

## Civilutskottets betänkande

1982/83:6

om exploateringssamverkan m. m. (skr. 1982/83:39)

### Motion

I motion 1982/83:54 av Rolf Dahlberg m. fl. (m) hemställs att riksdagen antar lagförslagen i proposition 1981/82:221.

### Återkallad proposition m. m.

Regeringen föreslog i prop. 1981/82:221 riksdagen att anta vid propositionen fogade förslag till

1. lag om exploateringssamverkan,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
3. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
5. lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning,
6. lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
7. lag om ändring i byggnadslagen (1947:385).

Förslagen har fogats som *bilaga* till detta betänkande.

Propositionens huvudsakliga innehåll sammanfattades sålunda:

För att få till stånd en ny bebyggelse eller förtätning och andra större förändringar i redan bebyggda områden fordras i dag oftast att de berörda fastigheterna genom köp eller expropriation samlas i en hand av kommunen eller någon annan exploatör. I propositionen läggs fram ett förslag till lag om exploateringssamverkan som i första hand skall ses som ett medel att genomföra kommunala planintentioner. Förslaget gör det möjligt för flera fastighetsägare inom ett område att tillsammans vidta åtgärder för att ställa i ordning mark för ny bebyggelse eller förtätning eller andra förbättringar i redan bebyggda områden (exploateringssamverkan). Förslaget innebär också att den ökning av markvärdet som en ny eller ändrad stadsplan eller byggnadsplan kan medföra kan fördelas mellan fastigheterna i förhållande till deras ursprungliga ägoinnehav inom området.

De förändringar i den befintliga fastighetsindelningen som är nödvändiga för samverkansföretaget skall genomföras som fastighetsreglering och handläggas tillsammans med övriga frågor om exploateringssamverkan.

I propositionen föreslås också vissa kompletterande ändringar i bl. a. lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och i byggnadslagen (1947:385).

Det s. k. markvillkoret i bostadsfinansieringsförordningen (1974:946) skall inte gälla i fråga om mark som en lånesökande har tilldelats vid en exploateringsförrättning.

De nya bestämmelserna skall träda i kraft den 1 juli 1983.

I den med anledning av propositionen väckta motionen 1982/83:18 av Oskar Lindkvist (s) föreslogs att riksdagen inte antar de genom propositionen framlagda lagförslagen.

Den nya regeringen beslöt den 21 oktober 1982 återkalla den ovan nämnda propositionen 1981/82:221 och överlämnade beslutet till riksdagen med skrivelse 1982/83:39.

Riksdagen avskrev den 9 november 1982 den nämnda propositionen jämte därtill hörande motion (1982/83:18).

#### Utskottet

Motionärerna anför att regeringens återkallelse av propositionen saknar saklig grund och att propositionen därför bör behandlas av riksdagen. Motionärernas syfte torde ha varit att på nytt lägga fram lagförslagen med de motiveringar därför som anförts i propositionen.

Utskottet ansluter sig emellertid till de skäl som regeringen anført för sin bedömning att ställning nu inte bör tas till propositionen och finner därmed inte anledning att gå in i en detaljprövning av lagförslagen.

Motion 1982/83:54 avstyrks därför.

Utskottet hemställer

att riksdagen avslår motion 1982/83:54.

Stockholm den 24 november 1982.

På civilutskottets vägnar

KJELL A. MATTSSON

*Närvarande:* Kjell A. Mattsson (c), Oskar Lindkvist (s), Rolf Dahlberg (m), Thure Jadestig (s), Maj-Lis Landberg (s), Knut Billing (m), Magnus Persson (s), Ivar Nordberg (s), Birgitta Hambraeus (c), Per Olof Håkansson (s), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp), Tore Claesson (vpk), Margareta Palmqvist (s) och Erik Olsson (m).

#### Reservation

Kjell A. Mattsson (c), Rolf Dahlberg (m), Knut Billing (m), Birgitta Hambraeus (c), Margareta Gard (m), Kerstin Ekman (fp) och Erik Olsson (m) anser att utskottet bort anföra och hemställa:

De genom proposition 1981/82:221 framlagda lagförslagen är väl motive-  
rade och syftar till att skapa bättre förutsättningar för att genomföra  
kommunala planintentioner – något som är synnerligen angeläget om man  
vill underlätta en ökning av bostadsbyggandet.

Utskottet anser därför att riksdagen bör anta de genom prop. 1981/82:221  
framlagda och i bilaga härtill fogade lagförslagen på i propositionen anförda  
motiv.

Utskottet hemställer

att riksdagen antar i bilaga härtill intagna förslag till

1. lag om exploateringssamverkan,
2. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
3. lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149),
4. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfä-  
ligheter,
5. lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på  
grund av fastighetsbildning,
6. lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för  
fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfä-  
ligheter,
7. lag om ändring i byggnadslagen (1947:385).

## 1 Förslag till

## Bilaga

### Lag om exploateringssamverkan

#### *Tillämpningsområde m. m.*

1 § Enligt denna lag får beslutas att ägare till fastigheter med mark inom ett visst område (samverkansområde) i samverkan skall vidta de åtgärder inom området som behövs för att ställa i ordning viss mark för bebyggelse och för att utföra sådana anordningar som behövs för bebyggelsen (exploateringssamverkan).

2 § Frågor om exploateringssamverkan prövas vid förrättning (exploateringsförrättning) som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

#### *Villkor för exploateringssamverkan m. m.*

3 § Exploateringssamverkan får beslutas, om det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra sådana anordningar som behövs för bebyggelsen.

Exploateringssamverkan får inte beslutas, om ändamålet med samverkan lämpligen kan tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av samverkan från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

4 § Exploateringssamverkan får beslutas endast om kommunfullmäktige tillstyrkt detta. I tillstyrkandet skall fullmäktige ange samverkansområdets huvudsakliga avgränsning.

5 § Exploateringssamverkan får inte beslutas, om ägarna till marken inom samverkansområdet mera allmänt motsätter sig sådan samverkan och har beaktansvärda skäl för detta. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av exploateringssamverkan.

6 § Den som äger mark inom samverkansområdet får delta i exploateringssamverkan om han har begärt det. I samverkan får dock inte delta ägare till fastigheter som endast har andel i samfällid mark inom området, om andelen har ett obetydligt värde.

#### *Exploateringssamfällighet*

7 § För genomförande av exploateringssamverkan utgör de fastigheter, vars ägare deltar i denna, en särskild samfällighet (exploateringssamfällighet). Delaktighet i samfälligheten är förenad med äganderätt till varje särskild fastighet.

#### *Förrättningen*

8 § Frågor om exploateringssamverkan tas upp efter ansökan av fastighetsägare som kan delta i exploateringssamverkan eller av byggnadsnämnden.

Vid exploateringsförrättningar får frågor om åtgärder enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller ledningsrättslagen (1973:1144) tas upp utan ansökan, om de är av betydelse för exploateringen. Sådana frågor får prövas gemensamt med frågor om exploate-

ringssamverkan vid en och samma förrättning. En gemensam förrättning får även delas upp på skilda förrättningar.

**9 §** I fråga om exploateringsförrättningar tillämpas 4 kap. 1–24, 27–40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

**10 §** Fastighetsbildningsmyndigheten skall i samråd med sakägarna utreda förutsättningarna för och de ekonomiska konsekvenserna av exploateringsamverkan. Myndigheten skall också ombesörja de tekniska utredningar och värderingar som behövs. Samråd skall ske med byggnadsnämnden och vid behov också med andra myndigheter som berörs av exploateringen.

**11 §** Vid förrättningen skall bestämmas grunderna för fördelning av kostnaderna för exploateringsamverkan och de fördelar som vinnes genom denna. För detta ändamål skall andelstal fastställas för varje fastighet som ingår i exploateringssamfälligheten.

Andelstalet för en fastighet skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till arealen av den för exploatering tillgängliga mark av fastigheten som ingår i samverkansområdet. Motsvarar det bidrag en fastighet lämnar genom tillskott i mark inte vad fastigheten har att tillskjuta med tillämpning av andelstalet, skall skillnaden utjämnas i pengar. Därvid skall 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Om en stadsplan eller byggnadsplan har fastställts efter det att exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft, skall dock hänsyn inte tas till den inverkan som planen kan ha haft på markens värde.

För en fastighet inom samverkansområdet, som saknar för exploatering tillgänglig mark, skall andelstal bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av exploateringen. I fall då andelstal såväl för fastigheter med mark tillgänglig för exploatering som för fastigheter utan sådan mark skall tillämpas samtidigt, skall de enligt andra stycket bestämda andelstalen i motsvarande mån jämkas.

**12 §** Om exploateringssamfälligheten skall förvaltas av en samfällighetsförening, får fastighetsbildningsmyndigheten för varje fastighet fastställa det belopp (förmånsrättsbelopp) med vilket förmånsrätt får åtnjutas enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter samt vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätten skall gälla. Förmånsrättsbeloppet får inte överstiga den värdehöjning som beräknas uppkomma på varje fastighet.

**13 §** Om det inte finns något hinder mot exploateringsamverkan, skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela exploateringsbeslut. I beslutet skall anges

1. exploateringsens ändamål, samverkansområdets omfattning och de exploateringsåtgärder som skall utföras i samverkan,
2. de fastigheter som skall ingå i exploateringssamfälligheten,
3. fastigheternas andelstal,
4. förmånsrättsbeloppets storlek och vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätten skall gälla,
5. föreskrifter för exploateringsens utförande,
6. den tidpunkt när exploateringen skall vara slutförd.

Om det är lämpligt, får de frågor som avses i första stycket 3–6 meddelas i ett senare beslut.

I exploateringsbeslutet skall även anges vilka fastigheter som enligt 19 § kan beröras av marköverföring.

**14 §** Förordnanden enligt 5 kap. 21 och 22 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) om inskränkning i rätten att under fastighetsreglering utnyttja naturtillgångar och om byggnadsförbud i samband med fastighetsreglering får meddelas samtidigt med exploateringsbeslutet.

**15 §** Om exploateringsbeslut har meddelats, skall förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ingår i exploaterings-samfälligheten efter vad som är skäligt. I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

#### *Markfrågor m. m.*

**16 §** Vid en exploateringsförrättning skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. I fråga om sådan fastighetsreglering gäller bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988). I stället för 5 kap. 4 och 5 §§, 7 § första och andra styckena, 8–13 och 18 §§ samt 8 kap. 1–6 §§ fastighetsbildningslagen skall dock gälla 11, 15 och 17–23 §§ denna lag. Innebär överenskommelse enligt 23 § att en fastighet tilldelas avsevärt mera mark än som följer av 11 § andra stycket eller 18 §, skall 5 kap. 20 § fastighetsbildningslagen tillämpas. Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 3 § andra stycket denna lag tillämpas.

Fastighetsreglering enligt denna lag får ej ske innan exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft.

Förrättningar enligt denna lag har företräde framför annan fastighetsbildningsförrättning inom samverkansområdet som berör exploateringen.

**17 §** Fastighetsreglering får inte medföra överföring av mark, på vilken det finns en byggnad som står i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplan eller byggnadsplan.

**18 §** Fastighet med mark tillgänglig för exploatering inom samverkansområdet skall genom fastighetsreglering tilldelas sådan mark som är avsedd för enskilt bebyggande i förhållande till de andelstal som bestämts enligt 11 § andra stycket. Kan fördelning av mark enligt andelstalen inte ske fullt ut, skall skillnaden utjämnas genom ersättning i pengar.

Ersättning i pengar skall också utgå för annan skada som uppkommer för fastighetens ägare eller innehavare av särskild rätt till fastigheten på grund av fastighetsregleringen.

**19 §** Om exploaterings-samfälligheten begär det, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att fastigheter, som inte ingår i exploaterings-samfälligheten, genom fastighetsreglering helt eller delvis skall avstås och överföras till en eller flera fastigheter eller bilda en samfällighet för de deltagande fastigheterna. Sådant förordnande får dock meddelas endast under förutsättning att

1. marken är belägen inom samverkansområdet och omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som har fastställts efter det exploateringsbeslutet vann laga kraft.

2. det framgår av planen att den skall genomföras enligt denna lag och
3. marken behövs för att exploateringen skall kunna genomföras i enlighet med planen.

**20 §** Om ägaren till en fastighet som inte ingår i exploateringssamfälligheten begär det, skall mark från den fastigheten inlösas och genom fastighetsreglering överföras till en eller flera fastigheter eller bilda en samfällighet för de deltagande fastigheterna. Skyldighet att lösa marken föreligger dock endast under förutsättning att

1. marken är belägen inom samverkansområdet och omfattas av en stadsplan eller byggnadsplan som har fastställts efter det exploateringsbeslutet vann laga kraft,

2. det framgår av planen att den skall genomföras enligt denna lag och

3. planen medför att ägaren kan utnyttja marken endast på ett sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde.

Frågan om rätt till inlösen skall bedömas efter den fastighetsindelning som gällde när planen antogs, med de ändringar av indelningen som har skett för planens genomförande.

Inlösen skall begäras hos fastighetsbildningsmyndigheten senast sex månader efter det att beslutet om fastställelse av stadsplanen eller byggnadsplanen vann laga kraft.

#### *Ersättning*

**21 §** Om mark enligt 19 eller 20 § överförs till annan fastighet eller till en samfällighet, skall ersättningen bestämmas med tillämpning av 4 kap. expropriationslagen (1972:719). Hänsyn skall dock inte tas till den inverkan som stadsplanen eller byggnadsplanen kan ha haft på markens värde.

Vid bestämning av ersättning enligt första stycket skall 4 kap. 3 § expropriationslagen tillämpas i fråga om värdeökning som ägt rum under tiden från dagen tio år före det exploateringsbeslutet vann laga kraft.

Om innehavaren av en rättighet som minskar en fastighets värde är berättigad till ersättning, skall det värde som tillgodoräknas fastighetens ägare minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning för fastigheten som rättigheten har inneburit. Om det värde som skall tillgodoräknas fastighetens ägare ej kan minskas utan att skada uppkommer för innehavare av fordran med bättre rätt, minskas i stället ersättningen till rättighetshavaren med motsvarande belopp.

**22 §** Ersättning enligt 21 § skall betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vann laga kraft. Om ersättningen betalas efter utgången av denna frist, skall ränta på ersättningen betalas enligt 6 § räntelagen (1975:635) från fristens utgång. Har tillträde skett före fristens utgång, skall ränta betalas även enligt 5 § räntelagen från den dag tillträdet skedde till dess betalning sker eller till dess ränta skall betalas enligt andra meningen denna paragraf.

#### *Överenskommelse mellan fastighetsägare m. m.*

**23 §** Undantag får göras från 11, 17, 18, 21 och 22 §§, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt berörs av fastighetsregleringen medger det.

Avser regleringen fastigheter som svarar för fordran, får undantag enligt första stycket med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras en fastighet av gemensam inteck-

ning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrivs för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs inte, om regleringen är väsentligen utan betydelse för honom.

*Verkställighet m. m.*

**24 §** När exploateringsbeslut har meddelats, skall i fastighetsboken eller tomträttsboken införas uppgift om vilka fastigheter som ingår i samverkansområdet. I fastighetsboken skall även införas beslutade förmånsrättsbelopp. När exploateringsbeslutet enligt 25 § har upphört att gälla skall även det antecknas.

**25 §** Exploateringsbeslutet upphör att gälla vid den tidpunkt när exploateringen enligt beslutet skall vara slutförd.

Om det finns särskilda skäl får fastighetsbildningsmyndigheten förlänga tidsfristen.

*Verkan av ändrade förhållanden m. m.*

**26 §** Inträder innan exploateringsförrättningen avslutats ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på en fråga som har slutligt avgjorts genom exploateringsbeslut, kan frågan tas upp till förnyad prövning.

En fastighet får utträda ur exploateringssamfälligheten endast om utträdet kan ske utan olägenhet för övriga fastighetsägare.

**27 §** Beslutas om ändring i fråga om de fastigheter som skall ingå i exploateringssamfälligheten och förvaltas samfälligheten av en samfällighetsförening, skall det prövas om föreningen skall upplösas.

**28 §** Om en fastighet inom samverkansområdet skall inträda i exploateringssamfälligheten, skall ägaren betala ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 30 § beräknat överskott som tillförs honom genom anslutningen.

Första stycket skall tillämpas även när en fastighets andelstal höjs.

**29 §** Om en fastighet utträder ur exploateringssamfälligheten, skall ägaren tillerkännas ersättning av övriga delägare för den andel i ett enligt 30 § beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott skall han betala ersättning för sin andel i detta.

Första stycket skall tillämpas även när en fastighets andelstal minskas.

**30 §** Förvaltas exploateringssamfälligheten av en samfällighetsförening, skall vid tillämpning av 28 och 29 §§ samfällighetens överskott eller underskott anses motsvara skillnaden mellan värdet av gjorda investeringar och föreningens tillgångar, å ena sidan, och föreningens förbindelser, å den andra.

I andra fall skall värdet av gjorda investeringar anses som överskott.

**31 §** I fråga om betalning av ersättningar enligt 28 eller 29 § tillämpas 22 §.

**32 §** En överenskommelse att en fastighet skall inträda i eller utträda ur exploateringssamfälligheten eller att en fastighets andelstal skall ändras har samma verkan som beslut vid ny exploateringsförrättning, om den

godkänns av fastighetsbildningsmyndigheten. Sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot denna lag.

*Domstolsprövning m. m.*

**33 §** I fråga om överklagande av beslut eller åtgärder av fastighetsbildningsmyndigheten enligt denna lag tillämpas 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988). Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut skall därvid tillämpas även på beslut enligt 13 §.

Vid tillämpning av 15 kap. 6 § fastighetsbildningslagen i ärenden om godkännande enligt 32 § denna lag räknas besvärstiden från dagen för fastighetsbildningsmyndighetens beslut. Beslut om sådant godkännande får överklagas av byggnadsnämnden på det sätt och inom den tid som gäller för sakägares överklagande av exploateringsbeslut.

**34 §** Bestämmelserna i 16–18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegången i fastighetsbildningsmål skall tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. Därvid skall i fråga om ersättning med anledning av fastighetsreglering enligt 19 eller 20 § gälla vad som föreskrivs beträffande mål om inlösenersättning.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Den som innehar en fastighet med ständig besittningsrätt eller med fideikommissrätt skall vid tillämpningen av denna lag anses som fastighetens ägare.

Vad som enligt denna lag gäller för det fall att en fastighet svarar för fordran skall tillämpas även när en fastighet besväras av rätt till avkomst eller annan förmån.

Bestämmelserna i denna lag om byggnadsplan skall tillämpas även på avstyckningsplaner.

## 2 Förslag till

### Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Häri genom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup>

dels att 6 kap. 1 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 6 kap. 2a §, av nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

6 kap. 1 §

För ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter får samfällighet bildas, om ej ändamålet kan tillgodoses bättre på annat sätt.

Samfällighet får ej bildas för andra fastigheter än sådana för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i samfälligheten.

Fastighets andel i samfällighet bestämmes efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenligt och skäligt.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1971:1035.

*Nuvarande lydelse*

Denna paragraf gäller ej sådan samfällighetsbildning som avses i 2 eller 4 §.

*Förelagen lydelse*

Denna paragraf gäller ej sådan samfällighetsbildning som avses i 2, 2 a eller 4 §.

## 2 a §

*Av mark som ingår i samverkansområdet för en exploateringssamfällighet enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan får särskilda samfälligheter bildas om det behövs för att genomföra sådan samverkan. En fastighets andel i samfälligheten skall därvid motsvara dess andelstal i exploaterings-samfälligheten enligt 11 § andra stycket nämnda lag.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

**3 Förslag till****Lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)**

Härigenom föreskrivs att 18 § anläggningslagen(1973:1149) skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Förelagen lydelse*18 §<sup>1</sup>

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola deltaga i anläggningen, byggnadsnämnden och hyresgästorganisation.

Länsstyrelsen kan påkalla förrättning för inrättande av anläggning som styrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren påkalla förrättning för inrättande av sådan anläggning varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Om rätt för väghållare att påkalla förrättning enligt denna lag finns bestämmelser i 20 a § och 25 § tredje stycket väglagen (1971:948).

*En samfällighetsförening, som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan, får begära förrättning enligt denna lag, om åtgärden syftar till att genomföra sådan samverkan.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1981:380.

#### 4 Förslag till

### Lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs att 1,4,5,18,20,21,23 och 61 §§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 1 §

Vid tillämpningen av denna lag skall som samfällighet anses

1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,
3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,
4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),

*5. samfällighet enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan.*

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet.

#### 4 §

Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). *I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde gäller även vad därom föreskrivs i lagen (1982:000) om exploateringssamverkan.*

#### 5 §

Avstyckas samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägovidd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den såluna bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen.

Avstyckas samfällighet som avses i 1 § första stycket 1 eller 2 eller viss ägovidd av sådan samfällighet utan att ha övergått till annan ägare och förvaltas samfälligheten av samfällighetsförening, övergår äganderätten till den sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen. *Detta gäller dock ej samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan.*

#### 18 §

Samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för

Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för

*Nuvarande lydelse*

det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

*Föreslagen lydelse*

det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

*Samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan får ej äga mark.*

## 20 §

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket hålles av den som fastighetsdomstolen förordnat därtill. Sådant förordnande meddelas på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149), fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § *sistnämnda lag*, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

Sammanträde enligt första stycket hålles av den som fastighetsdomstolen förordnat därtill. Sådant förordnande meddelas på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller *lagen (1982:000) om exploateringssamverkan* fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § *anläggningslagen*, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

## 21 §

I fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8–11 §§, 12 § första stycket första punkten och 14 § motsvarande tillämpning. Hålles sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149), äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning.

I fråga om sammanträde för bildande av samfällighetsförening äger 7 § andra stycket, 8–11 §§, 12 § första stycket första punkten och 14 § motsvarande tillämpning. Hålles sammanträdet i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), anläggningslagen (1973:1149) eller *lagen (1982:000) om exploateringssamverkan* äger dock i fråga om delgivning av kallelse till sammanträdet vad som gäller om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen motsvarande tillämpning.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*23 §<sup>1</sup>

I fråga om klander av beslut vid sammanträdet äger 15 § motsvarande tillämpning.

Har fastighetsbildnings- eller anläggningsbeslut meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan beslutet om samfällighetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses därvid ägaren av fastighet som enligt beslutet skall ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings- eller anläggningsbeslutet vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149).

Har fastighetsbildnings-, anläggnings- eller exploateringsbeslut meddelats, får sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållas innan beslutet om samfällighetens bildande vunnit laga kraft. Som delägare anses därvid ägaren av fastighet som enligt beslutet skall ha del i samfälligheten. Beslut som fattas vid sammanträdet gäller endast under förutsättning att fastighetsbildnings-, anläggnings- eller exploateringsbeslutet vinner laga kraft eller, i fråga om anläggningsbeslut, att förordnande meddelas enligt 27 a § anläggningslagen (1973:1149).

## 61 §

Samfällighetsförening skall upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning skall vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns *bestämmelser* i anläggningslagen (1973:1149).

Samfällighetsförening skall upplösas, när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör att bestå. Upplösning skall vidare ske, om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. *Bestämmelser* om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1982:000) om exploateringsamverkan.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

**5 Förslag till****Lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning**

Häri genom föreskrivs att 1 § lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 1 §

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) be-

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1977:365.

*Nuvarande lydelse*

stämmts att ägare av fastighet skall utge ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, skall med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Samma förmånsrätt tillkommer fordran på ersättning i pengar enligt 5 kap. 31 § tredje stycket fastighetsbildningslagen för skog som ej kunnat uttagas inom föreskriven tid.

*Föreslagen lydelse*

*lagen (1982:) om exploaterings-samverkan* bestämts att ägare av fastighet skall utge ersättning till annan sakägare och har fordran på ersättning icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan, skall med fordringen följa förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

**6 Förslag till****Lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter**

Härigenom föreskrivs att lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

Med samfällighetsförenings fordran på belopp, som vid uttaxering enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts ägare av fastighet eller innehavare av tomträtt, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätningen eller konkursansökan.

*Föreslagen lydelse*

*Om föreningen förvaltar en exploaterings-samfällighet enligt lagen (1982:000) om exploaterings-samverkan, gäller förmånsrätten dock inte större belopp än som följer av beslut enligt 13 § nämnda lag.*

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

## 7 Förslag till

## Lag om ändring i byggnadslagen (1947:385)

Häri genom föreskrivs att 25, 48, 70, 107, 113 och 116 §§ byggnadslagen (1947:385)<sup>1</sup> skall ha nedan angivna lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

## 25 §

Stadsplan skall utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden som ingå i planen, nämligen

byggnadskvarter,

gator, torg, parker och andra allmänna platser samt

specialområden, såsom järnvägs- och andra särskilda trafikområden, skydds- eller säkerhetsområden för vissa anläggningar, hamnområden, idrottsområden, begravningsplatser och vattenområden.

Jämväl höjdlägen skola i erforderlig omfattning angivas.

Stadsplan skall ock innehålla de ytterligare bestämmelser angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt som finnas erforderliga.

*Om en stadsplan skall genomföras enligt bestämmelserna i lagen (1982:000) om exploaterings- samverkan och om mark därvid skall tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i denna samverkan, skall planen innehålla uppgift även om detta.*

## 48 §

Skall mark enligt stadsplanen användas för annat ändamål än enskilt bebyggande och kan markens ägare till följd härav nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde, vare kommunen skyldig att lösa marken.

När ett år förflutit från tomtindelningens fastställande, åligger lösningsplikt kommunen jämväl beträffande tomtedel som ägaren kan nyttja allenast på sätt som står i uppenbart missförhållande till markens värde.

Frågan huruvida lösningsplikt föreligger skall bedömas efter den fastighetsindelning som gällde vid tiden för stadsplanens antagande, med de ändringar av indelningen som skett för planens eller för tomtindelningens genomförande.

*I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde enligt lagen (1982:000) om exploaterings- samverkan gäller särskilda bestämmelser.*

## 70 §

Lägges stadsplan över område i en ägares hand, må regeringen på ansökan av kommunen vid planens fastställande förordna, att mark som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till gata eller annan allmän plats eller till allmän byggnad skall utan ersättning tillfalla kommunen, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kan förväntas få av

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1981:872.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligen. Den mark som förordnandet avser skall angivas till läge och gränser. Marken skall avträdas, när kommunen behöver taga den i anspråk för avsett ändamål.

*Första stycket gäller också när stadsplan fastställs inom ett samverkansområde enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan. Vad som i första stycket föreskrivs om ägaren skall därvid i stället gälla exploateringssamfälligheten.*

När fråga väckts om tillämpning av vad i första stycket sägs, skall byggnadsnämnden göra anmälan därom hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken; och vare överlåtelse av mark som äger rum efter det sådana anmälan inkommit ej hinder för förordnande om markens avstående till kommunen.

När fråga väckts om tillämpning av vad i första eller andra stycket sägs, skall byggnadsnämnden göra anmälan därom hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken; och vare överlåtelse av mark som äger rum efter det sådana anmälan inkommit ej hinder för förordnande om markens avstående till kommunen.

Vid fastställande av ändring av stadsplan äger regeringen på ansökan av kommunen, om synnerliga skäl äro därtill, förordna att mark som avståtts enligt första stycket skall utbytas mot annan mark, såvitt det kan ske utan förfång för ägaren.

## 107 §

Har tätbebyggelse uppkommit eller kan sådan bebyggelse väntas uppkomma å viss ort, och föranleda ej omständigheterna till att stadsplan upprättas, skall genom kommunens försorg byggnadsplan upprättas, i den mån sådan plan finnes erforderlig för reglering av bebyggelsen.

Byggnadsplan skall utmärka och till gränserna angiva de för olika ändamål avsedda områden som ingå i planen, såsom byggnadsmark samt vägar och andra allmänna platser. I den mån så erfordras skola jämväl höjdlägen angivas.

Erfordras särskilda bestämmelser angående områdenas bebyggande eller användning i övrigt, skola sådana bestämmelser intagas i planen.

*Om en byggnadsplan skall genomföras enligt bestämmelserna i lagen (1982:000) om exploateringssamverkan och om mark därvid skall tas i anspråk från någon fastighet vars ägare inte deltar i denna samverkan, skall planen innehålla uppgifter även om detta.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

113 §

Lägges byggnadsplan över område i en ägares hand, må regeringen eller, om fastställelseprövningen ankommer på länsstyrelsen, denna vid planens fastställande förordna, att ägaren skall, ändå att 112 § ej är tillämplig, utan ersättning upplåta obebyggd mark, som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till väg eller annan allmän plats, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kan förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligen. Den mark som förordnandet avser skall angivas till läge och gränser. Marken skall upplåtas, när den behöver tagas i anspråk för avsett ändamål.

*Första stycket gäller också när byggnadsplan fastställs inom ett samverkansområde enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan. Vad som i första stycket föreskrivs om ägaren skall därvid i stället gälla exploateringssamfälligheten.*

Väckes hos kommunens fullmäktige fråga att göra framställning om förordnande som i första stycket sägs, skall byggnadsnämnden göra anmälan därom hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken; och vare överlåtelse av mark som äger rum efter det sådana anmälan inkommit ej hinder för förordnande om markens upplåtande. Uppkommer fråga om förordnande enligt första stycket hos länsstyrelsen, har denna att fullgöra den nu stadgade anmälningsskyldigheten.

Väckes hos kommunens fullmäktige fråga att göra framställning om förordnande som i första eller andra stycket sägs, skall byggnadsnämnden göra anmälan därom hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken; och vare överlåtelse av mark som äger rum efter det sådana anmälan inkommit ej hinder för förordnande om markens upplåtande. Uppkommer fråga om förordnande enligt första eller andra stycket hos länsstyrelsen, har denna att fullgöra den nu stadgade anmälningsskyldigheten.

Äro synnerliga skäl därtill, må länsstyrelsen i samband med ändring av byggnadsplan besluta om jämkning i förordnande som avses i första stycket, såvitt det kan ske utan förfång för ägaren.

116 §

Har i byggnadsplan bestämts att mark skall användas till väg eller annan allmän plats utan att skyldighet att upplåta marken föreligger enligt 112 eller 113 §, och kan markens ägare till följd av vad sålunda bestämts nyttja marken allenast på sätt som står i uppenbar missförhållande till dess tidigare värde, vare han berättigad till ersättning för den skada som han härigenom lider. Samma lag vare om innehavare av sådan nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken som upplåtits innan byggnadsplanen fastställdes. Skyldighet att svara för ersättningen åligger i fråga om mark, som är avsedd till allmän väg, vägghållaren samt beträffande annan mark vägförening inom vars område marken är belägen. Finnes ej vägförening

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

när fråga uppkommer om ersättning i fall som sist nämnts, skall länsstyrelsen föranstalta om sådan förenings bildande.

Ersättningen skall bestämmas att utgå med visst årligt belopp, med rätt för såväl den ersättningsskyldige som markens ägare eller annan sakägare att i händelse av ändrade förhållanden eller sedan tio år förflutit från det ersättningen senast bestämts erhålla ny prövning av beloppet. Vad i fråga om ersättning avtalats eller uppenbarligen förutsatts skola gälla mellan den ersättningsskyldige och sakägare gälle jämväl mot den som efter byggnadsplanens fastställande förvärvat sakägarens rätt till marken.

Frågan huruvida ersättningsplikt föreligger skall bedömas med hänsyn till den fastighetsindelning som gällde vid tiden för byggnadsplanens fastställande, med de ändringar av indelningen som skett för planens genomförande.

*I fråga om mark som är belägen inom ett samverkansområde enligt lagen (1982:000) om exploaterings-samverkan gäller särskilda bestämmelser.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.