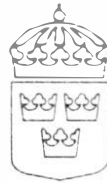


Motion till riksdagen

1989/90:Bo33

av Knut Billing m. fl. (m)

med anledning av prop. 1989/90:37 om
ingripanden mot olovlig kontorisering, m. m.



Mot.
1989/90
Bo33-37

Moderata samlingspartiet framförde mycket stark kritik mot förslaget till ny plan- och bygglag vid riksdagens behandling av detta. Den grundläggande kritik vi då framförde äger fortfarande full giltighet. Enligt vår uppfattning borde PBL förändras i följande avseenden:

Enligt PBL gäller s.k. genomförandetider på mellan fem och femton år. Detta betyder att byggrätten kan gå förlorad. Vi anser att en markägare skall äga rätt att bygga utan tidsbegränsning inom detaljplanelagt område.

PBL föreskriver att översiktsplaner skall upprättas och avse hela kommunens yta. I teorin skall planerna inte vara bindande, men i praktiken kommer de att ha en styrande verkan. Vi menar att det bör vara frivilligt för kommunerna om de önskar upprätta översiktsplaner. Om sådana planer upprättas bör de innehålla olika utvecklingsalternativ.

Systemet med områdesbestämmelser bör avskaffas. Såsom vi utvecklar nedan skall reglering av byggande ske med detaljplan.

PBL-systemets detaljplaner öppnar möjlighet att styra markanvändningen på ett långtgående sätt. Det innebär att kommunala politikers inflytande ökar på de enskildas bekostnad.

PBL innehåller regler som urholkar äganderätten. Vi menar att då kommun beslutar om intrång skall full ersättning utgå till markägaren.

De förändringar av PBL som nu föreslås i propositionen är således inte tillräckligt långtgående, och vi avser att under allmänna motionstiden i januari återkomma med förslag till lagändringar. Flertalet förslag gällande PBL innebär dock en viss förbättring jämfört med nuläget. Det finns emellertid inslag i regeringens proposition som vi inte kan biträda. Detta skall vi utveckla närmare nedan.

Preskriptionstiden för ansökan om handräckning m. m.

Enligt propositionen skall den tioåriga preskriptionstiden slopas när det gäller byggnadsnämndens rätt att ingripa genom ansökan om handräckning och föreläggande om rättelse för att återföra olovligt kontoriserade lägenheter m. m. till bostäder.

Ett flertal remissinstanser, bl.a. Fastighetsägareförbundet, Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation och Sveriges advokatsamfund, har riktat kritik mot förslaget. Mäklarsamfundet har bl.a. framhållit att nuva-

rande regler om tio års preskriptionstid överensstämmer med övriga regler i samhället, t.ex. flera av reglerna i jordabalken. Andra remissinstanser har ifrågasatt om inte förslaget innebär viss rättsosäkerhet.

Denna uppfattning delas inte av departementschefen. Enligt honom kan "den som avser att köpa ett hus utan större svårigheter ta reda på hur lägenheterna i huset får användas eller på annat sätt gardera sig mot överraskningar som kan hänföras till det förhållandet att en lägenhet i huset olovligen används, t. ex. som kontor". Departementschefen uttalar vidare att det är "naturligt" att beskriva användningen av en bostadslägenhet för otillåtet ändamål som olovlig så länge användningen pågår.

Vi motsätter oss propositionens förslag i denna del. Vi menar att departementschefen alltför lättvindigt har behandlat de allvarliga invändningar som kan resas mot förslaget.

Preskriptionsbestämmelserna i 10 kap. 27 § andra stycket PBL fördes över till PBL från den tidigare gällande lagen (1976:666) om påföljder och ingripanden vid olovligt byggande m. m. I den proposition som innehöll förslag till den nämnda lagen anförde departementschefen (statsrådet Ingvar Carlsson) bl.a.: "Jag anser att den i förslaget bestämda preskriptionstiden är lämpligt avvägd." Han klargjorde vidare att han inte kunde ansluta sig till ett förslag som gick ut på att det skulle åligga ägaren till byggnaden att visa att den olovliga åtgärden vidtagits tidigare än tio år från det byggnadsnämnden tog upp ärendet till prövning.

Departementschefen anförde: "En sådan ordning skulle kunna leda till otillfredsställande resultat, särskilt i sådana fall då växlingar i äganderätten har förekommit under 10-årsperioden." Därefter fortsatte departementschefen: "I anslutning till förslaget om preskription erinrar JK om att en av grundtankarna i det nu framlagda förslaget är att man så snabbt som möjligt skall få till stånd rättelse i det olovligt utförda. Med hänsyn bland annat till att anledning att kräva rättelse rimligen måste minska ju längre tid som förflyter från det den olovliga åtgärden vidtogs ifrågasätter JK starkt, om ingripanden genom handräckning och dylikt verkligen skall ske sedan en viss längre tid förlutit från den tidpunkt då det olovliga byggandet påbörjades. JK framhåller också att, om man inte drar en gräns av detta slag, vissa praktiska bekymmer uppkommer, till exempel för den spekulant på en fastighet som vill kontrollera att det hus som han ämnar köpa och som uppförts 40 år tidigare överensstämmer med byggnadslovshandlingarna. Ytterligare några remissinstanser påpekar behovet av skyddsbestämmelser mot ingripanden med återställningsåtgärder efter en viss längre tids förlopp." Departementschefen förklarade att bl.a. på de skäl JK anført fann han det vara befogat med den aktuella preskriptionstiden (prop. 1975/76:164, s. 58 f.). I samma lagstiftningsärende uttalade lagrådet att det inte hade någon erinran emot att en preskriptionsbestämmelse skulle införas och att tio år fick anses vara en för detta fall lämplig tid.

Vi delar den uppfattning som framfördes av dåvarande bostadsministern Ingvar Carlsson och ifrågavarande lagråd. Vi vill samtidigt framhålla att det är vanligt förekommande med preskriptionstider i vår rättsordning. Enligt exempelvis brottsbalken gäller en preskriptionstid på 25 år om fängelse på livstid kan följa å brottet. Det betyder att bl.a. brotten mord, grov mord-

brand och högförråderi preskriberas efter 25 år. Man kan visserligen inte direkt jämföra preskriptionsbestämmelser för sådan brottslighet med preskriptionsbestämmelser gällande exempelvis byggande. Inte desto mindre ter det sig egendomligt att ingripande på grund av olovlig kontorisering skall kunna ske utan någon begränsning i tiden medan de nämnda allvarliga brottsbalksbrotten preskriberas efter 25 år.

Mot. 1989/90
Bo33

Bygglovsprövningen vid ändrad användning av en bostadslägenhet

Enligt propositionen skall inom områden med detaljplan bygglov kunna vägras för ändrat användningssätt av bostadslägenheter, även om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnaders användningssätt. Av propositionen framgår att i en detaljplan kan meddelas bestämmelser om att en byggnad skall användas för bostadsändamål. Finns sådana bestämmelser i en plan kan byggnadsnämnden alltså vägra bygglov för en ändrad användning av byggnaden. Enligt propositionen är det emellertid inte ovanligt att stadsplaner som numera skall gälla som detaljplaner saknar bestämmelser om hur en byggnad skall användas, och det förekommer också att nya detaljplaner saknar sådana bestämmelser. För att en byggnadsnämnd i ett sådant fall skall kunna vägra bygglov för ändrad användning av bostadslägenheter krävs det att nya planbestämmelser om användningssättet meddelas. Enligt departementschefen är detta "inte tillfredsställande".

Vi motsätter oss den föreslagna lagändringen. Vi menar att den enskildes intressen måste sättas i första hand i sådana situationer. Saknar detaljplaner av ett eller annat skäl bestämmelser om hur en byggnad skall användas skall inte den enskilde drabbas av detta. Propositionens förslag kommer att leda till stor rättsosäkerhet. Riksdagen bör därför avslå förslaget.

Outhyrda bostadslägenheter

Enligt propositionen skall hyresnämnden kunna meddela beslut om särskild förvaltning av en fastighet om en fastighetsägare underlåter att hyra ut bostadslägenheter och det med hänsyn till bostadsförsörjningen är uppenbart oförsvarligt att lägenheterna står outhyrda.

Detta förslag har kritiserats av ett flertal remissinstanser. Här kan nämnas bostadsdomstolen, hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg och Malmö, Svea hovrätt, Fastighetsägareförbundet och Svenska arbetsgivareföreningen. Kritiken har avsett bl.a. att det är fråga om ett allvarligt ingrepp i äganderätten liksom att behovet kan ifrågasättas. Länsstyrelsen i Stockholms län anser inte att förslaget kommer att öka utbudet av lägenheter.

Enligt departementschefen finner han det "naturligt" att göra det möjligt att ingripa mot fastighetsägare som låter bostadslägenheter stå tomma. Det åberopas vidare att en fastighetsägare som inte uppfyller de krav som samhället skäligen bör kunna ställa på honom i fråga om förvaltningen av fastigheten bör kunna fråntas förvaltningsansvaret. Departementschefen menar att han inte ser några principiella invändningar mot att allmänna bostadsförsörjningssynpunkter skall kunna åberopas för ett ingripande.

Vi delar för vår del inte departementschefens uppfattning. Tvångsförvalt-

3

ning av fastighet är en mycket ingripande åtgärd. Det måste krävas synnerligen starka skäl och noggrant angivna förutsättningar för sådana ingripanden. Propositionens förslag uppfyller inte dessa krav. Tvärtom är motiven så löslikt angivna att detta i sig är ägnat att skapa rättsosäkerhet. Mot denna bakgrund bör förslagen avslås av riksdagen.

Mot. 1989/9●

Bo33

Komplementbyggnader m. m. till en- och tvåbostadshus utanför samlad bebyggelse

Enligt propositionen skall utanför detaljplan bygglov inte behövas bl.a. för att uppföra komplementbyggnader, murar eller plank i omedelbar närhet av en- och tvåfamiljshus som ej ingår i samlad bebyggelse. Kommunen skall emellertid genom områdesbestämmelser kunna besluta att bygglov skall krävas.

Vi motsätter oss att kommunen på det nämnda sättet skall kunna införa krav om bygglov. Redan då PBL antogs av riksdagen reserverade vi oss från moderat sida mot en sådan ordning. Systemet med områdesbestämmelser ger kommunerna möjlighet att ta tillbaka en given rättighet. Vi anser att systemet med områdesbestämmelser skall utmönstras ur PBL. Om en kommun av något skäl vill reglera byggandet skall detta ske genom att detaljplan upprättas. Därmed kan man klart och entydigt fastlägga kommunens och den enskilde fastighetsägarens rättigheter och skyldigheter. För övriga områden, dvs. all icke detaljplanelagd mark, kan man slopa lämplighetsprövning och bygglov för en- och tvåfamiljshus och motsvarande under förutsättning att grannes rätt inte träds för när.

Hemställen

Med hänvisning till det anförda hemställs

1. att riksdagen avslår regeringens förslag om slopande av den tioåriga preskriptionstiden när det gäller byggnadsnämnds rätt att ingripa genom ansökan om handräckning och föreläggande om rättelse för att återföra olovligt kontoriserade lägenheter m. m. till bostäder,
2. att riksdagen avslår regeringens förslag om att bygglov skall kunna vägras för ändrat användningssätt av bostadslägenheter, även om detaljplanen saknar bestämmelser om byggnaders användningssätt,
3. att riksdagen avslår regeringens förslag om att hyresnämnd skall kunna meddela beslut om särskild förvaltning av en fastighet om en fastighetsägare underlåter att hyra ut bostadslägenheter.

4. att riksdagen beslutar ändra plan- och bygglagen (1987:10) så att planinstitutet områdesbestämmelse avskaffas.

Mot. 1989/90
Bo33

Stockholm den 13 november 1989

Knut Billing (m)

Bertil Danielsson (m)

Margareta Gard (m)

Sten Andersson (m)
i Malmö

Jan Sandberg (m)

Erik Holmkvist (m)