lagen om enskilda vägar och expropriationslagen torde få anses tillfyllest för här aktuella ändamål.

Inom justitiedepartementet har på grundval av de överväganden för vilka jag nu redogjort upprättats förslag till *lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)*, vilket torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga*. Beträffande den närmare innebörden av lagförslaget får jag anföra följande.

### Specialmotivering

18 och 41 §§.

**Departementschefen.** I vardera av dessa paragrafer föreslås ett nytt tredje stycke, enligt vilket stad må lösa särskild rätt, vilken besvärar sådan staden tillhörig mark som, om den tillhört annan, kunnat lösas med äganderätt enligt första och andra styckena i paragraferna. Beträffande avfattningen av tredje stycket torde det vara tillfyllest att ange att, om marken är i stadens ägo, staden må lösa särskild rätt som besvärar marken. Härav torde med erforderlig tydlighet framgå, att föremål för inlösen är särskild rätt till mark, som enligt fastställd generalplan eller stadsplan är avsedd till trafikled, gata eller annan allmän plats, eller också till annan mark, som ej är avsedd för enskilt bebyggande. Även i fråga om särskild rätt är förutsättningarna för inlösen olika allteftersom det är fråga om mark enligt

första eller andra stycket. Såvitt gäller mark enligt första stycket är lösningsrätten ovillkorlig, medan den i fråga om mark enligt andra stycket är beroende av att markens användning för avsett ändamål ej kan anses säkerställd ändå.

Under remissbehandlingen har i redaktionellt hänseende anmärkts, att här avsedda begränsade sakrätter ej besvårar mark men väl fastighet. Enligt min mening bör dock i överensstämmelse med kommitténs förslag kunna godtagas att rättighet sägs besvåra mark. Uttryckssättet överensstämmer med språkbruket i byggnadslagen — jfr t. ex. 20 § andra stycket — och kan motiveras med att det här kan vara fråga om områden, som ej ingår i fastighetsindelningen.

18 a och 41 a §§.

**Kommittén.** I dessa i allt väsentligt likalydande paragrafer upptager kommittén bestämmelser om upplåtelse av begränsade rättigheter inom fastställd generalplan respektive stadsplan. Kommittén anser möjligheten att stifta servitut eller nyttjanderätt ej böra föreligga beträffande mark, som enligt planen är avsedd till trafikled eller gata eller annan allmän plats. I dessa fall har staden enligt 18 § första stycket och 41 § första stycket en ovillkorlig rätt att lösa marken med äganderätt och det bör enligt kommittén ej i detta sammanhang komma i fråga att rubba principen att marken i sådana fall skall tagas i anspråk med äganderätt. Kommittén säger sig visserligen vara medveten om att vissa fördelar skulle stå att vinna, om en begränsad rättighet kunde stiftas med bästa företrädesrätt även i mark, som är avsedd till gata eller annan trafikled, åtminstone då markägaren och staden är överens om åtgärden. Med en sådan lösning, enligt vilken markägaren behåller sin äganderätt, skulle han kunna tillgodogöra sig utrymmet under markytan och även kunna utnyttja marken med tillhörande anläggningar som kreditunderlag. En konstruktion av detta slag är emellertid, framhåller kommittén, i viss mån främmande för byggnadslagens systematik och kan leda till konsekvenser, som knappast kan helt överblickas annat än i samband med en mera genomgripande reform av byggnadslagstiftningen. Kommittén uttalar vidare, att nämnda fördelar kan vinnas genom att marken i stället utläggs till specialområde för trafikändamål och därefter upplåtelse sker av begränsad rätt enligt kommitténs förslag. Även där marken i planen utlagts till gata kan emellertid — åtminstone om mark av detta slag enligt en ny fastighetsbildningslagstiftning kommer att ingå i fastighetsindelningen — en tillfredsställande lösning åstadkommas i sådana fall då den enskilde utnyttjar marken gemensamt med angränsande fastighet. Efter stadens inlösen av äganderätt till gatumarken kan däri upplåtas servitut till förmån för den angränsande fastigheten, innefattande rätt för dennas ägare att begagna gatumarksutrymmet under ytan på väsentligen samma sätt som förut. Härigenom kommer rättigheten med vad därtill hör att knytas till den härskande fastigheten och ingå i

dess kreditunderlag. Med hänsyn till det anförda har kommittén avstått från att nu lägga fram förslag av antytt innehåll.

Av kommitténs förslag följer, att föremål för upplåtelse inom generalplan och stadsplan är i första hand den för enskilt bebyggande avsedda marken. Vidare omfattas sådan mark som ej är avsedd för enskilt bebyggande och ej heller är avsedd för trafikled, gata eller annan allmän plats. Mark för exempelvis specialområden hör hit. Även när det gäller mark av sistnämnda slag äger staden visserligen enligt 18 § andra stycket och 41 § andra stycket rätt till inlösen med äganderätt, men detta gäller endast under förutsättning att markens användning för avsett ändamål ej kan anses säkerställd ändå. Med hänsyn till denna befogenhets mera vidsträckta syfte lär enligt kommittén något konkurrensförhållande ej uppkomma genom de nu föreslagna bestämmelserna.

En förutsättning för upplåtelse är att planen innehåller bestämmelse att den ifrågavarande marken skall kunna utnyttjas för allmän ledning eller trafik. I fråga om möjligheterna till en reglering genom planbestämmelser bygger förslaget på gällande lagstiftning och praxis. I denna del är således någon ändring ej avsedd. För framtiden bör dock enligt kommittén ej i något fall fordras överenskommelse med markägaren som villkor för fastställande av stadsplanebestämmelser av ifrågavarande slag.

Upplåtelsen skall enligt förslaget avse servitut eller nyttjanderätt. Då det gäller att avgöra vilket av dessa institut som skall komma i fråga är expropriationsdomstolen beroende endast av kommunens yrkande och de allmänna förutsättningar som gäller för de olika instituten. Domstolen har endast att pröva lagligheten av framställt yrkande. Föreligger t. ex. ej samtliga servitutsförutsättningar, skall yrkande om upplåtelse av servitut ej bifallas. Någon prövning i övrigt, motsvarande den som enligt expropriationslagen tillkommer Kungl. Maj:t i fråga om valet av rättighet, skall alltså ej förekomma.

Rättigheten skall enligt kommittén upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Är det fråga om allmän trafik, skall rättighetens omfattning självfallet bestämmas med hänsyn dels till vad som erfordras för själva gång- eller körbanan och dels till behovet av mark exempelvis för trafikledens bestånd eller underhåll; jfr 2 § lagen om allmänna vägar och 2 § lagen om enskilda vägar. Även när det är fråga om allmän ledning, bör utrymningsbehovet fastställas mot bakgrund av vad som enligt gängse betraktelsesätt hänförs till sådant ledningsändamål. Att reglera spörsmålet mera ingående än som nu angivits anser kommittén ej vare sig lämpligt eller möjligt. I allmänhet, menar kommittén, torde planbestämmelsen ge erforderlig ledning för bedömandet.

Som förutsättning för upplåtelse uppställs vidare, att yrkande framställts av kommunen. Den föreslagna bestämmelsen om kommunens lösningsrätt kompletteras av en föreskrift om lösningsplikt för kommunen under visst

villkor. Härigenom skapas en motsvarighet till reglerna i 21 och 48 §§ byggnadslagen om stads skyldighet att lösa mark, som enligt fastställd generalplan eller stadsplan skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande. Enligt förslaget gäller som villkor för markägarens rätt att påkalla upplåtelse, att vid markens nyttjande väsentlig olägenhet uppkommer för honom genom vad som bestämts i planen. Lagtexten avser att utmärka, att planbestämmelsens existens i och för sig ej utgör tillräcklig anledning att utlösa kommunens berörda skyldighet. Denna inträder först när det visar sig, att planbestämmelsen blir ett verkligt påtagligt hinder för ägaren att nyttja marken på lämpligt sätt.

Enligt förslaget äger kommunen välja mellan servitut och nyttjanderätt även när upplåtelsen påkallas av den enskilde. Valrätten är dock även här begränsad genom förutsättningen, att upplåtelse av den önskade rättigheten lagligen kan ske.

Kommittén har övervägt men ej funnit anledning föreslå utvidgning av reglerna i 70 § byggnadslagen om de s. k. markexploatörsfallen.

**Remissyttrandena.** Flertalet remissinstanser ansluter sig till ståndpunkten, att de beträffande generalplan och stadsplan föreslagna reglerna ej bör omfatta mark, till vilken staden har ovillkorlig lösningsrätt, och att förslaget inte skall innebära något upphävande av huvudprincipen enligt gällande rätt, att trafik- och ledningsändamål i första hand skall tillgodoses genom trafikleder, gator och allmänna platser.

*Länsstyrelsen och överlantmätaren i Uppsala län* betonar, att dessa ändamål i första hand skall tillgodoses genom utläggande av gator eller allmänna platser. Att detta allttjämt skall vara det normala och att de nya bestämmelserna ej bör utnyttjas så att kommunen undandrar sig normala skyldigheter i detta avseende understryker även *överlantmätaren i Stockholms län*. En liknande uppfattning kommer till uttryck hos *HSB:s riksförbund* och *Sveriges fastighetsägareförbund*.

Men även kritiska synpunkter anför. *Svenska kommunal-tekniska föreningen* säger sig sålunda ej kunna dela kommitténs tveksamhet mot att i betydligt större omfattning än som nu är fallet utnyttja möjligheterna att tillgodose kommunernas behov av rådighet över mark avsedd för allmän trafik genom stiftande av en begränsad rättighet med bästa företrädesrätt i mark, som är avsedd till gata eller annan trafikled. Enligt föreningens erfarenhet medför den moderna stadsbyggnadstekniken och kraven på att tillgodose angelägna behov i samband med bygga inom stadsplan, t. ex. för parkering av bilar, i betydande omfattning starkt motiverade önskemål om en sådan utformning av stadsplaner och bebyggelse, att för gatutrafik avsedd mark behöver underbyggas med anslutning till intilliggande tomtmark. Av många skäl är det fördelaktigast om sådan underbyggnad kan ingå som en del av den tomt på vilken »huvudbebyggelsen» uppförs. Tomten skulle



således inte sluta i den »skenbara gatugränsen» (huslivet ovan mark) utan sträcka sig till en större eller mindre del ut i den »utlagda gatan» och denna utskjutande tomtedel skulle av kommunen disponeras för gatuändamål i den omfattning och med de begränsningar om vilka överenskommelse träffats mellan kommunen och markägaren. En sådan utformning av stadsplanerna har i betydande omfattning använts inom Stockholms centrala delar. Marken har dock där upplåtits med tomträtt, varför staden fortfarande har äganderätten till »gatumarken» (dvs. den tomtmark, som i markplanet används som gata) men endast en begränsad rätt att disponera densamma. — Det av fastighetsbildningskommittén nu framlagda betänkandet möjliggör enligt föreningen i och för sig rent tekniskt en sådan anordning, även i sådana fall där tomtmarken ägs av enskild, men anordningens utnyttjande försvåras eller omöjliggörs av den negativa skrivningen i motiveringen. En mera positiv kommentar till de föreslagna bestämmelserna skulle enligt föreningens bedömande vara tillräcklig för att kommunerna skulle kunna utnyttja förfarandet i fråga om »egentliga» gator i den omfattning kommunerna finner det önskvärt och ändamålsenligt.

*Sveriges lantmätareförening* uttalar i fråga om den av kommittén angivna metoden med marks utläggande till specialområde för trafikändamål, att det synes tveksamt om denna grund för bebyggelse över tomtgräns dels uppfyller fordringarna för byggnadslov, dels är fullt acceptabel från kreditsynpunkt. Enligt föreningens åsikt föreligger ett aktuellt behov av bestämmelser om åtgärder, som kan utgöra fullgott underlag för att enskilda fastigheters källarvåningar skall kunna förläggas även inom markområde, avsett för gata eller annan allmän plats. Behovet av sådana bestämmelser är så akut att en partiell reform synes föreningen nödvändig, utan avvaktan på genomförandet av kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning. Alternativt borde, uttalas det, den nu föreslagna lagändringen få öppna möjligheter att i viss utsträckning utlägga mark, som hittills varit avsedd för gata eller allmän plats, till kvartersmark med förbehåll om stadens förfoganderätt.

*Överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* gör, med instämmande av *länsstyrelsen i länet*, liknande uttalanden och anför, att det är en brist i förslaget att kommittén inte velat ta steget fullt ut och bryta med hittillsvarande praxis och att kommitténs ståndpunkt sannolikt kommer att vålla svårigheter när det gäller att i framtiden utforma lämpliga och ändamålsenliga stadsplanebestämmelser. Överlantmätaren pekar på att det förmodligen många gånger kommer att bli vanskligt att avgöra om mark, som avses för trafik, bör hänföras till sådan kategori som åsyftas i 18 och 41 §§ eller sådan som anges i 18 a och 41 a §§. I samma riktning uttalar sig *stadskollegiet i Stockholm*.

I fråga om metoden att göra gata till tomtmark när garagebyggnader eller andra byggnader i källarplan behöver sammanbindas eller utsträckas under omgivande gator för att erhålla en tekniskt och ekonomiskt lämplig

utformning påpekar *statens institut för byggnadsforskning* att denna lösning kan innebära att gatumarksbegreppet med dess rättsverkningar försvinner i stora delar av stadskärnorna. Institutet finner det i stället önskvärt, att enskild fastighetsägare erhåller begränsad rätt att nyttja utrymme under mark, avsedd för allmän plats, för att få delen under gatan fast förknädd med tomten och utgörande samma inteckningsobjekt. Även *Svenska teknologföreningen* finner det angeläget att enskild fastighet bereds möjlighet att erhålla begränsad rätt till mark, som är avsedd till gata eller annan allmän plats. Den av kommittén framkastade möjligheten, som bygger på metoden att marken utläggs till specialområde för trafikändamål, synes förningen inte vara från praktisk synpunkt fullt acceptabel, främst med hänsyn till fastighetens funktion som belåningsobjekt.

*Svea hovrätt* anför, att det av den föreslagna lagtexten ej med önskvärd tydlighet framgår att det är fråga om allmän trafik. Hovrätten uttalar vidare, att parkering normalt ej kan inrymmas i nämnda begrepp och att, om de föreslagna bestämmelserna skall tillämpas jämväl beträffande parkeringsområden, detta bör komma till tydligt uttryck. Även *överlantmästaren i Örebro län* ifrågasätter, huruvida inte sådant förtydligande bör ske att det av lagtexten klart framgår att regeln gäller allmän trafik. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* anser uttrycket allmän ledning och trafik inte vara en helt lyckad begreppssammanställning, emedan det förra syftar på en konkret anläggning och det senare har en abstrakt innebörd. Hovrätten förordar i stället »allmän trafikanläggning eller allmän ledning».

Vad angår omfattningen av den upplåtna rättigheten uttalar *Sveriges advokatsamfund* att det synes angeläget att man ej underlåter precisering i själva planen så långt det är möjligt, exempelvis genom angivande av höjdlägen för ledningar eller horisontalplan, inom vilka rättigheten skall utövas etc. Vid bestämmandet av omfånget skall hänsyn tagas till anläggningens bestånd och underhåll. Då det visat sig att markutrymmen därutöver tillfälligt kan erfordras för själva byggnadsarbetena, när anläggningen första gången färdigställs eller senare vid ombyggnad, bör enligt samfundets mening i förekommande fall stadsplanen innehålla bestämmelser därom och motsvarande tvångsrätt kunna upplåtas.

I fråga om den föreslagna rätten för markägaren att påkalla upplåtelse anför *Svea hovrätt* att då principerna för ersättning och värdering torde böra vara desamma som vid tillämpning av 21 och 48 §§ byggnadslagen det från likformighetssynpunkt är önskvärt med överensstämmande formuleringar beträffande villkoret för rätt att påkalla inlösen. Detsamma anför *stadskollegiet i Stockholm*, *Sveriges advokatsamfund* och *Svenska kommunal-tekniska föreningen*. *Handelskamrarnas nämnd*, som ävenledes observerat den avvikande formuleringen i förslaget, anser det få förutsättas att någon avvikelse i fråga om själva lagtillämpningen ej åsyftats.

*Hovrätten över Skåne och Blekinge* framför den redaktionella anmärk-

ningen, att det ter sig onaturligt att markägaren skall kunna påkalla upplåtelse; en upplåtelse, om det verkligen är frågan om en sådan, ankommer på honom. Hovrätten riktar vidare viss kritik mot avfattningen av de nu ifrågavarande paragraferna från den synpunkten att föreskrift erfordras endast angående parternas skyldigheter, om de ej kommer överens.

*Stadskollegiet i Stockholm samt överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län* — med instämmande av *länsstyrelsen i länet* — framhåller önskvärdheten av att även byggnadslagens regler om de s. k. markexploatörsfallen kompletteras i anslutning till de av kommittén föreslagna bestämmelserna.

Fråga om tillämpning av motsvarighet till reglerna om gatumarksersättning eller gatubyggnadskostnadsbidrag väcks av *Svenska kommunal-tekniska föreningen*, som yttrar.

I sammanhanget synes även böra beaktas, att kommun beträffande nu avsedda områden för allmän trafik icke med stöd av byggnadslagens bestämmelser eller fastställda gatukostnadsbestämmelser kan av tomtägare tvångsvis taga ut de (kanske stundom betydande) kostnader som kan vara förbundna dels med förvärv av rättighet att utnyttja marken för avsett ändamål, dels med iordningställande och upplåtande till allmänt begagnande av sådana områden. Med hänsyn till att områden av detta slag, som av kommun iordningställs och upplåts för allmän trafik, i allt väsentligt är att jämställa med gata och därmed jämförbar allmän plats, borde det enligt föreningens mening övervägas, huruvida icke kommun skulle äga rätt att på motsvarande sätt som beträffande gatumark etc. få kostnadstäckning av tomtägarna. Enligt fastighetsbildningskommittén bör för framtiden »icke i något fall fordras överenskommelse med markägaren som villkor för fastställande av stadsplanebestämmelser av ifrågavarande slag». Därest kommunerna icke erhåller möjligheter till kostnadstäckning enligt ovan, torde det emellertid enligt föreningens bedömande endast sällan ifrågakomma, att kommun — utan att i förväg ha träffat överenskommelse med berörda markägare om kostnader av nu angivet slag — antager och till fastställelseprövning vidarebefordrar stadsplaneförslag innebärande mera väsentliga ekonomiska åtaganden i detta avseende.

*Överlantmätaren i Örebro län* är inne på samma tankegång och påpekar beträffande allmän gångbana inom arkad i byggnad vid gata, att denna gångbana ju kommer att utnyttjas på samma sätt som angränsande del av gatan och att det därför kan ifrågasättas, om den inte på något sätt bör beaktas när det gäller gatumarksersättning och gatubyggnadskostnadsbestämmelser. En utredning i dessa hänseenden torde enligt överlantmätaren vara av värde inte minst genom att man därmed kunde få klarlagt det rättsliga utgångsläget för förhandlingar om avtal angående frivillig upplåtelse av sådan rättighet som det är fråga om.

**Departementschefen.** Som jag anförde i det föregående bör reformen begränsas till att tillgodose endast mera oundgängliga behov. Den av kommittén diskuterade möjligheten för stad att även ta mark, som är avsedd till

trafikled, gata eller annan allmän plats, i anspråk med begränsad rätt skulle gå utöver det uppställda förenklingssyftet och leda till svårbedömbara verkningar. Jag ansluter mig därför till kommitténs förslag, att upplåtelse enligt förevarande paragrafer ej bör avse mark som kan lösas med äganderätt för trafikled, gata eller annan allmän plats. Med anledning av vad som anförts i några remissyttranden vill jag framhålla, att i avbidan på en mera allmän reform av byggnadslagstiftningen en huvudregel vid planläggning alltså bör vara, att allmänna trafik- och ledningsändamål skall tillgodoses genom anordnande av gator och därmed jämställda allmänna platser. Vidare vill jag erinra om de av kommittén berörda möjligheterna för ägare till kvartersmark att få till stånd avtal om nyttjanderätt eller servitut i staden tillhörig mark som är avsedd för trafikled, gata eller annan allmän plats.

I fråga om de syften för vilka upplåtelse skall kunna ske ansluter jag mig som redan framgått till kommitténs ståndpunkt, att reglerna bör begränsas till allmänna trafik- och ledningsändamål. Med anledning av anmärkningar i några yttranden mot den lagtekniska utformningen förordar jag en redaktionell jämkning i denna del, innebärande att ändamålet anges vara allmän trafikaneläggning eller allmän ledning. Uttrycket trafikaneläggning får tolkas främst mot bakgrunden av den begränsning som ligger i att gator och andra i 18 § första stycket och 41 § första stycket byggnadslagen avsedda allmänna platser ej kan bli föremål för upplåtelse enligt de föreslagna bestämmelserna. Att beträffande en trafikaneläggning i planen medges även viss parkering bör ej utesluta, att de föreslagna stadgandena blir tillämpliga på anläggningen. En anläggning, som är avsedd enbart för parkering, omfattas däremot ej av uttrycket allmän trafikaneläggning.

Beträffande upplåtelsens räckvidd ansluter jag mig till kommitténs mening, att det är tillräckligt att i lagtexten ange att rättighet skall upplåtas i den omfattning som erfordras för ändamålet. Den närmare avgränsningen torde i allmänhet följa av planens bestämmelser, beträffande vilkas utformning hittillsvarande principer synes böra bestå i stort sett oförändrade.

Mot den av kommittén föreslagna regeln om stadens skyldighet att godtaga, att upplåtelse med angivna innebörd sker på markägarens begäran, har några principiella invändningar inte framförts vid remissbehandlingen. Jag ansluter mig för egen del till den föreslagna grundsatsen, som har flera motsvarigheter i gällande rätt. Enligt motsvarande stadganden i 21 och 48 §§ byggnadslagen är en förutsättning för stadens lösningsplikt att markens ägare till följd av planen kan nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. I likhet med vad som anförts i några yttranden anser jag det fördelaktigt att använda samma formulering i förevarande sammanhang och jag förordar därför en ändring av lagtexten i enlighet därmed. I övrigt finner jag ej anledning till erinran mot förslagets innehåll. Endast vissa redaktionella jämkningar bör vidtagas.

Med anledning av det i ett par yttranden framförda önskemålet om en an-

passning av reglerna angående markexploatör till de nya bestämmelserna vill jag anförä, att en sådan utvidgning bör anstå till en mera omfattande översyn av byggnadslagen. Detsamma gäller den i ett par yttranden berörda tanken på kompletterande regler motsvarande vad som gäller om gatumarkersättning och gatubyggnadskostnadsbidrag. Ett bibehållande av nuvarande tillämpningsområde för bestämmelserna härom ligger för övrigt i linje med syftet att trafik- och ledningsändamål såsom hittills i första hand bör tillgodoses inom gatunätet.

44, 44 a och 45 §§.

**Departementschefen.** I dessa paragrafer upptages tilläggsbestämmelser om lösningsrätt för staden till särskild rätt som besvärar stadens egen mark, när fråga är om zonexpropriation (44 §), expropriation för sanering av historiskt eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse (44 a §) eller s. k. tomtexpropriation (45 §). Som kommittén påpekar har staden enligt nuvarande lydelse av 44 § rätt att lösa ej endast mark, som erfordras för den genomgripande ombyggnad som det är fråga om, utan även annan inom det aktuella området eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vilken planens genomförande kan väntas medföra väsentligt ökat värde. På liknande sätt görs i 44 a § en uppdelning mellan mark, som berörs av själva saneringsåtgärden, och annan inom vederbörande område eller i dess omedelbara närhet belägen mark, för vars ändamålsenliga utnyttjande åtgärderna kan väntas bli av väsentlig betydelse. Lösningsrätt föreligger till båda dessa slag av mark. Kommittén har anförä, att något behov ej torde föreligga av att tillåta lösningsrätt beträffande särskild rätt till mark som tillhör den sistnämnda av de båda i vardera paragrafen angivna kategorierna. Endast sådan mark som berörs av själva åtgärderna bör därför enligt kommittén omfattas av förslaget.

Mot denna begränsning har *länsarkitekten i Malmöhus län* anförä, att det ej genom utredningen klarlagts att den är nödvändig. Han har framhållit att vid exempelvis zonexpropriation även mark, vilken ligger omedelbart utanför det område som skall ombyggas, kan besväras av samma rättighet och att det därför med hänsyn till planeringens successiva genomförande knappast kan vara rationellt att begränsa lösningsrätten till enbart den mark vars bebyggelse skall bli föremål för genomgripande ombyggnad.

Den av kommittén föreslagna begränsningen synes mig välbetänkt med hänsyn till att tvångsförvärfv inte bör tillåtas i andra fall än när det avsedda ändamålet ej kan uppnås på annat sätt. För att det uppställda syftet skall tillgodoses torde det ej vara erforderligt att ta i anspråk bestående särskild rätt till mark, som ej omedelbart berörs av saneringsåtgärderna. Begränsningen har kommit till uttryck i lagtexten genom att i det föreslagna tillägget till 44 § talas om mark som erfordras för ombyggnaden och i tillägget till 44 a § om mark som berörs av där avsedda åtgärder.

Förutsättning för inlösen av rättighet i fall som avses i 45 § är enligt förslaget, att rättigheten hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande.

#### 146 §.

**Kommittén.** När det gäller inlösen av mark med äganderätt innehåller 137—146 §§ byggnadslagen vissa bestämmelser angående löseskillings bestämmande och erläggande samt förfarandet vid inlösen. Kommittén anför, att dessa regler i princip bör kunna göras tillämpliga även på inlösen och på upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt nu förevarande förslag. Detta upptager därför ett tillägg till 146 §, enligt vilket vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i tillämpliga delar gälla vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt byggnadslagen. Att stadgandet med upplåtelse avser blott tillskapande av rättigheter enligt kommitténs förslag och således ej exempelvis ianspråktagande med nyttjanderätt enligt 113 § byggnadslagen torde enligt kommittén följa av sammanhanget och inte behöva särskilt utmärkas i lagtexten.

Enligt kommittén bör till de i den nuvarande lydelsen uppräknade lagrummen fogas även 140 §, enligt vilken det för förhandstillträde krävs att inlösenfrågan blivit slutligt avgjord. Vidare skall enligt kommitténs förslag stadgandet i 12 § första stycket expropriationslagen om utvidgning av expropriation ej tillämpas på mark, som ingår i stadsplan eller byggnadsplan. Att utvidgning av expropriation på markägarens begäran sålunda ej skall kunna äga rum enligt förslaget överensstämmer med vad som enligt 141 § byggnadslagen gäller angående inlösen av mark inom stadsplan.

**Remissyttrandena.** Mot förslaget, att 140 § byggnadslagen skall äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt, invänder *Svenska kommunförbundet*, att ett förhandstillträde till marken därigenom kan komma att avsevärt fördröjas och möjligheten att snabbt kunna genomföra en fastställd plan äventyras. En sådan situation kan, menar förbundet, ytterst föranleda till att det allmänna i stället måste tillgripa mindre ändamålsenliga lösningar. Förbundet finner det angeläget att frågan om förhandstillträde särskilt uppmärksammas.

*Konungariket Sveriges stadshypotekskassa* och *Svenska bostadskreditkassan* anför kritik mot kommitténs förslag att undantaga reglerna i 12 § första stycket expropriationslagen från tillämpning vid ianspråktagande enligt förslaget.

**Departementschefen.** Jag biträder kommitténs förslag att genom hänvisning i 146 § göra allmänna expropriationsrättsliga och vissa andra regler tillämpliga på tvångsförvärv av nu ifrågavarande slag inom fastställd ge-

neralplan och stadsplan. Vad beträffar den i ett yttrande berörda frågan om förhandstillträde äger enligt min mening de skäl som föranlett stadgandet i 140 § byggnadslagen tillämplighet även på förvärv av begränsad rätt. Även om det självfallet kan förekomma situationer, då tillämpningen av stadgandet medför dröjsmål med tillträdet, är denna olägenhet ej av annan karaktär än den som redan för närvarande kan uppkomma vid inlösen av mark, t. ex. för gatuändamål. Vad beträffar frågan, om 12 § första stycket expropriationslagen bör göras tillämpligt i hithörande fall, är det enligt min mening svårt att göra skillnad mellan dessa situationer och de fall av marklösen för vilka reglerna till följd av stadgandet i 141 § första stycket byggnadslagen ej gäller. Detta stadgande motiveras med att planen antages medge en ändamålsenlig användning av all i planen ingående mark och att sålunda i regel även vad som efter en expropriation kan återstå av en fastighet kan få sådan användning att den ej blir onyttig. Dessa skäl torde äga giltighet även beträffande förvärv av begränsad rätt. Jag anser därför i likhet med kommittén, att 12 § första stycket expropriationslagen ej bör gälla i hithörande fall.

#### *Ikraftträdande m. m.*

**Departementschefen.** Jag förordar, att den nya lagstiftningen träder i kraft den 1 januari 1966.

Rubriken omedelbart före 41 § bör jämkas med hänsyn till att inlösenreglerna i nämnda och följande paragrafer enligt förslaget gäller ej endast äganderätt till mark utan även begränsade rättigheter.

#### **Hemställan**

Föredraganden hemställer, att lagrådets utlåtande över förslaget till *lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)* måtte för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

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

Ur protokollet:

*Martti Heino*

## Förslag

till

## Lag

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

Härigenom förordnas, *dels* att 18, 41, 44, 44 a, 45 och 146 §§ byggnadslagen den 30 juni 1947<sup>1</sup> och rubriken före 41 § samma lag skola erhålla ändrad lydelse på sätt nedan angives, *dels* att i lagen skola införas två nya paragrafer, betecknade 18 a § och 41 a §, av nedan angiven lydelse.

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

## 18 §.

Mark som — — — — — begär det.

Annan mark — — — — — anses säkerställd.

*Är marken i stadens ägo, må staden lösa särskild rätt som besvärar marken.*

## 18 a §.

*Innehåller fastställd generalplan bestämmelse att mark, som ej må lösas enligt 18 § första stycket, skall kunna nyttjas för allmän trafikaneläggning eller allmän ledning, skall på stadens yrkande servitut eller nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som fordras för ändamålet. Även på markägarens yrkande skall sådan upplåtelse ske i den mån ägaren till följd av planen kan nyttja marken endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. Staden äger bestämma om upplåtelsen skall avse servitut eller nyttjanderätt.*

## Om avstående av mark

## Om avstående av mark m. m.

## 41 §.

I stadsplan — — — — — begär det.

Annan i — — — — — anses säkerställd.

<sup>1</sup> Senaste lydelse av 44 och 146 §§ se 1953:329 samt av 44 a och 45 §§ se 1963:218.



*(Nuvarande lydelse)**(Föreslagen lydelse)*

Är marken i stadens ägo, må staden lösa särskild rätt som besvärar marken.

## 41 a §.

Innehåller stadsplan bestämmelse att mark, som ej må lösas enligt 41 § första stycket, skall kunna nyttjas för allmän trafikanläggning eller allmän ledning, skall på stadens yrkande servitut eller nyttjanderätt upplåtas i den omfattning som fordras för ändamålet. Även på markägarens yrkande skall sådan upplåtelse ske i den mån ägaren till följd av planen kan nyttja marken endast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. Staden äger bestämma om upplåtelsen skall avse servitut eller nyttjanderätt.

## 44 §.

Finnes tätbebyggt område med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse vara i behov av genomgripande ombyggnad, och kan denna icke lämpligen ske annorledes än i ett sammanhang, må Konungen, 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.

## 44 §.

Finnes tätbebyggt område med hänsyn till den allmänna samfärdseln eller kravet på ändamålsenlig bebyggelse vara i behov av genomgripande ombyggnad, och kan denna icke lämpligen ske annorledes än i ett sammanhang, må Konungen, 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. Är mark, som erfordras för ombyggnaden, i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken.

## 44 a §.

Har fråga — — — — — deras genomförande.

Beröres mark i stadens ägo av åtgärder som avses i första stycket, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken.

## (Nuvarande lydelse)

## 45 §.

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

## 146 §.

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket sägs.

## (Föreslagen lydelse)

## 45 §.

Är, i annat fall än i 44 eller 44 a § sägs, mark som ingår i byggnads-kvarter icke bebyggd i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplanen 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. *Är marken i stadens ägo, må i samma ordning medgivas staden att lösa särskild rätt som besvärar marken och hindrar eller försvårar stadsplanens genomförande.*

## 146 §.

Vad i 137, 138, 144 och 145 §§ är stadgat beträffande inlösen av mark skall i tillämpliga delar gälla med avseende å inlösen av byggnad i fall som i 45 § första stycket sägs *och skall, jämte stadgandet i 140 §, äga motsvarande tillämpning vid inlösen av särskild rätt eller upplåtelse av servitut eller nyttjanderätt enligt denna lag. När särskild rätt inlöses eller servitut eller nyttjanderätt upplåtes, skola bestämmelserna i 12 § första stycket lagen om expropriation ej tillämpas på mark som ingår i stadsplan.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1966.

*Utdrag av protokoll, hållet i Kungl. Maj:ts lagråd den 4 juni 1965.*

## Närvarande:

justitieråden HAGBERGH,  
DENNEMARK,  
regeringsrådet WILKENS,  
justitierådet RIBEN.

Enligt lagrådet den 31 maj 1965 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitiedepartementssärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 14 maj 1965, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till *lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)*.

Förslaget, som finnes bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits av hovrättsassessorn A. Hedström.

Förslaget föranledde följande yttrande av *lagrådet*.

Enligt förslaget skall till vardera av 18 och 41 §§ fogas ett nytt tredje stycke av innebörd att stad må lösa särskild rätt, vilken besvärar sådan staden tillhörig mark som, om den tillhört annan, kunnat lösas med äganderätt enligt första eller andra stycket i paragraferna. Härom uttalas i remissprotokollet, att även i fråga om särskild rätt förutsättningarna för inlösen äro olika allteftersom det är fråga om mark enligt första eller andra stycket, nämligen så till vida att när det gäller mark enligt första stycket lösningsrätten är ovillkorlig, medan den i fråga om mark enligt andra stycket är beroende av att markens användning för avsett ändamål ej kan anses säkerställd ändå. Vad sålunda åsyftas torde böra komma till tydligare uttryck i lagtexten. Lagrådet förordar därför, att det föreslagna tredje stycket i paragraferna utökas med en andra punkt av innehåll, att inlösen av särskild rätt till mark som avses i andra stycket dock må ske endast under där angiven förutsättning.

Ur protokollet:

*Stig Granqvist*

*Utdrag av protokollet över justitiedepartementsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 1 oktober 1965.*

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden ANDERSSON, LINDSTRÖM, KLING, SKOGLUND, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter anmäler chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, lagrådets den 4 juni 1965 avgivna utlåtande över det till lagrådet den 14 maj 1965 remitterade förslaget till *lag om ändring i byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385)*.

Efter redogörelse för lagrådets utlåtande förordar föredraganden, att de föreslagna tilläggen till 18 och 41 §§ byggnadslagen förtydligas i enlighet med vad lagrådet anfört samt att ytterligare vissa redaktionella jämkningar görs i lagförslaget.

Föredraganden hemställer härefter att lagförslaget, efter nu angivna ändringar, måtte enligt 87 § regeringsformen genom proposition föreläggas riksdagen till antagande.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlätas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

*Martti Heino*