

Regeringens proposition

1978/79: 63

med förslag till lag om ändring i byggnadslagen (1947:385);

beslutad den 20 oktober 1978.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga det förslag som har tagits upp i bifogade utdrag av regeringsprotokoll.

På regeringens vägnar

OLA ULLSTEN

BIRGIT FRIGGEBÖ

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås – i avvaktan på en mera genomgripande reform av byggnadslagstiftningen – ändring av bestämmelserna i 35 a § byggnadslagen (1947:385) om förbud mot rivning av byggnad. Ändringen innebär att förbud i vissa fall skall kunna gälla under längre tid än som nu kan föreskrivas.

Ändringen skall träda i kraft den 1 januari 1979.

**Förslag till
Lag om ändring i byggnadslagen (1947:385)**

Härigenom föreskrivs att 35 a § byggnadslagen (1947:385)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*35 a §²

Byggnadsnämnden får meddela förbud mot rivning av byggnad inom område med stadsplan eller inom område där förbud mot nybyggnad råder enligt 35 §, om förbud mot rivning är påkallat från bostadsförsörjningssynpunkt eller för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse.

Förbud enligt första stycket får meddelas för en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas med högst två år.

Förbud enligt första stycket får meddelas för en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas *eller förnyas* med högst två år *i sänder. Har byggnadslov för rivning av byggnad sökts, får dock förbudet för den byggnaden därefter ej gälla under längre sammanlagd tid än fem år.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979. De nya bestämmelserna tillämpas även på förbud som har meddelats före ikraftträdandet.

¹ Lagen omtryckt 1972:775.

² Paragrafen införd 1973:1085.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1978-10-20

Närvarande: statsministern Ullsten, ordförande, och statsråden Sven Romanus, Mundebo, Wikström, Friggebo, Wirtén, Huss, Rodhe, Wahlberg, Hansson, Enlund, Lindahl, Winther, De Geer, Blix, Cars, Gabriel Romanus, Tham, Bondestam

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition med förslag till lag om ändring i byggnadslagen (1947:385)

1 Inledning

Enligt 35 a § byggnadslagen (1947:385, omtryckt 1972:775, ändrad senast 1977:338), BL, kan byggnadsnämnd meddela förbud mot rivning av byggnad inom stadsplanlagt område eller inom område där förbud mot nybyggnad gäller i avvaktan på antagande eller ändring av stadsplan. Rivningsförbud, som kan avse viss byggnad eller byggnader inom visst område, får utfärdas om det är påkallat från bostadsförsörjningssynpunkt eller för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse. Förbud får meddelas för en tid av högst tre år. Föreligger synnerliga skäl får förbudet förlängas med högst två år.

Inom bostadsdepartementet har upprättats en promemoria (Ds Bo 1978:1) Provisorisk rivningsreglering med förslag till ändring av 35 a § BL. Promemorian – som också innehåller en redogörelse för gällande rätt och nuvarande förhållanden i övrigt på området – bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 1*.

Efter remiss har yttranden över promemorian avgetts av riksantikvarieämbetet, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, statens planverk, länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar, Gotlands, Malmöhus samt Göteborgs och Bohus län, byggnadsvårdsutredningen, Föreningen Sveriges stadsarkitekter, HSB:s riksförbund, Hyresgästernas riksförbund, Näringslivets byggnadsdelegation, styrelsen för Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska föreningen för byggnadsvård, Svenska kommunförbundet, Svenska riksbyggen, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges fastighetsägareförbund, Konsthögskolan (avd. för arkitektur) samt Alingsås, Eksjö, Göteborgs, Haninge, Kalmar, Nyköpings, Skellefteå, Stockholms, Sundsvalls, Umeå, Uppsala,

Vimmerby och Örebro kommuner.

Yttrande över promemorian har dessutom inkommit från en enskild fastighetsägare. Länsstyrelsen i Malmöhus län har bifogat yttranden från Malmö och Helsingborgs kommuner. Vidare har länsstyrelsen i Gotlands län bifogat yttranden från Gotlands kommun och Gotlands Fornsal. Svenska bankföreningen ansluter sig till det av Näringslivets byggnadsdelegation avgivna yttrandet.

En sammanställning av remissyttrandena bör fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 2*.

2 Överväganden och förslag m. m.

Som framgår av departementspromemorian har möjligheten att med stöd av 35 a § BL meddela rivningsförbud utnyttjats i ett 30-tal kommuner. I en del fall har förbudet meddelats mot bakgrund av att rivning varit nära förestående. I andra fall har kommunen utfärdat förbud antingen med stöd av befintligt planeringsunderlag eller för att få rådrum för planering. Om en kommun således i sin planering har avsett att vissa byggnader eller byggnader inom visst område skall bevaras, har förbud mot rivning utfärdats oavsett om fastighetsägarna har uttryckt önskemål om att få riva eller inte. Det har beträffande en del fall upplysts att motivet till detta förfaringsätt har varit att kommunen genom förordnande om förbud har velat tillkännage sina avsikter, så att fastighetsägarna inte skall vidta förberedelseåtgärder för rivning, t. ex. evakuering av byggnader eller projektering av nybyggnad, utan att dessförinnan ha tagit kontakt med byggnadsnämnden.

Promemorieförslaget syftar till att lösa vissa problem som uppstår när förbud har meddelats av sist nämnda anledning. Eftersom förbud får meddelas för en tid av högst tre år och förlängas med högst två år, kommer nämligen de förbud som meddelades strax efter det att 35 a § trädde i kraft – i den mån de har förlängts – att upphöra att gälla i början av år 1979. Sannolikt har flertalet fastighetsägare som berörs av dessa förbud inte haft något intresse av rivning under förbudstiden. För en del fastighetsägare kan dock rivning av befintlig bebyggelse inom inte alltför avlägsen framtid ändock vara ett önskemål. När nu kommunerna redan innan rivningsintresset har mognat velat deklarera sin inställning i rivningsfrågan har man samtidigt frånhänt sig möjligheten att sedermera med stöd av 35 a § BL få rådrum för förhandlingar om bevarande av värdefulla byggnader.

Förslaget i promemorian innebär att det hinder som i dag finns att förlänga förbuden med mer än två år tas bort. I stället införs en regel som innebär att, om lov för rivning har sökts, förbudet därefter inte får gälla under längre sammanlagd tid än fem år. Möjligheten att förlänga förbudet görs således beroende av om fastighetsägaren på visst sätt har gett sina rivningsplaner till känna eller inte. Promemorieförslaget innebär således en justering av den provisoriska rivningsreglering som nu råder i avvaktan på resultatet av

arbetet med en ny byggnadslagstiftning. I promemorian avvisas tanken att i detta sammanhang genomföra en mera permanent reglering, eftersom det förutsätter ställningstaganden till frågor som är av grundläggande betydelse för bygglagarbetet.

I likhet med det helt övervägande antalet remissinstanser finner jag förslaget ändamålsenligt. Jag tar också därmed avstånd från de förslag om begränsning av kommunernas möjligheter att meddela rivningsförbud som några remissinstanser för fram.

Med hänsyn till den provisoriska karaktären hos förslaget är jag inte heller beredd att tillstyrka nya inslag i rivningsregleringen av den typ som har förts fram under remissbehandlingen. Jag tänker bl. a. på förslagen att vidga regleringen till att gälla även bebyggelse utanför stadsplanområden, att ge också länsstyrelsen möjlighet att meddela rivningsförbud och att införa skyldighet för byggnadsnämnden att underrätta länsstyrelsen m. fl. om meddelade rivningsförbud. Frågor av detta slag övervägs i arbetet med en ny byggnadslagstiftning.

Flera remissinstanser framför kritik mot att den föreslagna lagtexten anger en absolut tidsgräns för rivningsförbudet av fem år från tidpunkten för ansökan om lov för rivning. Avgörande för rivningsförbudets längd bör enligt dessa instanser i stället vara skyddsvärdet hos det objekt som omfattas av rivningsförbudet. Man pekar vidare på att en sådan tidsgräns kan få till följd att många fastighetsägare för att öka sin handlingsfrihet kommer att söka rivningslov utan att genomarbetade och konkreta rivningsplaner föreligger. Andra remissinstanser föreslår att tidsgränsen utgår ur lagtexten och att fastighetsägarens intressen tillgodoses genom motivuttalanden om återhållsamhet med förlängning utöver fem år.

När 35 a § BL infördes bedömdes regler om kompensation till fastighetsägaren inte behövliga därför att förbuden skulle vara tidsbegränsade. En förutsättning för att möjligheterna till förlängning nu skall kunna vidgas är – vilket också framhålls i promemorian – att det kan ske utan att behov av ersättningsregler samtidigt uppkommer. Promemorieförslaget uppfyller enligt min och så gott som alla remissinstansers mening denna förutsättning. Med hänsyn till det anförda och till att förslaget dessutom synes lösa de nu aktuella problemen, dvs. problem som kan uppkomma när rivningsförbud har lagts över ett större område, anser jag det inte lämpligt att i detta sammanhang överväga en lösning som kan innebära att möjligheterna till förlängning ytterligare vidgas.

Jag är medveten om att promemorieförslaget kan komma att leda till att en del fastighetsägare ansöker om rivningslov för att skaffa sig handlingsfrihet. I likhet med bl. a. Svenska kommunförbundet anser jag dock att risken för detta inte torde vara alltför stor, i synnerhet som det är fråga om en lagändring som kommer att ha verkan under en begränsad tid. Genom en effektiv saneringsplanering där kommunens intentioner läggs fast och genom en

öppen och allsidig information till fastighetsägare och allmänhet behöver antalet rivningsansökningar av detta slag inte bli så många.

I ett par remissyttranden påpekas att många fastighetsägare genom att begära förhandsbesked eller genom kontakter under hand med byggnadsnämnden har tillkännagett sina rivningsplaner men att fastighetsägarna – med vetskap om att de förbud som nu löper upphör att gälla efter maximalt fem år – har underlåtit att söka byggnadslov för rivning. I dessa remissyttranden föreslås därför att femårsfristen i andra stycket i förslaget skall börja löpa inte bara när en formell ansökan har gjorts utan också när fastighetsägaren på annat sätt har bekantgjort sin önskan att riva.

Promemorieförslaget utgår från att fastighetsägare liksom f. n. skall vara skyldiga att under vissa förutsättningar tåla det intrång som kan följa av att rivning kan vägras under maximalt fem år. Det är viktigt att femårstiden lätt kan bestämmas. Jag delar därför uppfattningen i promemorian att tiden bör räknas från det ansökan om lov för rivning görs. Det innebär emellertid inte att man alltid kan bortse från att fastighetsägaren på annat sätt kan ha klart anmält sina rivningsplaner. Finns det över huvud taget förutsättningar – dvs. synnerliga skäl – att förlänga rivningsförbudet, bör man enligt min mening kunna beakta fastighetsägarens initiativ när man bestämmer den tid med vilken förbudet skall förlängas.

På grund av det nu anförda och då jag även i övrigt kan ansluta mig till promemorieförslaget och de motiv som har anförts till stöd för detta, förordar jag att förslaget genomförs. Det innebär bl. a. att ändringen i 35 a § BL skall träda i kraft den 1 januari 1979. I lagförslaget har gjorts en redaktionell jämkning.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att antaga det inom bostadsdepartementet upprättade förslaget till lag om ändring i byggnadslagen (1947:385).

Regeringen ansluter sig till föredragandens överväganden och beslutar att genom proposition föreslå riksdagen att antaga det förslag som föredraganden har lagt fram.

Provisorisk rivningsreglering

Förslag till ändring av
35 a § byggnadslagen (1947:385)

Förslag till ändring av 35 a § byggnadslagen (1947:385)

1 Gällande ordning beträffande rivningsreglering

Enligt 54 § byggnadsstadgan (1959:612, omtryckt 1972:776, ändrad senast 1978:369) (BS) krävs byggnadslov för nybyggnad och därmed jämförliga åtgärder samt för bl. a. vissa ändringsarbeten på byggnad. Vidare krävs lov för rivning av byggnad inom område med stadsplan samt inom område där förbud mot nybyggnad har meddelats enligt 35 § byggnadslagen (1947:385, omtryckt 1972:775, ändrad senast 1977:338) (BL) i avvaktan på antagande eller ändring av stadsplan.

Prövningen av fråga om lov för rivning är i princip begränsad till att vara en tillsyn att rivningen sker på ett från bl. a. säkerhetssynpunkter och hygieniska synpunkter betryggande sätt. Tillstånd till rivning kan alltså i allmänhet inte vägras i byggnadslovsärendet.

I samband med införandet av bostadssaneringslagen (1973:531, ändrad senast 1978:310) (BSL) kompletterades dock byggnadslagstiftningen med bestämmelser som dels medför hinder för byggnadsnämnden att meddela lov för rivning i vissa fall, dels ger byggnadsnämnden möjlighet att i vissa fall utfärda tidsbegränsade förbud mot rivning.

Är ansökan om upprustningsåläggande som avses i 2 § första stycket BSL föremål för prövning, får sålunda enligt 56 § 4 mom. BS lov till rivning av byggnad som avses med ansökningen inte meddelas förrän frågan om åläggande har slutligt avgjorts. Har upprustningsåläggande utfärdats och har åläggandet inte förfallit, får lov till rivning av byggnad som avses med åläggandet inte meddelas.

Byggnadsnämndens befogenhet att meddela tidsbegränsade förbud mot rivning regleras i 35 a § BL. Paragrafen, som således kom till i samband med BSL och trädde i kraft den 1 januari 1974, har följande lydelse.

Byggnadsnämnden får meddela förbud mot rivning av byggnad inom område med stadsplan eller inom område där förbud mot nybyggnad råder enligt 35 §, om förbud mot rivning är påkallat från bostadsförsörjningssynpunkt eller för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse.

Förbud enligt första stycket får meddelas för en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas med högst två år.

Rivningsförbud kan meddelas antingen för viss byggnad eller för byggnaderna inom visst område.

Mot byggnadsnämnds beslut att meddela rivningsförbud kan anföras besvär, som i sista instans prövas av regeringen.

Möjlighet att hindra rivning av byggnad finns även enligt lagen (1960:690) om byggnadsminnen. Byggnad, som bevarar egenarten hos gången tids byggnadsskick eller minnet av historiskt betydelsefull händelse och som med hänsyn därtill är att anse som synnerligen märklig, kan enligt 1 § denna lag förklaras som byggnadsminne. I samband med sådan förklaring skall genom föreskrifter anges bl. a. i vilka delar byggnaden inte får ändras och hur ägaren skall vårda byggnaden. Föreskrift får också meddelas att område kring byggnaden skall hållas i sådant skick att byggnadens utseende och karaktär inte förvanskas. Medför skyddsföreskrifter att pågående användning av byggnad eller område avsevärt försvåras, är fastighetsägaren och innehavare av särskild rätt till fastigheten enligt 5 § berättigade till ersättning av staten för den skada de lider därigenom.

2 Framställning om ändring i BL m. m.

I en skrivelse som inkom till bostadsdepartementet den 7 februari 1978 har *Kalmar kommun* hemställt bl. a. om prövning av möjligheten att förlänga giltighetstiden av de rivningsförbud som kan meddelas enligt 35 a § BL. I skrivelsen har kommunen upplyst att byggnadsnämnden i Kalmar kommun var en av de första att meddela rivningsförbud. Det var enligt kommunen påkallat för att bevara kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnader på Kvarnholmen i centrum av Kalmar.

Kommunen erinrar om att byggnadsvårdsutredningen har i uppdrag att ge förslag till lån, bidrag och ersättningsregler eller liknande stöd åt kulturhistorisk bebyggelse. Därmed kan enligt kommunen skapas förutsättningar för att byggnadskulturvårdens speciallagstiftning – byggnadsminneslagen – skall kunna tillämpas i större omfattning än vad hittills har varit möjligt.

En del av de kommuner som i likhet med Kalmar började tillämpa 35 a § BL under år 1974 har redan blivit nödsakade att förlänga förbuden. Det beror enligt kommunen på att det har varit svårt att uppnå ett bevarande med hjälp av fysisk planering. Efter förlängningen med två år ges inte fler möjligheter att på samma grunder förlänga förbudet. Det finns risk för att varken en ny byggnadslagstiftning hinner träda i kraft år 1979 eller att nya former för ersättning och bidrag till kulturhistorisk bebyggelse finns vid den tiden. Därmed saknas realistiska möjligheter att förhindra rivning av kulturhistoriskt synnerligen märklig bebyggelse på Kvarnholmen i Kalmar.

Kommunen vill fästa bostadsdepartementets uppmärksamhet på att kommunen är beroende av samordningen mellan en ny byggnadslagstiftning och ersättningsformer vad beträffar all kulturhistorisk bebyggelse. Kommu-

nen hemställer därför att departementet antingen låter pröva möjligheten att ytterligare förlänga rivningsförbudens giltighetstid utöver de fem år som nu är möjliga eller eljest verkar för en samordning som nyss nämnts.

Från *riksantikvarieämbetet* har inhämtats att ca 30 kommuner har utnyttjat möjligheten att utfärda rivningsförbud enligt 35 a § BL. Ca 15 förbud utfärdades under åren 1974 och 1975. En del av dessa förbud gäller fortfarande, i somliga fall efter förlängning.

Förbudsreglerna har av några kommuner tillämpats så att förbud har lagts över ett större eller mindre område, även om inte alla byggnader inom området har varit utsatta för rivningshot. Andra kommuner däremot har väntat med att meddela förbud till dess att rivning har aktualiserats, varvid förbudet torde ha begränsats till den eller de berörda fastigheterna.

Till den först nämnda kategorin hör bl. a. Stockholms kommun som år 1974 meddelade förbud mot rivning inom hela innerstaden. Förbudet förlängdes under år 1977 med två år.

Från *Stockholms stadsbyggnadskontor* har upplysts bl. a. att Stockholms innerstad domineras av mycket gamla stadsplaner. Nybyggnadsförbud förekommer endast i ringa omfattning. Saneringen i innerstaden sker systematiskt i enlighet med kommunens saneringsprogram. Under den tid rivningsförbud har gällt har ett 100-tal kvartersvisa program – s. k. paketbesked – för bostadssanering och stadsplaneändring upprättats efter samråd med fastighetsägare och nyttjanderättshavare. Genom sådana program eller genom direkt hänvändelse till byggnadsnämnden kan fastighetsägarna i god tid få besked i frågan hur nämnden kommer att ställa sig till en ansökan om byggnadslov för rivning. Det anses angeläget att kommunen på detta sätt i ett tidigt skede offentliggör sina intentioner i rivningsfrågor så att fastighetsägarna inte i onödan vidtar förberedelseåtgärder för rivning. Under förbudstiden har byggnadsnämnden avgjort ca 200 rivningsärenden. I huvudparten av dessa har ansökningarna bifallits.

Byggnadsvårdsutredningen (U 1976:02) har i uppdrag att utreda formerna för stödåtgärder för vård och bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Utredningen beräknas slutföra sitt arbete under år 1978.

3 Motiven till 35 a § BL

Bestämmelserna i 35 a § BL tillkom på förslag i prop. 1973:196. Till grund för förslaget låg en inom dåvarande civildepartementet upprättad promemoria (Ds C 1973:1) med förslag till provisorisk rivningsreglering enligt byggnadslagstiftningen.

I propositionen erinrade departementschefen inledningsvis bl. a. om att bevarandet av äldre byggnader är av stort allmänt intresse och att statsmakternas beslut år 1973 på det saneringspolitiska området innebar en väsentlig förstärkning av samhällets medel att främja en sanering av det äldre

bostadsbeståndet. Även om samhällets möjligheter att hävda bevarandebestånden sålunda hade förbättrats, talade enligt departementschefen emellertid starka skäl för att rivning av byggnad, åtminstone i vissa fall, borde underkastas en planmässig reglering. En sådan reglering kunde dock inte åstadkommas utan att bygglagutredningens arbete avbidades. Över huvud taget var det enligt departementschefen vanskligt att, som ett provisorium och utan en mera allsidig utredning som underlag, inom ramen för byggnadslagstiftningen genomföra en ordning, varigenom öppnades en möjlighet att mer generellt hindra rivning.

Det förut nämnda promemorieförslaget syftade till att hindra rivning av sådant hus som enligt kommunens planer bör rustas upp och beträffande vilket kommunen förhandlar med ägaren om upprustning. Förslaget tog alltså sikte bara på saneringsmogen bebyggelse. Bostadsförsörjningssynpunkten skulle vara avgörande vid bedömningen av behovet av rivningsförbud. På denna punkt fann emellertid departementschefen att förslaget hade getts en för stark begränsning och föreslog att förbud skulle kunna utfärdas även när det är påkallat för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse.

Enligt promemorieförslaget skulle förbud kunna utfärdas för en tid av två år med möjlighet till förlängning ytterligare högst ett år om synnerliga skäl förelåg. Med hänsyn till den nyss berörda utvidgningen av tillämpningsområdet för rivningsförbudet kunde det enligt departementschefen ifrågasättas om en tidsbegränsning över huvud taget kunde anses motiverad. Eftersom det var fråga om en provisorisk reform i avbidan på den mera genomgripande reglering som kunde bli resultatet av bygglagutredningens arbete, förordade han dock att förbuden tidsbegränsades. Den kommande regleringen skulle i annat fall kunna föregripas och i alltför stor utsträckning bindas. Departementschefen framhöll i detta sammanhang att ett tidsbegränsat rivningsförbud, när det gäller sådan kulturhistoriskt intressant bebyggelse där åtgärder enligt BSL inte kan komma i fråga, i många fall kan ge det rådrum som behövs för att bedöma om åtgärd enligt byggnadsminneslagen bör tillgripas.

Med anledning av förslag under remissbehandlingen av promemorian att rivningsförbuden skulle anknytas till de tider under vilka förbud mot nybyggnad gäller, framhöll departementschefen att en sådan ordning kunde medföra att rivningsfrågan hölls öppen under en alltför lång tid. Han kunde därför inte biträda förslaget. I likhet med flera remissinstanser fann emellertid departementschefen att de i promemorian föreslagna tidsfristerna var för korta. Han förordade därför en förbudstid om högst tre år med möjlighet till förlängning i högst två år. Detta godtogs av riksdagen.

När det gällde frågan om compensation till fastighetsägare fann departementschefen – i överensstämmelse med promemorieförslaget – att några regler härom inte behövdes med hänsyn till att rivningsförbuden skulle vara tidsbegränsade.

4 Bygglagutredningens förslag m. m.

Bygglagutredningen föreslog i sitt principbetänkande (SOU 1974:21) Markanvändning och byggande att byggnadslov skall krävas för rivning (s. 138 och 373). Byggnadslovspliktens omfattning skulle enligt utredningen kunna varieras mellan olika områden i kommunen. I lag skulle anges dels vilka företeelser som normalt skall vara byggnadslovspliktiga, dels företeelser som därutöver i översiktlig plan får göras byggnadslovspliktiga eller företeelser som kan undantas från den normala byggnadslovsplikten inom vissa områden. Till de företeelser som skulle kunna undantas hänförde utredningen rivning (s. 374). Planering av bebyggelsemiljöer med särskilt bevaringsvärde avsågs i huvudsak ske genom kommundelsplan (s. 339 f). I sådan plan skulle riktlinjer kunna ges till grund för bedömningen av uppkommande frågor om bl. a. rivning.

Någon erinran mot förslaget att rivning skall kräva tillstånd framkom inte under remissbehandlingen. Endast en kommun anmärkte på förslaget och framhöll att kravet på tillstånd för rivning inte bör vara generellt (SOU 1975:17 s. 313).

5 Överväganden och förslag

Det torde vara en allmänt omfattad mening att samhället bör ha effektiva medel för att tillgodose bevarandebeståndens intressen. Detta har i många olika sammanhang kommit till uttryck i riksdagen. Bevarandebeståndens intressen har fått en framskjuten ställning också i remissyttrandena över bygglagutredningens förslag och i anslutning till arbetet med den fysiska riksplaneringen. Införandet av bestämmelserna i 35 a § BL innebar otvivelaktigt en väsentlig förstärkning av möjligheterna att hävda dessa intressen. Visserligen har endast ca 30 kommuner utnyttjat möjligheten att meddela rivningsförbud, men detta kan knappast tas som ett mått på behovet av bestämmelserna.

Som har framgått av det förut anförda var promemoriaförslaget som låg till grund för prop. 1973:196 inriktat på saneringsmogen bostadsbebyggelse. Förbuden skulle göra det möjligt att under ett förhandlingsskede hindra rivning av sådan byggnad som enligt kommunens planer skall rustas upp. Om förhandlingarna under förbudstiden inte ledde till någon överenskommelse om upprustning, förutsattes kommunen ansöka om upprustningsåläggande enligt BSL. Rivningsförbud inträder då automatiskt enligt de förut nämnda bestämmelserna i 56 § 4 mom. BS. I och med att möjligheterna att meddela rivningsförbud vidgades till att omfatta också annan bebyggelse av kulturhistoriskt eller miljömässigt värde än bostadsbebyggelse utgör förhandlingsmotivet ett av flera motiv för att meddela rivningsförbud. Departementschefen konstaterade att som en konsekvens av de vidgade förbudsmöjligheterna den i promemorian föreslagna anknytningen till BSL inte borde behållas.

Frågan om viss byggnad skall stå kvar eller inte bör enligt departementschefen normalt framgå av en upprättad saneringsplan eller plan enligt BL. Byggnadsnämnden skall emellertid inte vara förhindrad att meddela rivningsförbud när sådan plan inte finns. Så snart det i det enskilda fallet står klart att förutsättningar för rivningsförbud föreligger kan självfallet ett sådant meddelas. Ofta kan detta vara fallet just när någon planläggning i bevarandesyfte inte har gjorts. Behovet av sådan planläggning kan visa sig först genom att rivningsfrågan aktualiseras i ett byggnadslovsärende. Enligt departementschefen skall rivningsförbud då givetvis kunna meddelas för att möjliggöra att erforderliga inventeringar och planutredningar utförs.

Tillämpningen av 35 a § BL

Som har framgått av det förut anförda har flertalet kommuner inte utnyttjat möjligheten att meddela rivningsförbud. I många fall beror detta självfallet på att det inte har förelegat några rivningsproblem. I andra fall kan det ha varit så att kommunerna inte har velat tillgripa förbud annat än om akut rivningsshot skulle uppkomma. Förhandlingar om bevarande och upprustning har då bedrivits utan att rivningsförbud har utfärdats.

I de ca 30 kommuner där rivningsförbud har utfärdats torde akuta rivningsshot i vissa fall ha förelegat, så att kommunerna har sett sig nödsakade att utfärda rivningsförbud för att få tillfälle att förhandla med fastighetsägaren om bevarande. I andra fall åter synes kommunerna – utöver vad som kan ha varit betingat av akut rivningsrisk – ha utfärdat förbud, antingen med stöd av befintligt planeringsunderlag eller för att man skulle få rådrum för planering. Om en kommun således i sin planering har avsett att vissa byggnader eller byggnaderna inom ett visst område skall bevaras, har man utfärdat förbud mot rivning oavsett om fastighetsägarna har uttryckt några önskemål om att få riva eller inte. Det har beträffande en del fall upplysts att motivet till detta förfaringsätt har varit att man genom förordnande om förbud har velat tillkännage kommunens avsikter, så att fastighetsägarna inte skall vidta förberedelseåtgärder för rivning, t. ex. evakuering av byggnader eller projektering av nybyggnad, utan att dessförinnan ha tagit kontakt med byggnadsnämnden.

Särskilt de kommuner som har tillämpat sist nämnda förfaringsätt har hamnat i en besvärlig situation. Det gäller t. ex. Kalmar och Stockholm, som båda utfärdade rivningsförbud kort tid efter det att 35 a § BL hade trätt i kraft. Dessa förbud kommer, i den mån de har förlängts, att förfalla under år 1979. Flertalet fastighetsägare som berörs av förbuden har sannolikt inte alls haft något intresse av rivning under förbudstiden. För en del fastigheter kan dock rivning av befintlig bebyggelse inom inte alltför avlägsen framtid ändå vara ett önskemål. När nu kommunerna redan innan rivningsintresset har mognat velat deklarerat sin inställning i rivningsfrågan har man frånhänt sig

möjligheten att sedermera med stöd av 35 a § BL få rådruum för förhandlingar om bevarande av värdefulla byggnader. Här föreligger således ett starkt behov av att kunna förlänga eller förnya förbudens giltighet.

Tänkbara lösningar

Om man skall tillgodose behovet att utsträcka förbudens giltighetstid, står i princip två utvägar till buds. Antingen kan man ändra 35 a § BL så att rivningsförbuden kan förlängas med mer än två år – alltså en justering av den provisoriska regleringen – eller också kan man redan nu genomföra en mera permanent rivningsreglering som kan passas in i blivande byggnadslagstiftning. Även om den sist nämnda lösningen av flera skäl skulle vara att föredra, måste den emellertid avvisas. Det främsta skälet härtill är att den skulle föregripa grundläggande ställningstaganden i det pågående arbetet på en ny byggnadslagstiftning. En mera permanent rivningsreglering förutsätter sålunda bl. a. att byggnadslagstiftningens tillämpningsområde, prövnings-systemets utformning, fastighetsägarens underhållsskyldighet och hans rätt till ersättning vid vägrad rivning har lagts fast.

Den enda tänkbara lösningen synes alltså vara att göra en justering av den nuvarande provisoriska regleringen. Detta måste ske i sådan tid att kommunerna kan förlänga förbuden innan giltighetstiden går ut.

Förslag till lösning

Enligt 35 a § andra stycket BL får rivningsförbud meddelas för en tid av högst tre år. Förbudet får dock förlängas med högst två år, om synnerliga skäl föreligger. I specialmotiveringen till paragrafen framhöll departementschefen (prop. s. 34) att av uttrycket synnerliga skäl följer att förlängning av förbudet bör ske endast i undantagsfall. Beslut om förlängning skall meddelas innan giltighetstiden för det ursprungliga förbudet har gått ut.

När paragrafen infördes ansågs att regler om ekonomisk kompensation till fastighetsägaren inte behövdes därför att rivningsförbuden tidsbegränsades. En förutsättning för att möjligheterna till förlängning av rivningsförbuden skall kunna vidgas är att detta kan ske utan att behov av ersättningsregler samtidigt uppkommer. Som nyss har anförts kommer man annars in på frågor som måste lösas i samband med den samlade reformen av byggnadslagstiftningen.

De effekter som utfärdade förbud har för fastighetsägarna hänger givetvis samman med de sätt på vilka förbudsinstitutet har använts. Om rivningsförbud har utfärdats med anledning av att fastighetsägaren har ansökt om lov för rivning, är det uppenbart att han av någon anledning inte längre vill ha kvar sin byggnad. Genom rivningen vill han kanske få möjlighet att bättre utnyttja den byggnadsrätt som planen medger. Har kommunen under en

femårsperiod – den tid förbuden i dag maximalt kan gälla – inte beslutat om att ansöka om upprustningsåläggande enligt BSL eller, när detta inte är möjligt, på annat sätt åstadkommit att byggnaden bevaras, förefaller det inte vara möjligt att utan att aktualisera ersättningsfrågan medge ytterligare förlängning av rivningsförbudet.

Situationen är emellertid en annan om rivningsförbudet har meddelats utan att fastighetsägaren genom att ansöka om lov eller på annat sätt har tillkännagett sin önskan att riva. Det är i första hand beträffande de förbud som har meddelats under sådana förutsättningar som frågan om en ytterligare förlängning är aktuell. Det kanske främsta motivet för att meddela denna typ av förbud har varit önskemålet att informera fastighetsägarna om kommunens syn på bevarandefrågan i det berörda området. Även om sådan information inte alltid synes behöva meddelas i form av rivningsförbud, måste informationsaspekten anses utgöra ett tungt vägande skäl för denna form av förbud. Enligt de uppgifter som har funnits tillgängliga synes förbuden inte ha tillämpats så att planerade rivningar inom området generellt har vägrats. I Stockholms kommun har tvärtom lov för rivning inom förbudsområdet lämnats i huvudparten av de fall där rivning har aktualiserats.

Det kan med fog antas att det i fråga om denna typ av förbud i många fall inte alls har uppkommit något intrång för fastighetsägarna. Några betänkligheter mot att i sådana fall i viss utsträckning vidga möjligheterna att förlänga rivningsförbuden behöver därför inte hysas.

Som förutsättning för en sådan vidgning bör gälla att förbudet i princip inte skall medföra större intrång än som kan följa av 35 a § BL i dess nuvarande lydelse. Liksom f. n. bör också synnerliga skäl föreligga för att förlängning skall få beslutas.

Det är givetvis vanskligt att bedöma i vad mån ett tidsbegränsat rivningsförbud medför intrång för den fastighetsägare som berörs av förbudet. En rimlig utgångspunkt för en sådan bedömning måste emellertid vara de planer som fastighetsägaren har för sin fastighet. Har han inga rivningsplaner kan ett förbud knappast innebära någon olägenhet för honom. Har han däremot genom att ansöka om byggnadslov för rivning gjort klart för byggnadsnämnden att han har aktuella planer på att riva, kan ett förbud naturligtvis medföra intrång för honom.

Nuvarande bestämmelser i 35 a § BL innebär att fastighetsägaren är skyldig att under vissa förutsättningar tåla det intrång som kan följa av att rivning kan vägras under maximalt fem år. Detta synsätt bör som nyss har anförts ligga till grund också för den nu avsedda ändringen av reglerna om förlängning av rivningsförbuden. Det innebär bl. a. att möjligheterna till förlängning bör vara beroende av om fastighetsägaren har gett några rivningsplaner till känna eller inte. Ändringen bör komma till uttryck dels genom att till 35 a § andra stycket sista meningen läggs orden "i sänder", dels genom att till stycket

läggs en ny sista mening av innebörd att förlängning av rivningsförbud inte får medföra att förbudet blir gällande under längre sammanlagd tid än fem år, räknat från det byggnadslov för rivning söks.

Den föreslagna ändringen innebär således att redan meddelade rivningsförbud får förlängas med två år i sänder, liksom f. n. dock under förutsättning att synnerliga skäl föreligger. Har fastighetsägaren genom att ansöka om byggnadslov för rivning gjort klart för byggnadsnämnden att han vill riva, får rivningsförbud för den byggnaden därefter gälla under högst fem år. I den mån byggnadsnämnd fortsättningsvis utfärdar rivningsförbud för större områden, ankommer det med den nu föreslagna ordningen således på fastighetsägaren att ta initiativ till rivning om han med säkerhet vill åstadkomma en begränsning av förbudstiden för sin fastighet.

Förslaget innebär också – om förbud meddelas för större områden – att olika förbudstider kan komma att gälla för olika fastigheter. Någon olägenhet av avgörande betydelse torde detta dock inte behöva innebära.

Som nyss har nämnts skall beslut om förlängning av förbudstiden enligt 35 a § BL meddelas innan giltighetstiden för det ursprungliga förbudet har gått ut. Det synes finnas anledning att släppa på detta krav. Kommunen bör vara oförhindrad att låta giltighetstiden löpa ut eller att upphäva förbud utan att möjligheten att meddela nytt förbud för resterande tid därmed går förlorad. Detta bör komma till uttryck i 35 a § andra stycket genom att det anges att förbuden får förlängas eller förnyas med högst två år i sänder. Vad som nyss har sagts om möjligheten att förlänga förbud avser givetvis också förbud som skall förnyas.

Det är f. n. byggnadsnämnden som beslutar om förbud mot rivning. Det finns inte anledning att nu ändra denna ordning. Något behov av underställning hos statlig myndighet kan inte anses föreligga. Som framhölls av departementschefen i prop. 1973:196 finns det knappast andra skäl än rättssäkerhetssynpunkter som skulle tala för ett underställningsförfarande, och dessa tillgodoses lika väl genom parts besvärsmätt.

Ändringen i 35 a § BL bör träda i kraft den 1 januari 1979. I övergångsbestämmelserna bör klargöras att 35 a § i dess nya lydelse får tillämpas även på förbud som har meddelats före ikraftträdandet. Det innebär bl. a. att förbud som har förfallit före den 1 januari 1979 kommer att kunna förnyas, om förutsättningar i övrigt finns för detta.

Några författningsändringar utöver de nu berörda torde inte vara nödvändiga.

Lagförslag

I enlighet med det nu anförda har upprättats förslag till lag om ändring i byggnadslagen (1947:385).

6 Lagtext

Förslag till

Lag om ändring i byggnadslagen (1947:385)

Härigenom föreskrives att 35 a § byggnadslagen (1947:385)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

35 a §²

Byggnadsnämnden får meddela förbud mot rivning av byggnad inom område med stadsplan eller inom område där förbud mot nybyggnad råder enligt 35 §, om förbud mot rivning är påkallat från bostadsförsörjningssynpunkt eller för bevarande av kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull bebyggelse.

Förbud enligt första stycket får meddelas för en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas med högst två år.

Förbud enligt första stycket får meddelas för en tid av högst tre år. Om synnerliga skäl föreligger, får förbudet förlängas *eller förnyas* med högst två år *i sänder. Har byggnadslov för rivning sökts, får dock förbudet för den byggnaden därefter ej gälla under längre sammanlagd tid än fem år.*

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1979. De nya bestämmelserna tillämpas även på förbud som har meddelats före ikraftträdandet.

¹ Lagen omtryckt 1972:775.

² Paragrafen inörd 1973:1085.

Sammanställning av remissyttrandena

Förslaget har fått ett övervägande positivt mottagande under remissbehandlingen. Nästan alla remissinstanser har tillstyrkt förslaget eller lämnat det utan erinran. Till de instanser som har lämnat förslaget helt utan erinran hör *länsstyrelsen i Stockholms län, bostadsstyrelsen samt Göteborgs, Helsingborgs, Malmö, Skellefteå och Sundsvalls kommuner, Svenska sparbanksföreningen, Hyresgästernas riksförbund samt HSB:s riksförbund*. Ett flertal remissinstanser bland dem *riksantikvarieämbetet, statens råd för byggnadsforskning* samt *länsstyrelserna i Kalmar och Gotlands län* framhåller att lagförslaget inte kan ses som en slutlig lösning på frågan om bevarande av kulturhistoriskt intressanta miljöer. Med olika formuleringar påpekar dessa remissinstanser att gällande lagstiftning inom området är helt otillräcklig och att medel för att långsiktigt säkerställa dessa värden måste tillskapas innan den respittid som förslaget ger löper ut. I avvaktan på en mer permanent lösning av rivningsregleringen tillstyrker *Stockholms och Uppsala kommuner* förslaget. *Stockholms kommun* betonar att kommunen bör garanteras ett avgörande inflytande över bebyggelsens förnyelse och förutsätter att rivningsfrågorna – inklusive ersättning för uteblivet rivningstillstånd – regleras i en ny byggnadslag och att en sådan presenteras inom kort.

Alingsås kommun efterlyser en skärpning av rivningskriterierna i en ny byggnadslagstiftning.

Svenska föreningen för byggnadsvård noterar med tillfredsställelse att byggnadsnämnd ges fortsatta möjligheter att genom generella rivningsförbud meddela sina planavsikter i bevaringsområden. Föreningen fäster även uppmärksamheten på behovet av försöks- och utvecklingsarbete inom bevarandeområdet. *Kalmar kommun* upplyser att femårsperioden ej räckt till då detaljplanearbetet krävt en del utvecklingsarbete. Kommunen påpekade vid remissbehandlingen av nu gällande bestämmelse, att det nybyggnadsförbud som inträder när beslut fattats eller fråga väckts om antagande av stadsplan även borde omfatta rivning. Den föreslagna ändringen av 35 a § uppfyller dock helt kommunens krav i avvaktan på en permanent reglering.

Från flera håll ifrågasättes om bevarandeintressena blir tillgodosedda i tillräcklig utsträckning. *Riksantikvarieämbetet* anser det sålunda mycket angeläget att det, i avvaktan på en permanent rivningsreglering, ges möjlighet till förlängning eller förnyelse av utfärdade rivningsförbud till dess att ett säkerställande genom planläggning kan ske och tillägger att detta är en av förutsättningarna för att en meningsfull bevarandeplanering skall kunna bedrivas. Ämbetet bedömer att mycket få kommuner i dag har resurser att genomföra en bevarande- och saneringsplanering för alla kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla områden under den närmaste femårsperioden samt pekar på risken av att fastighetsägare omedelbart kommer att lämna in

ansökan om rivning för att om fem år ha fria händer. Mot denna bakgrund tillstyrker riksantikvarieämbetet förslaget endast i vad det innebär möjlighet till successiva förlängningar av förbudet, men avstyrker förslaget att rivningsförbudet skall upphöra fem år efter det ansökan om rivningslov givits in. *Statens planverk*, som tillstyrker förslaget i stort, konstaterar i likhet med ämbetet att förslaget inte ger möjlighet att förhindra rivning eller femårsfristens utgång. Från de synpunkter verket har att beakta är detta inte godtagbart. Om en ny lagstiftning inom några år kommer att ge möjlighet att bevara en miljömässigt värdefull bebyggelse, framstår det som olyckligt om inte rivningslov redan nu skulle kunna vägras för en sådan bebyggelse.

Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län ifrågasätter om en formell ansökan om rivningslov skall medföra att rivningsförbudet för sådan byggnad inte får förlängas över fem år. Som villkor för förlängning utöver fem år borde endast uppställas att den gångna förbudstiden ej varit tillräcklig för erforderliga förhandlingar och utredningar. Den enskildes rätt kan, anser länsstyrelsen, tillgodoses genom motivuttalanden av innebörd att dispens från rivningsförbudet inte bör vägras om olägenheterna blir större än vad fastighetsägaren rimligen bör tåla och att endast mycket tungt vägande allmänintressen under en längre tid än fem år får hindra en fastighetsägare att realisera aktuella rivningsplaner. Dispensprövning ger möjlighet till en individuell och nyanserad prövning av de skäl som talar för och emot en rivning. Länsstyrelsen föreslår att tidsmaximeringen till fem år utgår ur förslaget. *Statens institut för byggnadsforskning* ger uttryck för liknande synpunkter och förordar en teknisk lösning som i huvudsak överensstämmer med länsstyrelsens förslag. *Länsstyrelsen i Gotlands län* pekar på att fastighetsägare i ökad omfattning kan komma att söka rivningslov för att erhålla större handlingsfrihet och föreslår att tidsgränsen utgår. Även *Umeå kommun* ifrågasätter om en tidsbegränsning är motiverad. *Sveriges allmännyttiga bostadsföretag* är tveksam till att en administrativ handling – ansökan om byggnadslov för rivning – skall begränsa kommunens möjligheter till förlängning av rivningsförbud och förordar i stället att det kulturhistoriska eller miljömässiga värdet hos byggnaden skall vara helt avgörande.

Risken att fastighetsägarna söker byggnadslov för rivning av byggnad enbart för att öka sin handlingsberedskap framhålls även av *statens institut för byggnadsforskning*, *Haninge* och *Uppsala kommuner* samt *Svenska kommunförbundet*. Såväl kommunförbundet som Uppsala kommun framhåller dock att riskerna inte bör överdrivas, medan Haninge kommun befarar administrativa problem eftersom tidpunkten för rivningslovsansökan måste kunna fastställas exakt men en sådan ansökan ofta grundas på bristfälliga och ofullständiga handlingar.

Såväl *Umeå* som *Örebro kommun* diskuterar om inte ny bebyggelse eller annan användning av fastigheten bör ha prövats innan byggnadslov för

rivning beviljas. *Konsthögskolans arkitektskola* ger uttryck för liknande tankegångar.

Länsstyrelsen i Kalmar län anser det välmotiverat med en möjlighet till förlängning av rivningsförbudet utöver nuvarande femårsgräns. Inom områden där ett generellt rivningsförbud redan har varit i fem år bör översiktliga utredningar i bevarandefrågan redan ha kommit till stånd. Fastighetsägare inom sådant område kan, med vetskap om pågående planarbete, ha underlåtit att lämna in ansökan om rivningslov. Länsstyrelsen ifrågasätter om det i sådant fall kan vara skäligt och erforderligt att ett objektbundet rivningsförbud skall kunna gälla ytterligare fem år och finner att två eller tre år borde vara tillfyllest. *En privatperson* avstyrker i första hand promemorieförslaget och hemställer i andra hand att 35 a § andra stycket ändras så, att det därav klart framgår att tidsbegränsningen gäller inte bara när rivningslov har sökts, utan även när fastighetsägare på annat sätt har klargjort sina rivningsplaner för byggnadsnämnden.

När det gäller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse framhåller länsstyrelsen i Kalmar län vidare att behov av rivningsförbud kan föreligga även inom område som inte ligger inom eller avses intas i stadsplan. Även *Örebro kommun* pekar på detta förhållande. *Byggnadsvårdsutredningen* ger i sitt remissvar uttryck för att en permanent rivningsreglering bör ges giltighet även utanför detaljplanlagt område.

Länsstyrelsen i Malmöhus län, som biträder förslaget, tolkar uttrycket "sammanlagd tid av fem år" i andra stycket i förslaget så, att byggnadsnämnd genom växelvisa förordnanden och upphävanden kan utsträcka förbudstiden. Länsstyrelsen förordar i stället formuleringen "sammanhängande tid av fem år" för att garantera att den kalendariska tiden inte överstiger detta mått. *Umeå kommun* ifrågasätter kravet på synnerliga skäl för förlängning. Längre rådtrum än tre år kan inte anses vara rena undantagsfall varför särskilda skäl borde vara tillfyllest. *Statens planverk* föreslår att övergångsbestämmelserna ändras så, att byggnadslov för rivning som har sökts före lagändringens ikraftträdande inte omfattas av förslaget.

Näringslivets byggnadsdelegation anser att den ersättningsfria generella rivningsregleringen har medfört att kraven på prioriteringar blivit små och att bevarandanspråken har fått orealistiska proportioner. Detta talar för, anser delegationen, att rivningsreglering enbart bör avse konkreta fall och att kompensationskrav bör upprätthållas för mer varaktiga rivningsförbud. Utan ersättningsregler kan de samhällsekonomiska nackdelarna underskattas och fördelarna med handlingsfrihet för kommunerna överdrivas. Det normala skall vara att byggnadsåtgärder får utföras i överensstämmelse med gällande byggnadsförfattningar och inte hindras av långvariga rivnings- och nybyggnadsförbud. Delegationen ifrågasätter om de generella förbuden, på sätt angivits i promemorian, har någon funktion att fylla ur informationssynpunkt. Förslaget att införa bestämmelser som ger möjlighet till generella

rivningsförbud utan slutlig tidsgräns avstyrks. De generella förbuden bör snarast avskaffas. Rivningsregleringen bör, såsom avsikten troligen varit med nu gällande regel, enbart inriktas på konkreta rivningslovsärenden. I avvaktan på en definitiv lösning genom det pågående bygglagarbetet föreslår delegationen att nu löpande generella förbud får förlängas, dock med högst två år om synnerliga skäl föreligger. Förlängning bör inte komma i fråga om det endast är bedömningar av sanerings- och bostadspolitisk art som har motiverat förbudet utan endast då kulturhistoriska skäl talar för förbudet. *Svenska bankföreningen* ansluter sig till det yttrande som Näringslivets byggnadsdelegation har avgett. *Svenska fastighetsägareförbundet* framför liknande synpunkter som byggnadsdelegationen och gör samma ställningstagande till förslaget.

Svenska byggnadsentreprenörföreningen instämmer i det yttrande som har avgetts av Näringslivets byggnadsdelegation men framhåller dessutom att departementspromemorian präglas av ensidigt hänsynstagande till kommunala önskemål för de fall en saneringsinsats ur fastighetsägarens synpunkt framstår som erforderlig. Erfarenheterna av de fem år som gått sedan 35 a § infördes har visat att kommun och fastighetsägare ofta har olika intentioner beträffande möjligt åtgärdsalternativ för viss saneringsfastighet. Den viktigaste orsaken härtill torde vara respektive parterns olika ansvar för fastighetsekonomin för den berörda fastigheten. Möjligheterna att nå en tillfredsställande finansiering av kostnaderna vid ombyggnad och likaså en hållbar förvaltningsekonomi i ombyggnadsfastigheter har överskattats i den bostadspolitiska debatten. En fördröjning av en nödvändig eller starkt motiverad saneringsinsats genom rivning och nybyggande försämrar saneringsekonomi och försätter de boende i onödigt undermåliga bostadsförhållanden. Vid bedömning av rivningsförbudens skadeverkningar måste beaktas att saneringsmogna fastigheter genomgående har en utarmad förvaltningsekonomi. Föreningen framhåller därför med skärpa att rivningsförbuden för berörda fastigheter även medför betydande ekonomiska avbräck genom bl. a. förseningar i planerings- och projekteringsarbetet, ränteförluster och krav på underhållsinsatser som saknar bestående värde vid kommande saneringsåtgärd. Den administrativa saneringsprocessen behöver ses över och förenklas. Enligt föreningens uppfattning bör det på nytt prövas om det kan vara skäligt att kommunerna ersättningsfritt och utan särskild motivering skall få utfärda rivningsförbud och förhindra rivning i hela tre år. Med de möjligheter kommunerna haft sedan 1974 att inventera det saneringsmogna beståndet och även i övrigt bedöma aktuella saneringsplaner bör rivningsförbudens varaktighetstid utan olägenhet kunna nedsättas till högst två år. Om promemoricförslaget ändock skulle bli föremål för lagstiftningsåtgärder yrkar föreningen att förlängning av rivningsförbud utöver tre år för fastighet där rivningslov sökts endast skall få ske om kommunen uttryckligen kan styrka att "synnerliga skäl" föreligger. Vid förlängning av rivningsförbud utöver tre

år bör möjlighet öppnas för fastighetsägaren att utfå ersättning om de av kommunen framlagda förlägningsmotiven kan bestyrkas vara otillräckligt bärande.

Svenska riksbyggen tillstyrker den föreslagna justeringen men uttalar att – i avvaktan på en permanent reglering av rivningsfrågorna – genom motivuttalanden borde framhållas att kommunen bör samråda med de fastighetsägare som kan beröras och även aktivt medverka för att ekonomiskt lösa de problem som kan uppstå på grund av rivningsförbudet.

Från *länsstyrelserna i Stockholms, Malmöhus* samt *Göteborgs och Bohus län* efterlyses föreskrifter om skyldighet för kommun att underrätta länsstyrelsen om utfärdade förbud mot rivning. En regional överblick över rivningsförbuden skulle därmed tillkomma. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län önskar vidare möjlighet för statlig myndighet att utfärda rivningsförbud och pekar på den konfliktsituation som kan uppkomma om saneringsverksamhet bedrivs genom kommunala bostadsbolag.

Konungariket Sveriges stadshypotekskassa framför förslag att ansökan om byggnadslov för rivning omedelbart borde offentliggöras för att långivare med säkerhet i fast egendom skall ges möjlighet att bevaka sin rätt.