

Nr 57

Utlåtande i anledning av Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m., i vad propositionen hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet, jämte i ämnet väckta motioner.

Genom en den 30 september 1966 dagtecknad proposition, nr 128, vilken såvitt avser lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt samma lag hänvisats till lagutskott och i övrigt till bankoutskottet, har Kungl. Maj:t under åberopande av propositionen bilagda i statsrådet och lagrådet förda protokoll föreslagit riksdagen, såvitt nu är i fråga, att antaga vid propositionen följande förslag till

- 1) lag om vissa gemensamhetsanläggningar och
- 2) lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Propositionen har i angivna delar behandlats av tredje lagutskottet.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen läggs fram förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar med syfte att reglera frågor om samverkan mellan fastigheter för utförande, underhåll och drift av anläggningar, som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Som exempel anges i förslaget parkeringsanläggningar, förbindelseleder, gårdsutrymmen, lekplatser, anordningar till skydd mot grundvatten, ledningar, värmeanläggningar och tvättstugor.

Meningen är, att det skall bli möjligt att skapa ett i princip oupplösligt samband mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna. En sådan fastighet får alltså inte överlåtas eller ens säljas exekutivt utan att delaktigheten i anläggningen följer med. I första hand avses, att ett frivilligt samgående skall få starkare rättsverkningar än f. n. I vissa fall skall fastighet dock kunna anslutas även utan ägarens samtycke. Utrymme för anläggningen skall också under vissa förutsättningar kunna tas i anspråk tvångsvis. Förslaget innehåller vidare närmare bestämmelser om de berörda fasthetsägarnas inbördes rättigheter och skyldigheter i övrigt.

För prövning av att förutsättningarna för att inrätta en gemensamhetsanläggning föreligger föreslås en förrättningsform, som i åtskilliga hänseenden påminner om förrättningar enligt lagstiftningen om fasthetsbild-

ning och om enskilda vägar. Byggnadsnämnden får ett avgörande inflytande på frågan om anläggningen skall komma till stånd.

När det gäller bedrivandet av den gemensamma verksamheten organiseras fastighetsägarna i en samfällighet. Reglerna för den har utformats efter mönster av de bestämmelser som gäller liknande sammanslutningar enligt t. ex. vattenlagen och lagen om enskilda vägar. Flera betydelsefulla förenklingar föreslås emellertid.

För att få medel till verksamheten skall samfälligheten ha rätt att taxera ut bidrag från delägarna. Samfälligheten skall i viss omfattning äga åtnjuta förmånsrätt för fordran på bidrag före in-teckningar i delägarnas fastigheter. Reglerna härom är sammanförda i en särskild förmånsrättslag. De nya bestämmelserna föranleder följdändringar i lagstiftningen om banker och vissa andra kreditinrättningar.

I detta sammanhang föreslås också regler för lån från sparbanks- och jordbrukets kreditkassor mot säkerhet av företagsin-teckning. Förslaget är föranlett av den nya lagstiftningen om företagsin-teckning.

Samtliga förslag avses träda i kraft den 1 januari 1967.

Motioner

Utskottet har i samband med propositionen behandlat följande i anledning av densamma väckta motioner, nämligen

A. likalydande motionerna I: 766 av herr *Alexanderson m. fl.* och II: 940 av herr *Tobé m. fl.*, i vilka motioner hemställs

I. att riksdagen måtte i anledning av proposition nr 128 för sin del besluta

A. att 1 § första stycket andra punkten i lagförslaget skall erhålla lydelsen »Lagen gäller dock ej anläggning, vars inrättande gemensamt för två eller flera fastigheter kan enligt särskilda bestämmelser prövas av domstol eller annan myndighet»,

B. att 17 § i lagförslaget utformas i enlighet med 17 § i lagrådets förslag samt att i följd härav även bestämmelserna i 21 § om byggnadsnämndens talerätt utformas i enlighet med lagrådets förslag till 21 §, samt

C. att i 19 § intages en bestämmelse i enlighet med 19 § andra stycket i lagrådets förslag om rätt till kostnadsersättning för sakägare mot vilken riktas anspråk om upplåtelse av utrymme för anläggning,

II. att vederbörande utskott måtte utarbeta erforderlig författningstext, däribland erforderlig redaktionell justering i 18 § och eventuellt även andra lagrum, samt

III. att riksdagen måtte understryka behovet av kompetent och välutbildad förrättningspersonal samt uttala att en snar översyn av lagen är önskvärd.

B. likalydande motionerna I: 767 av herr *Jansson, Erik*, och II: 938 av herr *Hammarberg*, i vilka motioner på närmare angivna skäl förordas »att det allmännas intresse av att en gemensamhetsanläggning kommer till stånd skall få inverkan på bedömningen av frågan om synnerlig vikt» och »att förrättningsmännen får skyldighet att inhämta byggnadsnämndens åsikt om vilka fastigheter för vilka det ur allmän synpunkt kan vara av synnerlig vikt att bli anslutna», samt hemställs att »dels ovanstående synpunkter beaktas vid behandlingen av propositionen, *dels ock* att vederbörande utskott närmare utformar de ändringar i lagtexten som kan erfordras».

C. likalydande motionerna I: 768 av herr *Åkerlund m. fl.* och II: 939 av herr *Ringaby m. fl.*, vilka motioner hänvisats till lagutskott och behandlats av tredje lagutskottet i motsvarande delar som propositionen och i vilka hemställs »att riksdagen, med avslag å Kungl. Maj:ts proposition nr 128, i skrivelse till Kungl. Maj:t måtte uttala att nytt förslag till lag om gemensamhetsanläggningar måtte, med beaktande av de i motionen framförda synpunkterna, framläggas i samband med kommande förslag om ny jordabalk».

Beträffande skälen för motionärernas yrkanden hänvisas, i den mån redogörelse ej lämnas nedan, till motionerna I: 767, II: 939 och II: 940.

Lagförslagen

De vid propositionen fogade lagförslagen, såvitt nu är i fråga, har följande lydelse

1) Förslag

till

Lag

om vissa gemensamhetsanläggningar

Härigenom förordnas som följer.

Grundläggande bestämmelser

1 §.

Efter prövning vid förrättning enligt denna lag kan inrättas för två eller flera fastigheter gemensam anläggning av stadigvarande betydelse för dem, såsom parkeringsanläggning, förbindelseled, gårdsutrymme, lekplats, anordning till skydd mot grundvatten, ledning, värmeanläggning eller tvätt-

stuga (gemensamhetsanläggning). Lagen gäller dock ej anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och ej heller anläggning, vars inrättande gemensamt för två eller flera fastigheter kan enligt särskilda bestämmelser prövas av domstol eller annan myndighet.

Lagens bestämmelser om fastighet äga motsvarande tillämpning på tomträtt, som är inskriven, och på sådan rätt till ofri tomt i stad som utgör fast egendom. Som ägare anses innehavaren av rättigheten. I fråga om upplåtelse av utrymme för anläggning och ersättning med anledning därav likställes område, som ej ingår i fastighetsindelningen, med fastighet. Den som innehar fastighet med fideikommissrätt eller eljest utan vederlag besitter fastighet på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon anses vid lagens tillämpning som fastighetens ägare.

2 §.

I gemensamhetsanläggning deltaga de fastigheter vilkas ägare äro ense därom.

Fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall deltaga oberoende av ägarens samtycke, om ägaren till annan fastighet, som är belägen inom sådant område och skall deltaga, yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten. Fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall vidare deltaga, om ägaren yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

Föreligga enligt vad ovan sagts förutsättningar för inrättande av gemensamhetsanläggning för två eller flera fastigheter, kan ägaren till annan fastighet få denna ansluten till anläggningen, om ökad kostnad eller annan olägenhet, som är av betydelse, icke därigenom uppstår för någon av de andra fastigheterna.

3 §.

För gemensamhetsanläggning behöfligt utrymme skall vid förrättning bestämmas i fastighet för vilken anläggningen är avsedd eller i annan fastighet och är därigenom att anse som upplåtet för anläggningen. Utrymmet får tagas i anspråk utan hinder av den rätt till fastigheten som kan tillkomma annan.

Utan fastighetsägarens medgivande får annat utrymme ej bestämmas än som fordras med hänsyn till sådan fastighet som kan anslutas enligt 2 § andra stycket och ej heller utrymme tagas i anspråk i fastighet som därigenom skulle åsamkas betydande olägenhet, utan att anläggningen behöves för bebyggelse, som är av större omfattning eller eljest av väsentlig betydelse från allmän synpunkt, och anläggningen icke kan utföras på annat sätt utan att kostnaden ökas avsevärt.

Det i andra stycket föreskrivna kravet på medgivande från fastighetsägaren gäller även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran i den mån hans rätt beröres av upplåtelsen.

4 §.

För upplåtelse i fastighet av utrymme för gemensamhetsanläggning samt för annat intrång, som orsakas fastigheten genom anläggningens utförande eller begagnande, skall ersättning utgå till fastighetens ägare. Motsvarande rätt till ersättning tillkommer innehavare av annan särskild rätt till

fastigheten än rätt för fordran. Även annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren eller för innehavaren av rättigheten skall ersättas.

5 §.

De fastigheter för vilka gemensamhetsanläggning inrättas utgöra en samfällighet för anläggningens utförande, underhåll och drift.

Fastighet tillkommande rätt till anläggningen, rätten i samfälligheten däri inbegripen, hör till fastigheten.

6 §.

Gemensamhetsanläggning skall förläggas och utföras på sådant sätt att dess ändamål kan vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Åtgärd för att underlätta framtida tillbyggnad eller ökat utnyttjande av anläggningen får vidtagas, om åtgärden föranleder endast ringa ökning av kostnaden.

Anläggning får ej inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras.

7 §.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande, underhåll och drift skola fördelas mellan ägarna till de fastigheter, som äro anslutna till anläggningen, efter andelstal, bestämda enligt vad som är skäligen med hänsyn till det behov som beräknas bli tillgodosett för varje fastighet genom anläggningen. Andelstalet för varje fastighet fastställs vid förrättningen. Kan genom mätning eller på liknande sätt bestämmas i vilken omfattning anläggningen under viss tid utnyttjats för varje fastighet, äger dock samfälligheten, om särskilda skäl icke föranleda annat, besluta att underhålls- och driftskostnader som belöpa på nämnda tid skola fördelas efter varje fastighets utnyttjande av anläggningen.

Vid förrättningen skall bestämmas i vad mån bidrag till kostnaderna skall kunna utgå ur de anslutna fastigheterna med sådan förmånsrätt som avses i lagen den 1966 (nr) om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Sådan förmånsrätt får fastställas att i varje ansluten fastighet gälla intill belopp, som motsvarar den ökning av fastighetens värde anslutningen beräknas medföra, dock högst vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande och längst under den tid anläggningen med sedvanligt underhåll kan antagas bevara sitt värde väsentligen oförminskat.

Övergår fastighet till ny ägare, svarar denne, utom i fall som anges i 26 § första stycket, icke för bidrag som förfallit till betalning före den bestämda tillträdesdagen eller, om han inropat fastigheten på exekutiv auktion, före försäljningsdagen.

8 §.

Gemensamhetsanläggning skall brukas i överensstämmelse med sitt ändamål och de närmare forskrifter som meddelas för att vinna detta. Kan anläggning ej helt tillgodose de anslutna fastigheternas behov, skall begränsning av deras rätt att utnyttja anläggningen bestämmas efter andelstalen.

9 §.

Därest rörande fastighet träffas överenskommelse om eller lämnas medgivande till åtgärd som avses i denna lag, skall avgörandet vid förrättningen grundas härpå. Vad nu sagts gäller dock ej i den mån åtgärden strider mot beslut i fråga som avses i 17 § andra stycket eller bestämmelse i 7 § andra stycket åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häftar för fordran eller annan rättighet, såvida innehavare av sådan fordran eller rättighet icke samtycker till åtgärden eller denna är väsentligen utan betydelse för hans rätt.

Förrättning

10 §.

Framställning om förrättning göres av ägaren till fastighet, som uppges vara i behov av den med framställningen avsedda anläggningen, eller av byggnadsnämnden.

Vid förrättningen får talan föras av ägaren till fastighet, som saken kan angå. I fråga om fastighet, i vilken utrymme för anläggningen kan bli upplåtet, äger även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran föra talan i den mån hans rätt beröres.

11 §.

Framställning om förrättning göres skriftligen hos länsstyrelsen i det län där fastighet, som saken kan angå, är belägen.

I framställningen skall anges den anläggning som avses bli inrättad.

Är det uppenbart, att framställningen icke kan upptagas till prövning, skall den omedelbart avvisas.

12 §.

Avvisas ej framställning om förrättning, förordnar länsstyrelsen förrättningsman.

Till förrättningsman utses person, som äger den kunskap och erfarenhet som uppdraget kräver samt även i övrigt är lämplig till detta.

13 §.

Om förrättningsmannen finner, att medverkan av gode män behöves, eller om sakägare påkallar sådan medverkan och oskäligt dröjsmål icke föranledes därav, skall förrättningsmannen biträdas av två gode män. Dessa utses av förrättningsmannen bland dem som äro valda till nämndemän, ägodelningsnämndemän eller gode män vid lantmäteriförrättningar. Gode männen behöva dock ej delta i handläggningen beträffande fråga av förberedande natur eller i åtgärd under förrättningen, för vilken deras medverkan uppenbart saknar betydelse.

Delta gode män, äga bestämmelserna i det följande om förrättningsman motsvarande tillämpning på honom jämte gode männen, om annat ej framgår.

Bestämmas att gode män skola medverka, rubbas icke därigenom vad som dessförinnan beslutats eller verkställts under förrättningen.

14 §.

Förrättningsmannen skall utreda vilka som äro sakägare och i förrättningsprotokollet anteckna dem och de förhållanden på vilka deras ställning som sakägare grundas.

15 §.

Förrättningen sker vid sammanträde med sakägarna. Åtgärder av förberedande art få dock vidtagas och beslut meddelas i annan ordning än vid sammanträde. Förekomma ej stridiga intressen i saken eller är det uppenbart att anläggningen icke kan tillåtas, fordras ej sammanträde.

Vid sammanträde skola sakägarna erhålla tillfälle att utveckla sin talan och förebringa utredning, som är av betydelse för de vid sammanträdet behandlade frågorna.

Sammanträde hålles där fastigheterna äro belägna men får, när det kan ske utan olägenhet, hållas på annan plats.

16 §.

Förrättningsmannen skall söka åstadkomma överenskommelse mellan sakägarna. Sådan överenskommelse skall upprättas skriftligen samt under tecknas av sakägarna och bestyrkas av förrättningsmannen. Den skall fogas vid förrättningsprotokollet.

17 §.

Föreligga från andra synpunkter än som avses i 6 § andra stycket förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggning, skall förrättningsmannen, innan saken slutligen prövas, hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning enligt angivna lagrum. Förrättningsmannen skall därvid lämna byggnadsnämnden uppgift om de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd samt sådan beskrivning av anläggningen med angivande av läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som fordras för nämndens bedömning.

Finner byggnadsnämnden, att hinder mot anläggningen ej möter enligt 6 § andra stycket, skall nämnden lämna medgivande till anläggningen. Även om denna strider mot plan eller bestämmelser för markens bebyggande, får sådant medgivande lämnas, när särskilda skäl föreligga och byggnadsnämnden äger medge avvikelser från planen eller bestämmelserna enligt vad som i allmänhet gäller.

Talan mot beslut, varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till anläggningen eller vid sådant medgivande fogat villkor som innefattar avvikelser från förrättningsmannens förslag, föres hos länsstyrelsen genom besvär. Länsstyrelsen äger icke mot byggnadsnämndens mening medge anläggningen i strid mot fastställd generalplan eller stadsplan.

18 §.

Har medgivande enligt 17 § helt eller delvis vägrats eller möter annat hinder mot anläggningens inrättande, skall förrättningsmannen så snart det kan ske besluta att inställa förrättningen. Föreligga förutsättningar för att inrätta anläggningen, skall saken avgöras genom anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut skall anges

1. anläggningens läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt;

2. de fastigheter för vilka anläggningen är gemensam;
3. utrymme som upplåtes för anläggningen;
4. ersättning för upplåtelse av utrymme och för annat intrång genom anläggningens utförande eller begagnande;
5. ersättning för annan skada som genom upplåtelsen uppkommer för ägaren till fastigheten eller innehavare av annan särskild rätt till denna än rätt för fordran;
6. varje ansluten fastighets andelstal;
7. det belopp för vilket förmånsrätt får åtnjutas i varje fastighet och den tid under vilken det får ske;
8. för den händelse anläggningen skall vara av begränsad varaktighet, den tid under vilken den skall bestå;
9. om med anläggningens utförande skall kunna anstå mer än fem år från den dag beslutet vinner laga kraft, den tid inom vilken anläggningen senast skall vara utförd.

19 §.

Förrättningsmannen och särskilt tillkallad sakkunnig äga erhålla ersättning, innefattande skäligt arvode och gottgörelse för behövliga kostnader. Gode männen äga erhålla ersättning enligt de bestämmelser som gälla för gode män vid lantmäteriförrättningar. Ersättningarna utom arvode till förrättningsmannen skola när det påfordras utges i förskott av den som gjort framställning om förrättningen.

Förrättningskostnaderna skola, om anläggningsbeslut meddelas, bäras av ägarna till de anslutna fastigheterna efter varje fastighets andelstal. Inställes förrättning, skola kostnaderna betalas av den som gjort framställning om förrättningen eller, om byggnadsnämnden påkallat förrättningen, av kommunen. När det är skäligt på grund av särskilda omständigheter, få kostnaderna dock fördelas på annat sätt.

Beslut i fråga som avses i denna paragraf meddelas i samband med anläggningsbeslutet eller beslutet om förrättningens inställande. Beträffande förskott kan beslut meddelas även under förrättningen.

20 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket, 4, 8, 9 och 11 §§, 3 kap. 1 §, 2 § första stycket och andra stycket första punkten, 3 och 4 §§, 6 § första stycket, 8, 9 och 13 §§, 16 kap. 2 § samt 18 kap. 3 § första stycket lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning på förrättning enligt denna lag.

Utöver den rätt som enligt 2 kap. 11 § lagen om delning av jord å landet tillkommer förrättningsmän och sakkunniga äga dessa, i den mån det behöves för förrättningens utförande, erhålla tillträde till byggnad, som beröres av förrättningen.

Om anläggningsbeslut eller beslut om förrättningens inställande icke meddelas vid sammanträde, skall det meddelas på tid och plats som tillkännagivits vid sammanträde eller varom sakägarna underrättats skriftligen eller i annan ordning som bestämts vid sammanträde. Detsamma gäller beslut, beträffande vilket besvärstiden räknas från dagen för beslutets meddelande. Beslutet skall innehålla underrättelse om vad som skall iakttagas för fullföljd av talan. Om anläggningsbeslut skall förrättningsmannen omedelbart underrätta byggnadsnämnden.

21 §.

Talan mot beslut, som meddelats av förrättningsman, föres genom besvär hos den ägodelningsrätt inom vars domkrets fastigheterna äro belägna eller, om fastigheterna ligga inom skilda domkretsar, hos den av ägodelningsrätterna inom vars domkrets huvuddelen ligger. Mot beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats, föres dock talan hos ägodelningsdomaren. Klagande skall inkomma med besvärslinlaga till ägodelningsdomaren inom trettio dagar från den dag då anläggningsbeslutet eller beslutet om förrättningsinställande meddelades eller, när under förrättningen meddelats beslut, varigenom jäv mot förrättningsman ogillats eller sakkunnig tillkallats eller fråga om förskjutande av ersättning till förrättningsman eller sakkunnig prövats, från den dag då detta beslut meddelades.

Byggnadsnämnden äger föra talan mot anläggningsbeslut på den grund att beslutet strider mot avgörande i fråga som avses i 17 § andra stycket.

I fråga om förfarandet i målet och talan mot beslut som meddelas i detta gäller i tillämpliga delar vad som är föreskrivet beträffande avslutad jorddelningsförrättning eller, om talan avser beslut om ogillande av jäv mot förrättningsman, bestämmelserna i 21 kap. 29 § andra stycket och 50 § lagen om delning av jord å landet. Mot ägodelningsrätts beslut i dit fullföljd fråga om tillkallande av sakkunnig får talan ej föras.

Samfällighet

22 §.

Samfällighet förvaltas av fastighetsägarna efter vad de gemensamt bestämma.

När fastighetsägare begär det, skola fastighetsägarna genom beslut på sådan samfällighetsstämma som anges nedan utse styrelse för handhavande av samfällighetens angelägenheter samt antaga firma, under vilken verksamheten skall bedrivas, ävensom bestämma den ort där styrelsen skall ha sitt säte. Styrelsen skall bestå av en eller flera ledamöter. Firman skall uttrycka samfällighetens ändamål och vara lämplig i övrigt samt tydligt skilja sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor. Styrelsens säte skall förläggas till ort inom det län där fastigheterna eller huvuddelen av dem är belägen. Beslutet skall anmälas till länsstyrelsen i det län där samfällighetens styrelse skall ha sitt säte. Vid anmälan skall fogas styrkt avskrift av det stämmoprotokoll som upptager beslutet samt av anläggningsbeslutet jämte bevis, att detta vunnit laga kraft eller ändå skall lända till efterrättelse. När anmälan behörigen skett, kan samfälligheten förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Endast styrelsen äger därefter företräda samfälligheten i förhållande till tredje man. Beträffande samfälligheten gälla i övrigt bestämmelserna i 23—34 §§.

23 §.

Fastighetsägarna äga skilja styrelseledamot från hans uppdrag före utgången av den tid för vilken han blivit utsedd. Skiljande från styrelseuppdrag, val av ny styrelseledamot och annan ändring i förhållande som tidigare anmäls skola anmälas till länsstyrelsen.

Styrelsen äger utse särskild firmatecknare, om fastighetsägarna ej beslutat annat. Bemyndigande att teckna firma kan av styrelsen återkallas

när som helst. Styrelsen skall till länsstyrelsen anmäla särskilt utsedd firmatecknare och återkallelse av bemyndigande att teckna firma.

24 §.

Det åligger styrelsen att i överensstämmelse med fastighetsägarnas beslut, i den mån dessa icke strida mot lag eller mot anläggningsbeslutet, utöva de befogenheter som tillkomma samfälligheten i förhållande till fastighetsägarna, ombesörja arbete som fordras för samfälligheten, tillse att de förmåner som samfälligheten har till uppgift att bereda fastighetsägarna komma dessa till godo utan att någon fastighetsägare missgynnas, uttaga fastighetsägarnas bidrag, låta föra samfällighetens räkenskaper enligt vad som i allmänhet gäller om bokföring och i övrigt handha samfällighetens angelägenheter.

Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förena sig vid sammanträde. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och gäller i andra frågor den mening som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Styrelseledamot äger ej taga befattning med angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot samfällighetens.

25 §.

Om fastighetsägarna ej besluta annat, uttaxeras deras bidrag genom att styrelsen årligen upprättar och på samfällighetsstämma ger fastighetsägarna del av debiteringslängd, upptagande det belopp som skall uttaxeras, vad därav belöper på varje fastighetsägare och tiden för inbetalningen.

Förslå ej tillgängliga medel till betalning av klar och förfallen skuld för vilken samfälligheten svarar, åligger det styrelsen att ofördröjligen upprätta och på stämma ge fastighetsägarna del av särskild debiteringslängd samt att omedelbart uttaga vad som fordras.

Försumma styrelsens ledamöter vad som åligger dem enligt andra stycket, äro de solidariskt ansvariga för skulden. Är försummelsen uppenbar, skall länsstyrelsen på borgenärens yrkande förordna syssloman att debitera och uttaga erforderligt belopp. Även om sådan försummelse ej föreligger, skall syssloman förordnas när det fordras för att förmånsrätt för skulden enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag skall kunna göras gällande. Om förmånsrätt kunnat göras gällande på borgenärens föranstaltande, får bidrag som utgått med förmånsrätt ej sammanblandas med andra tillgångar i samfälligheten eller tagas i mät för annan borgenärs fordran. Syssloman äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

26 §.

Kan bidrag, som påförts ägare till fastighet enligt 25 §, ej uttagas hos honom, fördelas bristen mellan övriga fastighetsägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. För brist från fastighet, som övergått till ny ägare annorledes än genom försäljning på exekutiv auktion, är dock den nye ägaren ansvarig före ägarna till övriga fastigheter, om bidraget förfallit till betalning inom ett år före den bestämda tillträdesdagen och icke kan utgå med förmånsrätt i fastigheten enligt lagen om förmånsrätt för fordringar enligt denna lag. Bristen fördelas genom ny debiteringslängd. Inbetalas bidraget senare helt eller delvis från den fastighet, vars ägare det påförts i debiteringslängd enligt 25 §, skall det influtna beloppet tillgodoräknas

ägarna till de fastigheter, från vilka bristen täckts, i förhållande till vad som utgått från varje fastighet.

Anser fastighetsägare att uttaxering eller fördelning ej överensstämmer med lag eller med beslut som fattats med stöd därav, äger han väcka talan om rättelse inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden framlades på stämman.

Om rätten ej i samband med talan som avses i andra stycket förordnar annat, får debiterat och till betalning förfallet belopp uttagas enligt utskottets bestämmelser om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

27 §.

Fastighetsägares rätt att deltaga i handhavandet av samfällighetens angelägenheter utövas på samfällighetsstämma.

Den som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet får deltaga i förhandlingarna men äger ej rösträtt, innan han fullgjort vad han eftersatt.

Fastighetsägare eller annan får icke, själv eller genom ombud eller som ombud, deltaga i behandling av angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse som strider mot samfällighetens.

28 §.

Fastighetsägarna kallas till samfällighetsstämma av styrelsen. I kallelse skall anges vilka ärenden som skola behandlas samt tid och plats för stämman. Kallelse skall ske i så god tid före stämman att fastighetsägarna erhålla skäligen rådrom.

Finnes ej styrelse eller underlåter styrelsen att utfärda kallelse till stämman i enlighet med vad som kan ha bestämts därom, skall länsstyrelsen på anmälan av fastighetsägare utlysa stämman. Om minst en femtedel av samtliga röstberättigade fastighetsägare, med uppgift om de ärenden som skola behandlas, hos styrelsen påfordrar att stämman hålles, skall styrelsen inom en vecka utfärda kallelse. Sker det ej, skall länsstyrelsen på anmälan av fastighetsägare utlysa stämman.

På fastighetsägares begäran skall förrättningsmannen i samband med förrättnings slutförande hålla sammanträde med fastighetsägarna för utseende av styrelse. Sådant sammanträde anses som stämman. Beslut som fattas därvid gäller dock endast under förutsättning att anläggningsbeslutet vinner laga kraft eller ändå skall lända till efterrättelse.

29 §.

Varje röstberättigad fastighetsägare, som själv eller genom ombud är närvarande på samfällighetsstämma, äger rösträtt i förhållande till det för hans fastighet bestämda andelstalet. Dock får ej någons röstetal överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga på stämman närvarande röstberättigade fastighetsägare.

Som stämmans beslut gäller den mening som erhållit det högsta röstetalet utom i fall för vilka fastighetsägarna bestämt annat. Vid lika röstetal avgöres val genom lottning och gäller i andra frågor den mening som biträdes av de flesta röstande eller, vid lika antal röstande, av stämmans ordförande.

Över beslut som fattas på stämman skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket skall hållas tillgängligt för fastighetsägarna senast två veckor efter stämman.

30 §.

Styrelsen är skyldig att på samfällighetsstämma lämna de upplysningar om samfällighetens verksamhet som fastighetsägare begär och som kunna vara av betydelse för fastighetsägarna.

Oavsett om för samfälligheten meddelats särskilda bestämmelser angående revision, äger fastighetsägare, som hos styrelsen påkallar granskning av samfällighetens böcker, räkenskaper eller andra handlingar, få del av dessa på lämpligt sätt.

31 §.

Anser styrelseledamot eller fastighetsägare, att beslut som fattats på samfällighetsstämma icke tillkommit i behörig ordning eller eljest strider mot lag eller mot anläggningsbeslutet, äger han vid rätten föra talan mot stämmobeslutet. Grundas talan på att beslutet icke tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker endast fastighetsägares rätt, skall talan väckas inom fyra veckor från beslutets dag vid påföljd att beslutet eljest är gällande.

När talan väckts, äger rätten förordna att beslutet tills vidare ej får verkställas.

Dom, varigenom stämmobeslut upphävts eller ändrats, gäller även för fastighetsägare som ej fört talan.

32 §.

Angående skyldighet för styrelseledamot eller annan som ägt företräda samfälligheten eller revisor eller fastighetsägare att ersätta skada, som han tillskyndat samfälligheten, fastighetsägare eller tredje man, samt angående talan om sådan ersättning äger vad som för motsvarande fall är föreskrivet i fråga om ekonomisk förening tillämpning.

33 §.

Skall styrelse utses men har det ej skett eller har styrelseledamot avgått eller hans uppdrag i annat fall upphört och är styrelsen ej ändock beslutför, äger länsstyrelsen, på yrkande av någon vilkens rätt är beroende av att behörig styrelse finnes, förordna syssloman att antingen ensam eller jämte de styrelseledamöter som kunna finnas handha samfällighetens angelägenheter och företräda samfälligheten såsom styrelse.

Handhas samfällighetens angelägenheter på sådant sätt att anläggningen icke kan utnyttjas i den omfattning anläggningsbeslutet anger, äger länsstyrelsen på begäran av fastighetsägare förordna syssloman att omhänderta förvaltningen. Sådant förordnande får meddelas endast om fastighetsägaren visar att stämmobeslut påkallats i syfte att åstadkomma rättelse utan att sådan likväl kommit till stånd inom skälig tid. Underlåtes åtgärd, som fordras för att undvika betydande skada eller olägenhet, kan likväl syssloman förordnas omedelbart, om stämmobeslut ej kan avvaktas med hänsyn till sakens brådskande beskaffenhet.

Syssloman äger av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

34 §.

Kallelse och annat meddelande anses ha kommit till fastighetsägares kännedom, om handlingen avlämnats på posten i betalt brev, ställt till fastighetsägarens vanliga adress eller till hans fastighet om annan adress ej är känd.

Verkställighet m. m.**35 §.**

Beslut, som meddelats av förrättningsman och som vunnit laga kraft, får med iakttagande av bestämmelserna i det följande verkställas såsom lagakraftvunnen dom.

Ha besvär anförts mot anläggningsbeslut, äger rätten förordna, att beslutet utan hinder av den förda talan skall lända till efterrättelse från dag, som rätten bestämmer med iakttagande av att fastighetsägare eller annan vars rätt beröres får skäligt rådrum. Sådant förordnande får meddelas endast på yrkande av någon som ställer betryggande säkerhet för den ersättning, som kan komma att bestämmas utöver vad anläggningsbeslutet föreskriver, jämte ränta samt för det skadestånd, som han kan bli skyldig att utge, om beslutet ändras på annat sätt.

Förordnande enligt andra stycket får meddelas utan huvudförhandling. Innan förordnande meddelas, skola sakägarna erhålla tillfälle att yttra sig. Rätten skall i samband med målets avgörande pröva, om förordnandet alltjämt skall bestå. Talan mot ägodelningsrätts beslut under rättegången i fråga som avses här föres särskilt. Mot hovrätts beslut i fråga angående förordnande enligt andra stycket får talan ej föras.

36 §.

Ersättning enligt 4 § skall erläggas inom tre månader efter det att anläggningsbeslutet vann laga kraft. Har enligt 35 § andra stycket förordnats, att anläggningsbeslut skall lända till efterrättelse utan hinder av förd talan, skall den däri bestämda ersättningen erläggas inom tre månader efter det att förordnandet vann laga kraft. Om ersättningen slutligt bestämmas till högre belopp, gäller om erläggande av det överskjutande beloppet vad som är föreskrivet i första punkten här ovan. Erlägges ersättning efter tid som nu angivits eller, om tillträde skett tidigare, efter tiden härför, skall därjämte utges sex procent årlig ränta, i förra fallet från den bestämda tidens utgång och i senare fallet från tillträdesdagen. Ersättning, ränta däri inbegripen, utges till den ersättningsberättigade, om annat ej följer av andra stycket nedan.

Om fastighet på vilken anläggningen skall inrättas häftar för fordran, skall förrättningsmannen eller, när anläggningsbeslutet meddelats av domstol, denna förordna att sådan ersättning som enligt 4 § utgår för upplåtelse av utrymme till anläggningen och annat intrång genom anläggningens utförande eller begagnande jämte ränta skall nedsättas hos länsstyrelsen för fördelning. Detta gäller dock icke, om ersättningens utbetalande till den därtill berättigade medgivits av samtliga fordringshavare eller är väsentligen utan betydelse för dem. I fråga om ordningen för och verkan av fördelningen äga bestämmelserna om upplåtelse av nyttjanderätt eller servitutsrätt enligt lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation motsvarande tillämpning. Har förordnande om nedsättning meddelats men fördelning ännu ej skett, utgör förordnandet ej hinder mot utbetalning till den ersättningsberättigade, om medgivanden från fordringshavarna företetts hos länsstyrelsen.

Innan ersättning till fullo erlagts i föreskriven ordning, får upplåtet utrymme ej tillträdas utan medgivande av den vilkens rätt beröres. Har enligt 35 § andra stycket förordnats, att anläggningsbeslut skall lända till efter-

rättelse utan hinder av förd talan, fordras för tillträde att den i detta beslut bestämda ersättningen erlægges. Vad sålunda erlagts får sedermera ej återkrävas.

37 §.

Har inom ett år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft ersättningen för upplåtet utrymme ej till fullo erlagts i föreskriven ordning och har ej heller någon som i beslutet tillerkänts sådan ersättning begärt verkställighet av beslutet i denna del, är beslutet förfallet.

Anläggningsbeslutet är likaledes förfallet, om anläggningen ej utförts inom fem år efter det att beslutet vunnit laga kraft eller inom den längre tid som bestämts i anläggningsbeslutet. Vid förrättning, som begärts före tidens utgång, får dock anstånd med anläggningens utförande medges för ytterligare högst fem år. Tid för talan mot beslut i fråga som avses här räknas från dagen för beslutet.

Erlagd ersättning får ej återkrävas på den grund att anläggningsbeslutet förfallit till följd av bestämmelse här ovan.

38 §.

Angående anläggningsbeslut, som vunnit laga kraft eller som ändå skall lända till efterrättelse, skall anteckning göras i fastighetsboken för varje fastighet som beröres av beslutet. Har beslutet förfallit eller av annan anledning upphört att gälla, skall även detta på anmälan antecknas.

Verkan av ändrade förhållanden

39 §.

Inträda, sedan anläggningsbeslut vunnit laga kraft, ändrade förhållanden av beskaffenhet att i väsentlig mån inverka på fråga, som avgjorts genom beslutet, kan frågan prövas vid ny förrättning.

Vid den nya förrättningen får vid bedömande av fråga om fastighets fortsatta anslutning till anläggningen eller om minskning av fastighets andelstal hänsyn ej tagas till sådan ändring av fastighetens bebyggelse eller användning som kan antagas ha skett i syfte att erhålla utträde eller nedläggning av fastigheten åvilande bidragsskyldighet.

Är vid den nya förrättningen endast fråga om ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, får frågan avgöras utan att byggnadsnämndens medgivande enligt 17 § inhämtas.

40 §.

Beslutas ändring angående vilka fastigheter som skola vara anslutna till anläggning och är den till anläggningen knutna samfälligheten sådan att den kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter, skall prövas, huruvida den skall bestå med den jämkning som ändringen medför eller om den skall upplösas.

41 §.

Anslutes fastighet till befintlig anläggning, är fastighetens ägare enligt vad som bestäms vid förrättningen skyldig att, lika med övriga fastighetsägare, efter andelstal bidra till betalningen av samfällighetens förbindelser i den mån dessa icke överstiga värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten. Är värdet högre än beloppet av samfällighetens förbindelser,

är fastighetens ägare skyldig att till övriga fastighetsägare utge på fastigheten belöpande andel av skillnaden. Vid prövningen skall anläggningens värde uppskattas med hänsyn till kostnaden för anläggningens utförande efter skäligt avdrag för förslitning och minskad användbarhet.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om andelstalet för fastighet som redan är ansluten höjes.

42 §.

Förklaras fastighet ej längre skola vara ansluten till anläggning, skall fastighetens ägare enligt vad som bestämmes vid förrättningen befrias från skyldighet att tillsammans med övriga fastighetsägare efter andelstal bidra till betalningen av samfällighetens förbindelser till den del dessa icke överstiga värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten. I den mån samfällighetens förbindelser överstiga nämnda värde eller om brist uppkommer genom att bidrag till dessa eller i första punkten avsedda förbindelser ej kunna uttagas hos annan fastighetsägare, har ägaren till fastigheten dock även efter det att dess anslutning till anläggningen upphört samma betalningsansvar som dessförinnan. Är värdet av anläggningen och tillgångarna i samfälligheten högre än samfällighetens förbindelser, är fastighetens ägare berättigad att erhålla på fastigheten belöpande andel av skillnaden. Vid tillämpningen av detta stycke skall anläggningens värde uppskattas enligt bestämmelserna i 41 §.

Sker utdebitering hos ägare till fastighet, som ej längre är ansluten till anläggningen, skall han kallas till stämma vid vilken debiteringslängden framlägges. Beträffande honom gälla de på ägare till ansluten fastighet tillämpliga bestämmelserna i fråga om behörighet att klandra uttaxeringen och förpliktelse att erlagga debiterat belopp.

Vad i första stycket sägs skall äga motsvarande tillämpning, om andelstalet för fastighet som redan är ansluten sänkes.

43 §.

Förutom i fall som avses i 40 § skall samfällighet upplösas, om anläggningsbeslutet förfallit eller tiden för anläggningens bestånd utgått eller förordnande meddelats om att anläggningen skall upphöra.

Samfällighet, som är sådan att den kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter, får ej upplösas, innan all dess skuld blivit betald eller de medel som fordras för betalningen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Om tillgångarna överstiga skulderna vid samfällighetens upplösning, skall överskottet enligt beslut på samfällighetsstämma skiftas mellan fastighetsägarna efter vad som finnes skäligt. Skiftas samfällighetens tillgångar, innan all skuld blivit betald eller nedsättning skett, svara fastighetsägarna för skulden solidariskt såsom för egen skuld. I samband med samfällighetens upplösning får kallelse sökas på dess okända borgenärer. Därvid äga de i förordningen den 4 mars 1862 (nr 10 s. 1) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer meddelade bestämmelserna om sådan kallelse motsvarande tillämpning.

När samfällighet som avses i andra stycket upplösts, skall fastighetsägare eller annan som haft att ombesörja skifte anmäla detta till länsstyrelsen och lämna denna styrkt avskrift av skifteshandlingen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

Vid tillämpning av 2 § jämställes avstyckningsplan med byggnadsplan.

2) Förslag

till

Lag**om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar**

Härigenom förordnas som följer.

1 §.

Har ägare till fastighet påförts bidrag till samfällighet enligt 25 eller 26 § lagen den 1966 (nr) om vissa gemensamhetsanläggningar, äger samfälligheten, när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft, ur fastigheten i vems hand den än är njuta betalning för bidraget med samma förmånsrätt som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken tillkommer enskild ränteägare för avgäld av fast egendom, i den mån bidraget faller inom det belopp och förmånsrätten göres gällande inom den tid som fastställts i anläggningsbeslutet. Har ägaren påförts flera bidrag och överstiga dessa sammanlagt nämnda belopp, äger tidigare påfört bidrag företräde framför senare påfört. Förmånsrätten skall anses ha gjorts gällande inom den i anläggningsbeslutet angivna tiden, såframt yrkande om förmånsrätt framställts vid exekutiv försäljning av fastigheten i anledning av utmätning, som skett före tidens utgång, eller under konkurs på grund av ansökan, som gjorts dessförinnan.

2 §.

Har samfälligheten upptagit lån eller eljest iklätt sig förbindelse, skall med styrelsens samtycke borgenären på yrkande antecknas som innehavare av fordringen i fastighetsboken för varje i samfälligheten ingående fastighet, dock högst till belopp, för vilket samfälligheten får åtnjuta förmånsrätt enligt 1 §. Därefter får såvitt avser belopp, som svarar mot fordringen, samfällighetens förmånsrätt göras gällande endast av syssloman, som enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar på borgenärens begäran förordnats att uttaga medel till betalning av klar och förfallen skuld. Förmånsrätt får ej åtnjutas till större andel av det i anläggningsbeslutet medgivna beloppet i var och en av fastigheterna än som motsvarar vad som belöper på fastigheten av fordringens belopp. Efter medgivande av borgenären får förmånsrätt göras gällande utan hinder av att syssloman ej förordnats enligt vad nu sagts.

För flera borgenärer får anteckning ej ske till högre sammanlagt belopp i varje fastighet än som fastställts i anläggningsbeslutet. Yrkas sådan anteckning av flera borgenärer samtidigt, njuta de lika rätt.

3 §.

Har vid försäljning av fastighet på exekutiv auktion yrkats betalning med förmånsrätt för bidrag, skall när auktionen vunnit laga kraft det belopp intill vilket förmånsrätt får åtnjutas i fastigheten minskas med bidragets belopp. Efter anmälan av auktionsförrättaren skall inskrivningsdomaren göra anteckning därom i fastighetsboken.

Samfällighetens styrelse äger med samtycke av den som är antecknad i fastighetsboken som borgenär besluta, att det belopp intill vilket förmänsrätt får åtnjutas skall minskas med en viss, för alla fastigheter lika stor andel, minst en femtedel, av det ursprungliga beloppet för varje fastighet. Sedan anteckning om sådant beslut på begäran av styrelsen gjorts i fastighetsboken, gäller minskningen i fråga om bidrag som påföres därefter.

4 §.

Lagens bestämmelser om fastighet äga motsvarande tillämpning på tomträtt som är inskriven och på sådan rätt till ofri tomt i stad som utgör fast egendom. Såvitt angår tomträtt gäller dock förmänsrätten efter den förmänsrätt som tillkommer jordägaren för avgäld.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967.

Inledning

Departementschefen anför inledningsvis följande.

Under de senaste årtiondenas bebyggelseutveckling har i allt större omfattning inrättats vissa anläggningar, som är avsedda att tjäna flera fastigheter gemensamt, såsom parkeringsanläggningar, utfartsvägar inom byggnadskvarter, gårdsutrymmen, lekplatser, ledningar och värmeanläggningar. Behovet av samverkan har uppkommit såväl vid exploatering av obebyggda områden som vid sanering av bebyggelsen i tätorternas centrala delar. Det har aktualiserats av den stadsbyggnadstekniska utvecklingen över huvud och framför allt av de numera höga kraven på rationellt utnyttjande av tillgänglig mark. Av väsentlig betydelse är också, att stora kostnadsbesparingar ofta kan vinnas genom samverkan. Det anses emellertid, att gällande lagstiftning inte tillfredsställande löser de olika problem som uppkommer vid ett samgående av detta slag. Det allmänna har inte något ansvar för att de ifrågavarande anläggningarna inrättas och vidmakthålls såsom förhållandet är med exempelvis gator och andra allmänna platser. Anläggningarna faller även utanför tillämpningsområdet för den speciallagstiftning som gäller på vissa områden, såsom vattenlagens bestämmelser om vattenreglerings- och dikningssamfälligheter, lagstiftningen om enskilda vägar m. fl.

Behovet av särskilda bestämmelser har under senare år uppmärksamats i flera sammanhang. Lagberedningen har sålunda behandlat frågan dels preliminärt i en promemoria år 1952, som sändes ut på remiss, och dels i sitt år 1960 avgivna förslag till jordabalk m. m. (SOU 1960: 24—26). Sistnämnda förslag innehåller i 22 kap. bestämmelser om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal. De tar utslutande sikte på frivilliga överenskommelser om samverkan mellan fastigheter. Bestämmelserna har upptagits i 19 kap. i det reviderade förslag till jordabalk som avlämnades av jordabalksutredningen år 1963 (SOU 1963: 55). Jag avser att inom kort anmäla ett

förslag på grundval av detta. Ämnet har vid skilda tillfällen behandlats även från bl. a. saneringssynpunkt i samband med reformarbetet på byggnadslagstiftningens område. Frågor om samverkan mellan fastigheter har sålunda berörts i anslutning till andra utredningsuppdrag av 1942 års stadsplaneutredning i betänkande år 1945 (SOU 1945: 15), av bostadssociala utredningen i betänkande år 1947 (SOU 1947: 26), av byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen i gemensamt betänkande år 1954 (SOU 1954: 31) och av 1951 års byggnadsutredning i betänkande år 1957 (SOU 1957: 21). I den mån förslag till bestämmelser framlagts i dessa sammanhang har bestämmelserna till skillnad från de av lagberedningen föreslagna även innehållit möjlighet att tvinga fastighetsägare att ansluta sig till en gemensamhetsanläggning. Förslagen har inte lett till lagstiftning.

Frågan om gemensamhetsanläggningar togs på nytt upp av byggnadsstyrelsen, lantmäteristyrelsen, byggnadsutredningen, 1954 års fastighetsbildningskommitté och Svenska stadsförbundet i gemensam framställning den 13 juni 1958 till chefen för kommunikationsdepartementet om utredning av vissa frågor inom byggnadslagstiftningen och angränsande rättsområden. I framställningen påpekades behovet av lagstiftning angående vissa, särskilt inom stadsplaneområden aktuella frågor om servitut och annan markupplåtelse liksom angående sådana gemensamma anläggningar som anordnas på annat sätt än genom kommuns försorg, t. ex. gemensam gård, lekplats, parkeringsplats och värmecentral. Näringslivets byggnadsdelegation och Sveriges fastighetsägareförbund anförde 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 att behandlas i samband med dess uppdrag att utreda frågan om ny fastighetsbildningslagstiftning och därmed sammanhängande spørsmål. Kommittén fann lämpligt att i ett särskilt avsnitt av utredningsarbetet behandla problemen angående gemensamhetsanläggningarna och avgav år 1963 betänkande i ämnet med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (SOU 1963: 23). Av kommittén utarbetade förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och till lag om förmånsrätt för fordringar enligt nyssnämnda lag torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgivits av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, överståthållarämbetet, länsstyrelserna i Stockholms, Östergötlands, Göteborgs och Bohus, Örebro samt Västernorrlands län, bankinspektionen, bostadsstyrelsen, byggnadsstyrelsen, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, statens institut för byggnadsforskning, väg- och vattenbyggnadsstyrelsen, lagberedningen, expropriationsutredningen, parkeringskommittén, 1962 års fritidsutredning, Svenska stadsförbundet, Svenska kommunförbundet, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostads-

kreditkassan, Sveriges allmänna hypoteksbank, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, Hyresgästernas riksförbund, Sveriges lantbruksförbund, Riksförbundet landsbygdens folk, Svenska kommunaltekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening, Svenska arkitekters riksförbund, Föreningen Sveriges stadsarkitekter, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund, Svenska teknologföreningen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Svenska riksbyggen, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund u. p. a. (HSB:s riksförbund), Handelskamrarnas nämnd, Sveriges advokatsamfund och Föreningen för samhällsplanering. Näringslivets byggnadsdelegation, som också beretts tillfälle att yttra sig, har avstått därifrån under hänvisning till vad vissa andra remissinstanser anfört.

Av överståthållarämbetet har överlämnats yttrande från stadskollegiet i Stockholm, av länsstyrelsen i Stockholms län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen, länsingenjören i Stockholms och Gotlands län samt Stockholms stads och läns bostadsnämnd, av länsstyrelsen i Östergötlands län yttranden från överlantmätaren, länsbostadsnämnden, länsläkaren, länsingenjören och byggnadsnämnden i Norrköping, av länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län yttranden från överlantmätaren, länsarkitekten, stadskollegiet i Göteborg, drätselkammaren i Uddevalla samt kommunalnämnderna i Partille och Södra Sotenäs kommuner, av länsstyrelsen i Örebro län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren samt byggnadsnämnderna i Örebro och Karlskoga, av länsstyrelsen i Västernorrlands län yttranden från länsarkitekten, överlantmätaren, vägförvaltningen, stadsfullmäktige i Härnösand och Sundsvall, kommunalfullmäktige i Njurunda kommun samt kommunalnämnden i Själevads kommun, av lantbruksstyrelsen yttranden från lantbruksnämnderna och hushållningssällskapen i Stockholms län och stad samt i Södermanlands, Malmöhus, Hallands, Göteborgs och Bohus ävensom Västerbottens län samt av lantmäteristyrelsen yttranden från överlantmätarna i 22 län.

Jag anhåller nu att få ta upp frågan om lagstiftning rörande vissa gemensamhetsanläggningar till behandling.

Möjligheter enligt gällande rätt att genomföra samverkan mellan fastigheter

Utskottet hänvisar i denna del till propositionen s. 30—37.

Allmän motivering

I propositionen redogöres för huvudgrunderna i fastighetsbildningskommitténs förslag och remissyttrandena däröver å s. 37—91. Utskottet hänvisar till propositionen i dessa delar.

Departementschefen

Allmänt

Våra dagars bebyggelseutveckling präglas i åtskilliga hänseenden av nya värderingar både i fråga om markens användning för skilda ändamål och beträffande sättet att realisera dessa ändamål. Framför allt ställer tätbebyggelsen ökade krav på att tillgänglig mark utnyttjas rationellt. Detta medför ökat behov av planläggning och av större möjligheter att få fastställda planer snabbt genomförda. Även inom glesbebyggelse framtvingar näringslivets strukturomvandling och befolkningsomflyttningen från landsbygd till tätorter en förändrad syn på frågan, hur fastighetsbeståndet bör vara beskaffat för att utnyttjas på bästa sätt.

Ett utmärkande drag i utvecklingen är, att fastigheterna i högre eller lägre grad blir beroende av varandra och av tillgången till nyttigheter, som inte står till buds inom de egna gränserna. En strävan till samverkan över fastighetsgränserna gör sig gällande som medför behov av fasta anläggningar för gemensamt bruk vid sidan av de anordningar som inrättas genom kommunens försorg, såsom gator, andra allmänna platser, allmänna vatten- och avloppsanläggningar m. fl. Sådana gemensamhetsanläggningar som nu är i fråga utgör inte någon nyhet utan har förekommit sedan gammalt både i städerna och på landsbygden. Intresset av gemensamhetsanläggningar har emellertid på senare tid blivit starkare än tidigare och kommit att inriktas på ändamål som tidigare mera sällan tillgodosågs genom samgående. Företeelsen torde få ses som en följd av den stadsbyggnadstekniska utvecklingen över huvud och framför allt de ökade kraven på rationellt utnyttjande av tillgänglig mark. Genom samverkan kan också vinnas betydande kostnadsbesparingar.

Behovet av samverkan gör sig gällande både vid nyexploatering av obebyggd mark och vid sanering av redan bebyggda områden framför allt i städer och andra tätorter. En viktig grupp av gemensamhetsanläggningar inom tätbebyggelse betingas av biltrafikens utveckling. Inom byggnadskvarteren behövs ofta gemensamma utfarter från de särskilda tomterna till gatunätet liksom förbindelser mellan tomterna inbördes. Vidare är parkeringsproblemet särskilt aktuellt. Efterfrågan på uppställningsplatser för bilar har stigit i en utsträckning som inte på långt när motsvaras av tillgången på parkeringsplatser och garage. Parkeringsfrågan utreds för närvarande i hela sin vidd genom den år 1960 tillsatta parkeringskommittén men bör uppmärksammas även i förevarande sammanhang. Ett annat betydelsefullt ändamål som kan vara ägnat att främjas genom samverkan är anordnande av lekplatser för barnen. Behovet av sådana platser avskilda från utrymmen för trafik och parkering kan göra det nödvändigt med anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter. Andra be-

hov som lämpligen kan tillgodoses genom samverkan är gårdsutrymmen för olika ändamål, såsom för mattpiskning, vädring av kläder eller vila och rekreation eller för att främja goda ljusförhållanden eller liknande önskemål.

Även ledningar av olika slag är ofta till nytta för flera fastigheter samtidigt. Gemensamma ledningar för vattenförsörjning, avlopp, elektricitet och liknande ändamål förekommer sedan länge. De är i regel anordnade genom det allmännas försorg. På senare tid har emellertid i stor utsträckning tillkommit gemensamma ledningar även i enskild regi. Tunnlar (kulvertar) för ledningar av olika slag anordnas också genom samgående mellan flera fastigheter. De förläggs ofta till utrymmet under gata. Vanliga gemensamma anläggningar är vidare sådana för värme och varmvatten. Andra exempel utgör tvättstugor, bastuanläggningar, ventilationssystem och kylanläggningar. Där bebyggelse sker under grundvattennivån uppkommer särskilda problem i den mån källarlokalerna eller andra djupt liggande utrymmen inte kan hållas torra genom permanent bortpumpning av grundvatten, dag- eller dräneringsvatten. Anordningar för att isolera sådana utrymmen från vattnet utförs ofta gemensamt för flera fastigheter.

Vid sidan av nu nämnda typer, vilka så gott som uteslutande är hänförliga till tätbebyggelse, kan nämnas sådana till landsbygden hänförliga anläggningar som lagrings- och torkutrymmen, maskincentraler m. m. för jordbruket, liksom elektriska anläggningar, badhus och bryggor.

Gemensamhetsanläggningar av de slag jag nu har nämnt är av stor praktisk och ekonomisk betydelse. Det är därför angeläget att rättsordningen innehåller för sådana anläggningar lämpade regler, vilka motsvarar de krav som skäligen bör uppställas för att tillgodose allmänna och enskilda intressen. Som framgår av kommitténs framställning torde gällande rätt på detta område inte uppfylla sådana krav. Detta synes ha lett till att gemensamhetsanläggningar inte har kommit till stånd i önskvärd omfattning och till att i den mån anläggningar har inrättats tillämpningssvårigheter och risk för rättsförluster har uppkommit. Enligt kommittén föreligger ett starkt behov av nya, mera tidsenliga regler, avsedda att lösa de särskilda problem som uppkommer vid samverkan av här ifrågakvarande slag. Denna uppfattning har vunnit allmän anslutning under remissbehandlingen och jag vill också för egen del ansluta mig därtill.

Den av kommittén föreslagna regleringen synes i väsentliga delar innefatta en realistisk avvägning mellan allmänna och enskilda intressen på detta område. Förslaget har också bemötts övervägande positivt under remissbehandlingen, och kommitténs lösningar av huvudfrågorna har godtagits av det stora flertalet remissinstanser. Jag anser förslaget väl ägnat att läggas till grund för lagstiftning.

I några remissyttranden har anförts betänkligheter mot att en lagstiftning om gemensamhetsanläggningar genomförs före tillkomsten av en ny

jordabalk. Jag kan inte dela denna uppfattning. Nu förevarande förslag har utarbetats fristående från jordabalksförslaget och tillgodoser ett starkt behov. Önskemål om att lagstiftningen kommer till stånd utan dröjsmål har också framförts av åtskilliga remissinstanser. Jag anser det därför inte tillrådligt att avvakta jordabalksförslagets genomförande. Inte heller av hänsyn till nya regler om fastighetsbildning eller om parkering finner jag ett uppskov påkallat. Jag ansluter mig vidare till kommitténs uppfattning, att varken ändringar i byggnadslagstiftningen eller jämkningar i andra offentligrättsliga regler, som är av betydelse för inrättande av gemensamhetsanläggningar, behöver ske i detta sammanhang. Till de problem angående gemensamma utfarter som har behandlats av fastighetsbildningskommittén i betänkandet »Nya medel för plangenomförande» (SOU 1963: 78) och som har berörts i några remissyttranden över det nu aktuella betänkandet får jag anledning återkomma i annat sammanhang.

I fråga om lagstiftningens föremål synes till en början allmän enighet råda om att den nya regleringen inte skall avse vare sig sådana anläggningar som det allmänna bär ansvaret för eller sådana som omfattas av redan gällande speciallagstiftning. Däremot råder delade meningar i frågan, om en ny lagstiftning skall som kommittén har föreslagit göras tillämplig på alla slag av gemensamhetsanläggningar i övrigt eller om den skall begränsas till vissa särskilt angivna typer. I några remissyttranden har sålunda ifrågasatts, om inte lagstiftningen borde inskränkas till ett fåtal anläggningstyper, för vilka en reglering framstår som särskilt angelägen.

Vid bedömning av denna fråga måste beaktas, att flertalet typer av anläggningar som förekommer inom tätorterna redan nu torde betraktas som mer eller mindre outhärliga för stora delar av bebyggelsen där. Tanken att generellt utsträcka det allmännas ekonomiska ansvar till gemensamhetsanläggningar av nu förevarande slag är enligt min mening inte realistisk. Även om utvecklingen skulle leda till ökade kommunala åtaganden rörande vissa anläggningstyper, synes en lagstiftning av nu ifrågavarande karaktär inte kunna undvaras inom överskådlig tid. När det gäller att närmare bestämma tillämpningsområdet möter betydande svårigheter att göra en angelägenhetsgradering av skilda anläggningstyper och användningsområden. De anläggningar som kommer i fråga är nämligen av skiftande slag och behovet varierar med hänsyn både till ändamålet och till de berörda fastigheternas läge, beskaffenhet och användning. Det snabba tekniska framåtskridandet kan på kort tid medföra helt nya typer av anläggningar och samtidigt ändrade värderingar i fråga om sådana som redan finns. Som exempel kan nämnas anläggningar för fritidsverksamhet. Sådana anses numera erforderliga i en helt annan utsträckning än för endast några år sedan. Om tillämpningsområdet begränsas till vissa särskilt angivna typer av anläggningar, får man räkna med att utvecklingen kommer att föranleda behov av tid efter annan återkommande lagändringar. Jag anser därför att

någon inskränkning i det av kommittén föreslagna tillämpningsområdet inte bör ske. Det bakom nyssnämnda remisskritik liggande intresset att en anläggning inte blir underkastad mera långtgående regler än som är nödvändigt synes kunna tillgodoses genom en differentiering av bestämmelserna på lämpligt sätt. Jag vill också erinra om de ytterligare möjligheter till samverkan som skapas genom det nya institutet samfällighetsrätt enligt det förslag till jordabalk som jag inom kort kommer att anmäla för remiss till lagrådet.

Även kommitténs ståndpunkt att inte föreslå någon inskränkning i lagstiftningens regionala tillämplighet har med endast få undantag godtagits av remissinstanserna. Att lagstiftningen skall vara tillämplig inom tätbebyggelse kan det inte råda någon tvekan om. Ett visst behov av lagregler torde som kommittén anfört finnas även för områden med glesbebyggelse, låt vara att det inte är lika starkt där som inom tätbebyggelse. Att intressegemenskapen mellan fastigheterna i allmänhet är mindre framträdande i glesbygderna har beaktats genom att reglerna där föreslås bli mindre långtgående. Förslaget innebär sålunda, att anläggningar utom detaljplaneområden skall kunna inrättas endast efter frivillig överenskommelse. Härigenom reduceras avsevärt betydelsen av de invändningar som grundas på att jordbrukets anläggningar fullgör helt andra funktioner än övriga hithörande typer och att reglerna för dem bör medge en smidigare anpassning till ändrad produktionsinriktning än kommittéförslaget möjliggör. Att märka är vidare, att förslaget även i denna del har tillstyrkts av det övervägande antalet remissinstanser, av vilka flera uttryckligen har framhållit betydelsen av ett starkt sakrättsskydd även för gemensamhetsanläggningar inom jordbruket. Med hänsyn härtill finner jag det inte lämpligt att från lagstiftningens tillämpning utestänga någon kategori av fastighetsägare som önskar en gemenskap med de rättsverkningar, främst i sakrättsligt hänseende, som förslaget innebär. Inte heller anser jag de erinringar bärande som tar sikte på att förslaget skulle på ett olämpligt sätt föregripa erforderlig planläggning. Jag vill här hänvisa till de vidsträckta möjligheter förslaget ger samhället att förhindra anläggningar som är olämpliga från allmän synpunkt.

I fråga om lagstiftningens föremål vill jag i övrigt peka på det av kommittén föreslagna kravet, att anläggningen skall vara av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter. De ändamål anläggningarna är avsedda att tjäna sammanfaller väsentligen med dem som nu utmärker servitutet och som enligt lagberedningens förslag till jordabalk skall kunna tillgodoses genom servitut eller det nya institutet samfällighetsrätt. Även för dessa rättigheter liksom vissa andra därmed jämförliga särskilda rättigheter är utmärkande att de skall tjäna ändamål av stadigvarande betydelse för fast egendom. Av särskilt intresse i detta sammanhang är den av lagberedningen föreslagna samfällighetsrätten. Som redan har framgått sammanfal-

ler tillämpningsområdet för samfällighetsrätten i jordabalksförslaget till väsentliga delar med tillämpningsområdet för den nu ifrågavarande lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar. Vissa skiljaktigheter föreligger dock mellan de båda förslagen. Främst märks, att jordabalksförslaget avser enbart frivillig samverkan och sålunda har uteslutande privaträttslig karaktär. Kommitténs förslag är visserligen också av privaträttslig natur men har dessutom vissa offentlighetsrättsliga inslag, framför allt genom det inflytande som tillerkänns byggnadsnämnden. Lagberedningens samfällighetsinstitut förutsätter inte för sin tillämpning någon objektiv materiell prövning genom något det allmännas organ. Delaktigheten i företaget kan därför inte garanteras ligga med bästa rätt i de anslutna fastigheterna utan får det förmånsrättsläge som i varje särskilt fall kan tillkomma den på grund av inskrivning. I dessa hänseenden erbjuder kommitténs förslag en mera omfattande och långtgående reglering. Nämnda skiljaktigheter förlänar de båda instituten olika karaktär. Fastän de till stor del är avsedda att tjäna samma syften torde de komma att behövas vid sidan av varandra. Flertalet skiljaktigheter mellan förslagen i delar där överensstämmelse bör kunna råda, såsom i fråga om de associationsrättsliga bestämmelserna om samfällighet, kan elimineras. Jag finner det därför inte behöva befaras att rättsreglerna, såsom uttalats i vissa yttranden, blir alltför komplicerade och svåra att överblicka genom att två regelkomplex kommer att gälla vid sidan av varandra.

Såvitt angår lagstiftningens allmänna karaktär har flertalet remissinstanser biträtt kommitténs förslag till en övervägande privaträttslig reglering.

Från några håll har under remissbehandlingen emellertid anförts, att behovet av sådana anläggningar som förslaget avser bör tillgodoses genom det offentligas försorg. Även om det inte kan uteslutas att förutsättningar för ett vidgat kommunalt engagemang kan vara för handen i några fall, är enligt min mening tiden inte mogen för en lagstiftning som generellt ålägger kommunerna att ombesörja eller ekonomiskt svara för gemensamhetsanläggningar av hithörande slag. En sådan lagstiftning torde inte heller vara påkallad från den synpunkten att anläggningarna annars inte kan förväntas komma till stånd i tillräcklig omfattning eller med nöjaktig garanti för den fortsatta verksamheten. Farhågor i denna riktning vinner inte stöd i erfarenheterna från den samverkan som redan bedrivs utan stöd av särskilda regler eller från tillämpningen av gällande samverkansregler inom speciallagstiftningen på vissa närbesläktade områden. Visserligen medför den föreslagna lagstiftningen i många fall betydligt större krav på delägarna än som nu vanligen ställs i fråga om deras ekonomiska ansvar. Riskerna för rättsförluster kan emellertid som framgår av kommitténs förslag motverkas genom särskilda anordningar. Jag vill därför även i denna del biträda kommitténs ståndpunkt.

Förslagets utformning på privaträttslig grund innebär emellertid inte, att viktiga allmänna intressen lämnas utan beaktande. Som jag redan har nämnt utmärks förslaget av vissa offentlighetsrättsliga drag. Jag vill också helt allmänt ansluta mig till tanken, att fråga om inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid särskild förrättning efter en noggrann avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Det gäller att tillgodose de enskilda fastighetsägarnas behov av samgående på sådant sätt att det är förenligt med viktiga allmänna intressen. Denna inriktning hos förslaget motsägs inte av den betydelse förslaget kan få som medel att genomföra bebyggelseplanering och därmed även sanering av äldre byggnadsbestånd. Förslagets betydelse för saneringsändamål bör dock inte överskattas. Endast i begränsad omfattning torde nämligen saneringssyftet kunna tillgodoses enbart genom inrättande av gemensamhetsanläggning. Däremot kan pekas på de stora fördelar som förslaget medför såtillvida som det allmännas insatser i åtskilliga fall kan avsevärt inskränkas, t. ex. genom att markinlösen enligt 45 § byggnadslagen kan undvikas. Kommunens resurser kan därigenom komma andra angelägna ändamål till godo. Men även för den enskilde torde anslutning till en gemensamhetsanläggning oftast framstå som ett gynnsamt alternativ till tvångsinlösen från det allmännas sida.

I några yttranden har vidare påpekats risken för en övervältring från kommunerna på de enskilda fastighetsägarna av ansvaret för vissa gemensamhetsanläggningar. En sådan övervältring skulle kunna ske t. ex. genom att stadsplanerna utformas med mycket stora byggnadskvarter och endast ett fåtal gator, så att det blir nödvändigt med ett större nät av enskilda förbindelseleder inom kvarteren än som är normalt. Härtill vill jag framhålla, att en sådan plan kan vara mindre väl förenlig med byggnadslagstiftningen och att därför vid fastställelseprövningen särskild uppmärksamhet bör ägnas åt berörda frågeställning. Att tendenser i angivna riktning framträder kan inte uteslutas, och fastighetsägarna inom området kan därför ibland få särskild anledning att bevaka sina intressen. Varken detta förhållande eller den omständigheten att prövningen i ärende om planfastställelse kan bli mera maktpåliggande bör enligt min mening förhindra förslagets genomförande. Ofta träffas för övrigt avtal mellan markägaren och kommunen om exploateringen i de här aktuella fallen.

Någon anledning att för närvarande utöver kommitténs förslag ge det allmänna medel att tvångsvis genomdriva sådana gemensamhetsanläggningar som de enskilda skall bära det fulla ekonomiska ansvaret för anser jag inte föreligga. I den mån en lösning efter de av kommittén uppdragna riktlinjerna visar sig otillräcklig står expropriation eller inlösen enligt byggnadslagen till buds.

Beträffande den lagtekniska utformningen ansluter jag mig till kommitténs ståndpunkt att erforderliga bestämmelser bör upptas i en ny

fristående lag. Jag finner det också lämpligt att frågorna om förmånsrätt för fordran på bidrag från de till en gemensamhetsanläggning anslutna fastigheterna skiljs ut från övriga bestämmelser och behandlas i en lag för sig i överensstämmelse med vad som tidigare har skett i liknande lagstiftningsfrågor.

Den sakrättsliga konstruktionen

Av kommitténs utredning och remissbehandlingen framgår att avsaknaden av sakrättslig anknytning mellan en gemensamhetsanläggning och de därtill anslutna fastigheterna utgör en av bristerna i gällande rätt. Garantier bör därför skapas för att anläggningen står till de berörda fastigheternas förfogande så länge behov föreligger. Kommitténs förslag innebär också, att den sakrättsliga anknytningen får sådan styrka att sambandet mellan anläggningen och de anslutna fastigheterna inte kan brytas annat än om en objektiv prövning visar att tillräckliga skäl inte längre finns för gemenskapens upprätthållande. Detta möjliggörs genom att anläggningens inrättande sker på grundval av prövning och beslut vid förrättning av därtill förordnad förrättningsman. Rätten till utrymme för den gemensamma anläggningen får liksom andra servitutsrättigheter som tillskapas genom förrättning, t. ex. jorddelningsservitut och rätt till enskild väg, bästa rätt i den fastighet på vilken anläggningen är belägen. Varje ansluten fastighets delaktighet i den gemensamma anläggningen med därtill knutna rättigheter och skyldigheter är vidare enligt den föreslagna lagen förenad med äganderätten till fastigheten och kvarstår sålunda även efter fastighetens försäljning på exekutiv auktion. Till denna regel ansluter sig särskilda bestämmelser om att de bidrag till företaget som åvilar delägarna i samfällighet, vilken är organiserad som juridisk person, häftar vid resp. fastigheter med förmånsrätt enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, dvs. med rätt framför inteckningar. Dessa sakrättsliga verkningar ger varje delägare trygghet för att den krets av fastigheter som bildar det ekonomiska underlaget för anläggningen i princip står kvar för framtiden. Därmed elimineras bl. a. risken för en oförutsedd ökning av bidragsskyldigheten. Tillgången till den gemensamma anläggningen är i förening med en sådan stark sakrättslig anknytning ägnad att stärka delägarnas möjligheter att utnyttja sina fastigheter som kreditobjekt. Eftersom fastigheterna kan förutsättas i allmänhet stiga i värde genom anläggningens inrättande, skapas utrymme för kredit som i regel åtminstone motsvarar kostnaderna för uppförande av den gemensamma anläggningen. Med en sådan lösning av det sakrättsliga problemet förenar förslaget vissa regler till skydd för den som har begränsad rätt till fastigheten. Det krävs sålunda antingen att de förpliktelser som en anslutning medför är väsentligen utan betydelse för sådan rättshavares rätt eller att han godkänner anslutningen. Förslaget

upptar därjämte regler om publicitet angående gemensamhetsbildningen genom anteckning i fastighetsboken. Spekulanter på fastigheterna och tilltänkta långgivare får därigenom erforderliga upplysningar för sin prövning av fastighetens värde som överlåtelse- eller kreditobjekt.

Flertalet remissinstanser har biträtt kommitténs förslag i dessa delar. De invändningar som har kommit till uttryck i remissyttrandena går främst ut på att risk föreligger för att det gemensamma företaget missköts eller att anläggningen till följd av den snabba tekniska utvecklingen blir föråldrad och oekonomisk. Farhågor av detta slag bör emellertid inte överdrivas och de motsägs också av erfarenheterna från samverkan på angränsande specialreglerade områden. Visserligen kan sådana anläggningar som det nu är fråga om många gånger bli betydligt mera kapitalkrävande än t. ex. en gemensam väg, men de risker som kan följa därav torde ha blivit tillbörligt beaktade genom särskilda bestämmelser till skydd för delägarminoriteten. Jag vill också erinra om de möjligheter som finns till omprövning av företaget vid ny förrättning, när ändrade förhållanden inträder. Helt torde väl de anmärkta riskerna inte kunna undvikas. En viss mindre risk måste emellertid enligt min mening godtas med hänsyn till de väsentliga fördelar från allmän och enskild synpunkt som normalt står att vinna med ett samgående i hithörande angelägenheter. Jag ansluter mig därför liksom flertalet remissinstanser till kommitténs förslag i denna del.

I några yttranden förordas sådan differentiering av sakrättsskyddet att mindre komplicerade fall, där i regel frivillig uppgörelse kan nås, får följa enklare regler, utformade lämpligen i överensstämmelse med jordabalksförslaget. Genom inskrivning eller genom förbehåll vid överlåtelse skulle för dessa fall en begränsad sakrättslig verkan kunna åstadkommas utan förrättning. En sådan ordning skulle emellertid innebära, att man fick två system av väsentligt olika innehåll både i fråga om de materiellrättsliga reglerna och beträffande reglerna om förfarandet. Detta synes göra lagstiftningen onödigt komplicerad. Jag vill också påpeka att en förrättning i okomplicerade fall kan genomföras både snabbt och enkelt. Enligt min mening finns därför inte skäl att komplettera kommitténs förslag med särskilda regler för nyssnämnda fall. När frivillig överenskommelse kan träffas och en begränsad sakrättsverkan anses tillfyllest torde för övrigt det samfällighetsinstitut som jag ämnar föreslå i jordabalken med fördel kunna användas.

Behovet av tvångsregler

Det är självfallet önskvärt, att inrättandet av en gemensamhetsanläggning grundas på en överenskommelse mellan alla berörda fastighetsägare. Med hänsyn till de många olika intressen som kan göra sig gällande här måste man emellertid räkna med att fullständig samstämmighet inte kan

uppnås i alla lägen, där ett samgående objektivt sett ter sig fördelaktigt för alla berörda parter. Det synes olägligt om en från allmän synpunkt ändamålsenlig bebyggelseutveckling skulle hindras endast därför att någon fastighetsägare av oförstånd eller av mer eller mindre ovidkommande skäl motsätter sig ett samgående som är till nytta både för honom själv och för andra. Bestämmelser torde därför böra införas som gör det möjligt att i vissa fall inrätta en gemensamhetsanläggning även när enighet inte kan uppnås. Tvångsregler av detta slag bör emellertid inte gå längre än som fordras för att de skall tillgodose enskilda intressen. De skall således inte syfta till att främja önskemål från det allmännas sida som går därutöver. Något det allmännas organ eller annan utomstående skall t. ex. inte kunna framtvinga en anläggning som vissa enskilda fastighetsägare ensamma skall svara för. En tvångsreglering bör för att vara effektiv avse både möjligheten att ta i anspråk utrymme som fordras för en gemensamhetsanläggning och möjligheten att ansluta en fastighet till anläggningen.

I det förra hänseendet har kommittén föreslagit regler enligt vilka en servitutsrätt skall kunna upplåtas för att säkra erforderligt utrymme för anläggningen. Sådana regler har motsvarighet i gällande speciallagstiftning på angränsande områden och är behövliga även här. I likhet med flertalet remissinstanser ansluter jag mig i huvudsak till kommitténs förslag i denna del. Frågan om en fastighets anslutning mot ägarens bestridande bör som kommittén och flertalet remissinstanser förordat bedömas med hänsyn till anläggningens betydelse för fastigheten. Anslutningsfrågan bör vidare lösas enhetligt för samtliga anläggningstyper. En differentiering av regeln med hänsyn till varje särskild typs angelägenhetsgrad synes varken behövlig eller möjlig. Av vad jag tidigare anfört torde framgå, att jag avvisar tanken på ett kommunalt ansvar för dessa gemensamhetsanläggningar som ett generellt alternativ till tvångsregler av förevarande slag.

Kommittén har föreslagit en begränsning av tvångsanslutningsreglernas tillämplighet till områden med stadsplan eller byggnadsplan. Mot denna begränsning har i några yttranden framförts invändningen, att den är för snäv med hänsyn till att detaljplanläggningen för närvarande inte hinns med inom alla områden, innan behovet av gemensamhetsanläggningar inträder. Inom glesbebyggelse torde emellertid behovet av ett samgående endast sällan vara så framträdande att en fastighetsägare bör kunna tvinga in en annan i en gemensamhet som avses här. En begränsning synes därför erforderlig. Att, som föreslås i några yttranden, därvid anknyta till begreppet tätbebyggelse torde emellertid ge en alltför oklar gränsdragning i detta sammanhang, eftersom begreppet tätbebyggelse är knutet just till nödvändigheten av särskilda anordningar för att tillgodose gemensamma behov. Den av kommittén föreslagna och av flertalet remissinstanser godtagna lösningen att anknyta till stadsplan eller byggnadsplan synes däremot

innebära en både sakligt tillfredsställande och klar avgränsning, som jag vill ansluta mig till.

Kommittén har vidare föreslagit, att tvångsanslutning inte får ske utan att förslag därom framställs eller biträds av ägare till annan fastighet, som skall anslutas till anläggningen. På denna punkt råder delade meningar bland remissinstanserna. I några yttranden åberopas behovet av rättskydd för den enskilde till stöd för krav på majoritet av berörda fastighetsägare för att en tvångsanslutning skall få ske. Jag vill här liksom flera remissinstanser erinra om de av kommittén påpekade svårigheterna att fullt godtagbart ange hur en majoritet skall beräknas. Vidare kan ett majoritetskrav lätt leda till att de sakliga skälen för en tvångsanslutning blir undanskymda och i stället vunnit majoritet uppfattas som avgörande. För den enskildes rättsskydd torde det vara av större vikt att en objektiv prövning sker av de materiella villkoren för tvångsanslutning. Jag biträder därför i likhet med flertalet remissorgan kommitténs förslag i denna del. Däremot kan jag, som redan torde ha framgått, inte ansluta mig till det i några yttranden framförda önskemålet, att en tvångsanslutning skall kunna ske utan att någon av de övriga fastighetsägarna önskar det. En sådan bestämmelse skulle komma i strid med den övervägande privaträttsliga karaktär reglerna bör äga.

Prövningsförfarandet

De sakrättsliga verkningar som enligt det förut sagda bör följa med en gemensamhetsanläggning liksom möjligheterna till tvångsanslutning förutsätter en prövning genom myndighet. I likhet med kommittén och flertalet remissinstanser anser jag att denna prövning bör ske vid en offentlig förrättning i överensstämmelse med vad som nu gäller på angränsande områden. Denna prövningsform torde vara den lämpligaste även för hithörande frågor. I några remissyttranden uttalas dock farhågor för att tillräckligt antal förrättningsmän med erforderlig kompetens inte skall stå till förfogande. Dessa farhågor torde vara överdrivna. Som förrättningsmän kommer i första hand i fråga lantmätare, mätningsmän och andra som är förordnade för fastighetsbildningsåtgärder. De har i regel förvärvat omfattande erfarenhet från andra liknande förrättningar, t. ex. enligt lagen om enskilda vägar, och torde snart bli förtrogna med de nya problem som den nu ifrågavarande lagstiftningen medför. Jag ansluter mig därför till kommitténs förslag. Jag anser också liksom kommittén, att samtliga uppkommande frågor av privaträttslig natur bör prövas vid förrättningen och att inte några spörsmål, t. ex. om upplåtelse av utrymme för anläggningen eller om ersättning för sådan upplåtelse, skall hänskjutas till expropriationsdomstol eller annan instans. Den i förslaget upptagna möjligheten att föra talan mot förrättningen hos ägodelningsrätten innebär en ytterligare

garanti för att rättssäkerhetssynpunkterna blir beaktade. Inte heller vill jag förorda att, som ifrågasatts under remissbehandlingen, reglerna differenteras så att frivilliga överenskommelser kan få åsyftad sakrättsverkan utan förrättning men efter fastställelse av inskrivningsdomaren.

Att jag således helt biträder kommittéförslaget i förevarande del hindrar inte att jag anser, att den kritik som har förts fram vid remissbehandlingen bör beaktas så långt möjligt inom ramen för förslaget. I enlighet med vad lantmäteristyrelsen anfört bör sålunda för att stärka förrättningsmännens kompetens råd och anvisningar utarbetas och kurser anordnas. Det torde kunna förväntas, att en enkel och praktisk förrättningsmetodik utvecklas allteftersom erfarenheter vinnns.

Enligt kommittéförslaget får byggnadsnämnden ett bestämmande inflytande på förrättningen såtillvida att den kan hindra att den sökta anläggningen kommer till stånd. Däremot kan den inte framtinga en anläggning. Denna ståndpunkt har godtagits av flertalet remissorgan. Även jag anser angeläget att byggnadsnämnden i egenskap av företrädare för kommunens bebyggelsepolitiska strävanden erhåller ett starkt inflytande på prövningen. De möjligheter byggnadslagstiftningen tillhandahåller är som kommittén närmare har utvecklat inte till fyllest.

Från en del håll har dock gjorts gällande, att byggnadsnämnden tilldelas en alltför passiv roll. Det har också under remissbehandlingen anförts, att byggnadsnämndens ställning enligt förslaget är alltför stark. I samband därmed har bl. a. sagts, att nämnden på vissa orter saknar kompetent personal för att bedöma hithörande frågor. Jag finner för min del att kommitténs avvägning på denna punkt bör godtas. Gemensamhetsanläggning bör inte kunna framtingas mot alla berörda fastighetsägares vilja. Inte heller finns det skäl att generellt inskränka nämndens inflytande eller att begränsa dess medbestämmanderätt till vissa planområden eller till anläggningar utanför jordbruk, skogsbruk eller därmed jämförlig näring. Med en sådan begränsning skulle nämndens möjligheter att påverka bebyggelseutvecklingen bli alltför beskurna. En senare planläggning skulle kunna föregripas och strävandena att åstadkomma en från allmän synpunkt lämplig tätbebyggelse skulle kunna motverkas.

I överensstämmelse med vad som har framhållits i några remissyttranden vill jag betona vikten av att prövningen samordnas med planläggningsarbetet. Det är sålunda av betydelse, att man vid utformning av sådan detaljplan som förutsätter inrättande av gemensamhetsanläggning beaktar möjligheterna att få planen genomförd inom skälig tid även såvitt det gäller denna anläggning. Redan vid planläggningsarbetet bör därför undersökas vilka förutsättningar som finns för anläggningens inrättande. En sådan samordning kan ske utan stöd av lagbestämmelser. En sammankoppling även i formellt hänseende torde däremot f. n. inte kunna ske, eftersom

en sådan ordning skulle komma i konflikt med viktiga allmänna principer i byggnadslagstiftningen.

Under remissbehandlingen har också berörts frågan om samordning mellan inrättandet av gemensamhetsanläggning och fastighetsbildningen. Behovet av en ifrågasatt anläggning hänför sig ofta inte till den gällande fastighetsindelningen utan till en planerad sådan. Självfallet måste i sådant fall hänsyn tas till den planerade ändringen av fastighetsindelningen. Även en sådan samordning kan enligt min mening ske utan särskilda lagregler. Förrättningar för gemensamhetsanläggningens inrättande och för fastighetsbildningen bör kunna genomföras parallellt, ofta av samma förrättningsman. Att införa regler om formell sammankoppling av förrättningar möter däremot med nuvarande fastighetsbildningslagstiftning stora svårigheter. Frågan kan komma i ett annat läge, om en ny fastighetsbildningslagstiftning medför att fastighetsbildning till skillnad från vad som nu gäller alltid skall ske vid förrättning. Jag är inte beredd att nu förorda en ändring av förslaget på denna punkt. Inte heller anser jag mig i nuvarande läge kunna biträda ett under remissbehandlingen framfört förslag, att beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning skall kunna göras beroende av att viss ändrad fastighetsindelning kommer till stånd.

Förvaltningsformer

För omhändertagande av en gemensamhetsanläggning har kommittén föreslagit två alternativa förvaltningsformer — huvudmannaförvaltning och samfällighetsbildning. Av dessa är den senare formen den vanliga inom speciallagstiftningen. Erfarenheterna från närbesläktade rättsområden av denna förvaltningsform är goda. Den bör också med en lämplig differentiering av reglerna i huvudsaklig överensstämmelse med de av kommittén givna riktlinjerna kunna i önskvärd mån anpassas till de skiftande behov som här kan uppkomma i olika fall. I likhet med flertalet remissinstanser ansluter jag mig därför i huvudsak till kommitténs förslag angående samfällighetsbildning.

Med huvudmannaalternativet har kommittén velat för frivilligfallen tillhandahålla en lösning som medger de berörda fastighetsägarna stor valfrihet när det gäller att närmare anordna förvaltningen. Åtminstone för okomplicerade fall innebär denna form för andra deltagande parter än huvudmannen normalt inte annan kontinuerlig medverkan än att de fullgör sin bidragsskyldighet mot huvudmannen. Även i denna del har förslaget lämnats utan erinran av flertalet remissinstanser. I åtskilliga remissyttranden har dock framförts starka erinringar mot huvudmannaalternativet.

För att mer än en förvaltningsform skall anses påkallad bör enligt min

mening fordras, att det beträffande olika slags gemensamhetsanläggningar kan föreligga skilda behov och önskemål av sådan styrka att de motiverar väsentligt skilda förvaltningsformer. Det av mig biträdda förslaget till samfällighetsbildning öppnar emellertid möjlighet att anordna förvaltning genom samfällighet på sådant sätt, att det i praktiken nära nog överensstämmer med huvudmannalternativet. Styrelsen för samfälligheten kan sålunda bestå av en enda person och möjlighet finns att besluta att stämma skall hållas med flera års mellanrum. Ordningen behöver alltså inte bli särskilt betungande. Ännu friare är möjligheterna att anordna förvaltning genom samfällighet, om denna inte ges karaktär av juridisk person. Samfällighetsinstitutet synes därför i erforderlig omfattning kunna tillgodose behovet av smidiga regler i förevarande hänseende.

En olikhet mot samfällighetsalternativet som kan böra beaktas är, att vid huvudmannaförvaltning anläggningen tillhör enbart huvudmannens fastighet, medan den vid samfällighetsbildning tillhör samtliga anslutna fastigheter. Denna olikhet synes dock ej ha någon större praktisk betydelse med hänsyn till den starka sakrättsliga anknytning som enligt kommitténs förslag skall gälla även vid huvudmannalternativet. De anslutna fastigheternas kreditvärden torde sålunda inte påverkas av om den ena eller andra formen kommer till användning. Från denna synpunkt står alltså inte någon fördel att vinna med huvudmannaförvaltning.

Avtal om förvaltning genom huvudman innebär, att fastighetsägarnas rättigheter och skyldigheter i detalj blir fastlagda från början och i princip blir oförändrade under hela tiden för företagets bestånd. Kommittéförslaget uppställer stränga förutsättningar för att avtalet skall få upphävas eller ändras. Det kan emellertid ifrågasättas om fördelarna av att samverkansfrågorna sålunda blir slutgiltigt reglerade redan vid företagets igångsättande uppväger de olägenheter som följer av svårigheterna att få en ändring till stånd, när ändrade förutsättningar har inträtt. Eftersom avtalet påverkar fastigheternas kreditvärden, kan dessa olägenheter också drabba inteckningshavare och likställda rättsägare. Den osäkerhet som sålunda är förenad med huvudmannainstitutet torde vara ägnad att minska dess praktiska betydelse. Även i andra hänseenden anses olägenheter följa med huvudmannaförvaltningen. Kommittéförslaget erbjuder en viss garanti för företagets skötsel genom möjligheten att få syssloman förordnad för förvaltningen. Värdet härav kan emellertid bli tämligen skenbart till följd av svårigheter för sysslomannen att få medel till företaget och arvode för sitt uppdrag. Dessa svårigheter, som blir särskilt framträdande i händelse av huvudmannens konkurs, kan medföra obenägenhet att åta sig uppdrag som syssloman. Särskilda problem uppkommer vidare vid omprövning av avtalet om förvaltning genom huvudman, framför allt om det blir nödvändigt att övergå från sådan förvaltning till samfällighetsbildning. För sådant fall fordras vissa regler om skyldighet för samfälligheten att utge er-

sättning till huvudmannen med anledning av anläggningens övertagande från denne. Dessa bestämmelser synes komplicerade och kan befaras ge anledning till svårbedömda tvister. Konsekvenserna av att anläggningen upphör att vara tillbehör till huvudmannens fastighet och i stället blir tillbehör till de i samfälligheten ingående fastigheterna kan också vara svåra att överblicka. Anläggningens övergång kan också medföra förändringar i finansieringsmöjligheterna, exempelvis genom uppsägning av löpan- de lån för räntehöjning eller annan förändring av villkoren.

En under remissbehandlingen påpekad fördel som skulle kunna vinnas genom huvudmannaförvaltning är att därmed kan förenas möjlighet för kommun att inträda som huvudman även när kommunen inte äger någon av de berörda fastigheterna. En sådan ordning torde emellertid inte böra komma i fråga, eftersom den skulle strida mot det privaträttsliga syftet med den ifrågavarande lagstiftningen och dessutom nödvändigöra avsteg från dess regler om sakrättsliga verkningar.

Med hänsyn till att några nämnvärda fördelar sålunda inte står att vinna med alternativet huvudmannaförvaltning anser jag att lagstiftningen inte bör betungas med denna form vid sidan av samfällighetsbildning. Som jag antytt kan fastighetsägarna dock inom samfällighetsbildningens ram träffa överenskommelse som i praktiken ger nära nog samma resultat som huvudmannaförvaltning. En sådan överenskommelse kan naturligtvis också innebära, att en kommun ombesörjer förvaltningen och detta även om kommunen inte äger någon av de berörda fastigheterna.

Jag finner inte behov föreligga att, som föreslagits i ett remissyttrande, införa en särskild beteckning för samfällighet enligt den nya lagen.

Finansieringsfrågan

För sådan samverkan som avses här krävs att erforderliga medel kan anskaffas till anläggningens utförande och övriga med företaget förenade kostnader. Kommittéförslaget ger därför i överensstämmelse med samfällighetslagstiftningen på angränsande områden samfälligheten rätt att uttaxera erforderliga medel från delägarna. Samfälligheten äger också inom ramen för sina uppgifter ta upp lån och ingå andra förbindelser. Det ankommer i sista hand på delägarna att infria dessa. Av betydelse är självfallet att betryggande säkerhet kan skapas för att delägarna fullgör sin skyldighet att betala förfallna bidrag.

Kommittéförslaget innebär inte bara att delägarna skall svara personligen för sin bidragsskyldighet utan också att fullgörandet av denna skyldighet säkerställs genom pant- och förmånsrätt i de anslutna fastigheterna enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, dvs. med rätt framför inteckningar. Förslaget att de anslutna fastigheterna skall tjäna som säkerhet för bidragsskyldigheten har knappast föranlett några invändningar. Däremot har det

sätt på vilket problemet lösts i förslaget blivit utsatt för stark kritik på sina håll. De allra flesta remissinstanserna och bland dem samtliga de företrädare för fastighetskreditinrättningar som yttrat sig har dock i allt väsentligt biträtt förslaget.

Som alternativ till kommitténs förslag framförs en ordning med vanlig inteckningssäkerhet. Sådan säkerhet kan utnyttjas genom att varje delägare överlämnar inteckning i sin fastighet till samfälligheten och denna i sin tur använder inteckningen som säkerhet för lån hos tredje man. Separatbelåning kan också tänkas ske sålunda, att varje delägare själv tar lån mot inteckning och därefter överlämnar de upplånade medlen till samfälligheten. Båda dessa tillvägagångssätt står till buds utan att särskilda lagregler i ämnet fordras. En förutsättning är dock i normala fall, att de anslutna fastigheternas kreditvärden har ökats genom anläggningens tillkomst. Säkerhet genom inteckningar kan i princip alltid komma till användning, när delägarna är ense om att tillhandahålla sådan i tillräcklig omfattning. Företrädesvis torde detta tillvägagångssätt bli aktuellt vid exploatering av obebyggd mark som från början är i en ägares hand. I andra fall kan det möta svårigheter att få garantier för att inteckningssäkerhet tillhandahålls i erforderlig omfattning. Som kommittén antytt är det över huvud inte möjligt att skapa effektiva sanktioner vid delägars underlåtenhet att lämna sådan säkerhet. Inte heller kan någon form av tvångsinteckning tillgripas, eftersom det skulle nödvändiggöra djupgående ingrepp i centrala regler inom intecknings- och utsökningsrätten och kräva ett omfattande utredningsarbete, något som inte kan komma i fråga i detta jämförelsevis begränsade sammanhang. Det synes därför inte återstå annat än att pröva utvägen med särskild förmånsrätt framför intecknad gäld i enlighet med kommitténs förslag.

De principiella invändningar som har gjorts mot denna lösning får vägas mot behovet av en effektiv reglering. I detta hänseende är situationen enligt min mening sådan att ändamålet med den föreslagna lagstiftningen inte kan vinnas utan att de särskilda fastigheternas bidragsskyldighet säkerställs med en pant- och förmånsrätt i fastigheterna framför inteckningar. En från något håll framförd tanke på att i stället utnyttja kommunal kredit eller borgen synes i nuvarande läge inte genomförbar. Vidare uppfyller den av kommittén föreslagna ordningen enligt min mening de krav som rimligen kan ställas på hänsyn till inteckningshavare och andra rättsägare. Förmånsrätten har sålunda begränsats dels till ett på visst sätt bestämt högsta belopp för varje ansluten fastighet och dels till att gälla en viss längsta tid. Beloppet är så bestämt att den nedflyttning i förmånsrättsläge som drabbar redan beviljade inteckningar kompenseras av den värdeökning som gemensamhetsanläggningen kan beräknas medföra för de anslutna fastigheterna. Tiden är så avpassad att nämnda värdeökning kan beräknas bestå under hela denna tid. Genom dessa begränsningar och den publicitet

som föreslås i form av anteckning i fastighetsboken torde tillbörlig hänsyn till innehavare av begränsad rätt till fastigheten vara iakttagen.

Mot förslaget har invänts, att det skulle väsentligt avvika från systematiken i gällande förmånsrättsordning och att det med hänsyn till pågående omarbetning av förmånsrättsreglerna i 17 kap. handelsbalken inte bör genomföras nu. Härtill vill jag säga, att den föreslagna förmånsrätten ej är uttryck för någon ny princip utan är av samma slag som den som nu tillkommer vissa fordringar och andra förmåner enligt 17 kap. 6 § första stycket handelsbalken. Den synes utan svårighet kunna inpassas i gällande systematik. Den ifrågavarande lagstiftningen är avsedd att tillgodose ett starkt praktiskt behov och kan inte anstå i väntan på den pågående översynen av förmånsrättsordningen. Med smärre jämkningar i kommittéförslaget — till vilka jag återkommer i specialmotiveringen — torde förmånsrättskonstruktionen även kunna utan svårighet samordnas med gällande utsökningsrättsliga bestämmelser.

Vad angår den under remissbehandlingen anmärkta risken för att de kalkyler som läggs till grund för bestämmandet av gränserna för förmånsrättens utövning visar sig felaktiga vill jag erinra om vad jag tidigare sagt med anledning av de olägenheter som har ansetts följa av förslagets sakkärliga verkningar över huvud.

Med hänsyn till vad jag nu har anfört ansluter jag mig i allt väsentligt till den av kommittén föreslagna regleringen av förmånsrätten. Vissa jämkningar synes dock böra ske. När det gäller begränsningen till visst högsta belopp har kommittén föreslagit, att för varje ansluten fastighet gränsen skall bestämmas till vad som belöper på fastigheten av den beräknade kostnaden för anläggningens utförande. Jag är ense med kommittén om en sådan begränsning. Men i likhet med några remissinstanser anser jag, att regeln bör kompletteras med en föreskrift om att beloppet inte i något fall får överstiga den beräknade ökningen av fastighetens värde.

Någon ytterligare begränsning av förmånsrätten, så att den skulle få avse enbart kostnader för anläggningens utförande, torde inte vara påkallad av hänsyn till inteckningshavarnas säkerhet. En sådan ytterligare begränsning torde inte heller vara praktiskt genomförbar. På denna punkt ansluter jag mig till kommittén.

Under remissbehandlingen har också påtalats olägenheterna av att maximibeloppet består oförändrat under förmånsrättens hela giltighetstid. Jag vill instämma i de synpunkter som därvid har anförts om angelägenheten av att gränsen för förmånsrättens utövning inte görs mera vidsträckt än nödvändigt. I den mån behovet av förmånsrätten minskar eller bortfaller genom inbetalningar av bidrag till företaget bör motsvarande kreditutrymme kunna av fastighetsägaren utnyttjas för andra ändamål. Även för inteckningshavarna är den av kommittén föreslagna ordningen till nackdel, i det att deras säkerhet kommer i sämre läge än nödvändigt. Förhållandet kan

leda till att fastigheten vid exekutiv auktion måste säljas till det lägre pris som bestäms med utgångspunkt från att förmånsrättsbeloppet till fullo motsvaras av gäld. En försäljning skulle därför kunna leda till en oskälig vinst för köparen på inteckningshavarnas eller — om köpesumman förslår till deras förnöjande — säljarens bekostnad.

Olika metoder för att komma till rätta med problemet har diskuterats i remissyttrandena. En metod bygger på en i förväg gjord uppdelning av förmånsrättsbeloppet i årliga avbetalningar och leder således till successiv minskning i överensstämmelse med t. ex. lagen den 14 juni 1929 (nr 164) om kronans förmånsrätt för avdikningslån. Denna metod tillåter emellertid inte att förmånsrättsbeloppet minskas i takt med den ekonomiska utvecklingen inom samfälligheten. Den har vidare den olägenheten att den inte medger samfällighetens borgenärer att med utnyttjande av förmånsrätten ta ut hela fordringsbeloppet på en gång. Ett annat system går ut på att förmånsrättsbeloppet minskas successivt enligt en fastställd avskrivningsplan. En sådan ordning förefaller alltför stel och torde ofta medföra behov av omprövning vid ny förrättning. En begränsning slutligen till endast ett år, som också har föreslagits på något håll, kan som kommittén har framhållit inte komma i fråga.

En framkomlig väg synes emellertid vara att samfälligheten får möjlighet att låta förmånsrätten upphöra etappvis, varom anmälan görs för varje gång hos inskrivningsdomaren. Den enskilda delägaren blir visserligen med en sådan ordning bunden av majoritetens uppfattning men torde ha goda möjligheter att påverka de övriga delägarna åtminstone i sådana fall då samfällighetens kreditbehov minskar väsentligt. Att majoriteten här blir bestämmande står i överensstämmelse med vad som gäller i andra frågor. För att förmånsrätten skall få avlyftas bör fordras, att åtgärden inte avser bara småbelopp eller vidtas i strid mot grundprinciperna i den föreslagna förmånsrättslagen. Vissa förutsättningar bör därför uppställas för att ett beslut om avveckling skall få giltighet och föranleda anteckning i fastighetsboken. Till dessa detaljfrågor vill jag återkomma i specialmotiveringen.

Specialmotivering

Den följande framställningen avser i huvudsak endast de bestämmelser som med hänsyn till motionerna ansetts böra särskilt belysas. Paragrafnumren hänför sig till propositionsförslaget.

Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar

1 §

Kommittén anför bl. a. å s. 110, rörande lagens tillämplighet beträffande vatten- och avloppsanläggningar.

I fråga om vatten- och avloppsanläggningar erinrar kommittén om att det vid tillkomsten av 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar rådde delade meningar om lagens tillämpningsområde och att lagen kom att omfatta i huvudsak endast de större anläggningar som omhändertas av kommun eller också av annan, om anläggningen med hänsyn till bebyggelsens omfattning, de sanitära förhållandena och omständigheterna i övrigt prövas vara av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Vad angår sådana gemensamma anläggningar för vatten och avlopp som faller utanför tillämpningsområdet för 1955 års lag anser kommittén det visserligen i och för sig önskvärt att anläggningarna blir föremål för en rättslig reglering. Det måste emellertid enligt kommittén beaktas, att statsmakterna ganska nyligen har funnit tillräckliga skäl för att särskild lagstiftning beträffande anläggningar av denna typ saknas och att det därefter inte synes ha framkommit något som föranleder ändring i denna ståndpunkt. Ett förslag som omfattar även vissa slags vatten- och avloppsanläggningar skulle vidare, menar kommittén, komma i konflikt med bestämmelser på centrala vattenrättsliga områden. Alldeles bortsett från de olägenheter som kunde uppstå därigenom skulle vatten- och avloppsanläggningarnas hänförande till förslaget under alla omständigheter nödvändiggöra ett omfattande utredningsarbete i vattenrättsligt avseende, som knappast kan komma i fråga i detta sammanhang. Med hänsyn till det anförda avstår kommittén från att i detta sammanhang reglera sådana gemensamma vatten- och avloppsanläggningar som faller utanför 1955 års lag. I den mån servisledningar eller andra komplement inte anses tillhöra en vatten- och avloppsanläggning, bör däremot enligt kommittén hinder inte möta mot en samverkan enligt förslagets regler.

Ett flertal *remissmyndigheter* — bland dem *Svea hovrätt, länsstyrelsen i Stockholms län, lantmäteristyrelsen, väg- och vattenbyggnadsstyrelsen, lagberedningen, Sveriges lantmätareförening, Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund och Svenska teknologföreningen* — påpekar behovet av lagreglering i fråga om sådana anläggningar för vattenförsörjning och avlopp som inte är reglerade i 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (s. 116). *Lantmäteristyrelsen* anser de skäl som kommittén har anfört för att frågor rörande gemensamma vatten- och avloppsanläggningar inte skall kunna regleras av den nu föreslagna lagen inte övertygande. Så är fallet beträffande uttalandena, att konflikt skulle uppstå med bestämmelser på centrala vattenrättsliga områden och att ett omfattande utredningsarbete i vattenrättsligt avseende skulle nödvändiggöras. De vatten- och avloppsanläggningar som lämpligen bör tas med i nu förevarande sammanhang aktualiserar knappast andra vattenrättsliga frågekomplex än dem som bör ha beaktats vid 1955 års lagstiftning. Vid tillkomsten av denna lagstiftning ansågs en avsevärd risk föreligga för felbedömningar och därmed för felinvesteringar i sådana anläggningar inom glesbygden. Med hänsyn härtill ansågs lagreformen böra begränsas till att gälla i huvudsak endast de större anläggningarna. Sedan mitten av 1950-talet har väsentligt ändrade utvecklingstendenser framträtt beträffande bebyggelsen på landsbygden. Härtill har främst bidragit den starkt ökande efterfrågan på fritids-

bostäder. Med hänsyn till omfattningen av fritidsbebyggelsen och eftersom ett kommunalt engagemang otvivelaktigt många gånger kan vara förenat med betydande svårigheter synes mycket kunna vinnas genom införande av privaträttsliga regler av nu förevarande beskaffenhet.

I flertalet av nyssnämnda yttranden förordas likaledes, att det under lagstiftningsfrågans vidare behandling övervägs att utvidga den föreslagna lagen till att omfatta även de nu ifrågakvarande vatten- och avloppsanläggningarna. *Länsstyrelsen i Stockholms län* anser sig dock med hänsyn till de av kommittén redovisade synpunkterna inte böra framställa något direkt yrkande i denna riktning men föreslår att frågan blir föremål för vidare utredning. Inte heller *väg- och vattenbyggnadsstyrelsen* anser sig kunna ta ställning till frågan, om en lösning bör ske genom komplettering av 1955 års lag — vilket enligt styrelsen måhända ligger närmast till hands — eller genom utvidgning av den nu föreslagna lagen eller på annat sätt. Styrelsen säger sig vilja förorda att frågan om en reglering av de mindre gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp ytterligare övervägs i lämpligt sammanhang och om möjligt inom en inte alltför lång tid. *Länsingenjören i Östergötlands län* anser, att avsaknaden av bestämmelser av ifrågakvarande slag inte har någon större betydelse men att om så skulle bli fallet frågan måhända bör lösas genom ändring i speciallagarna för vattenfrågor.

Departementschefen (s. 121) anför i berörda frågor följande.

Vad därefter gäller avgränsningen gentemot redan specialreglerade anläggningar ansluter jag mig till den utformning kommittén har gett regeln i andra stycket. Beträffande sådana enskilda vatten- och avloppsanläggningar som inte omfattas av lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar torde ytterligare erfarenheter böra avvaktas innan frågan om deras anordnande blir löst genom enhetlig lagstiftning. En sådan kräver särskilda överväganden. Det fordras sålunda en ingående undersökning, om de nu aktuella bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar i och för sig är lämpade även för dessa anläggningar och på vilket sätt bestämmelserna kan inpassas i det vattenrättsliga regelsystemet. Ett utredningsarbete av detta slag skulle på ett olyckligt sätt fördröja genomförandet av nu föreliggande förslag.

Åtskilliga remissinstanser anser det önskvärt att flera olika anläggningar skall kunna inrättas vid en och samma förrättning (s. 168). Till denna grupp hör *lantmäteristyrelsen*, *överlantmätaren i Värmlands län*, *Svenska stadsförbundet* och *Sveriges lantmätareförening*, vilka också förutsätter att sådan gemensam handläggning kan ske enligt förslaget. *Sveriges fastighetsägareförbund*, *Svenska kommunaltekniska föreningen* och *Svenska teknologföreningen* anser ifrågakvarande möjlighet böra komma till klart uttryck i lagtexten.

Departementschefen (s. 170) framhåller att dessa önskemål är väl beaktansvärda men särskilda bestämmelser om sådan gemensam handläggning skulle enligt hans mening komplicera lagtexten utan att så mycket skulle kunna vinnas därmed. Hinder föreligger inte mot att behandla flera anläggningsprojekt gemensamt när detta är ändamålsenligt, fastän det får ske vid formellt skilda förrättningar. Det är självfallet tvärtom lämpligt att förrättningar som berör samma fastigheter handläggs parallellt av samma förrättningsman. Om förhållandena är sådana att en anläggning utgör en nödvändig förutsättning för en annan, torde anläggningarna ofta kunna betraktas som en enda anläggning. Det är t. ex. fallet när en parkeringsanläggning kräver anslutande tillfart. Departementschefen anser sig sålunda inte beredd att i detta sammanhang föreslå särskilda regler om kumulation av förrättningar.

2 §

Departementschefen (s. 131). Som jag har anfört i den allmänna motiveringen är det självfallet önskvärt, att inrättandet av en gemensamhetsanläggning grundas på överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Den föreslagna lagen har också främst till ändamål att främja frivillig samverkan. För samgående på frivillig väg är det i princip tillräckligt att gemensamhetsanläggningen uppfyller de krav som ställs i 1 §. Som jag har sagt bör det emellertid också finnas möjlighet att två n g s v i s ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning. För en sådan anslutning bör krävas starka skäl. En betydande skärpning av villkoren enligt 1 § bör därför göras för sådant fall. Kommittén har i huvudbestämmelsen om tvångsanslutning — första stycket i paragrafen — föreslagit, att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för den ifrågavarande fastighetens ändamålsenliga utnyttjande. Detta villkor ansluter sig nära till motsvarande krav i 10 § första stycket lagen om enskilda vägar. Det har godtagits av flertalet remissinstanser, och jag finner mig också kunna godta det. Om den närmare innebörden har kommittén utvecklat vissa synpunkter, som enligt min mening bör vara vägledande för tillämpningen. Jag anser det alltså likasom kommittén riktigt, att man i princip bör kräva både att fastigheten har ett verkligt behov av den nyttighet som avses med anläggningen och att samgåendet medför en väsentlig besparing av kostnaderna för att tillgodose detta behov. Eftersom kravet på synnerlig vikt förekommer även i lagen om enskilda vägar, kan vid tillämpningen erhållas viss ledning av den praxis som har utbildats i anslutning till nämnda lag. Med hänsyn till att den föreslagna lagstiftningen omfattar anläggningar av mycket skiftande slag blir det emellertid också nödvändigt att i tillämpningen ge förutsättningen för tvångsanslutning en differentierad innebörd. Detta betingas även av andra faktorer. Möjligheterna att tvångsvis genomföra samverkan torde sålunda i allmänhet vara mera gynnsamma beträffande oobeygdd mark än när det

gäller redan bebyggda fastigheter. För att en sådan fri prövning skall kunna godtas måste under alla omständigheter fordras en betryggande marginal mot felkalkyler. Att detta iakttas är av särskild vikt för att förhindra, att en fastighet påtvingas en anslutning vars ekonomiska konsekvenser den inte kan bära. Däremot är den tillfälliga ägarens ekonomi i princip ovidkommande. Skulle utredningen ge anledning till antagande att ägaren inte kan bidra till det gemensamma företaget, kan det dock även vara skäl att ompröva uppgjorda kalkyler.

Om den mark som berörs av det gemensamma företaget har blivit föremål för planläggning, måste planen beaktas. En fastställd plan kan sålunda påverka bedömandet av frågorna, på vilket sätt en fastighet bör utnyttjas och vilket behov av tillgång till gemensamhetsanläggning fastigheten har. Ibland kan planen också mera direkt ange eller åtminstone förutsätta en anläggning med viss lokalisering och utformning. Att planläggningen på detta sätt får ett starkt inflytande på gemensamhetsbildningar är enligt min mening angeläget och gör den nu aktuella lagstiftningen till ett betydelsefullt medel för plangenomförande. De möjligheter som härigenom erbjuds för en plans realiserande måste beaktas vid själva planläggningsarbetet.

Detta minskar emellertid inte betydelsen av förrättningsmannens prövning, vilken bör vara formellt fristående i förhållande till planläggningsförfarandet. En fastställd plans verkan bör liksom annars i huvudsak vara begränsad till att hindra bebyggelse som är olämplig från allmän synpunkt. Planens fastställande erbjuder därför inte någon säkerhet för att den medgivna bebyggelserätten blir fullt utnyttjad. Mot bakgrund härav synes det för närvarande inte möjligt att tillgodose de i några remissyttranden framförda önskemålen, att det alltid bör utgöra en garanti för en gemensamhetsanläggnings tillkomst att anläggningen har medgivits eller förutsatts i planen. För att så skall kunna ske måste gemensamhetsbildningen såväl materiellt som formellt inordnas i planläggningsproceduren. Detta kräver en omdaning av byggnadslagstiftningen, som inte kan komma i fråga i detta sammanhang.

Av det sagda följer, att det inte finns anledning att som har ifrågasatts i något remissyttrande föreskriva skyldighet för byggnadsnämnden att i planärenden av hithörande slag utfärda kallelser i vidare mån än som gäller för närvarande.

Enligt vad jag har anfört i den allmänna motiveringen ansluter jag mig till kommitténs förslag att begränsa tillämpningsområdet för bestämmelserna om tvångsanslutning till fastigheter inom stadsplan och byggnadsplan. Denna begränsning har i ett remissyttrande föranlett tvekan, om regeln bör gälla utan modifikationer även när endast en del av fastigheten ligger inom detaljplaneområdet. Med hänsyn bl. a. till att en gemensamhetsanläggning skall inrättas för fastigheter enligt gällande fastighetsindelning bör enligt min mening ett sådant fall i princip inte föranleda något avsteg

från regelns tillämpning på fastigheten i dess helhet. Vid prövningen av anslutningsfrågan får givetvis hänsyn tas till den betydelse för fastigheten i dess helhet som den inom planområdet belägna delen har.

Under remissbehandlingen har yrkats, att med fastställd stadsplan skall likställas av ålder gällande stadsplan. Härtill vill jag nämna, att bestämmelsen i 79 § första stycket andra punkten stadsplanlagen den 29 maj 1931 — vilket lagrum alltjämt gäller enligt 159 § byggnadslagen — torde innebära att nu ifrågavarande lagstiftning blir tillämplig på sådan stadsplan som består av ålder.

Kommittén har ägnat stor uppmärksamhet åt frågan, om en anläggning i vissa fall bör ges sådan omfattning att den kan tjäna även fastigheter, för vilka behovet kan väntas bli aktuellt först om någon tid. Att behovet av en gemensamhetsanläggning uppkommer samtidigt för alla fastigheter som lämpligen bör anslutas därtill är ingalunda säkert. Regeln i paragrafens första stycke medger emellertid inte att en fastighet tvångsansluts utan att kravet på synnerlig vikt är uppfyllt redan vid tiden för prövningen. Särskilda regler krävs för att man med sikte på framtiden skall kunna tillvarata fördelarna av en lämplig överdimensionering.

Kommittén har föreslagit en bestämmelse i andra stycket som möjliggör, att en fastighet kan tvångsanslutas även när anläggningen kan väntas inom nära förestående tid bli av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande. Därutöver fordras enligt kommittéförslaget att anläggningen inte utan avsevärd merkostnad eller olägenhet kan utbyggas annat än i ett sammanhang. Detta förslag har med enstaka undantag godtagits av remissinstanserna. Den överdimensionering av anläggningen som blir en följd av att till densamma ansluts även sådana fastigheter som nu nämnts kan enligt min mening inte anses gå längre än som är nödvändigt och rimligt. Jag biträder därför kommitténs förslag i denna del.

Att utsträcka möjligheten till tvångsanslutning även till fastigheter, om vilka inte ens kan sägas att anläggningen blir av synnerlig vikt inom nära förestående tid, ter sig mera tveksamt. För sådana fall ligger tanken på en successiv utbyggnad, som beslutas vid ny förrättning med stöd av 39 § i förslaget, i allmänhet närmare till hands. Om det står utom tvivel att en omedelbar anslutning under alla förhållanden kommer att bli till avsevärd nytta för en fastighet, synes man emellertid inte böra avstå från fördelarna av en överdimensionering som täcker även den fastighetens behov. En förutsättning bör dock vara, att den omedelbara anslutningen inte medför en oskälig belastning för fastigheten. Kommitténs förslag innehåller en bestämmelse om anslutning även i detta fall. Bestämmelsen innebär, att tvångsanslutning av en fastighet skall kunna ske, om den är till uppenbar fördel för fastigheten och därav föranledd kostnad inte är oskäligt betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft. Förslaget har godtagits av flertalet remissinstanser. Jag vill också ansluta mig till en sådan be-

stämmelse. Även här bör en första förutsättning vara, att anläggningen inte utan avsevärd merkostnad eller olägenhet kan byggas ut annat än i ett sammanhang. Dessutom bör som kommittén också menar kravet på anläggningens betydelse för fastigheten sättas ännu högre än i de tidigare behandlade fallen. Det är emellertid tveksamt om den av kommittén föreslagna lagtexten ger tydligt uttryck för en sådan skärpning. Det av kommittén föreslagna kravet på uppenbar fördel kan som påpekas i ett remissyttrande uppfattas som ett lägre krav än det som ligger i det för de tidigare behandlade fallen föreskrivna villkoret om synnerlig vikt för fastigheten. Ett klarare uttryck för vad som avses torde erhållas med en lydelse, enligt vilken det är uppenbart att anslutningen senare blir av synnerlig vikt för fastigheten. Jag förordar en jämkning av lydelsen i enlighet härmed.

Enligt tredje stycket i kommitténs förslag fordras ytterligare för tvångsanslutning, att ägaren till åtminstone någon fastighet som skall ingå i företaget önskar åtgärden. I ett remissyttrande har förordats en skärpning av denna bestämmelse så, att förslaget om anslutning måste ha framställts eller biträttts av ägare till fastighet för vars ändamålsenliga utnyttjande anläggningen är av synnerlig vikt. En sådan skärpning är enligt min mening onödigt långtgående och bör inte ske. Det bör vara tillräckligt, att den fastighet vars ägare framställer eller biträder förslag om annan fastighets tvångsanslutning kan anslutas med stöd av 17 § tredje stycket, dvs. enligt egen önskan. För tydlighets skull vill jag framhålla, att den nu behandlade regeln inte utgör hinder mot att en fastighet med ägarens samtycke ansluts enligt första eller andra stycket utan annan fastighetsägares medverkan.

Det i kommittéförslagets tredje stycke föreskrivna villkoret är gemensamt för första och andra styckenas fall. Det synes vara att föredra att detta betydelsefulla villkor kommer till uttryck redan i första stycket, så att samtliga förutsättningar för det där behandlade huvudfallet av tvångsanslutning kan utläsas direkt av första stycket. Andra stycket får därmed tydligare karaktär av undantagsregel. Som ett tredje stycke följer därefter hänvisningen i kommittéförslagets fjärde stycke. I enlighet härmed har 2 § utformats i departementsförslaget. Vissa redaktionella jämkningar har samtidigt företagits.

Med anledning av vad som har anförts i ett remissyttrande vill jag slutligen påpeka, att den föreslagna lagstiftningen avses kunna bli tillämplig inte bara på anläggningar som utförs med stöd av de nya reglerna utan även på anläggningar som har tillkommit i annan ordning. Självfallet betyder detta inte, att fastighetsägare, som ingått överenskommelse om en äldre anläggning, alltid måste finna sig i att hans fastighet ansluts enligt lagen eller att nya fastigheter kommer att ingå i gemenskapen.

Lagrådet anför (s. 339) följande.

I överensstämmelse med vad lagrådet anført vid lagens rubrik förordar

lagrådet, att paragrafen måtte inledas med ett första stycke, däri anges att gemensamhetsanläggning må efter prövning vid förrättning inrättas för fastigheter, vilkas ägare är ense därom eller för vilka skyldighet att deltaga följer av bestämmelserna nedan i paragrafen.

Enligt första stycket i det remitterade förslaget gäller, att tvångsanslutning får påkallas icke blott av ägare till fastighet, som kan bli tvångsansluten, utan även av fastighetsägare, som på egen önskan äger få sin fastighet ansluten enligt 17 § tredje stycket. Förutsättning för anslutning i sistnämnda fall är, att anslutningen icke kan antagas medföra ökad kostnad eller annan olägenhet av betydelse för övriga fastigheter som skall ingå i företaget. Intet krav ställes på att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten; det räcker att anläggningen är av sådan betydelse för denna som avses i 1 § första stycket. Ej heller fordras att fastigheten är belägen inom område med stadsplan eller byggnadsplan. Av första stycket i förevarande paragraf synes vidare framgå, att gemensamhetsanläggning kan komma till stånd även om endast en av fastigheterna kan tvångsanslutas. Den angivna regleringen medför, att fastighetsägare, som vill få en gemensamhetsanläggning till stånd med anslutning av hans fastighet, ehuru anläggningen icke är av synnerlig vikt för denna, kan vinna sitt syfte, så snart någon enda fastighet finns som kan tvångsanslutas enligt denna paragraf. En sådan ordning är icke tillfredsställande. För en fastighet, som kan anslutas enligt 17 § tredje stycket, kan behovet av anläggningen vara förhållandevis ringa, och på grund härav och med hänsyn till de i 6 § föreslagna reglerna om skyldighet att deltaga i kostnaderna för anläggningens utförande, underhåll och drift kan ägaren i många fall deltaga utan risk att belastas med kännbara kostnader. Den tvångsanslutna fastighetens ägare kan då tvingas att ensam svara för huvudparten av kostnaderna. Det skydd för denne fastighetsägare, som ligger i kravet att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för hans fastighet, synes i detta fall icke tillräckligt. Den föreslagna regleringen torde för övrigt icke vara nödvändig. Det torde sällan förekomma, att en gemensamhetsanläggning är särskilt angelägen, om den är av synnerlig vikt för blott en fastighet. Och är anläggningen av sådan vikt för två eller flera fastigheter, torde i regel kunna påräknas, att yrkande om tvångsanslutning framställes av ägare till fastighet, som kan tvångsanslutas. Lagrådet förordar på grund härav, att gemensamhetsanläggning icke skall kunna komma till stånd tvångsvis, om icke minst två fastigheter kan tvångsanslutas, samt att behörighet att påkalla tvångsanslutning icke skall tillkomma annan än den, vilkens egen fastighet kan tvångsanslutas.

Vid bifall till vad lagrådet sålunda hemställt kan förslagets bestämmelser i första stycket upptagas i ett nytt andra stycke med innehåll att fastighet inom område med stadsplan eller byggnadsplan är skyldig att deltaga i gemensamhetsanläggning, om ägaren till annan fastighet inom sådant om-

råde yrkar det samt anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten.

Förslaget uppställer jämförelsevis stränga villkor för tvångsanslutning av fastighet; det kräves att anläggningen skall vara av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten. Helt naturligt gäller som huvudregel, att detta villkor skall vara uppfyllt redan vid tidpunkten för anläggningens tillkomst. Från denna regel stadgar emellertid förslaget vissa undantag. Sålunda skall i vissa fall, då en överdimensionering av anläggningen anses önskvärd för att tillgodose ett för vissa fastigheter förutsett men ännu ej inträtt behov av anläggningen, anslutning av sådan fastighet kunna framtingas, fastän anläggningen först framdeles blir av synnerlig vikt för fastigheten. Förslaget ger härvid skilda regler för det fall att villkoret om synnerlig vikt kan antagas bli uppfyllt inom nära förestående tid och det fall att så först senare blir förhållandet.

Det är naturligtvis från ekonomisk synpunkt ofta önskvärt, att en gemensamhetsanläggning redan från början kan dimensioneras så, att den utan tillbyggnad förmår betjäna även de fastigheter, vilka med en större grad av säkerhet kan antagas framdeles få behov av anläggningen. Om ägaren till sådan fastighet själv anser det med sina intressen förenligt att omedelbart ansluta fastigheten till anläggningen, bör därför hinder häremot ej uppställas. En regel om tvångsanslutning i dylika fall synes däremot förenad med stora vanskligheter. Förslaget bygger ju på den principen, att en anslutning till företaget skall medföra en förmån för fastigheten av minst sådan storlek att den uppväger de kostnader för företaget som kommer att åvila fastigheten. Emellertid kan, åtminstone för en tid, belastningen på fastigheten bli större än värdeökningen, om fastigheten ingår i företaget, ehuru den ännu ej har något behov av anläggningen. Då kostnaderna ej till fullo motsvaras av någon ökning av belåningsunderlaget, kan särskilda svårigheter uppstå att finansiera den på fastigheten belöpande kostnaden för anläggningens utförande. Den möjligheten kan ej heller uteslutas, att anläggningen ej såsom antagits kommer att bli av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande; på sätt i ett remissyttrande framhållits kan så tänkas bli fallet särskilt i tider med en snabb teknisk utveckling. Anslutningen till anläggningen skulle i sådant fall kunna medföra en avsevärd förlust för fastighetens ägare och innebära risk för in-teckningshavarna. Och vad särskilt angår driftskostnaderna för anläggningen måste det som regel framstå som obilligt att belasta en fastighet därmed för en längre tid, under vilken den ej har någon nytta av anläggningen.

De vanskligheter som sålunda är förbundna med en tvångsanslutning av fastighet innan något behov av anläggningen inträtt för fastigheten är självfallet större ju mer avlägsen tidpunkten härför beräknas vara. Enligt lagrådets mening är dessa vanskligheter i de fall, när anslutningen ej ens inom en nära förestående tid kan antagas bli av synnerlig vikt för fastigheten, så

betydande att mot fastighetsägarens vilja en anslutning ej bör kunna framtingas. Tvekan kan däremot råda beträffande de fall, när anslutningen kan antagas bli av synnerlig vikt inom den närmaste framtiden. Försiktigheten synes dock bjuda, att ej heller i dessa fall framtinga en anslutning — som ju kan bli till skada för fastighetens ägare — med mindre behovet är så aktuellt att fastigheten redan i och med anläggningens inrättande kan sägas ha avsedd nytta av densamma. För sist angivna fall — vilka att döma av förslagets motivering ansetts hänförliga under undantagsstadgandet i paragrafens andra stycke — fordras emellertid icke någon särregel. I dessa fall får huvudregeln i första stycket anses tillämplig; denna måste nämligen anses ha den innebörden att, om behov att utnyttja anläggningen visserligen ännu icke inträtt men är att förvänta inom kort, anläggningen redan vid sin tillkomst är av synnerlig vikt för fastigheten och anslutningskyldighet således föreligger.

Med hänsyn till det anförda förordar lagrådet, att andra stycket i det remitterade förslaget utgår.

I ett tredje stycke i paragrafen bör såsom angivits vid lagens rubrik upptagas en motsvarighet till regeln i 17 § tredje stycket första punkten i det remitterade förslaget om förutsättningarna för att en fastighet på önskan av dess ägare skall vinna anslutning till en anläggning.

I anledning av lagrådets uttalanden i förevarande hänseenden uttalar *departementschefen* följande (s. 384).

Som lagrådet förordat bör 2 § omfatta även fall av frivillig samverkan mellan fastighetsägare. Paragrafen torde böra inledas med en regel härom. Därefter bör regleras det fall av tvångsanslutning som innebär att en fastighet kan anslutas till anläggningen utan ägarens samtycke. Slutligen bör upptas det fallet att någon vill få sin fastighet ansluten oavsett om övriga deltagande fastigheters ägare går med på det. I fråga om möjligheterna till tvångsanslutning i förstnämnda fall har lagrådet förordat vissa begränsningar i förhållande till det remitterade förslaget. Jag delar lagrådets uppfattning, att en gemensamhetsanläggning sällan kan betraktas som särskilt angelägen, om den är av synnerlig vikt för bara en fastighet. Det av lagrådet förordade kravet på att anläggningen skall vara av sådan vikt för minst två fastigheter innebär ett något ökat skydd för den enskilde utan att förden skull verkligt önskvärda anläggningar torde behöva hindras. Det kan också vara ett rimligt krav att yrkande om fastighets tvångsanslutning får framställas endast av ägaren till sådan fastighet som kan anslutas tvångsvis. Huvudregeln om tvångsanslutning bör därför utformas i huvudsak enligt lagrådets förslag. Med denna ändrade avfattning bör införas en kompletterande föreskrift, som ger klart uttryck åt att, som jag anförde i lagrådsremissen, fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall med ägarens samtycke kunna utan annan fastighetsägares medverkan anslutas, om anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

Tilläggsregeln torde kunna utformas så, att fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan skall delta, om ägaren yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

När det gäller överdimensioneringsfallet bör reglerna utformas så att anläggna överdimensioneringar inte motverkas. I fråga om det fall då en anläggning inte blir av synnerlig vikt för en fastighet förrän efter avsevärd tid kan emellertid en tvångsanslutning av fastigheten stundom te sig vanskelig. Med hänsyn till vad lagrådet utvecklat härom anser jag mig kunna frånträda min tidigare intagna ståndpunkt i denna del. Blir kravet på synnerlig vikt uppfyllt för en fastighet inom den närmaste framtiden, är det däremot fullt rimligt att ansluta fastigheten redan från början, även om ägaren inte samtycker till åtgärden. Det torde här exempelvis bli fråga om fall, då ett flertal fastigheter skall exploateras i ett sammanhang men byggnaderna färdigställs i etapper inom några års förlopp. Även den fastighet som blir bebyggd sist bör då kunna tvångsanslutas till en anläggning, som är avsedd för samtliga fastigheter, redan i samband med att den första etappen färdigställs. Skyldigheten att redan från början bidra till åtminstone anläggningskostnaden uppvägs här av den särskilda besparing som vinnns genom att anläggningen på en gång byggs ut till hela sin kapacitet. Med hänsyn till att frågan huruvida synnerlig vikt föreligger måste bedömas inte enbart efter dagsläget utan på längre sikt anser jag det emellertid knappast behövt med en uttrycklig bestämmelse om anslutning i detta fall. Jag biträder därför lagrådets förslag att paragrafens andra stycke utgår.

3 §

Kommittén (s. 138) föreslår som huvudregel i paragrafens andra stycke, att utrymme inte får upplåtas så, att därigenom kan antas uppkomma betydande olägenhet för fastighet som avses med upplåtelsen. Kommittén anför i anslutning härtill följande.

Att olägenheten skall vara betydande innebär enligt kommittén, att markägaren bör få acceptera ett intrång, som håller sig inom rimliga gränser. Vidare framhåller kommittén, att olägenheten skall vara en omedelbar följd av anläggningens inrättande. Ordet »därigenom» markerar, att kausalsammanhang fordras mellan upplåtelsen och intrånget. Om fastighetsägarens rådighet begränsas till följd av något annat förhållande, t. ex. ingripande av hälsovårdsnämnd eller av detaljplan eller dess genomförande, är regeln inte tillämplig. Vad särskilt beträffar planfallet framgår av planen vilka inskränkningar som skall gälla i fråga om bebyggelse eller användning. Om inrättandet av en anläggning på visst sätt äger stöd i planen, saknar förrättningsmannen enligt kommittén anledning att själv i sak pröva om företagens verkningar bör tillåtas. Hans bedömande kan då inskränkas till att konstatera att de begränsningar i ägarens rådighet som följer av planen inte blir överskridna.

Bestämmelsen innebär vidare, att endast skadeverkningar som drabbar den fastighet på vilken anläggningen skall inrättas eller vars mark annars fordras för densamma skall beaktas. Att även ta hänsyn till anläggningens verkningar på andra fastigheter skulle medföra särskilda komplikationer och som regel inte heller motsvara samma starka behov som en skyddsregel till förmån för de av anläggningen mera omedelbart berörda fastigheterna. Utomstående fastighets intressen tillgodoses i viss utsträckning för övrigt genom regeln i 5 § om sättet för anläggningens förläggande och utförande. I den mån ytterligare behov av rättsskydd i något fall skulle uppkomma kan talan härom föras vid domstol på grund av allmänna grannelagsrättsliga principer.

En spärregel enligt det anförda innebär enligt kommittén i de flesta fall en rimlig avgränsning av det men som en anläggning bör tillåtas medföra. I vissa situationer kan regeln emellertid tänkas förhindra även verkligt angelägna gemensamhetsföretag, för vilka ingen annan lösning står till buds än en sådan som innefattar ett långtgående ingrepp. Hänsynen till allmänna och enskilda intressen kan här motivera ett starkare ingrepp än nyssnämnda regel medger. Detta gäller särskilt vissa saneringsfall, då saneringsmogen fastighet är till hinder för företagets genomförande i önskad utsträckning. Även om en gemensamhetsanläggning på fastigheten praktiskt taget skulle utplåna dennas bebyggelse, kan det i vissa situationer vara motiverat att fastighetsägarens intresse får vika. I åtskilliga sådana fall kan spärregeln leda till att man nödgas avstå från den lämpligaste lokaliseringen av anläggningen. Hänsynen till en saneringsmogen byggnad kan sålunda medföra att en ytterst angelägen gemensamhetsanläggning antingen inte kan komma till stånd eller också måste lokaliseras på ett sätt som föranleder betydligt högre kostnader för företaget. Att detta inte innebär en ändamålsenlig reglering är enligt kommittén uppenbart. En undantagsregel krävs därför. För att ett ingrepp skall få ske med vidsträcktare verkningar än som är tillåtna enligt huvudregeln bör enligt kommittén ytterligare krävas att ett starkt allmänt intresse talar för att anläggningen kommer till utförande. Detta är särskilt motiverat, om ingreppet kan leda till att en byggnad totalt utplånas och fastigheten efter upplåtelsen inte lämpligen kan utnyttjas för vare sig det ursprungliga ändamålet eller annat ändamål. Det bör enligt kommitténs mening i allmänhet vara fråga om en anläggning som är avsedd för en mera omfattande bebyggelse och som motsvarar ett verkligt angeläget behov för denna. Men även i vissa andra situationer kan det allmänna intresse göra sig gällande, t. ex. när sådan bebyggelse av något mindre omfång som har behov av anläggningen är av betydelse för vissa särskilda samhällsfunktioner, tillgodoseendet av trafiksäkerheten, brandskyddet etc.

För nu nämnda situationer föreslår kommittén en undantagsbestämmelse, enligt vilken upplåtelse av utrymme för anläggningen får ske trots

att betydande olägenhet kan antas uppkomma, om företaget prövas erforderligt för bebyggelse som är av större omfattning eller eljest av betydelse från allmän synpunkt. Dessutom fordras, att anläggningen inte kan utan avsevärd ökning av kostnaderna utföras på sätt som medför mindre olägenhet än nu har sagts. Genom denna undantagsregel bör det enligt kommittén vara möjligt att komma till rätta med ifrågavarande saneringsproblem i alla sådana situationer då problemet över huvud lämpligen bör lösas i detta sammanhang. Att mera generellt på detta sätt utnyttja en lagstiftning om gemensamhetsanläggningar i saneringssyfte är däremot enligt kommittén inte lämpligt. I stället bör andra utvägar användas, t. ex. expropriation eller ändrad tomtindelning.

Departementschefen anför bl. a. följande (s. 144).

Kommittén har som huvudvillkor för upplåtelse uppställt, att därigenom inte kan antas uppkomma betydande olägenhet för fastigheten. Detta villkor synes innefatta en lämplig begränsning och har också godtagits av flertalet remissinstanser. Jag biträder förslaget i denna del.

Flertalet remissinstanser delar också kommitténs mening, att denna regel inte kan göras helt undantagslös. När det gäller anläggningar för sådan bebyggelse till vilken starka allmänna intressen hänför sig — antingen därför att den är mera omfattande eller därför att den skall tillgodose viktiga allmänna funktioner — vill det också synas som om ett ovillkorligt hävdande av huvudregeln skapar alltför små möjligheter att åstadkomma en ändamålsenlig bebyggelseutveckling. Om i ett sådant fall omständigheterna dessutom är sådana att den ifrågasatta lösningen är den praktiskt sett enda utvägen, torde den enskilde rättsägarens intressen böra vika. Jag ansluter mig därför i princip till kommitténs förslag även såvitt det medger upplåtelse i en sådan situation. För att tydligare utmärka, att det allmänna intresset i dessa undantagsfall måste vara av en betydande styrka förordar jag den jämkningen av den av kommittén föreslagna lydelsen i andra stycket att, frånsatt det fall då företaget krävs för bebyggelse av större omfattning, företaget skall fordras för annan bebyggelse av väsentlig betydelse från allmän synpunkt.

Kommittén (s. 137) avvisar tanken på att tillerkänna markägaren rätt att påkalla att hela fastigheten inlöses, dvs. en rätt motsvarande den som tillkommer honom enligt 12 § första stycket expropriationslagen och 24 § lagen den 30 juni 1943 om allmänna vägar. En sådan lösning är enligt kommittén förenad med åtskilliga olägenheter. Den rimmar dessutom illa med det förhållandet att nämnda bestämmelse i expropriationslagen inte är tillämplig i fråga om inlösen enligt byggnadslagen av mark som ingår i stadsplan (141 § första stycket byggnadslagen). Även själva behovet av en sådan inlösenregel kan enligt kommittén starkt ifrågasättas, eftersom markägaren erhåller gottgörelse för inte bara den rättighet han upplåter utan

även annat intrång på fastigheten liksom för personlig skada till följd av upplåtelsen. Detsamma gäller innehavare av begränsad sakrätt i fastigheten.

Kommitténs avvisande hållning till tanken att låta markägaren i vissa fall påkalla totalinlösen av fastigheten kritiseras i några yttranden (s. 143). *Hovrätten över Skåne och Blekinge* menar att, om fastigheten blir praktiskt taget oanvändbar för annat ändamål, det torde bli omöjligt att sälja den. Även om fastighetsägaren får ersättning för ekonomisk förlust kvarstår en uppenbar olägenhet för honom, om man tvingar honom att behålla ägan-derätten till en fastighet som han varken kan använda eller sälja. Hovrätten vill därför med tanke på sådana fall då fastighet på grund av upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning tillskyndas betydande olägenhet för-orda en motsvarighet till inlösenreglerna i 12 § första stycket expropriationslagen och 24 § lagen om allmänna vägar. Regler av detta slag förordas också av *lagberedningen*. Beredningen finner det vara ovisst om den föreslagna lagstiftningen innehåller garantier motsvarande dem som har motiverat att stadgandet i 12 § första stycket expropriationslagen inte har gjorts tillämpligt på inlösen enligt byggnadslagen. Även *expropriationsutredningen* ifrågasätter om den föreslagna lagstiftningen inte bör innehålla motsvarighet till nämnda stadganden och åberopar därvid, att befogenheten att tvångsvis ta i anspråk utrymme enligt förslaget inte är begränsad till områden som omfattas av byggnadslagets inlösenregler. Uppkommande olägenheter är — i den mån de över huvud kan förutses — stundom av sådan art att de svårigen kan kompenseras genom en penningersättning. Expropriationsutredningen förklarar sig emellertid vara medveten om att införandet av bestämmelser av antytt innehåll skulle komma att måhända avsevärt komplicera lagstiftningen. Med hänsyn till frågans betydelse bör hithörande problem likväl uppmärksammas under det fortsatta lagstiftningsarbetet. *Parkeringskommittén* anser motiveringen till förslaget i denna del inte vara helt övertygande och ifrågasätter, om marklösen inte bör kunna påfordras i undantagsfall. En liknande uppfattning framförs av *överlantmätaren i Värmlands län*. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* finner det rimligt att möjlighet öppnas till inlösen av fastighet, som har upplåtits i större omfattning. I samma riktning uttalar sig *Sveriges fastighetsägareförbund*, som framhåller att en totalinlösen av marken visserligen skulle i ekonomiskt hänseende bli mera betungande för företaget men att, om intrånget i övrigt är betydande, även den ersättning som enligt förslaget skall utges till markägaren måste bli avsevärd.

Departementschefen (s. 147) anför i inlösenfrågan följande.

Den här förut behandlade undantagsregeln om möjlighet att ta i anspråk utrymme även när betydande olägenhet kan antas uppkomma för fastigheten aktualiserar den av kommittén och flera remissinstanser diskuterade

frågan, om fastighetsägare bör få rätt att påkalla inlösen, när fastigheten drabbas av ett mera betydande intrång. En bestämmelse härom kan motiveras av att det är oskäligt att tvinga en fastighetsägare att behålla en fastighet, som i fortsättningen får väsentligt inskränkt användning. Bestämmelser om rätt för fastighetsägare att påkalla inlösen av fastighet, när ett ingrepp föranleder synnerligt men vid fastighetens nyttjande, finns på åtskilliga håll i lagstiftningen. Sådan rätt föreligger sålunda enligt 12 § första stycket expropriationslagen och 9 kap. vattenlagen. Vidare finns bestämmelser härom i t. ex. 24 § lagen om allmänna vägar och 26 § naturvårdslagen. Även byggnadslagen innehåller vissa bestämmelser om lösningsplikt (21 och 48 §§). Som regel kommer lösningsplikten enligt de nämnda bestämmelserna att åvila det allmänna eller också enskilda subjekt med betydande resurser. I nu förevarande sammanhang är förhållandena andra. En lösningsplikt här skulle åvila enskilda fastighetsägare i skiftande ekonomiska förhållanden. Den kan bli väsentligt mera betungande än som svarar mot deras behov av utrymme och som står i proportion till företaget. Svåra överväganden med hänsyn till enskilda intressen på ömse sidor blir nödvändiga. Detta gör det mycket tveksamt om en bestämmelse om lösningsplikt bör införas. Härtill kommer att en sådan regel torde få praktisk betydelse endast inom områden med stadsplan eller byggnadsplan. Endast där torde nämligen komma i fråga att tillämpa undantagsregeln om att utrymme för en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk trots att betydande olägenhet uppkommer. Vidare är det huvudsakligen endast där som det kommer i fråga att ta i anspråk utrymme mot fastighetsägarens bestående. Till jämförelse kan nämnas, att den som äger mark som är avsedd för enskilt bebyggande men som blir underkastad bebyggelseinskränkning genom planläggning saknar rätt att påkalla inlösen av marken. Sådan inskränkning kan ske t. ex. genom en planbestämmelse, som förbjuder att marken bebyggs så att det hindrar tillkomsten av en gemensamhetsanläggning. När det gäller inlösen enligt byggnadslagen av mark inom stadsplan saknas också rätt att påkalla utvidgning av ianspråktagandet till att omfatta återstoden av fastighet. Enligt 141 § byggnadslagen är nämligen 12 § första stycket expropriationslagen inte tillämpligt inom stadsplan. Skälet härtill är att planen antas medge en ändamålsenlig användning av all mark inom stadsplaneområdet och att i regel även vad som kan återstå av fastighet efter expropriation kan få sådan användning att den inte blir onyttig. I fråga om en gemensamhetsanläggning som har stöd i stadsplan skulle alltså införandet av en lösningsplikt för delägarna i det gemensamma företaget komma i strid med nyssnämnda princip. Inom byggnadsplan saknas regler om inlösen. De skäl som uppbär bestämmelsen i 141 § byggnadslagen bör emellertid äga motsvarande betydelse beträffande anläggning som har stöd i byggnadsplan. Vad nu sagts om anläggning som har stöd i stadsplan eller byggnadsplan kan visserligen inte anföras i fråga om en anläggning som inte

är förutsatt i planen. Det torde dock kunna antas att, om en anläggning inom planområdet fordrar stort utrymme eller i övrigt kan föranleda betydande olägenhet för den berörda fastigheten, den i allmänhet har blivit uppmärksammas i planen. Om detta likväl inte har skett, bör förrättningsmannens bedömning enligt förevarande paragraf och byggnadsnämndens prövning utgöra ett godtagbart skydd för fastighetsägarens berättigade intressen. Med hänsyn till det sagda bör enligt min mening inte f. n. införas någon bestämmelse om rätt att påkalla inlösen av fastighet eller fastighetsdel.

Såvitt gäller frågan om begränsning i möjligheten att göra upplåtelse med hänsyn till tidigare upplåtna särskilda rättigheter till fastigheten, förordar *lagrådet* (s. 342) en avvikelse från det remitterade förslaget. *Lagrådet* uttalar följande.

I sistnämnda hänseende må anföras att, när tvångsupplåtelse skall ske mot fastighetsägaren, den utan vidare skall gälla även mot innehavare av särskild rätt till fastigheten. Förutom fastighetens ägare kan då innehavare av särskild rätt till fastigheten, dock ej innehavare av rätt för fordran, enligt 8 § föra talan vid förrättningen och därvid göra gällande exempelvis att förutsättning för tvångsupplåtelse ej föreligger. Fastighetsägaren och, med angivna undantag, innehavare av särskild rätt till fastigheten är således likställda. Är åter fråga om frivillig upplåtelse, synes enligt 3 § medgivande krävas blott av fastighetsägaren. Kommer överenskommelse med denne om upplåtelse till stånd, får det med stöd härav tillkomna förrättningsbeslutet verkan även mot innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran. Innehavare av sådan rätt torde vid förrättningen väl äga föra talan om ersättning, men han kan ej förhindra en av fastighetsägaren medgiven upplåtelse. Detta skall gälla, även om de eljest stadgade villkoren för tvångsupplåtelse ej föreligger. Enligt *lagrådets* mening är det otillfredsställande, att innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran sålunda göres beroende av fastighetsägarens förfogande. *Lagrådet* hemställer därför, att förevarande paragraf ges sådan avfattning att därav framgår, att frivillig upplåtelse förutsätter medgivande av, utom fastighetsägaren, även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran.

Departementschefen (s. 385) förklarar i anledning av *lagrådets* uttalande att paragrafen borde omarbetas i huvudsaklig överensstämmelse med vad *lagrådet* föreslagit. Härigenom klarläggs, att frivillig upplåtelse av utrymme kan ske oavsett om betydande olägenhet för fastigheten kan antas uppkomma därigenom. Den av *lagrådet* förordade regeln, att frivillig upplåtelse förutsätter medgivande även av innehavare av annan särskild rätt till fas-

tigheten än rätt för fordran, torde liksom den föreslagna regeln om rätt att föra talan böra begränsas till sådana fall då den särskilda rättigheten berörs av upplåtelsen.

12 §

Under denna paragraf, som innehåller bestämmelser om förordnande av förrättningsman, intages här från den allmänna motiveringen i propositionen uttalanden av remissmyndigheter och departementschefen i frågan om behovet av ytterligare vägledning för förrättningsmännens verksamhet.

Remissyttranden (s. 80):

För att de angelägna och ekonomiskt betydelsefulla problem som kan uppkomma vid förrättningarna skall få så goda lösningar som möjligt och för att förrättningsverksamheten skall kunna bedrivas rationellt och med betryggande säkerhet torde det enligt *lantmäteristyrelsen* vara erforderligt, att vissa föreskrifter eller i varje fall råd och anvisningar utfärdas till ledning för förrättningsmännen. Detta framhålls som speciellt önskvärt i fråga om förfarande och värderingsfrågor. Vidare är det enligt styrelsen angeläget, att förrättningsmännen hos ett centralt organ kan få tillgång till service i olika avseenden, t. ex. beträffande frågor som kräver speciell sakkunskap. Eftersom den föreslagna lagen är att anse som ett viktigt komplement till fastighetsbildningsinstitutet enligt gällande lagstiftning, är *lantmäteristyrelsen* beredd att medverka beträffande utarbetandet av erforderliga råd och anvisningar. Önskvärdheten av kompletterande anvisningar till förrättningsmännen framhålls även av *överlantmäterna i Blekinge och Kristianstads län*, *Svenska kommunaltekniska föreningen*, *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund*, *Svenska teknologföreningen* och *SABO*.

Departementschefen (s. 102) uttalar att — för att stärka förrättningsmännens kompetens — råd och anvisningar bör utarbetas samt kurser anordnas. Det torde enligt departementschefen kunna förväntas, att en enkel och praktisk förrättningsmetodik utvecklas allteftersom erfarenheter vinnas.

13 §

Denna paragraf innehåller bestämmelser om biträde av gode män vid förrättning.

Kommittén (s. 176). Kommittén anser det önskvärt, att lekmannainflytandet får visst utrymme vid förrättningsprövningen. I överensstämmelse med vad som gäller på vissa andra områden föreslås därför, att förrättningsinstansen i vissa fall skall kunna förstärkas med två gode män. Som sådana skall anlitas de som är valda att tjänstgöra som gode män vid förrättningar för fastighetsbildning. Därigenom vinnas, att värdefulla erfarenheter från ett närbesläktat rättsområde kommer förrättningsprövningen till godo, samtidigt som särskilda regler och val av gode män kan undvaras.

Medverkan av gode män är enligt kommittén inte påkallad eller ens ändamålsenlig vid alla förrättningar eller i alla skeden av förrättningen. Gode männen deltagande bör inriktas på de materiellrättsliga frågorna och särskilt de verkligt tvistiga spörsmålen. Att dra upp en klar gräns för deras medverkan går dock inte. Kommittén har valt att lösa frågan efter mera allmänna riktlinjer. Avgörande bör enligt kommittén i första hand vara, om deltagandet påkallas av förrättningsmannen eller av sakägare. Är det förrättningsmannen som anser det erforderligt med gode män, bör de tillkallas utan ytterligare villkor. Att ge även sakägare en oinskränkt rätt att påfordra gode mäns deltagande anser kommittén däremot inte möjligt. Förslaget innehåller, att sakägare inte kan påkalla gode mäns biträde, om oskäligt dröjsmål skulle föranledas därav. Vidare får sakägare inte påfordra medverkan av gode män beträffande frågor av förberedande natur eller sådan åtgärd under förrättningen beträffande vilken det är uppenbart att deras medverkan skulle sakna betydelse.

I andra stycket förklaras, att vad som sägs om förrättningsman i det följande skall, när gode män deltar, äga motsvarande tillämpning på dem. Om det först under förrättningens gång bestäms att gode män skall medverka, rubbas inte därigenom vad som har beslutats eller verkställts dessförrinnan under förrättningen. Föreskrift därom upptas i ett tredje stycke.

Remissyttrandena (s. 177). *Överlantmätaren i Östergötlands län* anser, att gode männen bör i överensstämmelse med vad som gäller enligt lagen om enskilda vägar kunna utses även bland nämndemän och ägodelningsnämndemän. *Svenska försäkringsbolags riksförbund* förordar, att gode männen får utses med beaktande av det enskilda ärendets beskaffenhet utan begränsning till viss krets av personer.

I fråga om villkoret att oskäligt dröjsmål inte får föranledas av gode mäns medverkan påpekar *Svea hovrätt*, att motsvarighet därtill saknas i exempelvis 2 kap. 1 § jorddelningslagen och 20 § lagen om enskilda vägar. Hovrätten menar, att det aldrig torde behöva föranleda större omgång att tillkalla gode män. Villkoret bör därför enligt hovrätten utgå. Av samma mening är *överlantmätaren i Jönköpings län*.

Sveriges fastighetsägareförbund anser, att av sakägarna framförda förslag till gode män inte bör frångås utan att särskilda skäl föranleder därtill. I varje fall synes det förbundet kunna föreskrivas, att förrättningsmannen vid utseendet av gode män skall ta skälig hänsyn till önskemål av sakägare. *Hyresgästernas riksförbund* anser en lämpligare ordning än den av kommittén föreslagna vara att förrättningsmannen biträdades av två personer, som med hänsyn till ärendets karaktär utses av byggnadsnämnden.

Departementschefen (s. 177). Enighet synes råda om att gode män skall kunna biträda vid förrättningen. Jag finner också en sådan ordning lämplig. Kommittén har föreslagit, att gode männen skall utses bland dem som är

valda att tjänstgöra som godemän vid förrättningar för fastighetsbildning. Detta har av ett par remissinstanser ansetts innebära en för snäv begränsning av den krets ur vilken gode männen kan tas. Kommittén har inte närmare angivit skälen för sin begränsning, som avviker från motsvarande reglering i lagen om enskilda vägar. Att som föreslås i ett yttrande avstå från all begränsning av personkretsen är enligt min mening att gå för långt med tanke på de krav som måste ställas på gode männen i fråga om både insikter och vana att tjänstgöra som förrättningsman. Däremot torde såsom förordas i ett annat yttrande kretsen böra utvidgas till att omfatta även nämndemän och ägodelningsnämndemän. Därigenom vinnns överensstämmelse med lagen om enskilda vägar och större säkerhet för att en förrättning inte blir fördröjd till följd av brist på lämpliga gode män. I likhet med kommittén anser jag det lämpligt att gode männen utses av förrättningsmannen och inte av t. ex. byggnadsnämnden, vilket har föreslagits i ett remissyttrande. För att handläggningen skall kunna fortgå så smidigt som möjligt bör förrättningsmannen vara fri i sitt val av gode män. Detta hindrar dock inte att han så vitt möjligt tar hänsyn till sakägarnas önskemål.

Liksom kommittén anser jag att gode män bör medverka så snart förrättningsmannen finner att det behövs. Kommittéförslaget innehåller också rätt för sakägare att påkalla biträde av gode män. Två undantag gäller dock. Det ena är att förrättningsmannen skall kunna avvisa ett yrkande om biträde av gode män, om oskäligt dröjsmål föranleds därav. Mot detta undantag har under remissbehandlingen gjorts invändning från ett par håll. För egen del finner jag en skyldighet för förrättningsmannen att i alla lägen tillkalla gode män på sakägares begäran kunna föra för långt. Man bör inte bortse från risken att en sådan begäran kan oskäligt fördröja förrättningen. För att undvika sådana olägenheter finner jag mig böra godta kommitténs förslag på denna punkt. Det är dock tydligt att bestämmelsen måste tillämpas med försiktighet. I regel torde en framställning om biträde av gode män inte behöva föranleda dröjsmål med förrättningen annat än när den görs under eller helt kort före ett sammanträde. Men även om dröjsmål sålunda förorsakas, är det ingalunda säkert att det kan betraktas som oskäligt. För att så skall vara fallet måste i allmänhet ett klart illojalt syfte antas föreligga. Det andra undantaget, som avser frågor av förberedande natur eller åtgärder för vilka medverkan av gode män uppenbart saknar betydelse, har inte föranlett erinran under remissbehandlingen. Jag biträder förslaget även i denna del. Regeln torde dock böra gälla också för det fall att förrättningsmannen tagit initiativ till medverkan av gode män. Jag förordar, att lydelsen jämkas i enlighet härmed.

Även i övrigt ansluter jag mig till vad kommittén har föreslagit i förevarande paragraf.

Lagrådet (s. 345). Enligt förevarande paragraf — i lagrådets paragraf-följd 13 § — skall i vissa fall gode män medverka vid förrättning. Till god

man skall kunna utses bl. a. den som är vald till god man vid förrättningar för fastighetsbildning. Härmed torde avses gode män, som valts enligt 6 kap. 4 § lagen om fastighetsbildning i stad eller 2 kap. 6 § lagen om delning av jord å landet. I 18 § första stycket innehåller det remitterade förslaget bl. a., att gode män skall erhålla ersättning enligt de bestämmelser som gäller för gode män vid förrättningar för fastighetsbildning. Vad som härmed åsyftas torde vara bestämmelserna i kungörelsen den 30 november 1962 angående ersättning till gode män vid lantmåteriförrättningar. Lagrådet hemställer med hänsyn till det anförda, att uttrycket förrättningar för fastighetsbildning i förevarande paragraf utbytes mot ordet lantmåteriförrättningar. Motsvarande ändring bör göras i 18 §.

I första stycket sista punkten sägs, att gode män icke skall deltaga i handläggningen beträffande fråga av förberedande natur eller åtgärd under förrättningen, för vilken deras medverkan uppenbart saknar betydelse. Avfattningen kan anses giva vid handen, att hinder skall föreligga mot gode mäns deltagande i sådan handläggning och att gode män, som biträder vid ett sammanträde, alltså skall avträda, om handläggning av sagda slag skulle äga rum. Detta torde ej vara avsett. Lagrådet hemställer, att ordet skola ersättes med behöva.

Lagrrådet föreslår härutöver vissa redaktionella jämkningar.

17 §

Enligt 14 § kommittéförslaget skall förrättningsmannen göra en förbedande utredning om förutsättningarna för den sökta anläggningen och om han inte finner hinder möta mot företaget hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden. I 15 § samma förslag meddelas bestämmelser om byggnadsnämndens prövning.

Kommittén (s. 183). Den första uppgiften under förfarandet bör vara att få till stånd en preliminär inventering av skilda yrkanden och uppslag till lösningar. I enlighet härmed stadgas i 14 § första stycket, att förrättningsmannen skall efter överläggning med sakägarna utreda förutsättningarna för inrättande av den sökta anläggningen. Denna undersökning skall i första hand avse en fullständig kartläggning av de olika faktorer som kan inverka på bedömandet enligt förslagets allmänna materiella regler. Förrättningsmannen har emellertid skyldighet att under utredningsarbetet få belyst även det material som har betydelse för byggnadsnämndens vetorätt. Om i god tid sådana hinder mot företaget beaktas som kan komma att uppställas av byggnadsnämnden, kan förrättningsmannen och sakägarna vinna avsevärda besparingar i fråga om tid och kostnader genom att förbereda alternativa lösningar.

Enligt kommitténs mening är det av största vikt, att den preliminära utredningen sker i nära samverkan med sakägarna. Överläggningar med dessa anges i lagtexten som en obligatorisk skyldighet för förrättningsmannen. Några närmare regler om det sätt på vilket sakägarnas deltagande bör an-

ordnas meddelas inte utöver den allmänna föreskriften i 12 § om förhandlingsordningen vid sammanträde. Förrättningsmannen har således stor frihet att gestalta sättet för sakägarnas medverkan efter vad som i det enskilda fallet är ändamålsenligt.

Förrättningsmannens utredning kan, erinrar kommittén, ge till resultat antingen att han anser hinder föreligga mot anläggningens inrättande eller att han finner anläggningen böra komma till stånd. I det förstnämnda fallet skall han enligt 16 § första stycket inställa förrättningen så snart det kan ske. Förutsättning är dock, att hinder föreligger enligt förslagets inledande allmänna bestämmelser. Föreligger däremot hinder enbart av anledning, som det tillkommer byggnadsnämnden att beakta, bör förrättningsmannen inte äga inställa förrättningen utan nämndens hörande och mot dess uppfattning. Även om han i regel kan förutsättas ha god kännedom om de aktuella planlägningsfrågorna och liknande frågor, kan inte bortses från möjligheten, att han och byggnadsnämnden har skilda uppfattningar i konkreta frågor. Skulle det visa sig, att förrättningsmannen anser hinder mot företaget möta från plansynpunkt men att byggnadsnämnden har motsatt åsikt, är det inte rimligt att förrättningsmannen kan förhindra en anläggning som bör tillåtas med hänsyn till de inledande materiella reglerna i förslaget.

Om förrättningsmannen anser anläggningen böra komma till stånd, skall han sammanfatta och redovisa utredningens resultat. Har sakägarna träffat överenskommelse i uppkommande frågor, bör förrättningsmannen redovisa denna (jfr 17 §). I annat fall skall han framlägga sitt eget bedömande i saken. Syftet med redovisningen är att ge byggnadsnämnden erforderligt underlag för dess prövning. Kommittén anser lämpligt att utredningsresultatet i allmänhet får karaktären av ett regelrätt förslag om anläggningens inrättande, i vilket intas även de närmare villkor som enligt lagstiftningen skall fastställas för företaget. I 14 § andra stycket föreskrivs därför att, om hinder mot företaget inte föreligger enligt de tidigare bestämmelserna i förslaget, förrättningsmannen har att hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för inhämtande av medgivande enligt 15 § och att därvid överlämna förslag till företagets anordnande. Sådant förslag kan enligt kommittén innehålla antingen en bestämd utformning av företaget eller också alternativa lösningar.

I fråga om de krav som bör ställas på innehållet i förrättningsmannens förslag bör enligt kommittén den naturliga utgångspunkten vara, att förslaget skall innehålla så mycket som fordras för att byggnadsnämnden skall kunna ta ståndpunkt till det. Att utredningen skall vara fullständig är visserligen av betydelse för det fortsatta förrättningsförfarandet men bör inte föranleda, att det avgivna förslaget redovisar även sådana rent privaträttsliga frågeställningar — t. ex. bidragsskyldighetens fördelning — som saknar betydelse för nämndens bedömning. Inte heller synes det på-

kallat att kräva en beskrivning av byggnadstekniska eller liknande detaljer i fråga om anläggningar, för vilkas utförande byggnadslov fordras. Väl kan det i många fall vara lämpligt att frågan om byggnadslov prövas i samband med nämndens bedömning enligt de här föreslagna reglerna, och under förutsättning att utredningen är fullständig i båda dessa hänseenden möter inte heller hinder att ärendena upptas till behandling samtidigt. Härigenom undgås den risk som annars kan föreligga, nämligen att byggnadsnämnden vägrar byggnadslov sedan den en gång lämnat sitt medgivande till anläggningen enligt nu ifrågakommande lagstiftning. I andra situationer kan det emellertid finnas mindre lämpligt att belasta utredningen rörande samverkansfrågorna med detaljerade byggnadstekniska undersökningar. Kommittén finner sig med hänsyn till de i hög grad skiftande fall som kan uppkomma inte böra förorda några lagbestämmelser om gemensam behandling vid byggnadsnämnden av båda ärendena. På grund av det anförda förordar kommittén i fråga om innehållet av förrättningsmannens förslag endast föreskriften, att förslaget skall innehålla uppgift om de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd samt sådan beskrivning av anläggningen med hänsyn till läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som kan anses erforderlig för nämndens bedömning.

Kravet på förslag till byggnadsnämnden anses inte behöva upprätthållas, när förrättningsmannen själv bedömer läget så att nämnden kommer att vägra medgivande. Till bestämmelserna i andra stycket fogas ett stadgande med denna innebörd. Där förutsättningar för byggnadsnämndens medgivande enligt förrättningsmannens mening saknas, bör det enligt kommittén vara tillräckligt, att han till nämnden överlämnar utredningsresultatet i befintligt skick och därvid på lämpligt sätt klargör anledningen till sitt ställningstagande. Skulle nämnden i något fall ha annan mening än förrättningsmannen, bör denne dock vara skyldig att på anmälan av nämnden upprätta vederbörligt förslag.

Byggnadsnämndens uppgift bör enligt kommittén vara att i fråga om det föreslagna anläggningsföretaget bevaka de synpunkter nämnden vanligen har att anlägga. I första hand skall nämnden tillse, att företaget inte kommer i strid med gällande byggnadslagstiftning och med stöd därav fastställda planer eller meddelade bestämmelser om bebyggelsen inom det berörda området. Av särskild betydelse är härvid stadsplan eller byggnadsplan. Att en anläggning står i överensstämmelse med gällande detaljplan är emellertid inte tillräckligt. Ofta är planen nämligen föråldrad och föremål för omarbetning som ännu inte resulterat i planändring. Det kan då inte vara rimligt att lämna den fortgående utvecklingen utan beaktande. Även när det är fråga om tätbebyggelse på ännu inte planlagd mark fordras ett bevakande från det allmännas sida av att anläggningsföretaget utformas på ändamålsenligt sätt. Kommittén föreslår som huvudregel i 15 § första stycket, att om anläggningens inrättande inte strider mot fastställd

plan eller bestämmelser, som gäller för markens bebyggande, och inte heller annars föranleder från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning i övrigt, byggnadsnämnden skall lämna medgivande till företaget.

Självfallet är det, anför kommittén vidare, önskvärt att byggnadsnämndens prövning enligt förevarande förslag så långt möjligt samordnas med den prövning som skall ske enligt byggnadslagstiftningen av byggnadsnämnden eller annan byggnadsreglerande myndighet. Det måste vara angeläget att förhindra att exempelvis en anläggning tillåts enligt förevarande paragraf men byggnadslov senare vägras. Att obligatoriskt sammankoppla de båda prövningarna bör emellertid enligt kommittén inte komma i fråga. För att vinna överensstämmelse med de krav som gäller enligt byggnadslagstiftningen anser kommittén förslaget böra kompletteras med en motsvarighet till de dispensmöjligheter som föreligger enligt nämnda lagstiftning. I 15 § första stycket föreslås sålunda en bestämmelse, att om företaget strider mot fastställd plan eller byggnadsreglerande bestämmelser, byggnadsnämnden kan lämna medgivande, när särskilda skäl är därtill. Sådana särskilda skäl föreligger enligt kommittén när dispens från något i byggnadslagstiftningen upptaget förbud har meddelats av byggnadsnämnden eller annan myndighet, t. ex. länsstyrelsen. I tveksamma situationer kan det ofta vara lämpligt att nämnden avvaktar slutligt avgörande om dispens. Annars kan nämnden genom samråd med den andra myndigheten i allmänhet få tillräckligt underlag för att självständigt pröva dispensfrågan.

Om de angivna förutsättningarna inte är uppfyllda, skall byggnadsnämnden vägra medgivande. Hinder föreligger inte att förbinda ett medgivande med inskränkande villkor. Denna möjlighet torde kunna bli av praktisk betydelse för att vinna tid. Förrättningsmannen behöver då inte göra upp och till nämnden överlämna ett nytt förslag. Det förutsätts dock, att villkorligt medgivande kommer till användning bara i sådana fall då utsikter till undanröjande av det påtalade hindret verkligen föreligger. För att förvissa sig härom kan det ofta vara lämpligt att nämnden samråder med förrättningsmannen, innan den meddelar sitt beslut.

Kommittén anser det erforderligt med särskilda regler om rätt att överklaga byggnadsnämndens beslut. Bestämmelserna om det kommunala besvärsinstitutets inskränkning till särskilda besvärsgrunder blir härigenom inte tillämpliga. Omprövning bör kunna ske av avgörandet i hela dess vidd. En oinskränkt möjlighet till fullföljd kan emellertid föranleda vissa olägenheter. De dubbla besvärsvägar som blir följderna av att såväl byggnadsnämndens som förrättningsmannens beslut kan överklagas är sålunda ägnade att i viss mån komplicera och fördröja prövningsförandet. Enligt kommittén kan det inte möta betänkligheter att avskära besvärsrätten, när nämnden har lämnat ett medgivande, som helt överensstämmer med förslaget. Om nämnden däremot har vägrat att lämna medgivande, utgör detta ett absolut

hinder mot den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Det kan då inte komma i fråga att avskära besvärsrätt för rättsägare, som avgörandet går emot. Detsamma bör gälla ett medgivande, som har förbundits med inskränkande villkor innebärande avvikelse från förrättningsmannens förslag. Enligt det anförda stadgas i andra stycket av 15 §, att talan mot byggnadsnämnds beslut får föras, om nämnden har vägrat medgivande till företaget eller vid sådant medgivande fogat villkor som innefattar avvikelse från förrättningsmannens förslag.

I överensstämmelse med byggnadslagstiftningens regler föreslår kommittén, att besvär över byggnadsnämndens beslut skall anföras hos länsstyrelsen. Särskilda regler om besvärstid är enligt kommittén inte erforderliga. Besvärstiden är därmed normalt tre veckor, räknat från det klaganden fick del av beslutet. Kommittén hänvisar här till lagen den 4 juni 1954 (nr 355) om besvärstid vid talan mot förvaltande myndighets beslut. Kommittén menar, att besvär över länsstyrelsens beslut bör anföras hos Kungl. Maj:t, men föreslår inte någon bestämmelse härom.

Även länsstyrelsen har befogenhet att när särskilda skäl är därtill lämna medgivande, trots att företaget strider mot fastställd plan eller bestämmelser som gäller för markens bebyggande. För att så skall få ske krävs enligt kommittén i princip att vederbörande myndighet enligt byggnadslagstiftningen har meddelat dispens från gällande förbud eller i allt fall att sådan dispens kan med säkerhet påräknas. En kompletterande regel anses emellertid påkallad med tanke på ett speciellt fall. I syfte att säkerställa kommunernas s. k. planmonopol upptar 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan en föreskrift, enligt vilken klagan inte får föras över byggnadsnämnds beslut varigenom medgivande till avvikelse från fastställd generalplan eller stadsplan har vägrats, vederbörande dock obetaget att söka medgivande till åtgärden hos Kungl. Maj:t. För att samordna den föreslagna lagen med byggnadslagstiftningen när det gäller skyddet för det kommunala planmonopolet inför kommittén i paragrafens andra stycke en motsvarighet till nämndens vetorätt enligt byggnadsstadgan. Den föreslagna bestämmelsen lyder, att i den mån byggnadsnämndens beslut grundats på att företaget skulle strida mot fastställd generalplan eller stadsplan, länsstyrelsen inte får med frångående av byggnadsnämndens mening medge företaget. Stadgandet hindrar inte under alla omständigheter länsstyrelsen från att ändra överklagade beslutet. Om länsstyrelsen finner skäl till viss ändring, som byggnadsnämnden i avgivet yttrande samtycker till, kan det inte anses att länsstyrelsen frångår byggnadsnämndens mening. Kommittén erinrar vidare om att nämndens vetorätt är begränsad till länsstyrelsens handläggning. Det möter inte hinder för Kungl. Maj:t vid prövning av länsstyrelsens beslut att medge ett företag, som strider mot fastställd generalplan eller stadsplan, trots att byggnadsnämnden inte har velat lämna något medgivande. I denna del överensstämmer förslaget med 71 § byggnadsstadgan.

Remissyttranden (s. 186). Som nämnts i anslutning till 12 § anser *lagberedningen*, att den där upptagna möjligheten att handlägga förrättning utan sammanträde, när stridiga intressen inte förekommer, formellt strider mot 14 § första stycket, enligt vilket förrättningsmannens utredning skall ske efter överläggning med sakägarna.

Stadskollegiet i Göteborg och *byggnadsnämnden i Örebro* ifrågasätter, om det inte med hänsyn till önskvärheten av en aktiv kommunal markpolitik och därmed följande behov av insyn i och inflytande på prisbildningen på mark kan vara lämpligt att kommunens fastighetsförvaltande organ hörs av förrättningsmannen angående ersättningar för markupplåtelser oavsett om kommunen är sakägare eller inte.

I fråga om skyldigheten att inhämta byggnadsnämndens medgivande och utformningen av nämndens vetorätt godtas förslaget av flertalet remissorgan.

Länsstyrelsen i Stockholms län uttalar sålunda att, fastän byggnadsnämndens prövning kan medföra viss tungroddhet i förfarandet, fördelen med en kommunal medverkan genom byggnadsnämnden är tillräckligt betydelsefull för att motivera en bestämmelse om skyldighet att inhämta nämndens medgivande.

Sveriges fastighetsägareförbund finner det i någon mån tveksamt om en förhandsprövning av byggnadsnämnden fordras men framhåller vissa fördelar med den föreslagna ordningen. Förbundet har kommit till att en prövning på förhand av byggnadsnämnden skulle kunna vara av värde för fastighetsägare, för vilka ett besked från byggnadsnämnden enligt 15 § skulle komma att utgöra ett slags klarsignal. För att bestämmelserna i 15 § skall fylla sin funktion torde man emellertid böra utgå ifrån att byggnadsnämndens medgivande enligt detta lagrum bör kunna uppfattas som ett förhandsbesked att byggnadslov kommer att lämnas till företaget, i den mån detta står i huvudsaklig överensstämmelse med förrättningsmannens enligt 14 § upprättade förslag. Medgivande enligt 15 § bör då, menar förbundet, också kunna utgöra ett förhandsbesked om att hinder inte heller kommer att föreligga med hänsyn till möjligen uppkommande frågor om fastighetsbildning. Även *överlantmätaren i Gävleborgs län* anser att det, när byggnadsnämnden lämnar medgivande, under alla omständigheter bör vara fullt klarlagt, att hinder inte senare uppkommer i sådant avseende som byggnadsnämnden eller annan myndighet har att pröva. Bl. a. bör, menar överlantmätaren, länsstyrelsens dispens ha inhämtats, när sådan fordras. *Stadskollegiet i Göteborg* framhåller att, eftersom byggnadsnämndens medgivande till en gemensamhetsanläggning i realiteten kommer att utgöra ett förhandsbesked om eventuellt erforderligt byggnadslov, det synes nödvändigt att nämndens bedömningar i de båda fallen samordnas. Enligt *byggnadsstyrelsen* kan en omständlig och tidsödande procedur bli följden av besvär över såväl byggnadsnämndens som förrättningsmannens beslut. Sty-

relsen delar dock kommitténs uppfattning, att det inte torde vara möjligt att slopa någon av dessa processvägar.

Svenska riksbyggen menar, att kommitténs synpunkter i kommentaren till 15 § bör tillämpas med försiktighet. De slutliga anvisningarna till byggnadsnämnden bör utformas så, att nämnden för sitt slutliga ställningstagande ändå bör vara beroende av samfällighetens möjligheter att finansiellt och förvaltningsmässigt genomföra utbyggnaden.

En avvisande hållning mot den föreslagna ordningen för byggnadsnämndens medverkan kommer till synes i *lantmäteristyrelsens* yttrande. Enligt styrelsen talar starka skäl för att förrättningsmannens ansvar beträffande bevakningen av allmänintressena vid förrättningen bör vara av samma karaktär som vid en fastighetsbildningsförrättning. Ett ärende av det slag som avses i lagförslagets 15 § första stycket första punkten bör i vart fall inte behöva hänskjutas till byggnadsnämnden. En dubbelprövning skulle innebära ett tungt förfarande och medföra risk för förseningar. Bedömningen av huruvida en begärd fastighetsbildning strider mot plan eller bestämmelser angående markens bebyggande och användning eller eljest kan föranleda från allmän synpunkt olämplig bebyggelse eller markanvändning har ju i princip vid fastighetsbildningsförrättning ansetts kunna anförtros förrättningsmannen. Denne samråder därvid normalt med byggnadsnämnden och, om så av särskilda skäl synes erforderligt, länets planmyndigheter. Dessutom underrättas byggnadsnämnden obligatoriskt om förrättningssammanträdena och har stora möjligheter att där göra sina synpunkter och erinringar gällande. Ett likartat förfarings sätt bör vara det ändamålsenligaste i fråga om förrättning för gemensamhetsanläggning. Därjämte utgör nämndens byggnadslovsprövning en särskild garanti för att de synpunkter nämnden har att företräda blir beaktade. Ofta torde dock denna prövning, som avser även detaljerna i utförandet, inte kunna utan olägenheter samordnas tidsmässigt med en prövning enligt förslagets 15 §. Om det likväl skulle anses att en anordning med medgivande av byggnadsnämnden bör lagfästas, bör enligt styrelsen beaktas att en dubbelprövning på sätt kommittén har föreslagit synes mera befogad när ett företag strider mot plan eller bestämmelser av angiven art än i övriga fall. Den särskilda prövningen som i sådant fall måste ske, kan nämligen i ej oväsentlig mån vara beroende av frågor om ändring av plan eller upprättande av ny plan för det aktuella området. Företag av gemensamhetskaraktär på landsbygden torde många gånger vara av den natur att i samband med deras inrättande erforderliga anläggningar och anordningar kan åstadkommas utan att plantekniska frågor och därmed sammanhängande problem uppkommer. Det måste då anses oegentligt, att byggnadsnämnden skall lämna sitt medgivande. En begränsning av de fall då byggnadsnämndens medgivande fordras bör sålunda i allt fall ske. Styrelsen anser att begränsningen bör ske till det i 15 § första stycket andra punkten berörda fallet, när företaget

strider mot plan eller vissa bestämmelser. Lantmäteristyrelsens uppfattning delas i allt väsentligt av *överlantmätarna i Stockholms, Jönköpings, Kronobergs, Malmöhus, Värmlands, Jämtlands och Norrbottens län, Riksförbundet landsbygdens folk, Svenska kommunaltekniska föreningen, Sveriges lantmätareförening och Svenska teknologföreningen.*

HSB:s riksförbund föreslår en bestämmelse, att remiss av anläggningsförslag till byggnadsnämnd inte behöver ske, om förrättningsmannen finner det vara uppenbart att några invändningar från plansynpunkt inte kan anföras mot anläggningens inrättande. Även *överlantmätaren i Malmöhus län* menar, att reglerna om byggnadsnämndens prövning bör väsentligt uppmjukas. Han anser det i allt fall inte nödvändigt att nämnden skall förpröva sådan gemensamhetsanläggning för vars utförande byggnadslov inte fordras. Liknande synpunkter anför *överlantmätarna i Östergötlands och Jönköpings län* samt *Svenska kommunaltekniska föreningen. Sveriges lantbruksförbund* påpekar, att byggnadsnämnden för närvarande inte har någon befattning med jordbrukets anläggningar utanför planlagda områden, och anser det därför obefogat att här införa en skyldighet att beträffande jordbruksföretag inhämta nämndens godkännande.

Handelskamrarnas nämnd framhåller, att sökande till byggnadslov har ett på äganderätt eller dispositionsrätt grundat anspråk på att erhålla byggnadslov, om laga hinder däremot inte möter. Visserligen kan byggnadsnämnden genom byggnadsförbud förhindra markens utnyttjande enligt gällande stadsplan, men de fall då byggnadsförbud får tillgripas är noggrant preciserade i lagstiftningen, och genom tidsbegränsande regler har också garantier uppställts till skydd för den enskildes rätt. Lagförslaget innebär i sistnämnda hänseenden ett avsteg från hittillsvarande rättsprinciper, som är så vittsyftande att det inte kan godtas. Självfallet kan en gemensamhetsanläggning inte få komma till stånd, om den befinner sig strida mot gällande detaljplanering. Det bör därför ankomma på vederbörande förrättningsman att konstatera, att så inte är fallet. Om det kan anses tillräckligt med ett sådant konstaterande eller om frågan bör underställas byggnadsnämndens prövning lämnas därhän. Men om byggnadsnämnden, trots att anläggningen inte strider mot fastställda planer eller bestämmelser, anser den »ur allmän synpunkt olämplig», bör detta inte få medföra att nämnden vägrar medgivande till företaget i annan ordning än som i allmänhet gäller i fråga om byggnadslov. Prövningen bör sålunda ha karaktär av hinderlöshetsprövning. Finner byggnadsnämnden därvid att gällande detaljplan bör ändras och byggnadsförbud utfärdas, bör också detta ske i den ordning byggnadslagstiftningen föreskriver. Handelskamrarnas nämnd förordar, att förslagets 15 § utformas i överensstämmelse därmed.

Liknande synpunkter anför *Svea hovrätt och lagberedningen*, som framhåller att någon allmän prövningsrätt utöver vad som följer av byggnadslagstiftningen inte bör tillkomma byggnadsnämnden.

Att byggnadsnämnden, om företaget strider mot plan eller bebyggelse-reglerande bestämmelser, skall få lämna medgivande när särskilda skäl är därtill, kritiseras av *Svea hovrätt, länsstyrelsen och överlantmätaren i Östergötlands län, länsstyrelsen och överlantmätaren i Göteborgs och Bohus län, överlantmätnarna i Jönköpings, Värmlands och Gävleborgs län samt lagberedningen*. De anser att i detta fall medgivande bör ankomma på eller frågan underställas myndighet, som är behörig att företa motsvarande prövning enligt byggnadslagstiftningen. *Föreningen Sveriges stadsarkitekter* uttalar, att stadgandet förefaller omotiverat och att, om kommitténs avsikt skulle vara att just för gemensamhetsanläggningar tillförsäkra nämnden rätt att frångå stadsplanen i vidsträcktare avseenden än byggnadslagen förutsätter, föreskrift därom bör meddelas genom ändring i byggnadslagstiftningen.

Lagberedningen erinrar om byggnadsstadgans föreskrifter i 57 § att, om åtgärd för vilken byggnadslov söks enligt bestämmelse i lag eller författning dessutom är beroende på tillstånd av annan myndighet, byggnadsnämnden skall hänvisa vederbörande att söka sådant tillstånd. Vidare har nämnden i vissa fall att hänvända sig till länsstyrelsen för att erhålla för prövningen erforderliga upplysningar. Behov av dessa bestämmelser finns uppenbart även enligt förslaget.

Länsarkitekten i Örebro län anser det önskvärt att samfällighet kan bilda fristående tomt. Lagförslaget bör därför även medföra ändring i fastighetsbildningslagen och byggnadslagen på så sätt att tomt skall kunna bildas utan belägenhet vid gata och utan att vara avsedd för bebyggande. *Överlantmätaren i Gävleborgs län* ifrågasätter, om det i 33 § byggnadsstadgan uppställda kravet att varje i tomtindelning ingående fastighet skall ha erforderlig förbindelse med gata anses fyllt genom att tomterna ges utfart via en tänkt gemensam väg inom kvarteret. På liknande sätt kan fråga uppkomma om tillämpning av bestämmelsen om väg i 19 kap. 12 § första stycket jorddelningslagen när det gäller avstyckning av tomtplats inom byggnadsplan. Sådana frågor fordrar enligt överlantmätaren en närmare utredning. Även *byggnadsnämnden i Karlskoga* menar, att byggnadslagen och fastighetsbildningslagen saknar de mot förevarande lagförslag svarande föreskrifter som skulle kunna göra det till fullt användbart. Skall t. ex. gemensamhetsanläggningar av skilda slag genomföras helt i överensstämmelse med bestående stadsplan och fastighetsindelning torde enligt byggnadsnämnden svårigheter i många fall kunna uppstå för anläggningarnas rationella utformning, bl. a. på grund av att byggnad för sådant ändamål inte kan uppföras över tomtgräns.

Länsläkaren i Östergötlands län föreslår föreskrift om att byggnadsnämnd skall inhämta hälsovårdsnämnds yttrande, innan medgivande till företaget lämnas.

Den i 15 § andra stycket andra punkten intagna bestämmelsen om viss

begränsning av länsstyrelsens prövningsrätt kritiseras av *Handelskamrarnas nämnd*. Nämnden kan inte acceptera, att länsstyrelsen inte skulle äga pröva besvär över ett av byggnadsnämnden vägrat medgivande till en gemensamhetsanläggning i de fall då nämnden gör gällande att företaget skulle strida mot fastställd generalplan eller stadsplan. Den omständigheten att 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan innehåller en föreskrift om att klagan inte får föras över byggnadsnämnds beslut, varigenom medgivande till avvikelse från fastställd generalplan eller stadsplan har vägrats, kan sålunda inte åberopas i förevarande sammanhang. Riktigheten av byggnadsnämndens motivering måste kunna prövas.

Överlantmätaren i Gotlands län anser bestämmelsen rimligen böra gälla även fastställd byggnadsplan, även om formuleringen därigenom kommer att avvika från föreskriften i 71 § 1 mom. andra stycket byggnadsstadgan.

Departementschefen (s. 191). Kommitténs förslag innebär, att förrättningsmannen i en första etapp skall utreda förutsättningarna för den sökta anläggningen. Ändamålet med denna utredning är närmast att den skall tjäna som underlag för byggnadsnämndens prövning. Enligt förslaget krävs nämligen för att en anläggning skall få komma till stånd, att byggnadsnämnden lämnar sitt medgivande till företaget. Leder utredningen till att förrättningsmannen anser hinder föreligga mot anläggningen, skall han inställa förrättningen så snart det kan ske. Bestämmelse därom finns i 16 § första stycket andra punkten i kommitténs förslag. Men anser han att anläggningen bör komma till stånd, skall han enligt 14 § andra stycket överlämna ärendet till byggnadsnämnden för prövning. Denna prövning sker i princip från de synpunkter byggnadsnämnden vanligen har att anlägga med hänsyn till byggnadslagstiftningen och utfärdade bestämmelser angående bebyggelsen inom det berörda området. Om byggnadsnämnden finner, att anläggningens inrättande inte strider mot fastställd plan eller meddelade bestämmelser för markens bebyggande och inte heller annars föranleder bebyggelse eller markanvändning i övrigt som är olämplig från allmän synpunkt, skall byggnadsnämnden enligt 15 § första stycket lämna medgivande till anläggningen. Även om denna strider mot plan eller bestämmelser som nyss har nämnts, kan medgivande lämnas när särskilda skäl föreligger. Denna ordning för frågans behandling förutsätter, att förrättningsmannens preliminära utredning innehåller så mycket som fordras för att byggnadsnämnden skall kunna företa sin prövning. Kommittén har ansett det lämpligt att förrättningsmannens utredning utmynnar i ett förslag till företagets anordnande. Detta förslag skall enligt föreskrift i 14 § andra stycket innehålla uppgift på de fastigheter som anläggningen är avsedd för och sådan beskrivning av anläggningen till läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som kan anses erforderlig för nämndens bedömning. Anser förrättningsmannen, att förutsättningar saknas för byggnadsnäm-

dens medgivande, behöver han dock inte upprätta sådant förslag utan kan överlämna sin utredning i det skick han finner lämpligt. Han måste dock under alla förhållanden hänskjuta frågan till byggnadsnämndens prövning så snart han inte finner hinder föreligga enligt bestämmelserna i förslaget inledande paragrafer eller bestämmelserna för frivilligfallen i 17 §.

Vägrar byggnadsnämnden helt eller delvis medgivande till anläggningen, skall förrättningsmannen efter omständigheterna inställa förrättningen eller lämna nytt förslag till byggnadsnämnden. Lämnar byggnadsnämnden medgivande utan villkor, skall förrättningsmannen på grundval av medgivandet företa slutlig prövning av frågan om anläggningens inrättande och meddela beslut därom. Sådant beslut benämns i förslaget anläggningsbeslut och skall ha visst innehåll enligt bestämmelser i 16 §.

Den av kommittén sålunda föreslagna ordningen för ärendets prövning har godtagits av flertalet remissinstanser. I åtskilliga remissyttranden har emellertid invänts, att den är onödigt omständlig genom den särskilda prövning som skall ske hos byggnadsnämnden. Det har därvid anförts, att det liksom vid fastighetsbildningsförrättningar och andra liknande förrättningar borde räcka med förrättningsmannens prövning även i de hänseenden byggnadsnämnden skall bevaka. Nämndens intressen anses kunna bli tillräckligt beaktade genom att nämnden liksom vid andra förrättningar får tillfälle att framföra sina synpunkter under förrättningens gång och dessutom äger besvär rätt. I synnerhet den omständigheten att byggnadsnämndens beslut om vägrat medgivande får överklagas enligt bestämmelse i 15 § andra stycket anses kunna föranleda fördröjning av ärendets handläggning och därmed stora olägenheter, eftersom ett snabbt förfarande ofta är påkallat i dessa sammanhang.

Som jag har anført i den allmänna motiveringen anser jag det angeläget att byggnadsnämnden får ett starkt inflytande på prövningen av hithörande ärenden. Detta krav är enligt min mening till fullo uppfyllt genom den av kommittén föreslagna ordningen för byggnadsnämndens medverkan. Jag vill hålla med remisskritiken om att önskemålen att förhindra anläggningar som strider mot det allmännas intresse av en lämplig utformning av bebyggelsen och en ändamålsenlig markanvändning över huvud i viss utsträckning kan tillgodoses genom de möjligheter till kontroll byggnadslagstiftningen erbjuder. Kravet på byggnadslov kan väl anses innefatta ett effektivt skydd för det allmännas intresse i många fall, eftersom åtskilliga gemensamhetsanläggningar torde vara hänförliga till byggnader i byggnadslagstiftningens mening. Men den planpolitiska kontrollen kommer enligt min mening att med en sådan ordning insättas på ett alltför sent stadium. Detta medför risk för att det ofta omfattande och kostsamma förrättningsarbetet inte leder till åsyftat resultat därför att erforderligt byggnadslov för anläggningen senare vägras. Med anledning härav torde, såsom också kommittén har menat, byggnadsnämndens medverkan böra påkallas

redan i samband med förrättningen och samordnas med förrättningsprövningen på sådant sätt att förrättningsresultatet kommer att stå i överensstämmelse med nämndens ståndpunkt. Att ge byggnadsnämnden samma ställning som vid fastighetsbildningsförrättningar är enligt min mening inte tillräckligt i förevarande sammanhang. Från nämnden bör kunna krävas ett besked i sådana former att någorlunda säker garanti erhålls för att nämnden vid den efterföljande prövningen angående byggnadslov ställer sig positiv till företaget. Alla anläggningar är visserligen inte av den karaktär att byggnadslov krävs, men antalet torde vara tillräckligt stort för att motivera en ordning som i praktiken innebär att byggnadsnämndens beslut kan uppfattas som ett förhandsbesked om att byggnadslov kommer att meddelas. Full säkerhet i detta hänseende kan dock inte erhållas. Den utredning som underställs byggnadsnämndens prövning behöver nämligen inte vara så fullständig och detaljerad som fordras i ett ärende om byggnadslov. Att ställa lika höga krav på den preliminära utredning som det här är fråga om skulle i många fall fördyra och fördröja förfarandet avsevärt. Förhållandena torde vara alltför skiftande för att ett allmänt krav på fullständighet i nämnda hänseende skall anses motiverat. Av dessa skäl bör inte heller som det har förordats från något håll under remissbehandlingen byggnadsnämndens prövning enligt förevarande förslag fastare samordnas med prövningen angående byggnadslov eller därav påkallade ändringar i byggnadslagstiftningen göras.

Mot en närmare samordning mellan förslaget och byggnadslagstiftningen talar även att det här är fråga om delvis andra problem än som behandlas i nämnda lagstiftning. Till en början kan erinras om det redan berörda förhållandet att en gemensamhetsanläggning inte alltid kräver byggnadslov. Men även när sådant fordras är det i första hand inte fråga om själva utförandet av anläggningen utan om det förstadium som gemensamhetsbildningens konstituerande innebär. Byggnadsnämndens prövning enligt förslaget uppbärs därför inte alltid av samma syfte som byggnadslagstiftningens bestämmelser. Som exempel kan nämnas, att en vägran att lämna medgivande till en gemensamhetsanläggning kan grundas på andra allmänna synpunkter än sådana som utgör giltig anledning att avslå ansökan om byggnadslov. Här är närmast fråga om ett fritt bedömande av företagens förenlighet med det allmännas intresse i bebyggelsesammanhang, sådant det kommer till uttryck inte bara i fastställda planer utan även i kommunens bebyggelsepolitiska strävanden över huvud. Särskilda regler fordras därför som i formellt avseende bör hållas åtskilda från byggnadslagstiftningen.

Å andra sidan anser jag att en samordning i materiellt hänseende självfallet bör åstadkommas så långt möjligt. Vid tillämpning av den av kommittén föreslagna dispensregeln bör i väsentliga delar gälla de av kommittén angivna riktlinjerna för bedömandet av frågan, huruvida särskilda skäl talar för ett medgivande. Eftersom nämndens uppgift är att bevaka allmänna

synpunkter på bebyggelseutformning och markanvändning över huvud, måste i bedömandet också anses ingå ett hänsynstagande till att gemensamhetsanläggningens utförande enligt särskilda bestämmelser är beroende på tillstånd av annan myndighet. Det kan därför vara lämpligt, att nämnden samråder med sådan myndighet eller avvaktar dess beslut i vederbörlig ordning. Någon motsvarighet till bestämmelserna i 57 § byggnadsstadgan torde inte behöva införas i förslaget. Utan stöd av särskild föreskrift synes byggnadsnämnden också böra inhämta yttrande från hälsovårdsnämnden, när det finnes lämpligt.

I enlighet med vad jag har anfört i den allmänna motiveringen hör bestämmelsen om byggnadsnämndens prövning inte begränsas till vissa områden eller till bebyggelse eller anläggningar av visst slag. Jag är inte heller beredd att i enlighet med vad som har förordats från några håll under remissbehandlingen föreslå en begränsning sålunda, att kravet på nämndens medgivande inte skall gälla andra fall än sådana då anläggningen strider mot plan eller bebyggelse reglerande bestämmelser.

På grund av det anförda finner jag mig kunna godta de av kommittén föreslagna bestämmelserna i 14 § andra stycket om förrättningsmannens skyldighet att inhämta byggnadsnämndens medgivande och formerna här för liksom också — låt vara med viss modifikation — bestämmelserna i 15 § första stycket angående omfattningen av nämndens vetorätt. Den i kommitténs förslag upptagna dispensregeln ger byggnadsnämnden möjlighet att lämna medgivande även när motsvarande dispens enligt byggnadslagstiftningen ankommer på Kungl. Maj:t eller länsstyrelsen. Som påpekas i flera remissyttranden, får detta anses mindre lämpligt. Bestämmelsen bör därför begränsas till de fall då nämnden har dispensrätt även annars. I övriga situationer bör dispens sökas hos vederbörande myndighet enligt vanliga regler. Vidare vill jag med anledning av vad som har anförts i ett remissyttrande påpeka, att nämnden inte har att bedöma en samfällighets ekonomiska möjligheter att genomföra företaget i vidare mån än att nämnden bör tillse att anläggningen är försvarlig från samhällsekonomisk synpunkt. Det närmare bedömandet tillhör förrättningsmannens prövning.

Vad närmare angår den utredning genom förrättningsmannens försorg som skall föregå byggnadsnämndens prövning kan jag i allt väsentligt avsluta mig till vad kommittén anfört härom i sitt betänkande (s. 162—164).

Som kommittén har framhållit är det av betydelse att förrättningsmannen håller nära kontakt med sakägarna och bedriver förrättningen huvudsakligen i form av förhandlingar med dessa. Enligt 12 § skall också förrättningen som regel ske vid sammanträde med sakägarna. Som förut berörts fordras dock inte sammanträde i alla situationer. Enligt 12 § kan sammanträde sålunda undvaras bl. a. när stridiga intressen inte förekommer i saken. Med hänsyn härtill bör den av kommittén i 14 § första stycket föreslagna lydelsen, enligt vilken förrättningsmannens utredning skall ske

efter överläggning med sakägarna, jämkas. För bättre överensstämmelse med 12 § förordar jag, att 14 § första stycket får den lydelsen att förrättningsmannen skall utreda förutsättningarna för att inrätta den sökta anläggningen och därvid i lämplig omfattning överlägga med sakägarna.

I ett remissyttrande har förordats, att förrättningsmannen skall från kommunens fastighetsförvaltande organ inhämta upplysningar till grund för bestämmandet av ersättning enligt 4 §. Jag finner inte anledning att meddela särskild föreskrift härom. Förrättningsmannen har frihet att här liksom i andra hänseenden utnyttja alla de upplysningskällor som står till buds.

Av den föregående redogörelsen framgår, att förrättningsmannen efter sin preliminära utredning skall inställa förrättningen så snart det kan ske, om han finner hinder möta mot företaget. I annat fall skall han enligt 14 § andra stycket hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden. Bestämmelsen om att han skall inställa förrättningen är i kommitténs förslag intagen i 16 §, där den finns som andra punkt i första stycket. Anledningen till denna placering torde vara att kommittén har velat i 16 § samla alla bestämmelser om förrättningsmannens avgöranden i huvudsaken. Enligt min mening är det dock naturligare att 14 § lämnar besked om vad förrättningsmannen skall göra, om han redan efter sin preliminära utredning anser hinder möta mot förrättningen. Det synes nämligen vara en fördel att där få besked om vad förrättningsmannen skall vidta för åtgärd både när han anser hinder möta mot förrättningen och när han anser att så inte är fallet. Jag förordar därför, att nyssnämnda bestämmelse i 16 § flyttas till 14 § andra stycket. I enlighet härmed upptar departementsförslaget som första punkt i andra stycket av 14 § bestämmelsen, att om hinder mot anläggningens inrättande möter enligt bestämmelserna i det föregående eller i 17 § — dvs. i frivilligfallen — förrättningen skall inställas så snart det kan ske. Som andra punkt följer därefter bestämmelsen, att förrättningsmannen i annat fall skall hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning enligt 15 § och därvid lämna förslag till anläggningens anordnande.

Tredje punkten är oförändrad i sak. Enligt fjärde punkten i kommitténs förslag kan förrättningsmannen underlåta att uppgöra särskilt förslag, om enligt hans mening förutsättningar saknas för byggnadsnämndens medgivande. För att undvika att bestämmelsen inger föreställningen att ärendet i sådant fall över huvud inte behöver hänskjutas till byggnadsnämnden har ordet uppgöra ersatts med ordet lämna. I övrigt har vissa redaktionella jämkningar skett.

Beträffande innehållet i 15 § vill jag utöver vad jag har anfört i det föregående uttala, att jag i sak ansluter mig till kommitténs förslag i 15 § andra stycket angående talan mot byggnadsnämndens beslut. Jag biträder även vad kommittén har anfört om behovet av inskränkning i länsstyrelsens prövningsbefogenhet, när anläggningen strider mot fastställd generalplan eller stadsplan, för att överensstämmelse skall vinnas med 71 § 1 mom. andra

stycket byggnadsstadgan. Den av kommittén föreslagna lydelsen av andra punkten ger emellertid intryck av att länsstyrelsens prövningsrätt är begränsad så snart byggnadsnämnden funnit anläggningen strida mot fastställd generalplan eller stadsplan. Detta är dock inte meningen. Inskränkningen bör innebära endast att länsstyrelsen inte äger mot nämndens mening medge anläggningens inrättande i strid mot planen. Jag förordar, att lydelsen jämkas i enlighet härmed. Jag anser det inte böra komma i fråga att nu utvidga bestämmelsen till att omfatta även byggnadsplan.

I anslutning till 15 § har några remissinstanser framfört önskemål om vissa följdändringar i byggnadslagstiftningen och reglerna om fastighetsbildning. Behovet av en mera genomförd samordning med förstnämnda lagstiftning bör enligt min mening prövas i samband med en allmän översyn av byggnadslagen och byggnadsstadgan. I samband med den pågående fastighetsbildningsreformen kan vissa frågor böra tas upp som har anknytning till detta reformarbete. Även med oförändrade regler på dessa områden kan man nöjaktigt komma till rätta med uppkommande svårigheter. Det i 33 § byggnadsstadgan uppställda kravet, att varje i tomtindelning ingående fastighet skall ha erforderlig förbindelse med gata, torde få anses uppfyllt, om en gemensam utfartsväg anordnas inom kvarteret. I själva verket förhåller det sig så att just nämnda föreskrift i byggnadsstadgan ofta utgör ett avgörande skäl för att en sådan väg bör inrättas. Kravet att styckningsdel skall äga rätt till nödiga vägar får likaså anses uppfyllt, om inom stadsplan väg inrättas gemensamt för fastighet motsvarande styckningsdelen och andra fastigheter. Som förut har framhållits är förslaget inte tillämpligt på väg utom stadsplan. Där gäller i stället lagen om enskilda vägar. Vad slutligen angår de svårigheter som har antagits uppkomma genom förbudet mot byggnad över tomtgräns vill jag framhålla att det i princip torde saknas anledning att åsidosätta detta förbud vid gemensamhetsanläggning lika väl som beträffande annan byggnad. Även om det således bör eftersträvas, att en inom byggnadskvarter planerad anläggning i dess helhet förläggs inom en enda tomt, torde man inte kunna undvara en möjlighet att låta anläggningen sträcka sig över flera tomters områden när speciella omständigheter föreligger. Vad nu sagts får anses äga motsvarande tillämpning på andra förbudsregler i byggnadslagstiftningen.

Lagrådet (s. 345). I 14 § första stycket stadgas, att förrättningsmannen skall utreda förutsättningarna för den sökta anläggningen och därvid i lämplig omfattning överlägga med sakägarna. Att detta skall gälla torde vara klart även utan uttrycklig bestämmelse. Sakägarnas rätt att yttra sig i samband med förrättningsmannens utredning torde för övrigt framgå redan av 12 § andra stycket i förslaget. Lagrådet hemställer, att första stycket i 14 § utgår.

Vad i 14 § andra stycket upptages om inställande av förrättning bör över-

flyttas till 16 § — enligt lagrådets paragrafföljd 18 § — vilken reglerar förrättnings avslutande i övriga fall.

Genom förevarande båda lagrum har byggnadsnämnden tillagts befogenhet att med bindande verkan för förrättningsmannen bestämma, att gemensamhetsanläggning ej må inrättas. Som förutsättning för denna byggnadsnämndens vetorätt gäller, att byggnadsnämnden finner anläggningen strida mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller i övrigt föranleda bebyggelse eller markanvändning som är olämplig från allmän synpunkt. Förslaget i denna del innebär — utom att prövningen från viss synpunkt utbrytes till behandling i särskild ordning — att när fråga är om gemensamhetsanläggning planmyndigheternas prövningsrätt utsträcker utöver vad som eljest gäller enligt byggnadslagstiftningen. Sålunda skall enligt förslaget även anläggning inom sådana områden på landsbygden, där byggnadslov eljest som regel ej kräves, inordnas under planmyndigheternas kontroll. Vidare skall prövningsrätten omfatta jämväl sådana anläggningar som ej är hänförliga till byggnader i byggnadslagstiftningens mening. Och slutligen innebär förslaget, att byggnadsnämnden ges befogenhet att avgöra frågan om en gemensamhetsanläggnings inrättande ej endast från de synpunkter nämnden har att anlägga enligt byggnadslagstiftningen utan även från ett mera allmänt betraktelsesätt eller mot bakgrunden av — som det heter i lagtexten — huruvida anläggningen föranleder bebyggelse eller markanvändning som är olämplig från allmän synpunkt.

Vad sålunda i remissen förordats överensstämmer i allt väsentligt med fastighetsbildningskommitténs förslag i ämnet. Till stöd för sitt förslag framhöll kommittén egentligen endast, att byggnadsnämnden såsom företrädare för det allmännas intresse med avseende å markens användning borde tillerkännas ett avgörande inflytande på frågor om gemensamhetsanläggningars inrättande. Förutom allmänna uttalanden av denna innebörd anförde kommittén icke några särskilda skäl för att i fråga om just gemensamhetsanläggningar byggnadsnämndens prövningsrätt borde få ett mer vidsträckt tillämpningsområde och vara mer vittsyftande än enligt byggnadslagstiftningen. Även föredragande departementschefen betonar vikten av att byggnadsnämnden erhåller ett starkt inflytande på prövningen av frågor om gemensamhetsanläggningar samt framhåller, att denna prövning icke alltid uppbures av samma syfte som byggnadslagstiftningens bestämmelser, varför särskilda regler vid sidan av dessa vore erforderliga. Några skäl i sak för den föreslagna, i förhållande till byggnadslagstiftningen mera vidsträckta prövningsrätten lämnas dock ej. Några sådana skäl torde det också vara svårt att finna. Ett sådant skäl skulle kunna tänkas vara, att en gemensamhetsanläggning skulle i högre grad än en för en enda fastighet avsedd anläggning öva inflytande på blivande markanvändning och bebyggelse. Bärkraften av detta skäl, som under förarbetena icke närmare belysts, är dock enligt lagrådets åsikt icke sådan att den motiverar den föreslagna särbehandlingen av gemensamhetsanläggningar. Har förslaget

däremot sin grund i att den markpolitiska kontrollen över huvud anses behöva skärpas, bör därför erforderliga bestämmelser införas i byggnadslagstiftningen och ej i en speciallagstiftning för ett särskilt slag av byggnadsföretag. Härtill kommer, att byggnadsnämndens prövningsrätt, i den mån den går utöver byggnadslagstiftningens regler, i förslagets lagtext är mycket vagt utformad. Någon säker ledning för prövningsrättens närmare innebörd lämnas ej heller i motiven. Departementschefen anför, att det här är »närmast fråga om ett fritt bedömande av företagets förenlighet med det allmännas intresse i bebyggelsesammanhang, sådant det kommer till uttryck inte bara i fastställda planer utan även i kommunens bebyggelsepolitiska strävanden över huvud». I ett annat sammanhang antydes, att nämnden bör tillse att anläggningen är försvarlig från samhällsekonomisk synpunkt. Även efter dessa och övriga uttalanden av departementschefen kvarstår intrycket, att lagregeln är oklar till sin innebörd och därmed ägnad att föranleda rättsosäkerhet.

Såsom förut nämnts innebär förslaget vidare, att den byggnadsnämnden anförtrodda prövningen skall ingå som ett led i förrättningsförfarandet. Skälet till denna ordning är, att den planpolitiska kontrollen skall kunna ske på ett så tidigt stadium som möjligt, så att kostnader och arbete icke nedlägges på ett projekt, som senare visar sig från plansynpunkt icke kunna genomföras. Detta skäl är beaktansvärt; det bör självfallet i görligaste mån undvikas, att en myndighet vid sin prövning finner ett företag böra komma till stånd, medan en annan myndighet senare finner hinder mot genomförande möta. Allvarliga olägenheter är emellertid förbundna med den föreslagna samordningen av den judiciella och den planpolitiska prövningen. Till en början märkes, att det måste bli mycket svårt att draga en klar skiljelinje mellan förrättningsmannens och byggnadsnämndens kompetens. Som exempel må nämnas, att förrättningsmannen har att pröva förutsättningen för tvångsanslutning av fastighet — huruvida gemensamhetsanläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av fastigheten — men att frågan om en gemensamhetsanläggningens betydelse för en fastighet självfallet måste komma under bedömning även vid avgörandet av anläggningens tillåtlighet från plansynpunkt. Vidare må framhållas, att den särskilda prövningen av byggnadsnämnden är ägnad att föranleda betydande omgång och tidsutdräkt; under tiden innan frågan om gemensamhetsanläggningens tillåtlighet avgjorts genom beslut som vunnit laga kraft måste förrättningen vila. Beslut av byggnadsnämnden kan överklagas till länsstyrelsen och därifrån till Kungl Maj:t. Motsvarande olägenheter inträffar ånyo, om talan mot förrättningen fullföljes, vilket kan ske i första hand till ägodelningsrätten och därifrån till hovrätten och högsta domstolen. Kompetenskonflikterna avser då domstolen och byggnadsnämnden. Och för domstolen gäller samma regler som för förrättningsmannen i fråga om skyldighet att underställa ärendet byggnadsnämndens prövning. Detta innebär, att domstol — eller efter återförvisning förrättningsmannen

— i många fall är förhindrad att vidtaga ändring i meddelat anläggningsbeslut utan att frågan ånyo prövas av byggnadsnämnden och eventuellt av högre instanser. Om en fastighetsägare söker ändring i ett anläggningsbeslut med yrkande att hans fastighet ej skall tvångsanslutas till anläggningen, torde sålunda hans talan — fränsett det fall att domstolen finner någon anläggning över huvud ej böra komma till stånd — ej kunna vinna bifall med mindre nämnden i nytt beslut lämnat samtycke till den genom fastighetens uteslutning ändrade anläggningen samt detta beslut vunnit laga kraft. Och motsvarande torde gälla, om ägare av viss fastighet fullföljer talan med yrkande att annan fastighet skall tvångsanslutas. Ett förslag, som innebär en sådan processuell oformlighet, anser sig lagrådet icke kunna tillstyrka.

Självfallet bör eljest tillämpad planpolitisk kontroll gälla även i fråga om gemensamhetsanläggningar. Om man ej, på grund av därmed förenade olägenheter, vill låta med prövningen från plansynpunkt helt anstå till dess byggnadslov sökes, synes icke någon annan utväg stå till buds än att efter mönster av jorddelningslagstiftningen låta frågan om anläggningens tillåtlighet från plansynpunkt i första hand prövas av de organ som handhar prövningen i övrigt av frågan om anläggningens inrättande. Denna väg har anvisats av lantmäteristyrelsen och ett flertal andra remissinstanser. Någon fara för att planmyndigheternas synpunkter med en sådan ordning icke skulle bli i tillbörlig grad beaktade synes ej föreligga. Naturligtvis skulle det åligga förrättningsmannen att före ärendets avgörande inhämta yttrande från byggnadsnämnden, och det kan förutsättas att detta endast i undantagsfall komme att frångås. Vidare skulle nämnden ha behörighet att överklaga beslut om gemensamhetsanläggningens inrättande. Och självfallet skulle avgörandet vid den judiciella prövningen ej vara formellt bindande för den slutliga bedömningen vid sökande av byggnadslov i enlighet med bestämmelserna i byggnadslagen. Genom en lösning efter dessa linjer skulle enligt lagrådets mening i stort sett vinnas samma fördelar som enligt det remitterade förslaget, medan de med det senare förbundna olägenheterna väsentligen skulle undvikas.

På grund av det anförda får lagrådet föreslå, att bland de grundläggande bestämmelserna upptages ett stadgande av innebörd att gemensamhetsanläggning icke må inrättas utan planpolitisk prövning. Denna prövning bör — i anslutning till vad som gäller enligt 15 § av förslaget — i första hand gå ut på att gemensamhetsanläggning ej får inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande. Men vidare bör prövningen taga sikte på att anläggningen ej försvårar en ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning; i princip överensstämmer en sådan prövning med vad som gäller enligt 19 kap. 13 § jorddelningslagen. Stadgandet, som torde infogas i 6 § enligt lagrådets paragrafföljd, bör alltså uppta-

ga, att gemensamhetsanläggning ej må inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras. Vidare bör i en särskild paragraf, lämpligen 17 § enligt lagrådets paragrafföljd, stadgas skyldighet för förrättningsmannen att inhämta yttrande från byggnadsnämnden. Sådan skyldighet bör finnas, när från andra än planpolitiska synpunkter förutsättningar föreligger för att inrätta en anläggning. I samma paragraf bör föreskrifter, nära anslutande sig till dem som upptages i 14 § i det remitterade förslaget, meddelas om de uppgifter förrättningsmannen har att lämna byggnadsnämnden, när yttrande inhämtas. Slutligen bör i den paragraf som reglerar rätten att föra talan mot förrättningsmannens beslut — 21 § i lagrådets paragrafföljd — stadgas rätt för byggnadsnämnden att föra talan mot anläggningsbeslut för prövning av frågan huruvida reglerna om planpolitisk kontroll iakttagits.

Efter lagrådets uttalanden anför *departementschefen* följande (s. 386).

När det gäller de i 14 och 15 §§ upptagna bestämmelserna om byggnadsnämndens medverkan — enligt lagrådets paragrafföljd 17 § — har lagrådet kritiserat förslaget både på grund av att nämndens prövningsrätt utsträcks utöver vad som annars gäller enligt byggnadslagstiftningen och på grund av att olägenheter anses förbundna med den föreslagna samordningen av den judiciella och den planpolitiska prövningen.

Om jag till en början bortser från skillnaden mellan en formell beslutanderätt för byggnadsnämnden och en rätt för nämnden att enbart yttra sig kan jag inte se någon avgörande olikhet mellan det remitterade förslaget och den ordning som gäller t. ex. enligt 19 kap. 13 § lagen om delning av jord å landet eller 4 § andra stycket lagen om enskilda vägar. Den bevakning av planpolitiska synpunkter som byggnadsnämnden företar vid förrättning enligt sistnämnda lagar är sålunda inte heller begränsad till en hinderlös-hetsprövning av den art som den vilken föregår beviljande av byggnadslov, utan den har liksom här ett vidare syfte. Beträffande förutsättningarna för att en gemensamhetsanläggning skall tillåtas med hänsyn till allmänna intressen anser jag de i remissen gjorda uttalandena alltjämt vägledande. Att någon inskränkning ej skett till tätbebyggelse eller till anläggningar, som är att anse som byggnader i byggnadslagstiftningens mening, beror på angelägenheten av att inte en senare planläggning föregrips eller motverkas. Har en gemensamhetsbildning ägt rum, kan den erfarenhetsmässigt liksom servitutsbildning i många fall hindra eller försvåra genomförandet av en sådan planläggning och en lämplig tätbebyggelse. Den oklarhet som enligt lagrådet utmärker förslaget är enligt min mening i allt fall inte större än den som kan föreligga med avseende på motsvarande regler inom andra områden, t. ex. nyssnämnda bestämmelser i jorddelningslagen och lagen om enskilda vägar. Med hänsyn till de skiftande förhållandena torde det knap-

past vara möjligt att mera konkret än som skett i förslaget bestämma det område inom vilket det allmännas intresse skall tillgodoses. Att även samhällsekonomiska synpunkter skall beaktas vid överväganden i planfrågor anser jag uppenbart.

Som jag förut framhållit, är det angeläget, att byggnadsnämnden får ett starkt både reellt och formellt inflytande över det sätt på vilket gemensambetsbildningar sker. En rätt för nämnden att framföra synpunkter vid förrättningen eller att avge yttrande till förrättningsmannen är enligt min mening inte till fyllest. De olägenheter som enligt lagrådet är för- enade med den föreslagna samordningen av den judiciella och den plan- politiska prövningen synes överdrivna. Någon egentlig kompetenskonflikt mellan förrättningsmannen och byggnadsnämnden behöver knappast ris- kerås, eftersom vardera av dem har det avgörande inflytandet inom sitt område. Att förrättningen får vila i avvaktan på byggnadsnämndens pröv- ning torde normalt inte behöva medföra någon mera avsevärd tidsutdräkt. Risken för överklagande av nämndens avgöranden lär inte heller böra tillmätas alltför stor vikt i detta hänseende.

Av det anförda framgår, att jag i princip inte är beredd att frångå min tidigare intagna ståndpunkt i fråga om vetorätt för byggnadsnämnden. I själva verket kan denna anordning även för den enskilde fastighetsägaren bli mera fördelaktig än den av lagrådet förordade. Ett medgivande av nämnden får nämligen en stark faktisk verkan i det senare byggnadslov- ärendet och torde i praktiken — såvitt gäller de förhållanden som prövats i det tidigare ärendet — innebära en garanti för att byggnadslov meddelas. Men framför allt ter sig vetorätten i förevarande situation som ett smi- digare och för den enskilde mindre betungande medel för bebyggelsepo- litisk kontroll än de mera omfattande nybyggnadsförbud som det all- männa säkerligen skulle anse sig böra tillgripa i annat fall. Jag vill emeller- tid inte motsätta mig lagrådets förslag att uttryckssättet i den materiella regeln om byggnadsnämndens prövning bringas i närmare överensstäm- melse med vad som gäller i liknande sammanhang och att regeln förs över till det avsnitt som innehåller grundläggande bestämmelser, enligt lag- rådets paragraffföljd 6 § andra stycket. Vid den omarbetning av lagtexten som blir nödvändig på grund härav bör vissa förenklingar kunna göras, särskilt genom att kravet på upprättande av ett formellt förslag av förrätt- ningsmannen efterges. Även utan bestämmelser om sådant särskilt förslag och om befrielse i visst fall från skyldighet att upprätta detta torde man kunna räkna med att förrättningsmannen på lämpligt sätt konkretiserar frågeställningarna, när han hänskjuter ärendet till byggnadsnämnden. Som följd härav synes även den i 16 § första stycket i det remitterade förslaget föreskrivna valrätten för förrättningsmannen mellan att inställa förrätt- ningen och att lämna nytt förslag till nämnden böra slopas.

19 §

I paragrafen meddelas bestämmelser om förrättningskostnader.

Kommittén (s. 208). Den av länsstyrelsen utsedde förrättningsmannen bör enligt kommittén erhålla skälig ersättning av sakägarna för sitt arbete med uppdragets fullgörande och för resekostnader och andra utlägg. Detsamma bör gälla den som anlitas som sakkunnig vid förrättningen.

I fråga om gode män anser kommittén lämpligt att ersättning utgår enligt de bestämmelser som gäller för gode män vid förrättningar för fastighetsbildning.

Övriga kostnader kan avse utredning, som har införskaffats av förrättningsmannen, eller kallelser eller annat som fordras för att förrättningen skall kunna genomföras, allt i den mån de inte täcks av den ersättning som tillkommer förrättningsmannen. Enligt kommittén skall även dessa kostnader betalas av sakägarna.

I enlighet med det anförda föreslår kommittén regler om i vilka fall sakägarna skall svara för förrättningskostnad. Motsättningsvis följer av dessa regler, att sakägare liksom i allmänhet vid förrättningar av jämförbar karaktär inte är berättigad till ersättning för sådana kostnader som han själv har haft för utredning eller arbete med talans väckande eller utförande. Behovet av en regel om rätt till sådan ersättning blir, menar kommittén, mindre framträdande med hänsyn till att erforderliga utredningar enligt förslaget skall verkställas genom förrättningsmannens försorg. En bestämmelse av detta slag skulle för övrigt enligt kommittén kunna medföra frestelse för sakägarna att i alltför stor omfattning själva föranstalta om utredningar, vilket skulle medföra risk för kraftig stegring av förrättningskostnaderna.

Från denna princip skulle enligt kommittén möjligen kunna göras undantag för sådan sakägare som representerar fastighet för anläggningens inrymmande. Eftersom upplåtelse av utrymme har karaktär av expropriation, är det inte otänkbart att i överensstämmelse med expropriationslagen tillerkänna sådan sakägare ersättning för kostnaderna i denna del. Men om fastigheten samtidigt skall vara ansluten till det gemensamma företaget, uppkommer enligt kommittén svårigheter att i kostnadshänseende skilja mellan frågan om upplåtelsen och övriga frågor vid förrättningen. En rätt till ersättning för kostnaderna skulle för övrigt, menar kommittén, inte kunna få annat än begränsad tillämpning och egentligen komma att avse endast utredningskostnader för ersättning enligt 4 §. När det gäller anläggningens lokalisering och upplåtelsens omfattning uppstår kostnader även för övriga sakägare, och en rätt till kostnadsersättning för ägare till fastighet, varifrån upplåtelsen sker, skulle kunna på ett otillbörligt sätt gynna denne. Men även i fråga om storleken av ersättning enligt 4 § är situationen mindre jämför-

bar med expropriation än med vissa andra fall av tvångsingripande, där den enskilde inte är berättigad till ersättning för sina kostnader. Kommittén påpekar särskilt, att de tvångsmöjligheter som föreligger enligt förslaget kan utnyttjas inte bara mot den ersättningsberättigade utan även mot ersättningskyldig, vilkens fastighet ansluts mot hans bestridande. Det synes kommittén inte tillfredsställande att göra skillnad mellan dessa båda.

Remissyttranden (s. 210):

Att sakägarnas egna kostnader för utredning och utförande av talan vid förrättningen inte skall ersättas enligt förslaget kritiserar i några yttranden. Mot kommitténs uttalande, att situationen här är mindre jämförbar med expropriation än med vissa andra fall av tvångsingripande där den enskilde inte är berättigad till ersättning för sina kostnader, vänder sig *Svea hovrätt* och anför, att situationen tvärtom är mycket nära jämförbar med vanliga typer av expropriation. Ägaren till fastighet, från vilken utrymme kan komma att tas i anspråk, lär inte kunna åtnöjas med den utredning som förrättningsmannen kan förebringa utan måste i allmänhet vara verksam för att införskaffa utredning såväl för bedömande av frågan om utrymme bör tas i anspråk från hans fastighet som angående vilken ersättning som i sådant fall bör utgå. I allt fall får part, som fullföljer talan mot förrättningsmannens beslut, i rättegången själv i stor utsträckning svara för utredningen. Hela förfarandet kan lätt snedvridas om inte erforderlig utredning förebringas redan vid förrättningen. Både ägaren till fastigheten och innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt bör enligt hovrätten vara berättigade till ersättning för kostnader som uppkommit för dem vid förrättningen. Svårigheterna att särskilja dessa kostnader från andra kostnader i anledning av förrättningen bör inte överskattas. Det av kommittén åberopade skälet att en sådan reglering är orättvis mot övriga sakägare, är enligt hovrättens mening inte bärande.

Även *hovrätten över Skåne och Blekinge* framhåller önskvärdheten av att den som, utan att själv få någon nytta av en gemensamhetsanläggning, tvingas upplåta utrymme åt sådan tillerkänns rätt att av samfälligheten erhålla ersättning för kostnader vid förfarandet och förordar en regel motsvarande 67 § expropriationslagen. Av samma uppfattning är *lagberedningen*, *Sveriges fastighetsägareförbund* och *Svenska väg- och vattenbyggares riksförbund*. I fråga om kostnader för utredning angående ersättning enligt 4 § anser även *expropriationsutredningen*, att en regel som inte under några omständigheter medger kostnadsersättning stundom kan leda till stötande resultat.

Överlantmätaren i Örebro län förordar också en bestämmelse motsvarande 67 § expropriationslagen. Viss skälighetsprövning bör dock kunna ske i fråga om ersättning till anlitat biträde. *Svenska teknologföreningen* under-

stryker, att tvångsupplåtelse enligt förslaget är ett så kraftigt ingrepp i den enskilda äganderätten att fastighetsägaren med fog kan göra gällande att han inte skall behöva belastas med kostnader för att kunna bevaka sina intressen. Det bör därför speciellt i sådana fall ankomma på förrättningsmannen att göra en så allsidig och grundlig utredning som möjligt. Även *Stockholms läns och stads hushållningssällskap* menar, att det knappast är skäligt att en fastighetsägare skall behöva betala hela kostnaden för sådana utredningar som han i viss mån blivit tvingad att utföra. Huvuddelen eller förslagsvis 75 procent bör betalas av den gemensamma anläggningens intressenter.

Departementschefen (s. 212):

— — —

Skyldigheten att utge ersättning för förrättningskostnad begränsas enligt kommitténs förslag till i första hand ersättningar till förrättningsmän och sakkunniga samt till kostnader för kallelser och annat som fordras för förrättningen. Att kostnader av detta slag skall ersättas av sakägarna har vid remissbehandlingen inte föranlett någon invändning. Däremot har i åtskilliga remissyttranden förordats, att även vissa sakägare skall äga rätt till ersättning för kostnader med anledning av förrättningen. Sådan rätt anses sålunda böra tillkomma sakägare, som representerar fastighet i vilken utrymme önskas upplåtet.

Vissa skäl synes väl tala för att sådan sakägare får rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Detta gäller i synnerhet när fastigheten inte skall anslutas till gemensamhetsanläggningen. Situationen har då vissa likheter med expropriation. Det förefaller emellertid inkonsekvent att sådan sakägare skall äga rätt till kostnadsersättning men den som blir föremål för anspråk på tvångsanslutning enligt 2 § inte skall äga samma rätt. I fråga om sådan fastighet som även skall anslutas till företaget uppkommer svårigheter att urskilja den del av kostnaden som belöper på upplåtelsen. För flertalet fall torde inte heller finnas behov av en kostnadsregel, eftersom förrättningsarbetet i princip har karaktär av officialutredning genom förrättningsmannens försorg.

Med hänsyn till det anförda är jag inte beredd att här frångå den vid liknande förrättningar gällande principen, att sakägare inte äger rätt till ersättning för kostnader vid förrättningen.

— — —

Lagrådet (s. 350):

Jämlikt 3 § kan under vissa förutsättningar för gemensamhetsanläggning erforderligt utrymme tagas i anspråk emot ägarens vilja. Enligt expropriationslagstiftningen gäller, att den som tvingas avstå mark är berättigad att, åtminstone i första instans, erhålla gottgörelse för sina kostnader för tillvaratagande av sin rätt till ersättning för marken. Den föreslagna tvångs-

rätten för tillgodoseende av gemensamhetsanläggnings behov av utrymme är snarlik rätten till ianspråktagande enligt expropriationslagstiftningen. Tillräcklig anledning att låta den mot vilken tvångsrätten riktas i kostnadshänseende intaga en helt annan ställning än expropriat torde ej föreligga; avgörande betydelse torde icke kunna tillerkännas det förhållandet att förrättningsmannen ex officio skall söka införskaffa utredning i ärendet. I fråga om gemensamhetsanläggningar avgöres emellertid, i motsats till vad som är fallet vid expropriation enligt expropriationslagen, frågan om tvångsrätt över huvud får tillgripas vid samma förfarande som spörsmålet om ersättningens storlek. Då det torde vara svårt att särskilja kostnaderna för de båda frågorna, torde rätten till gottgörelse för kostnader böra avse båda leden. Vidare måste den, mot vilken anspråk på upplåtelse av utrymme riktas utan att anspråket vinner bifall, likställas med den som ålägges att upplåta utrymme. Vad nu sagts bör gälla även när fråga är om upplåtelse av utrymme i fastighet som skall ingå i anläggningen; ersättningen bör dock självfallet ej avse andra kostnader än sådana som hänföra sig till själva ianspråktagandet.

Enligt remissprotokollet skulle det förefalla inkonsekvent, att nu avsedda sakägare skulle äga rätt till kostnadsersättning men icke den som bleve föremål för anspråk på tvångsanslutning till anläggningen. En viss principiell skillnad förefinnes dock mellan de båda grupperna; de förra utgöres ju av sakägare som i egenskap av upplåtare står utanför den intressegemenskap som anläggningen skall tjäna.

På grund av det anförda får lagrådet föreslå en regel av innehåll att sakägare, mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning, är i den mån ej annat föranledes av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalcken stadgas berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav.

— — —
Departementschefen (s. 387).
 — — —

Vad lagrådet i anslutning till 18 § i det remitterade förslaget — enligt lagrådets paragrafföljd 19 § föreslagit om rätt för sakägare till ersättning för egna kostnader vid förrättningen kan jag inte biträda. Införandet av en sådan rätt ter sig mindre angeläget med hänsyn till förrättingens karaktär av officialförfarande och skulle, som jag förut påpekat, också leda till vissa inkonsekvenser. Man bör här följa den allmänna principen i förrättingssammanhang — även när det är fråga om tvångsförvärv av rätt till mark — nämligen att sakägare inte har rätt till ersättning för sina kostnader.

— — —
 I fråga om de kostnadsbestämmelser som avses skola tillämpas vid ägodelningsrätten och i överinstanserna må följande avsnitt ur propositionen redovisas.

Kommittén (s. 219):

— — —

I fråga om förfarandet vid ägodelningsrätten och talan mot dess beslut skall enligt tredje stycket i tillämpliga delar gälla vad som är stadgat angående klagan över avslutat laga skifte. Detta innebär att vissa regler i 21 kap. jorddelningslagen blir tillämpliga. Vidare kommer på grund av hänvisning i 21 kap. 1 § tredje stycket nämnda lag rättegångsbalkens bestämmelser i vissa delar att tillämpas.

— — —

Remissyttranden (s. 220):

Svea hovrätt påpekar, att genom hänvisning till jorddelningslagens bestämmelser bl. a. allmänna bestämmelser om ersättning för rättegångskostnad blir tillämpliga i rättegången. Hovrätten ifrågasätter, om inte ägare till fastighet, från vilken utrymme upplåtits, liksom också innehavare av nyttjanderätt eller annan särskild rätt till fastigheten bör — efter mönster från expropriationslagstiftningen — oavsett utgången som huvudregel erhålla ersättning för sina kostnader i anledning av upplåtelsen. Av samma mening är *hovrätten över Skåne och Blekinge och lagberedningen*.

Departementschefen (s. 221):

— — —

Vad slutligen angår frågan om ersättning för kostnader i målet vid ägodelningsrätten och i överinstanserna innebär kommittéförslaget, att sakägare får sådan ersättning enligt allmänna regler om rättegångskostnad. Någon skillnad görs inte mellan å ena sidan ägaren och innehavare av begränsade rättigheter till fastighet, som blir föremål för upplåtelse av utrymme, och å andra sidan övriga sakägare. I sistnämnda hänseende råder överensstämmelse med den ståndpunkt jag har tagit till regleringen i 18 § om kostnader med anledning av förrättningen.

— — —

36 §

Kommittén (s. 258):

— — —

I fråga om sättet för ersättningens betalning bör enligt kommittén erforderliga regler utformas med hänsyn till bestämmelserna om själva ersättningsskyldigheten. Enligt dessa tillkommer rätt till ersättning för upplåtet utrymme omedelbart, förutom ägaren till den fastighet varifrån upplåtelsen sker, endast innehavare av nyttjanderätt, servitut eller annan särskild rätt till fastigheten men inte innehavare av sakrättsligt skyddad fordringsrätt. Sådan innehavare är i stället hänvisad till gottgörelse ur den ersättning som tillkommer markägaren. I fråga om uppdelning

av utgående ersättningar mellan den omedelbart berättigade samt innehavare av fordringsinteckningar och därmed jämställda bör enligt kommittén vanliga expropriationsrättsliga principer tjäna som utgångspunkt för regleringen.

Nedsättning av ersättningsbeloppet hos länsstyrelsen är enligt kommittén motiverat endast när innehavare av fordringar kan lida förlust genom att ingreppet minskar fastighetens värde så, att fordringshavarna kan antas inte med säkerhet få betalt för sina fordringar vid exekution. Är situationen sådan att samtliga fordringshavare önskar behålla sin betalningsrätt i fastigheten eller kan det annars på objektiva skäl konstateras, att någon förlustrisk inte uppkommer, finns inte anledning att tvinga vederbörande att ta emot betalning. En betalning före förfallotiden kan nämligen i många fall medföra nackdelar för borgenären. Därtill kommer, att nedsättning och fördelning hos länsstyrelsen alltid innebär en mera omständlig procedur än betalning direkt.

Kommittén anser sig därför inte kunna godta ett system med obligatorisk nedsättning. Att som frågan är löst i 20 och 21 §§ lagen om allmänna vägar låta de ersättningsskyldiga på eget ansvar pröva i vilka fall värdeminskning kan antas uppstå och nedsättning därför bör företas är enligt kommittén inte heller tänkbart på förevarande område. Enligt lagen om allmänna vägar är den ersättningsskyldige pliktig att ersätta förlust för fordringshavarna till följd av att nedsättning inte skett. Ansvar för en felbedömning kan med en sådan ordning bli mycket tyngande för de avslutna fastighetsägarna. Kommittén finner mest ändamålsenligt att överlämna prövningen åt förrättningsmannen. Häftar fastigheten på grund av inteckning eller på annan grund för fordran, skall förrättningsmannen därför enligt paragrafens andra stycke förordna att ersättning, som inte utgör gottgörelse för personlig skada, jämte ränta skall betalas genom beloppets nedsättande hos länsstyrelsen för fördelning. Detta skall dock inte gälla, om samtliga fordringshavare medger att ersättningen betalas ut till den därtill berättigade eller utbetalningen är väsentligen utan betydelse för dem. När anläggningsbeslutet meddelas av domstol, ankommer motsvarande prövning på denna. Belopp, som enligt det sagda inte skall nedsättas, utbetalas enligt första stycket direkt till den ersättningsberättigade. Kommittén har genom lagtextens avfattning velat utmärka, att direktbetalning skall vara huvudregel och företas så snart förrättningsmannen inte meddelat förordnande av annan innebörd.

Departementschefen (s. 261):

I fråga om det sätt på vilket ersättningen skall betalas bör huvudregeln lämpligen ta sikte på den situation som blir den vanligaste och som medger den enklaste lösningen. Med hänsyn till att upplåtelse enligt huvudregeln

i 3 § skall ske så att betydande olägenhet inte uppkommer, torde nedsättning i flertalet fall inte vara sakligt motiverad. Man synes därför böra undvika den omgång som nedsättningsförfarandet innebär och de olägenheter som det medför för borgenärerna genom att dessa måste ta emot förtidsbetalning. Jag biträder därför den av kommittén föreslagna och av remissinstanserna med endast ett undantag godtagna ordningen, att direktbetalning skall vara huvudregel. Nedsättning skall alltså förutsätta ett särskilt beslut därom. Sådant skall meddelas sedan det beträffande skuldbelastad fastighet har konstaterats, att upplåtelsen medför risk för att fastighetens kreditvärde försämras. Denna oskadlighetsprövning synes böra ske efter samma riktlinjer som vid överenskommelse enligt 17 §. Anledning torde saknas att som förordats i ett par remissyttranden uppställa strängare krav här än enligt nyssnämnda paragraf. Inte heller anser jag det påkallat att till skillnad från vad som gäller i andra liknande sammanhang fordra oskadlighetsprövning även när fordringshavarna har lämnat medgivanden till att ersättningen får betalas ut till den eller de ersättningsberättigade. Är en in-teckning gällande även i annan fastighet, som dessutom besväras av in-teckningar med sämre rätt, torde oskadlighetsprövning inte behöva ske med hän-syn särskilt till den rätt som tillkommer dessa särin-teckningshavare.

— — — — —
Lagrådet (s. 361):

Enligt andra stycket behöver nedsättning icke äga rum, om ersättningens utbetalning till den därtill berättigade är väsentligen utan betydelse för fordringshavarna. Departementschefen har i anslutning till denna regel ut-talat, att beslut om nedsättning skulle meddelas sedan det beträffande skuldbelastad fastighet hade konstaterats att upplåtelsen medförde risk för att fastighetens kreditvärde försämrades. Enligt lagrådets mening är med detta uttalande icke uttömmande angivet i vilka fall nedsättning skall ske. Lagrådet anser, att den angivna regeln bör givas den innebörden att ned-sättning skall äga rum ej endast när utredningen ger vid handen att risk av betydelse för in-teckningshavarna föreligger utan även när det icke blivit klarlagt att någon sådan risk ej föreligger.

38 §

Paragrafen föreskriver anteckning i fastighetsboken om anläggningsbe-slut. (Propositionen s. 264—265.)

Kommittén. Med hänsyn främst till de ifrågavarande anläggningarnas ofta avsevärda betydelse ur fastighetskreditens synvinkel anser kommit-tén ofrånkomligt, att behovet av publicitet tillgodoses genom att anlägg-ningsbeslutet blir antecknat i fastighetsbok. Uppgift om beslutet kommer då också att inflyta i gravationsbevis. En bestämmelse om anteckning i fas-tighetsboken föreslås därför i förevarande paragraf.

Sådan anteckning bör enligt kommittén inte få ske, förrän den eftersträfvade sakrättsliga effekten verkligen inträder. Bestämmelsen förutsätter därför, att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft eller ändå får verkställas.

Remissyttrandena: Lagberedningen påpekar, att någon inskrivning inte kommer att ske enligt förslaget, när fastighet utträder, men att det bör stå fastighetens ägare fritt att inge beslut enligt 42 § till inskrivningsdomaren för erforderliga anteckningar.

Överlantmätaren i Älvsborgs län anser det oklart, om något exemplar av förrättningshandlingarna kommer att tillföras inskrivningsdomarens arkiv.

Överlantmätarna i Kronobergs, Örebro, Kopparbergs och Gävleborgs län samt Svenska kommunaltekniska föreningen anser, att gemensambetsbildning bör antecknas även i fastighetsregister. Åsikten delas av *lantmäteristyrelsen*, som emellertid anser sig inte f. n. böra framlägga förslag i ämnet utan hänvisar till pågående utredning angående fastighetsregister.

Departementschefen. I likhet med remissinstanserna biträder jag kommitténs förslag, att anteckning skall göras i fastighetsboken om anläggningsbeslut. Bestämmelsen innebär, att anteckning skall ske om varje anläggningsbeslut, således både det ursprungligen meddelade och nytt sådant som kan tillkomma senare med anledning av förändring i de anslutna fastigheternas krets eller av väsentligt ändrade förhållanden i övrigt. Därigenom kommer således anteckning att ske även i det fall som berörts i ett remissyttrande, nämligen att en fastighet utträder ur samfälligheten.

Om anläggningsbeslut förfaller eller det av annan anledning upphör att gälla, bör på anmälan göras anteckning i fastighetsboken även om detta. Jag förordar att en särskild bestämmelse tillfogas härom.

Närmare bestämmelser om sådana anteckningar bör utfärdas av Kungl. Maj:t.

Motionerna

I: 766 och II: 940

Motionärerna framhåller inledningsvis att samhällsutvecklingen medfört ett ökat behov av sådana för flera fastigheter gemensamma anläggningar, som avses med den nya lagen om gemensambetsanläggningar. Genom denna underlättas anordnandet av sådana anläggningar i hög grad. Visserligen medför lagförslaget att vissa nya åtgärder med tvångsmoment kan komma att tillgripas mot enskilda fastighetsägare. Dessa tvångsmoment måste dock accepteras mot bakgrund av förslagets allmänna samhällsnytta. Mo-

tionärerna tillstyrker därför i princip att förslaget läggs till grund för lagstiftning.

Motionärerna understryker dock att risk kan föreligga att lagen på sina håll kan komma att medföra viss övervältring av ansvaret för anläggningar av allmänt intresse från kommunerna till enskilda rättssubjekt. Det är givet att kommunerna även i fortsättningen måste ha ett vittgående ansvar för sådana anläggningar som t. ex. trafikleder och parkeringsanordningar. Motionärerna förordar därför att lagens verkningar härvidlag följes med uppmärksamhet.

Även om motionärerna sålunda i stort accepterar lagförslaget har de vissa erinringar på följande punkter. Motionärerna anför.

Enligt lagförslaget skall lagen icke vara tillämplig på anläggning för vattenförsörjning och avlopp. Detta anser vi vara mindre tillfredsställande. Ett stort antal vatten- och avloppsanläggningar står utanför tillämpningsområdet för 1955 års VA-lag. Det torde icke sällan uppstå situationer — särskilt i samband med exploatering av markområden för fritidsbebyggelse — där det vore önskvärt att lagen kunde tillämpas för vattenförsörjnings- och avloppsändamål. Sådana ändamål torde för närvarande huvudsakligen tillfredsställas genom att kommunen i samband med fastställande av byggnadsplan ålägger markexploatören att ordna vattenförsörjning och avlopp. Frivilliga avtal med fastighetsägare förekommer också. Anläggningarna kan sedan överlätas på tomtplatsägarna eller av dem bildad intresseförening. Servitutsvägen kan de olika fastigheternas rätt tillgodoses. Emellertid ger nuvarande lagstiftning inte någon möjlighet att till de olika fastigheterna binda en skyldighet att i fortsättningen bidra till drift, underhåll och förnyelse av vatten- och avloppsanläggningarna. Inte heller går det nu att tvångsvis ansluta fastigheter till en sådan samfällighet. Det vore en klar fördel om lagen kunde göras tillämplig även på anläggningar av ifrågavarande slag.

Det förtjänar att understrykas att även departementschefen varit medveten om detta behov men låtit frågan falla med hänvisning till att enligt hans mening ytterligare erfarenheter och överväganden är nödvändiga innan denna fråga löses genom lagstiftning. Vi kan för vår del inte dela departementschefens uppfattning härvidlag, utan anser att en rättslig reglering av vattenförsörjnings- och avloppsfrågorna bör ske i samband med den nya lagen om gemensamhetsanläggningar. Det bör understrykas att sedan denna fråga diskuterades i samband med tillkomsten av 1955 års lag om vatten- och avloppsanläggningar — varvid de av oss åsyftade mindre vatten- och avloppsanläggningarna undantogs från lagens tillämpningsområde — har nya synpunkter framkommit som motiverar en rättslig reglering också av detta slag av gemensamhetsanläggningar. Vi syftar härvid främst på den under senare år alltmer tilltagande fritidsbebyggelsen — ibland omfattande hundratals tomtplatser. Även fastighetsbildningskommittén har uttryckt att det är önskvärt att ifrågavarande anläggningar blir föremål för rättslig reglering men undantar dem i alla fall från att omfattas av lagförslaget med i stort sett samma motivering som departementschefen.

Enligt vår mening löses spörsmålet enklast på så vis att orden »anläggning för vattenförsörjning eller avlopp och ej heller» i sista meningen i 1 § första stycket utgår.

Den medverkan och det inflytande som byggnadsnämnden enligt propositionen skall ha i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningar har enligt motionärerna inte fått en tillfredsställande utformning. Enligt 17 § lagförslaget skall förrättningsmannen i regel innan saken slutligen prövas hänskjuta ärendet till byggnadsnämndens prövning. Byggnadsnämnden har att ta ställning till om anläggningens inrättande står i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller försvårar ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning. Byggnadsnämnden sättes härigenom in som en mellankommande instans, vars beslut vid besvär kan överprövas i särskild ordning. Förfarandet skiljer sig från vad som gäller enligt fastighetsbildningslagstiftningen där också intim kontakt måste hållas med byggnadsnämnden. Nämnden får där ett avgörande inflytande genom att den får tillfälle att bevaka varje förrättning där planintresse föreligger. Denna anordning har visat sig fungera tillfredsställande.

Den föreslagna konstruktionen medför enligt motionärerna svårigheter i samordningen mellan den judiciella prövningen — som i första instans verkställs av förrättningsmannen — och den planpolitiska — som görs av byggnadsnämnden i första instans. Såsom lagrådet har anmärkt blir det svårt att dra upp klara skiljelinjer mellan förrättningsmannens och byggnadsnämndens kompetens. Lagrådet har lämnat ett belysande exempel på detta.

Motionärerna framhåller vidare att risk finns för för stor omgång och tidsutdräkt samt fortsätter.

Förrättningen kan icke fullföljas innan lagakraftvunnet beslut föreligger. Byggnadsnämndens beslut överklagas i administrativ ordning hos länsstyrelse och Kungl. Maj:t. I fall av sådant överklagande måste förrättningen vila. Särskilt för en fastighetsägare som motsätter sig en föreslagen gemensamhetsanläggning kan det vara frestande att på detta sätt förhåla ärendet. Förrättningsmannens beslut däremot överklagas hos ägodelningsrätt, hovrätt och högsta domstolen. Även vid överprövningen kan kompetenskonflikter uppstå. Lagrådet har sagt sig icke kunna tillstyrka ett förslag som innebär en sådan processuell omformlighet.

Lagrådet går i stället på den lösning som föreslagits av lantmäteristyrelsen och ett flertal andra remissinstanser. Denna väg innebär att man — efter mönster från jorddelningslagstiftningen — lägger planprövningen på de organ som har att pröva själva anläggningens inrättande. Därvid har förrättningsmannen att inhämta byggnadsnämndens yttrande. Det kan förutsättas att byggnadsnämnden får rätt att överklaga beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning. Ett stadgande om planpolitisk prövning skulle införas i lagen.

Detta förfarande stämmer i princip väl med vad som gäller enligt 19 kap. 13 § jorddelningslagen och motsvarande regler i fastighetsbildningslagen för stad.

Departementschefen anser själv att någon avgörande materiell olikhet inte föreligger mellan hans förslag och det förfarande som gäller enligt jorddelningslagen 19 kap. 13 §. Man kan då enligt vår mening fråga sig

varför ett nytt förfarande skall behöva införas i stället för att tillämpa det förfarande som ligger närmast till hands och som dessutom medför mindre omgång och tidsutdräkt.

Vi vill därför förorda att lagen på denna punkt utformas så som lagrådet föreslagit.

Motionärerna framhåller härefter att enligt 19 § i lagförslaget skall förrättningskostnaderna, om anläggningsbeslut meddelas, bäras av ägarna till de anslutna fastigheterna efter varje fastighets andelstal. Varje sakägare skall bära sin utredningskostnad. En sakägare är alltså icke berättigad till ersättning för kostnader för egen utredning eller eget arbete med talans väckande och utförande. Motionärerna anför i anslutning härtill följande.

Inte ens en sakägare som representerar fastighet på vilkens område anläggningen inrymms och som icke är ansluten till densamma har rätt till ersättning för de utredningskostnader han kan ha haft. Upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning har karaktär av expropriation. Det hade därför enligt vår mening varit rimligt om sakägare — i överensstämmelse med expropriationslagen — hade fått ersättning för sina utredningskostnader. Kommittén var också inne på dessa tankegångar men avvisade dem med hänsyn till att det enligt kommitténs mening skulle bli besvärligt att i kostnadshänseende göra skillnad mellan frågan om upplåtelsen och andra frågor i samband med förrättningen för vilka kostnader uppstår också för övriga sakägare. Ett antal remissinstanser — däribland Svea hovrätt och hovrätten över Skåne och Blekinge samt lagberedningen — har ansett att ersättning bör utgå till sakägare som tvingas upplåta mark för gemensamhetsanläggning. Svea hovrätt finner att de argument som kommittén anført mot en sådan ordning inte bör överskattas eller icke är bärande. Bl. a. hovrätten över Skåne och Blekinge samt lagberedningen föreslår att ersättning skall utgå enligt en regel motsvarande 67 § expropriationslagen.

Även lagrådet är av liknande mening. Lagrådet anser att den föreslagna tvångsregeln för tillgodoseende av gemensamhetsanläggningens behov av utrymme är snarlik rätten till ianspråktagande enligt expropriationslagstiftningen. Tillräcklig anledning att låta den mot vilken tvångsrätten riktas i kostnadshänseende intaga en helt annan ställning än expropriat torde ej föreligga. Lagrådet utvecklar ytterligare sin argumentation samt föreslår en regel av innebörd, att sakägare mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning är — i den mån ej annat föranledes av stadgandena i rättegångsbalken 18 kap. 6 och 8 §§ — berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav.

Vi kan i allt väsentligt dela de åsikter som härvidlag framförts av bl. a. lagrådet och förordar att regeln utformas enligt lagrådets och ej propositionens förslag.

I fråga om den i 3 § tredje stycket intagna bestämmelsen om medgivande från innehavare av särskild rätt, i den mån hans rätt berörs av gemensamhetsanläggning, framhåller motionärerna att den utformning som tredje stycket nu fått kan föranleda den tolkningen att medgivande av innehavare av sådan särskild rätt skulle erfordras även

om han icke åsamkades någon olägenhet. Enligt motionärernas mening borde medgivande av särskild rättsinnehavare erfordras blott när denne åsamkas olägenhet.

I anslutning till departementschefens uttalande (s. 170) om att det väl kan tänkas att man parallellt handlägger förrättningar för olika gemensamhetsanläggningar, som har beröring med varandra, men att det inte skulle vara medgivet att i en förrättning meddela beslut för mer än en anläggning, anför motionärerna följande. I praktiken kan det mycket väl tänkas att förrättningen börjar på grund av en framställning, som har en vidsträckt omfattning, men att man under handläggningen finner det lämpligt och möjligt att uppdelat anläggningen i flera. Det borde då enligt vår uppfattning finnas möjlighet att uppdelat förrättningen i flera utan att behöva börja om från början igen.

I 36 § andra stycket stadgas att nedsättning för fördelning mellan fordringsägare skall ske av ersättning som utgår till fastighet på vilken anläggning skall inrättas. Det förefaller motionärerna egendomligt att inte även ersättning till annan fastighet, exempelvis för förlorad eller inskränkt servitutsrätt, skall nedsättas.

Enligt motionärerna kan, då en anläggning skall göras på en främmande fastighet, mycket väl uppkomma sådana situationer som i expropriationslagen regleras i 12 §, d. v. s. ömsesidig utvidgning av expropriation. Det kan enligt deras mening finnas behov av sådana regler även i en lagstiftning om gemensamhetsanläggningar.

Vad motionärerna anför om verkan och tolkning av 3 § tredje stycket, förrättningsförfarandet, 36 § andra stycket och behovet av regler om utvidgning av inlösen föranleder ej nu några direkta ändringsförslag från motionärerna. De uppger sig ha blott önskat påvisa att förevarande lagstiftning, trots det osedvanligt grundliga förberedelsearbetet, kan behöva över ses sedan den fått verka en tid.

Slutligen tillfogar motionärerna att den nya lagstiftningen ställer stora krav på förrättningsmännens kompetens och utbildning. Motionärerna understryker vikten av att kurser o. d. anordnas för förrättningsmännen.

I: 767 och II: 938

I anslutning till bestämmelserna i 2 § i lagen om gemensamhetsanläggningar framhåller motionärerna att lagstiftningen har den allmänna karaktären av övervägande privaträttslig reglering. Därför skall uttrycket »synnerlig vikt» i första hand förstås så att tvångsansluten fastighet dels

skall ha ett verkligt behov av gemensamhetsanläggningen, dels får ekonomiska fördelar som icke är obetydliga. Motionärerna erinrar om att det i motiven till paragrafen klart utsagts, att en fastställd stadsplan kan få stor betydelse för frågan om »synnerlig vikt» föreligger eller inte. Det bör alltså vara möjligt att vid upprättande av nya detaljplaner räkna med att dessa skall kunna genomföras med ett visst användande av gemensamhetslagens tvångsregler. Den omständigheten att en plan utformats så att den förutsätter en gemensamhetsanläggning kan alltså få en avsevärd betydelse för frågan om »synnerlig vikt». Motionärerna fortsätter.

Alla vet vi emellertid att detaljplanläggningen i detta land släpar efter och detta gäller inte minst inom saneringsområden. Planläggningen har ju, bl. a. på grund av bostadsbristen, mest varit koncentrerad på nyexploaterade områden. Detta har bidragit till att bostadsstandarden inom s. k. saneringsområden på sina ställen ytterligare försämrats, utan att man därför överallt behöver ta till uttrycket »förslumning». Det är troligen heller inte möjligt för planläggningsorganen att inom överskådlig tid vinna kapploppningen med den fortgående försämringen av standarden inom saneringsområdena, d. v. s. hinna med att göra nya stadsplaner inom alla områden som kan behöva saneras.

Med hänsyn till vad som nu sagts synes det inte oberättigat att tillföra frågan om »synnerlig vikt» ännu en bedömningsgrund. Att man därvid närmast tänker på saneringsområdena är naturligt eftersom det är välbekant, att låg utrymmesstandard ofta råder inom äldre bostadskvarter med avseende på gemensamma anläggningar, exempelvis lekplatser och biluppställningsplatser. I många fall skulle en så enkel saneringsåtgärd som borttagande av gårdsstaket och en samordning av uppställningsplatser kunna medföra en betydande förbättring av boendestandarden inom slutna, äldre bostadskvarter.

Det förordas, att 2 § utformas så, att det framgår att det allmänna s i n t r e s s e av att en gemensamhetsanläggning kommer till stånd skall få inverkan på bedömningen av frågan om »synnerlig vikt». Då det närmast torde ankomma på byggnadsnämnden att bedöma allmänintresset synes det lämpligt, att förrättningsmännen får skyldighet att inhämta byggnadsnämndens åsikt om vilka fastigheter för vilka det ur allmän synpunkt kan vara av synnerlig vikt att bli anslutna. Den nämnda skyldigheten synes kunna inskrivas i 17 §. En sådan ändring skulle något bredda byggnadsnämndens inflytande, som enligt propositionens lagtextförslag (17 § jämförd med 6 §) närmast inskränker sig till en kontroll av att anläggning »... ej inrättas i strid mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller så att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras.»

Det ökade inflytande som byggnadsnämnden skulle erhålla genom den förordade ändringen kan enligt motionärerna knappast vara stridande mot rättssäkerheten. Som förut antytts är det ofta å ena sidan fråga om relativt små ekonomiska insatser från fastighetsägaren medan å andra sidan en ganska enkel gemensamhetsanläggning kan medföra betydande vinster — som kanske inte direkt kan mätas i pengar — men som ändå är av

synnerlig vikt för både den enskilde och det allmänna, nämligen förbättrad miljö och boendestandard samt ökad trevnad. Motionärerna säger avslutningsvis att man kan utgå ifrån att den nya lagen — som verkligen är efterlängtd — kommer att utnyttjas och tillämpas under förtroendefullt samarbete mellan ansvarskännande parter: fastighetsägare, byggnadsnämnd och förrättningsmän.

I: 768 och II: 939

Motionärerna anför inledningsvis följande i fråga om förslaget till gemensamhetsanläggningar.

Ehuru lagförslaget i första hand säges syfta till att underlätta och skapa en bättre rättslig grund för frivilligt samgående mellan enskilda fastighetsägare innefattar förslaget likväl så långtgående och ingripande regler om tvångsvis anslutning i gemensamhetsföretag av enskilda fastighetsägare, att förslaget inte kan sägas vara en övervägande privaträttslig reglering. I själva verket kan förslaget sägas vilja tillskapa en helt ny form av expropriationsrätt där en enskild fastighetsägare kan tvinga sina grannar att avstå fast egendom och att delta ekonomiskt i gemensamhetsanläggningar av de mest skilda slag. Vidare innebär förslaget att byggnadsnämnderna skall få vittgående befogenheter i fråga om gemensamhetsanläggningarnas tillkomst och utformning.

Sedan motionärerna framhållit att förslaget under remissbehandlingen blivit föremål för åtskillig kritik, bl. a. från Svea hovrätt, lagberedningen och handelskamrarnas nämnd, samt hävdad att lagberedningens allmänna kritik av förslaget bör tillmätas särskild betydelse bl. a. med hänsyn till att beredningen är sysselsatt med översyn av förmånsrättsordningen, anföres följande.

Remissinstansernas kritik riktar sig särskilt mot tvångsmomenten i förslaget. Även om ett visst mått av tvång torde vara ofrånkomligt för att uppnå syftet med lagstiftningen, kan inte accepteras att en gemensamhetsanläggning skall kunna framvingas om blott en fastighetsägare är positivt inställd. En så vittgående lagstiftning kan enligt vår uppfattning inte godtagas. För en tvångsanslutning måste krävas något slag av majoritet bland de berörda fastighetsägarna. Härom anför departementschefen (prop. s. 101), att det är svårt att finna ett godtagbart system för hur en majoritet skall beräknas och att ett majoritetskrav lätt leder till att de sakliga skälen för en tvångsanslutning bli undanskymda. Däremot finner departementschefen att tvångsanslutning inte får ske såvida inte någon av fastighetsägarna önskar detta. Skälet härför vore, att en sådan bestämmelse skulle komma i strid med den övervägande privaträttsliga karaktär reglerna bör ha. Vi har svårt att förstå, att kravet på en enda fastighetsägares positiva inställning till genomförandet av en gemensamhetsanläggning är tillfyllest för att lagstiftningen skall få karaktär av övervägande privaträttslig reglering. Naturligtvis behöver och får de sakliga skälen för en tvångsanslutning inte bli undanskymda genom att en majoritetsregel dessutom tillskapas.

De kommunala befogenheterna tar sig enligt förslaget uttryck framför allt i det inflytande på tillkomsten av gemensamhetsanläggningar och deras

utformning som byggnadsnämnderna avses få. Enligt 10 § i lagförslaget kan framställning om förrättning göras av byggnadsnämnd. Enligt 6 § 2 st. jfrd med 17 § 2 st. har byggnadsnämnderna tillagts en nära nog fri prövningsrätt, då det gäller tillkomsten av gemensambetsanläggningar.

Enligt vår mening rimmar inte de vidsträckta befogenheter, som här tillägges byggnadsnämnderna med de privaträttsliga syften förslaget har att tillgodose. Den ovan nämnda fria prövningsrätten, som tillkommer byggnadsnämnderna, utgör enligt vår uppfattning ett klart avsteg från hittillsvarande rättsprinciper på byggnadslagstiftningens område. Denna lagstiftnings grundtanke får anses vara att sökande till byggnadslov har ett rättsanspråk att erhålla byggnadslov, om laga hinder däremot inte möter. Visserligen kan byggnadsnämnderna genom byggnadsförbud förhindra markens utnyttjande enligt gällande stadsplan, men de fall då byggnadsförbud får tillgripas är noggrant preciserade i lagstiftningen, och genom tidsbegränsade regler har också garantier uppställts till skydd för den enskildes rätt. Häremot står i förevarande förslag byggnadsnämndernas fria prövningsrätt.

I den mån gällande föreskrifter i byggnadslagstiftningen inte skulle anses vara till fyllest för tillvaratagande av det allmännas intresse i förevarande fall får enligt vår uppfattning denna lagstiftning kompletteras. Departementschefens hänvisning till enskilda intressen för den föreslagna ordningen är inte övertygande.

Motionärerna framhåller härefter att bl. a. den omständigheten att ingripandet även avser fastigheter för vilka anläggningen inte medför någon nytta gör det angeläget att de föreslagna tvångsmedlen kommer i fråga endast då det är oundgängligen erforderligt och om den enskilde hålls helt skadeslös. Dessa förutsättningar tillgodoses enligt motionärerna inte i förslaget. Sålunda kan fastighetsägare inte påkalla inlösen av fastigheten, även om den genom förrättningen blir praktiskt taget värdelös och omöjlig att sälja.

Ett återopande av allmänt intresse för genomförande av gemensambetsanläggningar finner motionärerna principiellt felaktigt. Härigenom förts förslagets avsedda karaktär av övervägande privaträttslig reglering. För tillgodoseende av det allmännas intressen bör de härför avsedda instituten anlitas, såsom expropriation, ändrad tomtindelning m. m.

Motionärerna framhåller vidare att om det verkligen föreligger ett allmänt intresse, så får det antagas att det allmänna också använder de tvångsmöjligheter, som står till buds genom t. ex. expropriationslagen. Motionärerna vill även peka på det förhållandet att en fastighetsägare, på vars mark gemensambetsanläggning skall inrymmas, inte skall kunna få sina kostnader vid förrättningar ersatta. Detta gäller t. o. m. när hans egen fastighet ej skall delta i anläggningen.

Motionärerna framhåller avslutningsvis följande.

För att främja tillkomsten av gemensambetsanläggningar fordras även enligt vår mening ett visst mått av tvång. I det nu föreliggande förslaget

har emellertid detta tvång fått en sådan styrka att man kan tala om en ny form för expropriation. Allvarlig remisskritik har också riktats häremot, och erinringar har gjorts även i andra avseende utan att dessa beaktats i propositionen. Förslaget bör därför bl. a. av rättssäkerhetsskäl bli föremål för omarbetning. En sådan omarbetning bör ske i sådan takt att en samordning av kommande förslag till jordabalk, innefattande ett kapitel om samfällighetsrätt, kan av riksdagen behandlas gemensamt med lagstiftning om gemensamhetsanläggningar.

Utskottet

Genom förevarande proposition framläggs förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt samma lag. Samtidigt föreslås bl. a. följdändringar i lagstiftningen om banker och vissa andra kreditinrättningar. Tredje lagutskottet har för behandling tilldelats de två förstnämnda lagförslagen.

Under senare år har behovet av särskilda bestämmelser om gemensamhetsanläggningar uppmärksammats i flera sammanhang. Sålunda har lagberedningen behandlat frågan dels i en promemoria år 1952 och dels i sitt år 1960 avgivna förslag till jordabalk m. m. (SOU 1960:24—26). Sistnämnda förslag tar emellertid uteslutande sikte på frivilliga överenskommelser om samverkan mellan fastigheter. Bestämmelserna har upptagits i det reviderade förslag till jordabalk som avlämnades av jordabalksutredningen år 1963. Departementschefen avser att lägga fram förslag i ämnet inom ramen för jordabalksförslaget. Fråga om samverkan mellan fastigheter har också vid skilda tillfällen behandlats från bl. a. saneringssynpunkt i samband med reformarbetet på byggnadslagstiftningens område. De härvid i betänkanden framlagda förslagen, som även innehållit moment av tvångsmässig innebörd, har inte lett till lagstiftning.

Även inom riksdagen har frågan varit föremål för uppmärksamhet. Sålunda uttalade tredje lagutskottet år 1959 i sitt av riksdagen godkända utlåtande nr 26 rörande förslaget till ändrad byggnadslagstiftning att det förelåg ett mycket starkt behov av bestämmelser, som gjorde det möjligt att gemensamt för ett eller flera kvarter anordna vissa gemensamma anläggningar. Utskottet framhöll att det inte torde vara någon tvekan om att lagstiftningen här företedde en brist som med det snaraste måste fyllas.

Syftet med det ifrågavarande förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar, som grundar sig på fastighetsbildningskommitténs i ämnet framlagda förslag (SOU 1963:23), är att få till stånd en reglering av sådana frågor om samverkan mellan två eller flera fastigheter, som avser utförande, underhåll och drift av vissa anläggningar av stadigvarande betydelse. Som exempel anges i förslaget parkeringsanläggningar, förbindelseleder, gårdsutrymmen, lekplatser, anordningar till skydd mot grundvatten,

ledning, värmeanläggningar och tvättstugor. Enligt de huvudprinciper, på vilka förslaget vilar, avses att inrättande av anläggning i första hand bör grundas på överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna. Kan enighet inte uppnås föreligger vissa möjligheter till tvångsanslutning. Utrymme för anläggningen skall också under vissa förutsättningar kunna tas i anspråk tvångsvis. Anläggningen skall vara sakrättsligt knuten till de fastigheter, för vilka den är gemensam, och den skall, liksom de rättigheter och skyldigheter som följer med den, vara ouplösligt förbunden med fastigheterna så länge anläggningen består. En fastighet får således inte överlåtas eller ens säljas exekutivt utan att delaktigheten i anläggningen följer med.

För prövning av frågor om inrättande av en gemensamhetsanläggning föreslås en förrättningsform, som i åtskilliga hänseenden påminner om förrättningar enligt lagstiftningen om fastighetsbildning och om enskilda vägar. Byggnadsnämnden, som i sammanhanget beaktar planpolitiska synpunkter, får ett avsevärt inflytande på frågan om anläggningen skall komma till stånd.

När det gäller bedrivandet av den gemensamma verksamheten organiseras fastighetsägarna i en samfällighet. Reglerna för den har utformats efter mönster av de bestämmelser som gäller liknande sammanslutningar enligt t. ex. vattenlagen och lagen om enskilda vägar.

För att få medel till verksamheten föreslås samfälligheten få rätt att uttaxera bidrag från delägarna. Samfälligheten skall i viss omfattning äga åtnjuta förmånsrätt för fordran på bidrag före in-teckningar i delägarnas fastigheter. Reglerna härom är sammanförda i den nämnda, särskilda förmånsrättslagen.

I motionerna I: 768 och II: 939 hemställs om avslag å propositionen samt riksdagens uttalande att nytt förslag i ämnet måtte framläggas i samband med kommande förslag om ny jordabalk. Till stöd för yrkandet anför motionärerna bl. a. följande. Trots förslagens syfte att underlätta och skapa en bättre rättslig grund för frivilligt samgående mellan enskilda fastighetsägare innefattar förslaget så långtgående och ingripande regler om tvångsvis anslutning i gemensamhetsföretag av enskilda fastighetsägare att förslaget inte kan anses vara en övervägande privaträttslig reglering. I själva verket tillskapas genom förslaget en helt ny form av expropriationsrätt, som dock saknar så viktiga inslag som regler om inlösen och ersättning till sakägare för kostnader vid förrättning ävensom bestämmelser om majoritetsbeslut för tvångsanslutning. Det i propositionen åberopade allmänintresset för genomförande av gemensamhetsanläggning är enligt motionärerna principiellt felaktigt. För tillgodoseende av sådant intresse bör härför avsedda institut såsom expropriation och ändrad tomtindelning anlitas. Byggnadsnämnderna uppges vidare få alltför vittgående befogenheter i fråga om anläggningarnas tillkomst och utformning. Den fria prövningsrätt,

som tillägges nämnderna, utgör ett klart avsteg från hittillsvarande rättsprinciper på byggnadslagstiftningens område. I den mån gällande föreskrifter på detta område inte anses tillfyllest för tillvaratagande av samhällsintresset bör denna lagstiftning kompletteras.

Utskottet vill till en början erinra om att till följd av den snabbt fortskridande utvecklingen på de byggnads- och trafiktekniska områdena behovet av samverkan under senare år har gjort sig gällande både vid nyexploatering av obebyggd mark och vid sanering av redan bebyggda områden. Kraven på ett rationellt markutnyttjande och strävandena att genom samverkan minska kostnaderna för såväl enskilda som för kommunerna understryker ytterligare behovet. Detta framträder särskilt inom de större tätorterna men har även sin obestriddiga betydelse inom de mindre orterna.

Eftersom gemensamhetsanläggningar av de slag som omfattas av lagförslaget är av stor praktisk och ekonomisk betydelse är det angeläget att rättsordningen innehåller för sådana anläggningar lämpade regler, som motsvarar de krav som skäligen bör uppställas för att tillgodose allmänna och enskilda intressen. Gällande rätt torde emellertid inte uppfylla sådana krav på området.

Enligt nuvarande ordning kan gemensamhetsanläggningar komma till stånd genom avtal mellan intresserade fastighetsägare. I den mån frivillig överenskommelse inte kan uppnås är emellertid möjligheten till samverkan stängd. Men även om överenskommelser kan träffas medför nuvarande ordning vissa olägenheter. En med stöd av avtalet uppförd anläggning är sålunda i regel tillbehör till den fastighet på vilken den är belägen och kan inte utan vidare användas som säkerhet för andra lån än sådana som uppstår av nämnda fastighets ägare själv. Avtal av dylikt slag får i princip inte heller verkan mot ny ägare till en i företaget ingående fastighet utan åtagande av denne. Viss sakrättslig verkan genom inteckning kan emellertid erhållas genom servituts- eller nyttjanderättsavtal. Eftersom nyttjanderättsavtalets användbarhet i stadsbebyggelse är inskränkt genom föreskriften att avtalet i regel inte är bindande för längre tid än 25 år har i praktiken servitutsavtal i stället tillgripits. Sådant avtal har den fördelen att rätten att utnyttja en med stöd av servitutsavtalet uppförd anläggning på annans mark blir tillbehör till den härskande fastigheten. Servitutsavtalets rättsverkningar är emellertid begränsade bl. a. i så måtto att möjligheterna att ålägga den tjänande fastighetens ägare positiva prestationer är mycket små och att regler för att lösa det inbördes förhållandet mellan flera servitutsberättigade saknas. Beträffande servitut som bildas vid jorddelningsförrättning framträder enligt gällande rätt i huvudsak samma svårigheter som vid avtalsservitut. Ej heller tomtindelning eller samfällighetsbildning enligt bysamfällighetslagen erbjuder godtagbara lösningar. Vad slutligen angår tomträttsinstitutet, som i praktiken visat sig i vissa fall kunna erbjuda en användbar lösning, är dess tillämpningsområde begränsat

till i princip sådana fastigheter som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo.

Det nu framlagda förslaget om gemensamhetsanläggningar sammanfaller till väsentliga delar med tillämpningsområdet för den i anslutning till jordabalksreformen föreslagna samfällighetsrätten. Vissa skiljaktigheter föreligger dock. Sålunda avser sistnämnda förslag endast frivillig samverkan, varför tvångsregler saknas. Förslaget om gemensamhetsanläggningar har i motsats till jordabalksförslaget vissa offentlighetsrättsliga inslag, framför allt genom det inflytande som tillerkänns byggnadsnämnden. Samfällighetsrätten förutsätter inte för sin tillämpning någon objektiv materiell prövning genom något det allmännas organ. Delaktigheten blir vidare inte såsom enligt propositionsförslaget oupplösligt förbunden med de anslutna fastigheterna utan får det förmånsrättsläge som i varje särskilt fall kan tillkomma den på grund av inskrivning.

Det nu anförda ger sålunda vid handen att en rättslig reglering på området är erforderlig även om förslag i fråga om frivillig samfällighetsrätt inom en relativt snar framtid kommer att föreläggas riksdagen. Oaktat det aktuella propositionsförslaget om gemensamhetsanläggningar får till vissa delar anses svårtillgängligt och sannolikt kommer att bereda vissa svårigheter i tillämpningen, synes förslaget ägnat att i huvudsak fylla de brister som vidlåder gällande rätt i förevarande hänseende. Det med lagförslaget förenade tvångsmässiga inslaget i en i princip privaträttslig lagstiftning måste enligt utskottet accepteras mot bakgrunden av förslagets allmänna samhällsnytta. Skäl föreligger icke att avvakta jordabalksförslaget. Förslaget bör därför som förutsatts träda i kraft den 1 januari 1967.

Enligt utskottets mening måste dock den framtida tillämpningen av lagen noga uppmärksammas särskilt i vissa nedan av utskottet närmare behandlade frågor. Utskottet vill i detta sammanhang peka på risken — genom ändrad stadsplanemetodik — för övervältring på fastighetsägarna av visst ansvar för anläggningar, som hittills brukat bekostas av det allmänna, t. ex. lekplatser och vissa trafikleder. Departementschefen har också antytt att tendenser i sådan riktning inte kan uteslutas och att fastighetsägarna därför ibland kan få särskild anledning att bevaka sina intressen.

Vad härefter gäller förslaget till lag om förmånsrätt för fordringar enligt förevarande lag om vissa gemensamhetsanläggningar så innebär detta förslag att delägarna inte bara skall svara personligen för sin bidragsskyldighet utan också att fullgörandet av denna skyldighet säkerställs genom pant- och förmånsrätt i de anslutna fastigheterna enligt 17 kap. 6 § handelsbalken, dvs. med rätt framför inteckningar. Förslaget att de anslutna fastigheterna skall tjäna som säkerhet för bidragsskyldigheten föranleder ingen invändning. Däremot har det sätt på vilket vissa problem lösts i förslaget utsatts för stark kritik, inte bara av lagrådet utan även av lagberedningen, som för närvarande är sysselsatt med att reformera reglerna om förmåns-

rätt i 17 kap. handelsbalken. Inte heller utskottet anser sig ha blivit övertygat om att lagen fått den lämpligaste utformningen. Med hänsyn härtill torde utvecklingen på området böra följas med uppmärksamhet och vid behov leda till revidering.

Mot bakgrund av det sagda tillstyrker utskottet — med avstyrkande av motionerna I: 768 och II: 939 i motsvarande delar — bifall till propositionsförslagen om lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt samma lag.

Utskottet övergår herefter till behandling av de särskilda avsnitt i förslaget om gemensamhetsanläggningar som omfattas av motionsyrkanden eller som ändå ansetts böra beröras. Kungl. Maj:ts förslag och departementschefens uttalanden i propositionen föranleder därutöver inte något yttrande från utskottets sida.

1 §. Från lagens tillämpningsområde undantas alla anläggningar för *vattenförsörjning och avlopp*. Större anläggningar, som omhänderhas av kommunen eller eljest förklarats för allmänna, faller under 1955 års lag om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Någon rättslig reglering av motsvarande slag finns inte beträffande mindre vatten- och avloppsanläggningar. Frågan prövades i samband med införandet av 1955 års lag men i ämnet framlagt förslag föll på den grunden att en avsevärd risk för felbedömningar ansågs föreligga i fråga om dessa anläggningar.

I motionerna I: 766 och II: 940 yrkas sådan ändring av paragrafen att lagen om gemensamhetsanläggningar kommer att omfatta även de mindre vatten- och avloppsanläggningarna.

Såsom motionärerna framhåller har fritidsbebyggelsen alltmer ökat i omfattning och kan i särskilda fall bestå av hundratals tomtplatser. För fritidsbebyggelse torde vatten- och avloppsfrågorna för närvarande ofta lösas på så sätt att kommunen i samband med fastställande av byggnadsplan ålägger markexploatören att ordna vattenförsörjning och avlopp. Frivilliga avtal mellan fastighetsägare förekommer också. Anläggningarna kan sedan överlåtas på ägarna eller av dem bildad intresseförening. Genom stiftande av servitut kan de olika fastigheternas rätt tillgodoses. Nuvarande lagstiftning medger emellertid inte att med de berörda fastigheterna förenas en skyldighet att i fortsättningen bidra till drift, underhåll och förnyelse av vatten- och avloppsanläggningarna. Det är inte heller möjligt att tvångsvis ansluta fastigheter till sådan anläggning.

Med hänsyn till den starkt expanderande fritidsbebyggelsen och de problem beträffande vatten och avlopp som följer därmed är det enligt utskottets mening angeläget att förevarande spørsmål snarast möjligt får en tillfredsställande lösning. Fastighetsbildningskommittén ansåg det också i och för sig önskvärt att anläggningarna blev föremål för en rättslig reglering men avstod från att pröva frågan under hänvisning till statsmakternas ställningstagande i samband med införandet av vatten- och

avloppslagen och det förhållandet att ett förslag i ämnet kunde komma i konflikt med centrala vattenrättsliga områden, vilket i sin tur skulle nödvändiggöra ett omfattande utredningsarbete. Det hinder som tidigare ansetts ligga däri att risk för felbedömningar i fråga om de mindre anläggningarna kunde föreligga i de särskilda fallen torde enligt utskottets mening inte kunna åberopas om det i nu föreliggande lagstiftning föreslag-na offentliga prövningsförfarandet göres tillämpligt. Utskottet är emellertid inte berett att i detta sammanhang ta ställning till den närmare utformningen av lagregler i ämnet. Det torde få ankomma på Kungl. Maj:t att snarast möjligt utreda frågan. Vad sålunda anförts torde böra ges Kungl. Maj:t till känna.

Av paragrafen framgår att gemensambetsanläggningar enligt ifrågavarande lag inrättas efter prövning vid förrättning. Normalt kommer en sådan att avse en enda anläggning. Enligt departementschefen föreligger dock inte hinder mot att behandla flera anläggningsprojekt gemensamt när detta är ändamålsenligt, fastän det får ske vid formellt skilda förrättningar. Motionärerna i motionerna I: 766 och II: 940 påpekar i anledning härav att det i praktiken mycket väl kan tänkas att förrättningen börjar på grund av en framställning med vidsträckt omfattning men att det under handläggningen visar sig lämpligt och möjligt att få anläggningen uppdelad i flera. Enligt motionärernas uppfattning borde det finnas möjlighet att *uppdelat förrättningen i flera* utan att man tvingas påbörja en ny sådan.

Av vad departementschefen anført framgår, att i vissa fall anläggningar kan ha så nära samband med varandra att de kan betraktas som en enda anläggning och därför behandlas vid samma förrättning. Det i motionerna berörda fallet synes avse det förhållandet, att en sådan förrättning som ursprungligen avser ett omfattande projekt senare, t. ex. på grund av att förutsättningarna för anslutning eller delaktighet befinnes variera beträffande olika delar av projektet, bör uppdelas på flera. Enligt utskottets mening synes det vara helt i enlighet med grunderna för lagstiftningen att så sker.

2 §. I förevarande paragraf återfinnes lagens regler om *tvångsanslutning*. Enligt dessa skall fastighet inom stadsplan eller byggnadsplan delta i gemensambetsanläggningar oberoende av ägarens samtycke, om ägaren till annan fastighet, som är belägen inom sådant område och som skall delta, yrkar det och anläggningen är av synnerlig vikt för ändamålsenligt utnyttjande av vardera fastigheten. Vidare äger fastighet inom nämnda planområden delta om ägaren påkallar det och anläggningen är av synnerlig vikt för fastighetens ändamålsenliga utnyttjande.

I motionerna I: 767 och II: 938 framhålls att detaljplaneringen släpar efter inte minst vad gäller saneringsområdena. Detta har bidragit till att bostadsstandarden inom sådana områden på sina ställen ytterligare för-

sämrats. Inom överskådlig tid torde man inte heller få fram stadsplaner tillräckligt snabbt inom områden som behöver upprustas. Motionärerna vill därför att även *det allmännas intresse* av att en gemensamhetsanläggning kommer till stånd skall få inverkan på bedömningen av frågan om »synnerlig vikt». Då det närmast ankommer på byggnadsnämnden att bedöma allmänintresset föreslås att förrättningsmännen får skyldighet att inhämta byggnadsnämndens åsikt om vilka fastigheter det från allmän synpunkt kan vara av synnerlig vikt att få anslutna. Motionärerna har närmast i tankarna fastigheter i sådana äldre bostadskvarter, som utmärks av låg utrymmesstandard beträffande exempelvis lekplatser och biluppställningsplatser. I många fall skulle enligt motionärerna en så enkel saneringsåtgärd som borttagande av gårdsstaket och samordning av uppställningsplatser kunna medföra en betydande förbättring.

Enligt departementschefen skall tvångsregler av förevarande slag inte gå längre än som fordras för att de skall tillgodose enskilda intressen. De skall således inte syfta till att främja önskemål från *det allmännas sida* som går därutöver. Något *det allmännas organ* eller annan utomstående skall t. ex. inte kunna framtvinga en anläggning som vissa enskilda fastighetsägare ensamma skall svara för. Förslagets utformning på privaträttslig grund innebär emellertid inte att viktiga allmänna intressen lämnas utan beaktande. Sålunda tillerkännes exempelvis, såsom nedan beröres, byggnadsnämnden ett avsevärt inflytande. Vidare skall vid den offentliga förrättningen de enskilda fastighetsägarnas behov av samgående tillgodoses på sådant sätt att det är förenligt med allmänna intressen. Denna inriktning hos förslaget överensstämmer också med den betydelse förslaget kan få som medel att genomföra bebyggelseplanering och därmed även sanering av äldre byggnadsbestånd.

Utskottet vill vidare erinra om departementschefens uttalande om att, därest fastighet som berörs av *det gemensamma företaget* blivit föremål för planläggning, planen måste beaktas. En sådan plan kan på så sätt påverka bedömandet av frågorna på vilket sätt en fastighet bör utnyttjas och vilket behov av tillgång till gemensamhetsanläggning fastigheten har. Ibland kan planen också mera direkt ange eller åtminstone förutsätta en anläggning med viss lokalisering och utformning.

Det offentlighetsrättsliga inslaget i förevarande lagstiftning är sålunda markerat på flera sätt. Enligt utskottets mening bör det också komma till uttryck vid förrättningen i form av ett förtroendefullt samspel mellan förrättningsman, byggnadsnämnd och sakägare i syfte att nå en från allmän synpunkt så tillfredsställande utformning av anläggningen som möjligt. De i motionerna anförda synpunkterna torde härvid, eftersom sådana av motionärerna ifrågasatta åtgärder oftast är ur objektiv synvinkel till väsentlig nytta för såväl *det privata* som *det allmänna intresset*, kunna beaktas i erforderlig omfattning. Genom den initiativrätt som tillagts bygg-

nadsnämnden enligt 10 § har nämnden möjlighet att redan på ett tidigt stadium få sina synpunkter härvidlag framförda. Nämnden kan givetvis också sedan under förrättningen eller vid sin behandling av ärendet enligt 17 § framföra sina önskemål om tillgodoseende av förevarande allmänna intresse genom att exempelvis förbinda sitt medgivande med särskilda villkor.

3 §. Paragrafen innehåller bestämmelser om upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning. Upplåtelsen sker inte med äganderätt utan med en begränsad rätt av servitutskaraktär. Utan medgivande från fastighetsägaren får annat utrymme inte bestämmas än som fordras med hänsyn till sådan fastighet som kan anslutas enligt bestämmelserna om anslutning i 2 § andra stycket och ej heller utrymme tas i anspråk i fastighet som därigenom skulle åsamkas betydande olägenhet. Oaktat upplåtelsen medför sådan olägenhet får utrymme ianspråk tas om anläggningen behövs för bebyggelse som är av större omfattning eller eljest av väsentlig betydelse från allmän synpunkt och anläggningen inte kan utföras på annat sätt utan att kostnaden ökas avsevärt. Det föreskrivna kravet på *medgivande* från fastighetsägaren gäller enligt paragrafens tredje stycke även *innehavare av annan särskild rätt* till fastigheten än rätt för fordran i den mån hans rätt berörs av upplåtelsen.

Enligt motionerna I: 766 och II: 940 skulle den utformning som tredje stycket fått kunna föranleda den tolkningen att medgivande av innehavare av ifrågavarande särskilda rätt skulle erfordras även om han inte åsamkades någon olägenhet.

Genom begränsningen i tredje stycket till sådana fall då den särskilda rättigheten berörs av upplåtelsen bortfaller kravet på medgivande från sådana rättsinnehavare som helt saknar beröring med upplåtelsen, exempelvis på den grunden att upplåtelsen är lokaliserad till ett för rättsinnehavaren ovidkommande område. För övriga rättsinnehavare liksom för fastighetsägare, vilka är skyldiga att i princip tåla att utrymme tas i anspråk även om de förorsakas olägenhet, krävs medgivande av ägare och rättsinnehavare först när olägenheten är att anse som betydande och förutsättningar för tillämpning av undantagsreglerna ej är förhanden. Motionerna I: 766 och II: 940 får härigenom anses besvarade i denna del.

Den berörda undantagsregeln om möjlighet att ta i anspråk utrymme även när betydande olägenhet kan antas uppkomma för fastigheten har under ärendets behandling i kommittén och hos Kungl. Maj:t aktualiserat frågan om fastighetsägare bör få rätt att påkalla *inlösen*, när fastigheten drabbas av ett mera betydande intrång. I motionerna I: 766 och II: 940 samt I: 768 och II: 939 har också avsaknaden av inlösenregler framhållits som en brist i lagförslaget.

Enligt departementschefen skulle en lösningsplikt här för enskilda fastighetsägare, vilka befinner sig i skiftande ekonomiska förhållanden, bli

väsentligt mera betungande än som svarar mot deras behov av utrymme och som står i proportion till företaget. Svåra överväganden med hänsyn till enskilda intressen på ömse sidor skulle bli nödvändiga. Departementschefen framhåller vidare att inlösenregler också saknas på likartade rättsområden. Sålunda saknar den som äger mark som är avsedd för enskilt bebyggande men som blir underkastad bebyggelseinskränkning genom planläggning rätt att påkalla inlösen av marken. Sådan inskränkning torde kunna ske t. ex. genom en planbestämmelse, som förbjuder att marken bebyggs så att det hindrar tillkomsten av en gemensamhetsanläggning. När det gäller inlösen enligt byggnadslagen av mark inom stadsplan saknas också rätt att påkalla utvidgning av ianspråktagandet till att omfatta återstoden av fastighet. Inlösenregler saknas vidare inom byggnadsplan. Å andra sidan finns inom den tvångsrättsliga lagstiftningen åtskilliga exempel på regler av innebörd att tvinga exploatören att inlösa en fastighet som i fortsättningen får väsentligt inskränkt användning. Här kan hänvisas till expropriationslagen, vattenlagen, lagen om allmänna vägar och naturvårdslagen. Även byggnadslagen innehåller vissa bestämmelser om lösningsplikt (21 och 48 §§). Till stöd för att motsvarande bestämmelser borde införas även i förevarande lag om gemensamhetsanläggningar, som ju innehåller bestämmelser om att även en utanför företaget stående fastighetsägare kan mot sin vilja tvingas avstå mark, kan anföras bl. a. det förhållandet att uppkommande olägenheter kan — i den mån de över huvud är möjliga att förutse — vara av sådan art att de svårigen kan kompenseras genom en penningersättning. Införes inlösenregler i förevarande lagstiftning må dock framhållas att särskilda regler måste övervägas i fråga om bl. a. äganderättsövergång, fastighetsbildning och nedsättning.

Departementschefen har vid sina överväganden funnit att någon bestämmelse om rätt att påkalla inlösen av fastighet eller fastighetsdel inte f. n. bör införas. Utskottet ansluter sig till denna uppfattning men understryker mot bakgrund av det ovan anförda vikten av att utvecklingen på området följs med uppmärksamhet.

9 §. I enlighet med lagrådets förslag till utformning av förevarande paragraf föreslår utskottet en ändring i propositionsförslaget av redaktionell natur.

12 §. Förevarande lagstiftning ställer stora krav på *förrättningsmännens kompetens och utbildning*. I likhet med motionärerna i motionerna I: 766 och II: 940 vill utskottet därför understryka vikten av att kurser anordnas i erforderlig omfattning. Såsom lantmäteristyrelsen anført med instämmande av departementschefen bör även råd och anvisningar utarbetas.

13 §. Under vissa förutsättningar skall förrättningsmannen biträdas av *två gode män*. Dessa utses av förrättningsmannen bland dem som är valda

till nämndemän, ägodelningsnämndemän eller gode män vid lantmäteriförrättningar. För att handläggningen skall fortgå så smidigt som möjligt har förrättningsmannen ansetts böra vara obunden i sitt val av gode män. Utskottet vill dock understryka vikten av att förrättningsmannen i möjligaste mån tar hänsyn till sakägares önskemål.

17 §. Genom förevarande lagrum har *byggnadsnämnden* tillagts befogenhet att med bindande verkan för förrättningsmannen bestämma, att gemensamhetsanläggning inte får inrättas. Som förutsättning för denna byggnadsnämndens vetorätt gäller att nämnden finner att anläggningen strider mot fastställd plan eller bestämmelser för markens bebyggande eller att ändamålsenlig bebyggelse eller lämplig planläggning försvåras. Möter ej hinder mot anläggningen i berörda hänseenden skall nämnden lämna sitt medgivande till anläggningen. Sådant medgivande får också lämnas när särskilda skäl föreligger och nämnden äger medge avvikelser från planen eller bestämmelserna enligt vad som i allmänhet gäller.

I motionerna I: 766 och II: 940 föreslås att byggnadsnämnden inte skall avge ett särskilt beslut utan i stället ett yttrande i fråga om den planpolitiska prövningen. Motionärerna framhåller att propositionsförslaget i denna del medför svårigheter inte bara i samordningen mellan den judiciella och den planpolitiska prövningen utan även i fråga om ett tillgodoseende av kravet på klara skiljelinjer mellan förrättningsmannens och byggnadsnämndens kompetens. Vidare föreligger risk för stor omgång och tidsutdräkt genom att byggnadsnämndens beslut kan överklagas i administrativ ordning hos länsstyrelse och Kungl. Maj:t, under vilken tid förrättningen vilar. Motionärerna erinrar också om att lagrådet med belysande exempel påvisat olägenheten härav och sagt sig inte kunna tillstyrka ett förslag som innebär en sådan processuell oformlighet som det föreliggande förslaget såvitt nu är i fråga. Nämndens intresse anses enligt motionärerna kunna bli tillräckligt beaktade genom att nämnden avger yttrande i den planpolitiska frågan och dessutom äger besvärsmätt.

Såsom departementschefen framhåller är det angeläget att byggnadsnämnden i sin egenskap av företrädare för kommunens bebyggelsepolitiska strävanden får ett starkt inflytande på prövningen av hithörande ärenden. Det torde därför inte vara till fyllest med en rätt för nämnden att framföra synpunkter vid förrättningen eller att avge yttrande till förrättningsmannen. Till en början bör framhållas som angeläget att nämnden avger ett besked i sådana former att någorlunda säker garanti erhålls för att nämnden vid den efterföljande prövningen om byggnadslov ställer sig positiv till företaget beträffande de förhållanden som prövats. Detta är av vital betydelse för den enskilde fastighetsägaren. Vad härefter gäller den i motionerna påtalade kompetenskonflikten mellan förrättningsmannen och byggnadsnämnden så behöver en sådan knappast befaras eftersom vardera av dem har det avgörande inflytandet inom sitt område. Risken för att en

sakägare överklagar nämndens avgöranden i förhållande syfte lär inte heller böra tillmätas alltför stor vikt i detta hänseende. Besvärsrätten enligt förslaget är nämligen inskränkt till det fall då nämnden vägrat medgivande eller fogat till medgivandet villkor som innefattar avvikelse från förrättningsmannens förslag. Vid nu angivna förhållanden tillstyrker utskottet propositionen såvitt gäller byggnadsnämndens befogenheter. Motionsyrkandena avstyrks i motsvarande del.

I fråga om byggnadsnämndens möjligheter att i övrigt tillgodose det allmännas intresse hänvisas till vad utskottet anfört under 2 §.

19 §. I förevarande lagrum återfinns regler om i vilka fall sakägarna skall svara för *förrättningskostnad*. Motsättningsvis följer av dessa bestämmelser att sakägare inte är berättigad till ersättning för sådana kostnader som han själv haft för utredning eller arbete med talans väckande eller utförande. Detta gäller såväl för fastighetsägare som deltar i anläggningen som för ägare till helt utomstående fastighet, vars mark ianspråk tas för anläggningen.

I motionerna I: 766 och II: 940 yrkas att lagförslaget kompletteras med en regel av innebörd att sakägare mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning skall vara — i den mån ej annat föranleds av stadgandena i rättegångsbalken 18 kap. 6 och 8 §§ — berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav. Till stöd för yrkandet åberopar motionärerna främst den omständigheten att upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggning har karaktär av expropriation och att det därför är rimligt att sakägare kan få ersättning för nedlagda, egna kostnader för tillvaratagande av sin rätt vid förrättningen.

Enligt expropriationslagstiftningen gäller att den som tvingas avstå mark är berättigad att, åtminstone i första instans, få ersättning för nyssnämnda kostnader. Eftersom den föreslagna tvångsrätten för tillgodoseende av gemensamhetsanläggnings behov av utrymme har viss likhet med motsvarande rätt enligt expropriationslagen talar vissa skäl för att åtminstone sakägare, som representerar fastighet i vilken utrymme önskas upplåtet men som inte skall anslutas till anläggningen, borde vara berättigad till ersättning för nedlagda kostnader. Såsom departementschefen framhåller förefaller det emellertid inkonsekvent att sådan sakägare skall äga rätt till ersättning men inte den som tvångsansluts enligt 2 §. Det borde också i fråga om sådan fastighet som sist nämnts uppkomma svårigheter att urskilja den del av kostnaden som belöper på upplåtelsen. Vidare torde det ofta inte finnas behov av en kostnadsregel eftersom förrättningsmannen i tjänsten verkställer erforderliga utredningar. Vid bifall till motionerna är risken också påtaglig för onödiga utredningar medförande stegring av förrättningskostnaderna.

Med hänsyn till det sålunda anförda ansluter sig utskottet till propositionen i denna del och avstyrker därför förevarande motionsyrkande.

36 §. För upplåtelse i fastighet av utrymme för gemensamhetsanläggning samt för annat intrång, som orsakas fastigheten genom anläggningens utförande eller begagnande, skall enligt 4 § ersättning utgå till fastighetens ägare. Motsvarande rätt till ersättning tillkommer enligt samma lagrum innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än rätt för fordran. Om fastighet på vilken anläggningen skall inrättas häftar för fordran skall förrättningsmannen förordna att sådan ersättning skall med vissa undantag *nedsättas* hos länsstyrelsen för fördelning (36 § andra stycket). I fråga om ordningen för och verkan av fördelningen äger bestämmelserna om upplåtelse av nyttjanderätt eller servitutsrätt enligt expropriationslagen motsvarande tillämpning.

I motionerna I: 766 och II: 940 framhålls såsom otillfredsställande att lagen inte medger tolkningen att ersättning till annan fastighet, exempelvis för förlorad eller inskränkt servitutsrätt, skall nedsättas.

Enligt expropriationslagstiftningen gäller att fordringsinteckningshavare inte har något självständigt anspråk mot den exproprierande utan får nöja sig med att få del av expropriationsersättningen för fastigheten. För andra särskilda rättigheter skall dock i regel ersättning utgå oberoende av ersättningen för fastigheten. Om denna regel skulle tillämpas utan undantag skulle dock därav kunna följa att t. ex. en servitutsrätt, som hade sämre rätt än en inteckning, blev fullt ersatt, medan fastighetens genom servitutet förminskade värde inte förslog till betalning av inteckningen. En sådan situation har därför i expropriationslagen (57 § andra stycket) reglerats på så sätt att fordringsägaren får, i den mån det krävs för att fullt gälda hans fordran, betalning som om fastigheten inte vore besvärad av nämnda rätt, och ersättningen för rättigheten minskas i motsvarande mån. Detta innebär att ersättning till fastighet, som inte berörs av ianspråktagandet i vidare mån än att exempelvis en servitutsrätt går förlorad, inte kommer att nedsättas till förmån för inteckningshavare i denna fastighet. Motsvarande gäller på grund av ovan berörda hänvisning även enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Givetvis kan nu nämnda förfarande leda till att inteckningshavare i den utomstående, i servitutsfrågan härskande fastigheten blir lidande på så sätt att ersättning i första hand utgår till fordringsägare i den fastighet på vilken anläggningen inrättas. Frågan om ökat skydd för dessa förstnämnda inteckningshavare torde dock, eftersom motsvarande förhållande gäller även inom expropriationslagstiftningen, icke böra upptas till närmare överväganden annat än i ett vidare sammanhang. Genom det anförda får förevarande motioner i denna del anses vara besvarade.

38 §. Med hänsyn till främst de ifrågavarande anläggningarnas ofta avsevärda betydelse ur fastighetskreditens synvinkel har i paragrafen föreskrivits att anläggningsbeslut skall *antecknas i fastighetsbok*. Skäl torde

även kunna anföras till förmån för uppfattningen att anteckning också bör ske så snart förrättningsman utsetts. För en spekulant på fastighet som beröres av en tilltänkt anläggning vore det självfallet av värde att få ett besked härom. Å andra sidan kan ytterligare fastigheter komma med i bilden sedan förrättningsman utsetts och denne skulle då vid varje sådant tillfälle lämna meddelande till inskrivningsdomaren. Frågan bör enligt utskottets mening följas med uppmärksamhet.

På grund av det sålunda anförda får utskottet hemställa,

A. att riksdagen måtte avslå motionerna I: 768 och II: 939, såvitt däri yrkats avslag på förevarande förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt samma lag;

B. att riksdagen, med förklaring att förevarande proposition såvitt nu är i fråga icke kunnat oförändrad bifallas, måtte med avslag å motionerna

a) I: 766 och II: 940 samt

b) I: 767 och II: 938,

såvitt däri yrkats ändring i lagen om gemensamhetsanläggningar, för sin del antaga de genom propositionen framlagda förslagen till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt samma lag med den ändringen att 9 § i förstnämnda lag erhåller följande såsom utskottets förslag betecknade lydelse:

(Kungl. Maj:ts förslag)

Därest rörande fastighet träffas överenskommelse om eller lämnas medgivande till åtgärd som avses i denna lag, skall avgörandet vid förrättningen grundas härpå. Vad nu sagts gäller dock ej i den mån åtgärden strider mot beslut i fråga som avses i 17 § andra stycket eller bestämmelse i 7 § andra stycket åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häftar för fordran eller annan rättighet, såvida innehavare av sådan fordran eller rättighet *icke* samtycker till åtgärden eller denna är väsentligen utan betydelse för hans rätt.

(Utskottets förslag)

Därest rörande fastighet träffas överenskommelse om eller lämnas medgivande till åtgärd som avses i denna lag, skall avgörandet vid förrättningen grundas härpå. Vad nu sagts gäller dock ej i den mån åtgärden strider mot beslut i fråga som avses i 17 § andra stycket eller bestämmelse i 7 § andra stycket åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häftar för fordran eller annan rättighet, såvida *icke* innehavare av sådan fordran eller rättighet samtycker till åtgärden eller denna är väsentligen utan betydelse för hans rätt;

C. att riksdagen måtte i anledning av motionerna I: 766 och II: 940 i skrivelse giva Kungl. Maj:t till kännna vad utskottet ovan anfört i fråga om de mindre vatten- och avloppsanläggningarna; samt

D. att följande motioner, nämligen

1. I: 766 och II: 940,

2. I: 767 och II: 938, samt

3. I: 768 och II: 939, såvitt nu är i fråga,

i vad de ej kan anses besvarade genom vad utskottet ovan anfört och hemställt, icke måtte föranleda någon riksdagens åtgärd.

Stockholm den 6 december 1966

På tredje lagutskottets vägnar:

ERIK ALEXANDERSON

Vid detta ärendes behandling har närvarit:

från första kammaren: herrar Alexanderson, Svante Kristiansson, Erik Jansson, Herbert Larsson, Lidgard, Torsten Hansson, Ernulf och Ferdinand Nilsson;

från andra kammaren: herrar Levin, Johansson i Torp, Nyberg*, fru Torbrink, herrar Grebäck, Bengtson i Solna, Tobé och Hammarberg.

* Ej närvarande vid utlåtandets justering.

Reservationer

Vid A i utskottets hemställan

I. av herrar *Lidgard* och *Bengtson* i Solna, vilka ansett

a) att utskottets utlåtande från och med det avsnitt som börjar på s. 93 med »Det nu anförda» och slutar på s. 94 med »samma lag» bort ha följande lydelse:

Vad sålunda anförts visar att en rättslig reglering på området erfordras. För att nå det syfte som avses med lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar anser också utskottet att ett visst mått av tvång är ofrånkomligt. Utskottet anser emellertid i likhet med nu ifrågavarande motionärer att lagförslaget innefattar så långtgående och ingripande tvångsåtgärder mot enskilda fastighetsägare att det i nuvarande utformning inte kan godtagas. Förslaget har också vid remissbehandlingen utsatts för åtskillig kritik bl. a. av Svea hovrätt och lagberedningen.

Lagberedningen anser sålunda att behovet av samverkan i avsevärd mån kan tillgodoses genom institutet samfällighetsrätt i 22 kap. av lagberedningens förslag till jordabalk. Lagberedningen framhåller bl. a.

Fastighetsbildningskommitténs *förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar* går mycket längre och öppnar möjligheter att i tätorterna tvångsansluta fastigheter till gemensamhetsföretag. Detta är otvivelaktigt ett svårbemästrat område. Ehuru kommittén på ett målmedvetet sätt sökt övervinna svårigheterna, måste lagberedningen helt allmänt konstatera, att förslaget ej verkar övertygande. Beredningen vill framhålla, att förslaget omfattar små och stora anläggningar utan egentlig åtskillnad i vidare mån än att förvaltningsformerna erbjuder vissa möjligheter till variationer. Beredningen vill framställa frågan, om man icke beträffande smärre anläggningar borde kunna reda sig utan tvångsåtgärder. Beträffande stora anläggningar framstår åter tvångsingripanden som betänkliga, åtminstone så som kommittén utformat sina förslag. Det förefaller också som om kommittén gått alltför lätt förbi de stora praktiska besvärligheter som måste vara förenade med den föreslagna ordningen.

Beredningen anser även att det i lagtekniskt hänseende synes nödvändigt att jordabalkens regler blir primära och speciallagstiftningen kompletterande. Utskottet delar denna uppfattning.

Utskottet kan inte acceptera det i propositionen framförda förslaget att en gemensamhetsanläggning skall kunna framtvingas om blott en enda av flera fastighetsägare är positivt inställd. Enligt utskottets uppfattning måste för en tvångsanslutning något slag av majoritet bland de berörda fastighetsägarna krävas.

De principiellt mest ingripande tvångsåtgärderna innefattas emellertid i förslagets tredje paragraf, enligt vilken för en gemensamhetsanläggning får tas i anspråk utrymme även i fastighet som icke själv får nytta av anläggningen. Enligt andra stycket av nämnda paragraf må visserligen utrymme inte tagas i anspråk i fastighet »som därigenom skulle åsamkas betydande olägenhet», men därtill fogas den undantagsbestämmelsen att om anläggningen »behövs för bebyggelse, som är av större omfattning eller eljest av väsentlig betydelse från allmän synpunkt» så kan tvångsupplåtelse ändå krävas.

Utskottet vill inte bestrida att något slags tvångsförfarande stundom kan vara befogat för att ta i anspråk utanför anläggningen befintlig mark. Den omständigheten bl. a. att ingripandet avser fastigheter för vilka anläggningen inte medför någon nytta gör det angeläget att sådana tvångsmedel kommer i fråga endast då så är oundgängligen erforderligt och om den enskilde hålles helt skadeslös. Dessa önskemål tillgodoses icke enligt förslaget. Visserligen skall fastighetens ägare bli berättigad till ersättning för upplåtelse och utrymme och för annat intrång som orsakas av anläggningens uppförande och begagnande, men däremot kan fastighetsägaren icke påkalla inlösen av fastigheten även om den genom förrättningen blir praktiskt

laget oanvändbar för annat ändamål och på så sätt omöjlig att sälja. Utskottet anser att tillbörligt rättsskydd icke beretts den enskilde så länge inlösenrätt saknas.

Enligt 10 § kan framställning om förrättning göras av byggnadsnämnden. Utskottet vill ifrågasätta om byggnadsnämnden bör få denna rätt med hänsyn till att nämnden icke deltar i den slutliga kostnaden med någon del. Med den auktoritet byggnadsnämnden besitter kan nämndens initiativ lätt få en offentlighetsrättslig prägel och därigenom inge berörda fastighetsägare den uppfattningen att förrättningen göres enbart för att tillgodose ett allmänt samhälleligt intresse med i huvudsak bortseende från den enskilde fastighetsägarens och hans hyresgästers behov. En enskild fastighetsägare kan då ha svårt att hävda sina egna intressen. Utskottet anser att de vidsträckta befogenheter som tillagts byggnadsnämnderna rimmar illa med de privaträttsliga syften förslaget har att tillgodose.

Då utskottet även har att behandla förslaget till lag om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar vill utskottet erinra om att lagberedningen — som för närvarande är sysselsatt med översyn av förmånsrättsordningen — riktat stark kritik mot förslaget. Beredningen anser bl. a.:

Förslaget är utomordentligt ingripande och bryter med alla hittills tillämpade regler. Att över huvud införa en ny förmånsrätt med den föreslagna prioritet är vanskligt. Så mycket betänkligare är saken, när förslaget är så lösligt och så svajande till sina verkningar som här är fallet. Härtill kommer, att det virrvarr som nu utmärker 17 kap. 6 § HB jämte därtill anslutande lagar bort utredas och ordnas innan saken ytterligare förvärras. Den nya förmånsrätten är i sak vida riskablare för inteckningshavare o. a. än de nuvarande mera blygsamma rättigheter som njuter sagda förmånsställning.

Utskottet delar den i motionerna I: 768 och II: 939 framförda kritiken mot föreliggande lagförslag om gemensamhetsanläggningar och anser liksom motionärerna att förslaget inte kan godkännas i föreliggande skick. Bl. a. av rättssäkerhetsskäl bör förslaget bli föremål för omarbetning. En sådan omarbetning bör ske i sådan takt att en samordning av kommande förslag till jordabalk, innefattande ett kapitel om samfällighetsrätt, kan behandlas gemensamt med lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar eller i varje fall i sådan ordning att nämnda samordningsbehov vederbörligen beaktas. Propositionen såvitt nu är i fråga bör sålunda avslås.

Av det anförda framgår att utskottet i förevarande sammanhang inte har anledning att i sak behandla övriga motioner, vilka avser ändringar i Kungl. Maj:ts nu föreliggande förslag.

b) att utskottet bort hemställa,

att riksdagen måtte med bifall till motionerna I: 768 och II: 939 och med avslag på propositionen nr 128, såvitt nu är i fråga, i skrivelse till Kungl. Maj:t hemställa att nytt

förslag till lag om gemensamhetsanläggningar m. m. måtte, med beaktande av vad utskottet anfört, framläggas på sätt ovan närmare berörts i anslutning till kommande förslag om ny jordabalk.

Vid B i utskottets hemställan

II. av herrar *Alexanderson*, *Ernulf* och *Tobé*, vilka i fråga om *byggnadsnämndens befogenheter*, (17 §) m. m., ansett

a) att utskottets utlåtande från och med det avsnitt som börjar på s. 99 med »Såsom departementschefen» och slutar på s. 100 med »motsvarande del» bort ha följande lydelse:

Propositionsförslaget om gemensamhetsanläggningar innebär att byggnadsnämndens prövningsrätt utsträcker sig utöver vad som eljest gäller enligt byggnadslagstiftningen. Sålunda skall även anläggning inom sådana områden på landsbygden, där byggnadslov eljest som regel inte krävs, inordnas under planmyndighetens kontroll. Vidare skall prövningsrätten omfatta också sådana anläggningar som inte är hänförliga till byggnad i byggnadslagstiftningens mening. Från principiell synpunkt är det föga tillfredsställande att byggnadsnämndens befogenheter vidgas genom införande av regler i förevarande sammanhang. Om ändring anses böra ske på området, bör erforderliga bestämmelser införas i byggnadslagstiftningen.

Det framlagda förslaget medför vidare risk för konflikter i fråga om förrättningsmannens och byggnadsnämndens kompetens. Som exempel kan nämnas att förrättningsmannen har att pröva förutsättningen för tvångsanslutning av fastighet under det att frågan om en gemensamhetsanläggningens betydelse för en fastighet måste komma under bedömning även vid avgörandet av anläggningens tillåtlighet från plansynpunkt. Såsom motiönärerna framhåller är den särskilda prövningen av byggnadsnämnden även ägnad att föranleda omgång och tidsutdräkt, eftersom förrättningsmannen inte kan meddela sitt beslut förrän byggnadsnämndens beslut i fråga om anläggningens tillåtlighet vunnit laga kraft. Och besvär mot nämndens beslut kan föras ända upp till Kungl. Maj:t i de fall byggnadsnämnden vägrat medgivande till anläggningen eller vid sådant medgivande fogat villkor som innefattar avvikelse från förrättningsmannens förslag. Möjligheten till kommunalbesvär torde också stå öppen. Motsvarande olägenheter kan uppkomma om talan mot förrättningen fullföljs till ägodelningsrätt och eventuellt vidare till hovrätt och högsta domstolen. För domstolen gäller nämligen samma regler som för förrättningsmannen i fråga om skyldighet att underställa ärendet byggnadsnämndens prövning i den mån annan lösning ifrågasättes än vad byggnadsnämnden förut medgivit. Detta innebär att domstolen — eller efter återförvisning förrättningsmannen — i många fall är förhindrad att vidta ändring i meddelat anläggningsbeslut utan att frå-

gan ånyo prövas av byggnadsnämnden och eventuellt högre administrativa instanser.

Med hänsyn till de sålunda med förslaget från såväl principiell som processuell synpunkt förenade olägenheterna bör en annan ordning väljas. Lämpligen bör efter mönster från jorddelningslagens 19 kap. 13 § införas bestämmelser av innehåll att frågan om anläggningars tillåtlighet från plan-synpunkt skall prövas av det organ som handhar prövningen i övrigt av frågan om anläggningens inrättande, d. v. s. i detta fall förrättningsman-nen. Som lagrådet framhåller torde någon fara för att planmyndigheternas synpunkter med en sådan ordning inte skulle tillbörligt beaktas ej före-ligga. Ytterligare garantier i detta avseende erbjuder reglerna om byggnads-lovstvång. För att tillgodose nämndens synpunkter bör bestämmelser in-föras om att nämnden skall underrättas om första sammanträdet, vilket föranleder en komplettering av lagtexten i 20 § lagen om vissa gemensam-hetsanläggningar, och att förrättningsmannen har att före ärendets av-görande inhämta yttrande från nämnden. Utskottets förslag föranleder följdändringar i 9 §, 18 § första stycket, 21 § andra stycket och 39 § tredje stycket nyssnämnda lag.

b) att utskottet bort hemställa,

att riksdagen i anledning av motionerna I: 766 och II: 940, såvitt nu är i fråga, måtte för sin del antaga förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar med sådana änd-ringar att nedanstående paragrafer erhåller följande så-som *utskottets förslag* betecknade lydelse.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

9 §.

Därest rörande fastighet träffas överenskommelse om eller lämnas medgivande till åtgärd som avses i denna lag, skall avgörandet vid för-rättningen grundas härpå. Vad nu sagts *gäller dock ej i den mån åtgärden strider mot beslut i fråga som avses i 17 § andra stycket eller bestämmelse i 7 § andra stycket* åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häftar för fordran eller annan rättighet, såvida innehavare av sådan fordran eller rättighet *icke* samtycker till åtgärden eller denna är väsentligen utan betydelse för hans rätt.

Därest rörande fastighet träffas överenskommelse om eller lämnas medgivande till åtgärd som avses i denna lag, skall avgörandet vid för-rättningen grundas härpå. Vad nu sagts *skall dock ej gälla i den mån bestämmelse i 6 § andra stycket eller 7 § andra stycket* åsidosättes och ej heller i det fall att fastigheten häf-tar för fordran eller annan rättig-het, såvida *icke* innehavare av sådan fordran eller rättighet samtycker till åtgärden eller denna är väsent-ligen utan betydelse för hans rätt.

17 §.

Föreligga från andra synpunkter än som avses i 6 § andra stycket förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggning, skall förrättningsmannen, innan saken slutligen prövas, hänskjuta ärendet till byggnadsnämnden för prövning enligt angivna lagrum. Förrättningsmannen skall därvid lämna byggnadsnämnden uppgift om de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd samt sådan beskrivning av anläggningen med angivande av läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som fordras för nämndens bedömning.

Finner byggnadsnämnden, att hinder mot anläggningen ej möter enligt 6 § andra stycket, skall nämnden lämna medgivande till anläggningen. Även om denna strider mot plan eller bestämmelser för markens bebyggande, får sådant medgivande lämnas, när särskilda skäl företliga och byggnadsnämnden äger medge avvikelser från planen eller bestämmelserna enligt vad som i allmänhet gäller.

Talan mot beslut, varigenom byggnadsnämnden vägrat medgivande till anläggningen eller vid sådant medgivande fogat villkor som innefattar avvikelser från förrättningsmannens förslag, föres hos länsstyrelsen genom besvär. Länsstyrelsen äger icke mot byggnadsnämndens mening medge anläggningen i strid mot fastställd generalplan eller stadsplan.

Föreligga från andra synpunkter än som avses i 6 § andra stycket förutsättningar för att inrätta gemensamhetsanläggning, skall förrättningsmannen, innan saken slutligen prövas, inhämta yttrande från byggnadsnämnden huruvida med hänsyn till bestämmelserna i angivna lagrum hinder finnes mot anläggningens inrättande.

Förrättningsmannen skall därvid lämna byggnadsnämnden uppgift om de fastigheter för vilka anläggningen är avsedd samt sådan beskrivning av anläggningen med angivande av läge, storlek och beskaffenhet i övrigt som fordras för nämndens bedömning.

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

18 §.

Har medgivande enligt 17 § helt eller delvis vägrats eller möter annan hinder mot anläggningens inrättande, skall förrättningsmannen så snart det kan ske besluta att inställa förrättningen. Föreligga förutsättningar för att inrätta anläggningen, skall saken avgöras genom anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut — — — — — vara utförd.

Möter hinder mot anläggningens inrättande, skall förrättningsmannen så snart det kan ske besluta att inställa förrättningen. Föreligga förutsättningar för att inrätta anläggningen, skall saken avgöras genom anläggningsbeslut.

20 §.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket, 4, 8, 9 och 11 §§, 3 kap. 1 §, 2 § första stycket och andra stycket första punkten, 3 och 4 §§, 6 § första stycket, 8, 9 och 13 §§, 16 kap. 2 § samt 18 kap. 3 § första stycket lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning på förrättning enligt denna lag.

Utöver den — — — — — av förrättningen.

Om anläggningsbeslut — — — — — underrätta byggnadsnämnden.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § första stycket, 4, 8, 9 och 11 §§, 3 kap. 1—4 §§, 6 § första stycket, 8, 9 och 13 §§, 16 kap. 2 § samt 18 kap. 3 § första stycket lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet äga motsvarande tillämpning på förrättning enligt denna lag.

21 §.

Talan mot — — — — — beslut meddelades.

Byggnadsnämnden äger föra talan mot anläggningsbeslut på den grund att *beslutet strider mot avgörande i fråga som avses i 17 § andra stycket.*

I fråga — — — — — ej föras.

Byggnadsnämnden äger föra talan mot anläggningsbeslut på den grund att *bestämmelsen i 6 § andra stycket åsidosatts.*

39 §.

Inträda, sedan — — — — — ny förrättning.

Vid den — — — — — åvilande bidragsskyldighet.

Är vid den nya förrättningen endast fråga om ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, får

Är vid den nya förrättningen endast fråga om ändring, som icke påverkar bebyggelsens utformning eller markanvändningen i övrigt, får

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

frågan avgöras utan att *byggnads-* frågan avgöras utan att *yttrande in-*
nämndens medgivande enligt 17 § hämtas från *byggnadsnämnden.*
inhämtas.

III. av herrar *Alexanderson, Ernulf, Ferdinand Nilsson, Grebäck och Tobé* samt — i andra hand — av herrar *Lidgard och Bengtson* i Solna, vilka i fråga om *ersättning till sakägare för nedlagda kostnader vid förrättningen* (19 §) ansett

a) att utskottets utlåtande från och med det avsnitt som börjar på s. 100 med »Enligt expropriationslagstiftningen» och slutar med »förevarande motionsyrkande» bort ha följande lydelse:

Enligt expropriationslagstiftningen gäller att den som tvingas avstå mark är berättigad att, åtminstone i första instans, erhålla gottgörelse för sina kostnader för tillvaratagande av sin rätt till ersättning för marken. Då den föreslagna tvångsrätten för tillgodoseende av gemensamhetsanläggnings behov av utrymme är snarlik rätten till ianspråktagande enligt expropriationslagstiftningen bör motsvarande regler som finns i denna lagstiftning införas i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Det bör i sammanhanget också framhållas att likartade bestämmelser finns i vattenlagen att tillämpa redan vid syneförrättning för exempelvis vattenreglering. Sålunda är annan sakägare än delägare enligt 10 kap. 79 § tredje stycket vattenlagen berättigad till ersättning för tillvaratagande av sin rätt till skadeersättning i målet eller eljest för bevakande av sin rätt vid sådan förrättning.

Någon anledning att fränkänna sakägaren rätt till ersättning på den grunden att förrättningsmannen ex officio skall söka införskaffa utredning i ärendet anser utskottet inte föreligga.

Utskottet ansluter sig vidare till vad lagrådet förordat därom att ersättning skall utgå även för tillvaratagandet av sakägares rätt i frågan om tvångsrätt över huvud får tillgripas. Såsom lagrådet vidare framhållit måste den, mot vilken anspråk på upplåtelse av utrymme riktas utan att anspråket vinner bifall, likställas med den som åläggs att upplåta utrymme. Vad nu sagts bör gälla även när fråga är om upplåtelse av utrymme i fastighet som skall ingå i anläggningen. Ersättningen bör dock självfallet ej avse andra kostnader än sådana som hänföra sig till frågan om själva ianspråktagandet.

b) att utskottet bort hemställa,

att riksdagen med bifall till motionerna I: 766 och II: 940 i denna del måtte för sin del antaga förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar med sådan ändring att 19 § erhåller följande såsom *utskottets förslag* betecknade lydelse:

(Kungl. Maj:ts förslag)

(Utskottets förslag)

19 §.

Förrättningsmannen och — — — — — om förrättningen.

Sakägare, mot vilken riktas anspråk på upplåtelse av utrymme för anläggning, är i den mån ej annat föräntades av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken stadgas berättigad till ersättning för sina kostnader i anledning härav.

Förrättningskostnaderna skola, om anläggningsbeslut meddelas, bäras av ägarna till de anslutna fastigheterna efter varje fastighets andelstal. Inställes förrättning, skola kostnaderna betalas av den som gjort framställning om förrättningen eller, om byggnadsnämnden påkallat förrättningen, av kommunen. När det är skäligt på grund av särskilda omständigheter, få kostnaderna dock fördelas på annat sätt.

Förrättningskostnaderna och kostnad som avses i andra stycket skola, om anläggningsbeslut meddelas, bäras av ägarna till de anslutna fastigheterna efter varje fastighets andelstal. Inställes förrättning, skola kostnaderna betalas av den som gjort framställning om förrättningen eller, om byggnadsnämnden påkallat förrättningen, av kommunen. När det finnes skäligt på grund av särskilda omständigheter, få kostnaderna dock fördelas på annat sätt.

Beslut i — — — — — under förrättningen.

IV. av herrar *Ferdinand Nilsson* och *Grebäck*, vilka i fråga om *ikraftträdandebestämmelser* för de lagförslag varom här är fråga ansett

a) att utskottet bort uttala följande:

I remiss till lagrådet den 11 februari 1966 av förslag till ny jordabalk betonar justitieministern sambandet mellan blivande lagstiftning om samfällighetsrätt och andra lagstiftningsfrågor som därmed har samband. Uppenbart är att ett bedömande av nu föreliggande ärende i samband med en blivande jordabalk framstår som naturligt. Emellertid är behovet av en lagstiftning på området redan nu av sådan praktisk betydelse särskilt för nya bebyggelseområden i större eller mindre samhällen liksom vid sanering av äldre att beslut i ärendet icke bör fördröjas.

Föreliggande lagförslag är dock i flera hänseenden behäftat med uppenbara brister. Lagråd och lagberedning har starkt kritiserat delar därav. Även i förevarande utlåtande påtalas att vissa delar är svårtillgängliga och att svårigheter torde föreligga att praktiskt tillämpa vissas lagens bestämmelser. Utskottet anser sig också beträffande olika avsnitt böra framhålla nödvändigheten att med uppmärksamhet följa lagens tillämpning och praktiska konsekvenser. En översyn av denna lag inom en nära framtid synes

helt ligga i linje med utskottets sätt att bedöma den. En sådan översyn med stöd av vunna erfarenheter och utvecklingen på närliggande lagstiftningsområden tryggas bäst genom att såsom på andra och betydelsefulla områden skett lagen beslutas få giltighet för viss tid, varefter ett förbättrat lagförslag kan framkomma. Det framstår såsom lämpligt att tidpunkten här för förlägges till den tid då förslag till ny jordabalk skall föreligga. Enligt vad som inhämtas torde detta kunna beräknas ske inom en tidrymd av ungefär tre år.

b) att utskottet bort hemställa,

att riksdagen måtte för sin del — vid bifall till förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar och lag om förmånsrätt för fordringar enligt samma lag — vidtaga sådan ändring att ikraftträdandebestämmelsen för vardera lagen får följande lydelse:

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1967 och gäller till och med den 30 juni 1970.