

Regeringens proposition

1981/82: 221

med förslag till lag om exploateringssamverkan m. m.;

beslutad den 29 april 1982.

Regeringen föreslår riksdagen att antaga de förslag som har upptagits i bifogade utdrag av regeringsprotokoll ovannämnda dag.

På regeringens vägnar

JAN-ERIK WIKSTRÖM

BIRGIT FRIGGEBÖ

Propositionens huvudsakliga innehåll

För att få till stånd 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.

1 Förslag till

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 exploateringsamfälligheten.

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 exploateringsamfälligheten 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 exploateringsamfälligheten,
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 företrädare 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 exploateringssamfälligheten begär det, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att fastigheter, som inte ingår i exploateringssamfälligheten, 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)¹ 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.

¹ Lagen omtryckt 1971:1035.

Nuvarande lydelse

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

Föreslagen 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 exploateringssamfälligheten 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**Föreslagen lydelse*18 §¹

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.

¹ 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 explateringssamfällighet 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 §¹

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 exploateringssamverkan.

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

¹ Senaste lydelse 1977:365.

Nuvarande lydelse

stämts 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).

Föreslagen lydelse

lagen (1982:000) 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).

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

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 exploateringssamfällighet 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)

Härigenom föreskrivs att 25, 48, 70, 107, 113 och 116 §§ byggnadslagen (1947:385)¹ 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 exploateringssamverkan 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 tomtindelnings fastställande, åligge 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 exploateringssamverkan 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

¹ Lagen omtryckt 1981:872

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligt. 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 sådan 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 sådan 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 avstått 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 skäligt. 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 anmälningskyldigheten.

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 anmälningskyldigheten.

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 uppenbart 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, väghållaren 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.

BOSTADSDEPARTEMENTET

Utdrag
PROTOKOLL
vid regeringssammanträde
1982-04-29

Närvarande: statsrådet Wikström, ordförande, och statsråden Friggebo, Dahlgren, Åsling, Söder, Johansson, Wirtén, Andersson, Boo, Petri, Eliasson, Gustafsson, Elmstedt, Tillander, Ahrland, Molin

Föredragande: statsrådet Friggebo

Proposition med förslag till lag om exploateringssamverkan m. m.

1 Inledning

Utredningen (Bo 1978:07) om ny byggnadslagstiftning (PBL-utredningen)¹ tillkallades med stöd av regeringens bemyndigande den 16 november 1978 med uppgift att utforma förslag till en ny byggnadslagstiftning.

I september 1979 överlämnade utredningen betänkandet (SOU 1979:65 och 66) Ny plan- och bygglag.

Utredningens förslag bereds f. n. inom regeringskansliet. I förslaget ingår bl. a. bestämmelser om samverkan mellan fastigheter vid exploatering för bebyggelse (exploateringssamverkan). Jag vill nu ta upp utredningens förslag i den delen till särskild behandling.

Till protokollet i detta ärende bör som *bilaga 1* fogas en redogörelse för nuvarande ordning för genomförande av bebyggelseplaner samt en sammanställning av utredningens motivering till förslaget och utredningens lagförslag. En förteckning över de remissinstanser som har yttrat sig över förslaget om exploateringssamverkan och en sammanställning av remissvaren bör bifogas protokollet som *bilaga 2*.

Regeringen beslöt den 1 april 1982 att inhämta lagrådets yttrande över följande inom bostadsdepartementet upprättade lagförslag, nämligen

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.

¹ Dåvarande statssekreteraren Karl Gustaf Scherman.

2 Riksdagen 1981/82. 1 saml. Nr 221

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 bör fogas till protokollet som *bilaga 3*.

Lagrådets yttrande över förslagen bör fogas till protokollet som *bilaga 4*. Jag återkommer till yttrandet i den allmänna motiveringen (avsnitten 2.1.4, 2.2.1, 2.2.3 och 2.3.1) och i specialmotiveringen till förslaget till lag om exploateringssamverkan (11, 14, 16–18, 26 och 33 §§), förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (6 kap. 2 a §), förslaget till lag om ändring i lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och förslaget till lag om ändring i byggnadslagen (70 och 113 §§).

Inom lantmäteriverket har utarbetats två skilda exempel på exploateringssamverkan avseende förtätning och fritidsbebyggelse. Exempelen bör fogas till protokollet som *bilaga 5*.

2 Allmän motivering

2.1 Lagstiftningens inriktning och omfattning

2.1.1 Reformbehovet

Dagens byggnadslagstiftning erbjuder endast begränsade möjligheter att få till stånd samordnade aktiva insatser inom ett planområde, när äganderätten till fastigheterna är uppdelad på flera händer. Härfor krävs direkt medverkan av markägarna inom planområdet. Det fordras på grund härav i praktiken att kommunen aktivt engagerar sig i genomförandet av upprättade planer genom att antingen förvärva marken eller ingå exploateringsavtal med markägarna.

Den framtida tätortsutbyggnaden torde i stor utsträckning komma att ske genom förtätning eller förnyelse av äldre bebyggelseområden. Man kan inte längre räkna med att kommunerna därvid – i den utsträckning som tidigare varit fallet vid utbyggnad genom exploatering av obebyggd mark – skall kunna behärska plangenomförandet genom eget markinnehav eller genom exploateringsavtal med enstaka exploatörer. Den befintliga bebyggelsemiljön representerar så stora värden att det inte framstår som möjligt eller ens önskvärt att binda upp samhällets resurser i ett omfattande program för förvärv av bebyggda fastigheter. Förnyelsen måste i stor utsträckning i stället ske genom en aktiv medverkan från fastighetsägarna inom området. Inte heller när det gäller nyexploatering inom områden med splittrad fastighetsindelning finns det anledning att alltid förutsetta ett aktivt kommunalt engagemang.

Utredningens förslag innebär att man inför ett system som ger möjlighet för fastighetsägarna att delta i kostnaden för förändringsåtgärder men också att få del i exploateringsverksamhetens avkastning. Sådan samverkan (exploateringssamverkan) skall enligt förslaget kunna utnyttas i att den byggbara marken fördelas på de deltagande fastigheterna.

Som utredningen påpekar är samverkan mellan fastigheter en gammal företeelse inte bara på landsbygden utan också i mindre tätorter. På senare tid har även inom stora tätorter ett behov av samverkan mellan fastigheter växt fram. Genom tillkomsten år 1966 av lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar, som numera har ersatts av anläggningslagen (1973:1149), skapades större möjligheter till samverkan mellan fastigheter i tätorter. I takt med att förnyelseverksamheten genom sanering eller på annat sätt får större betydelse kommer behovet av samverkan mellan fastigheter sannolikt att ytterligare öka.

Behovet av ett regelsystem om samverkan mellan fastigheter vid exploatering för bebyggelse grundas i första hand på det allmänna önskemålet att lagstiftningen skall ge effektiva medel att genomföra den bebyggelse m. m. som förutsätts i stadsplaner och byggnadsplaner enligt byggnadslagen (1947:385, omtryckt 1981:872). Genom ett sådant regelsystem ökas möjligheterna att välja goda planläggningsalternativ. Med förbättrade genomförandemedel kan man alltså åstadkomma bättre lösningar totalt sett. Även mark med mindre goda förutsättningar från fastighetsindelningssynpunkt kan komma i fråga för exploatering för bebyggelse.

När flera fastigheter berörs eller när fastighetsindelningen är splittrad, ger visserligen fastighetsbildningslagstiftningen medel att i viss utsträckning åstadkomma överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och planen. Därmed är problemet emellertid inte löst. Det behövs ofta också en reglering av relationerna mellan markägaren och kommunen angående exploateringsens bedrivande. Erfarenheten visar att detta inte är möjligt att åstadkomma vid en splittrad indelning.

Det finns därutöver rent allmänt ett behov av att kunna ta till vara det intresse och den vilja till ansvar som finns bland fastighetsägare och andra att förnya och förbättra befintliga bebyggelsemiljöer. Många gånger är insatser från de berörda parterna en avgörande förutsättning för att förändringar över huvud taget skall kunna åstadkommas i sådana områden.

En vanlig situation där samverkan kan komma till användning är vid förnyelse och förtätning av äldre villa- och fritidsbebyggelseområden. Förnyelseverksamheten i dessa områden har hittills hämmats av bl. a. det splittrade ägandet till marken och svårigheter att frigöra kommunala resurser för investeringar i förbättringar av vägar, vatten- och avloppsanläggningar m. m. Åtgärderna inom dessa områden kan komma att omfatta marköverföringar för att bilda bebyggbara fastigheter och att utföra gemensamma anordningar inom kvartersmark. I exploateringsavtal kan knytas åtaganden gentemot kommunen om att vägar, vatten- och avloppsan-

läggningar m. m. skall utföras, liksom att gatumark eller parkmark skall överlämnas till kommunen.

Inom kvarter med flerfamiljshus kan samverkan bli aktuell när ett område, exempelvis ett kvarter, skall förnyas i ett sammanhang. De åtgärder, som därvid föranleder behov av samordning, kan t. ex. bestå av planändringar och i samband därmed förbättringar i den yttre miljön, omläggningar av gatutrafiken och ordnandet av parkering och gemensamma friytor m. m.

I fråga om fritidsbebyggelsen har den befintliga fastighetsindelningen hittills i stor utsträckning låst lokaliseringen och planeringen. Genom samverkan mellan berörda fastighetsägare bör fritidsbebyggelseplaneringen kunna ske mer oberoende av den befintliga fastighetsindelningen.

Jag delar således utredningens bedömning i fråga om behovet av samverkansregler och föreslår att en lagstiftning nu genomförs som främjar enskild samverkan samtidigt som kommunens övergripande inflytande över plangenomförandet behålls. Enligt min mening finns det ingen anledning att avvakta arbetet med en ny plan- och bygglag innan samverkansregler införs. Sådana regler kan nämligen – utan att detta arbete föregrips – utformas så att de kan samordnas med såväl den nu gällande som en kommande byggnadslagstiftning.

2.1.2 Huvuddragen i förslaget

Syftet med samverkan

En reform med det nu angivna syftet bör innebära att fastigheterna inom ett område, där någon förändring avses ske (samverkansområde), samlas i ett gemensamt företag. Förändringen kan t. ex. vara föranledd av att kommunen genom översiktlig planering har funnit att en förändring av markanvändningen eller en förbättring av miljön bör komma till stånd eller av att fastighetsägarna inom området anser att det finns behov av förbättringar. Reglerna bör utformas så att en samordning av de olika intressena underlättas vid planläggning av området. De bör även underlätta förhandlingarna mellan kommunen och fastighetsägarna om förutsättningarna för ett genomförande. Resultatet av att marken kan utnyttjas effektivare genom samordningen bör kunna fördelas bland deltagarna på ett rättvist sätt i förhållande till deras ursprungliga ägoinnehav inom området.

För kommunen bör reglerna innebära – förutom att kommunen förbehålls det övergripande inflytandet över plangenomförandet – att förhandlingar kan ske med en part för hela området på samma sätt som om detta kontrollerades av en enda exploatör.

För att exploateringssamverkan skall få komma till stånd bör således i princip gälla att det skall vara fråga om sådana fall där samverkan är önskvärd från kommunens synpunkt eller det finns en önskan från fastig-

hetsägarna inom ett område att ställa i ordning marken för bebyggelse. I första hand bör exploateringssamverkan kunna komma till stånd för att i ett sammanhang genomföra åtgärder som beslutas i en stadsplan eller en byggnadsplan. Att detaljplan finns eller skall upprättas bör emellertid inte alltid vara en förutsättning för exploateringssamverkan. Det kan i vissa fall vara önskvärt att kunna utnyttja möjligheterna till samverkan mellan fastighetsägare också i sådana situationer då de tilltänkta åtgärderna inte kräver en detaljplan.

En förutsättning för exploateringssamverkan bör emellertid vara att de deltagande fastighetsägarna har möjligheter att klara av att utföra de gemensamma anordningar som kan komma i fråga. Det bör inte komma i fråga att fastighetsägarna skall utföra mer komplicerade tekniska anläggningar eller anläggningar av annat slag som de kan förväntas få svårigheter med. Förutsättningen att klara av olika åtgärder varierar också med de berörda fastighetsägarnas kompetens.

De frågor som aktualiseras vid exploateringssamverkan synes bäst behandlas vid en förrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder kan då tas upp och avgöras samtidigt. Den samordning av fastighetsägarnas intressen som bör ske för ett exploateringsföretag tillgodoses vidare enligt min mening bäst genom att en samfällighet (exploateringssamfällighet) bildas med samma sakrättsliga konstruktion som en anläggningssamfällighet enligt anläggningsslagen.

Smärre fastighetsbildningsåtgärder, om vilka fastighetsägarna är överens, kan många gånger vara tillräckliga för att klara ett visst exploateringsbehov. Något hinder mot att därvid lösa uppkomna frågor med tillämpning av enbart fastighetsbildningslagen, bör givetvis inte finnas. Värdet av att tillskapa en för ändamålet lämplig association, en samfällighet, som företräder och samordnar fastighetsägarna vid exploateringen visar sig främst när exploateringen avser mera komplicerade frågor om fastighetsbildning och fördelning av kostnader och intäkter till följd av exploateringen. Därigenom ges då också möjlighet till ett samfällt markägande för de deltagande fastigheterna, vilket kan vara nödvändigt vid mera genomgripande åtgärder.

Utformningen av det förslag som jag nu angett motsvarar i huvudsak vad utredningen föreslagit. Det materiella innehållet i de regler som utredningen föreslagit har också i huvudsak godtagits av remissinstanserna.

Stockholms kommun (juridiska avdelningen) har framhållit att förslaget har bostadspolitiska och bostadsekonomiska konsekvenser som inte har belysts. Svenska riksbyggen har hävdade att reglerna om exploateringssamverkan torde resultera i ett generellt markpolitiskt instrument som sätter gängse principer om offentlig markförsörjning ur spel. Med anledning av dessa påpekanden vill jag framhålla att det förslag som nu läggs fram kommer att ge kommunen ett avgörande inflytande över frågan om samverkan över huvud taget skall få komma till stånd. Därigenom kan kom-

munen prioritera egna markförvärv och andra investeringar och på så sätt tillgodose bostadspolitiska ambitioner av olika slag.

Samverkansåtgärder

En viktig fråga är vilka åtgärder som skall kunna omfattas av exploateringssamverkan. Enligt min mening finns det inte någon anledning att begränsa möjligheterna till endast vissa typer av åtgärder, utan alla slags åtgärder som normalt inryms i exploatering för bebyggelseändamål och som syftar till att ställa i ordning marken för bebyggelse eller att underlätta förnyelse av bebyggelseområden bör kunna genomföras. Inom ramen för en exploateringssamverkan skall också kunna inrättas sådana anläggningar som avses i anläggningslagen. Däremot bör inte själva uppförandet av nya hus eller ombyggnad av hus på enskilda fastigheter kunna omfattas av exploateringssamverkan. Sådana åtgärder ligger utanför själva exploateringen av marken. I första hand blir det således fråga om att göra mark tillgänglig för bebyggelse, antingen för nyexploatering av råmark eller också för förtätning inom befintliga bebyggelseområden. Alla de transaktioner i form av markförvärv, fastighetsbildning, undersökningar, inventeringar o. d. som behövs bör kunna ombesörjas genom samverkan.

Samfällighetens befogenheter

För att en exploateringssamverkan skall kunna uppnå sitt syfte, nämligen att ställa i ordning marken för bebyggelse och utföra behövliga anordningar för bebyggelsen, krävs att samfälligheten får tillgång till marken inom det område som berörs av samverkan (samverkansområdet). De fastighetsägare som deltar i exploateringen skall därför i princip ställa sin mark till förfogande för behövliga marköverföringar och storleksförändringar som förutsätts i de planer som avses genomföras inom samverkansområdet. Även sådana fastigheter eller fastighetsdelar inom samverkansområdet som inte ingår i samverkan bör i princip vara tillgängliga, i den mån marken enligt detaljplan som tillkommit för exploateringen behövs för genomförandet. Sådan mark bör således mot ersättning kunna överföras genom fastighetsreglering för fördelning mellan de deltagande fastigheterna.

För att hindra att de bebyggelsemöjligheter som följer av en upprättad detaljplan för samverkansområdet utnyttjas av en fastighetsägare som valt att stå utanför exploateringssamfälligheten, bör byggnadsförbud kunna meddelas.

I fråga om utförandet av olika gemensamma åtgärder bör exploateringssamfälligheten gentemot kommunen kunna uppträda på samma sätt som om hela det område, inom vilket samverkan skall äga rum, var i samfällighetens hand. Samfälligheten bör sålunda kunna utföra anordningar, dels sådana som enligt exploateringsavtal skall överlämnas till kommunen, dels sådana som behövs som gemensamhetsanläggningar för bebyggelsen.

Samfälligheten bör därvid också kunna ta initiativ till inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen och få frågan härom prövad samtidigt med övriga exploateringsåtgärder.

Exploateringssamverkans varaktighet

Exploateringssamverkan skall avse genomförande av vissa åtgärder fram till en viss tidpunkt. Sådan samverkan är således av tillfällig natur, och när åtgärderna är genomförda skall den upphöra. Om en detaljplanläggning genomförs i etapper, bör samverkan kunna bestå så länge som krävs för att fullfölja hela företaget. Exploateringssamverkan bör således inte kunna ha till ändamål att mera långsiktigt förvalta ett område som består av flera fastigheter. Uppstår önskemål om en långsiktig gemensam förvaltning får detta tillgodoses genom de medel som nuvarande lagstiftning erbjuder, t. ex. genom bildande av marksamfälligheter eller gemensamhetsanläggningar. Ett annat sätt är att delägarna för den långsiktiga förvaltningen bildar en ekonomisk förening eller ett bolag.

2.1.3 Lagteknisk lösning

Den av utredningen föreslagna lagtekniska lösningen av frågan om exploateringssamverkan, som innebär att vissa bestämmelser finns i förslaget till en ny plan- och bygglag och att andra finns i anläggningslagen, fastighetsbildningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter, har mött en ganska omfattande kritik från remissinstanserna. Genom uppdelningen på flera olika lagar har enligt remissinstanserna reglerna blivit splittrade och svåröverskådliga. Uppdelningen leder till att olika beslut, med möjligheter till besvär i såväl administrativ som judiciell ordning, behöver meddelas för varje steg i processen, vilket anses ge ett tungrott förfarande och begränsa möjligheterna att utnyttja exploateringssamverkan inom förnyelseområden. Jag delar remissinstansernas kritik på denna punkt. Det bör således undersökas om inte frågan om exploateringssamverkan kan regleras på ett sätt som blir mera överskådligt och som leder till ett effektivare förfarande än utredningens förslag.

En lagteknisk utformning från dessa utgångspunkter kan sökas efter flera linjer. Bestämmelserna om exploateringssamverkan skulle sålunda kunna inarbetas på ett mera grundligt sätt i anläggningslagen. Såsom flera remissinstanser framhållit är dock syftet med anläggningslagen att tillskapa gemensamma anläggningar som är avsedda att komplettera de deltagande fastigheterna med gemensamma funktioner, medan avsikten med exploateringssamverkan är en helt annan. Anläggningar enligt anläggningslagen skall således i princip vara av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna, medan exploateringssamverkan är tidsbegränsad. En omfattande samordning mellan anläggningslagen och reglerna om exploaterings-samverkan framstår därför inte som lämplig.

En annan möjlighet är att ge exploateringssamverkan formen av en fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen. Därigenom skulle de önskemål om ett sammanhållet förfarande, som framförts av vissa remissinstanser, kunna tillgodoses. Fastighetsregleringsinstitutet medger emellertid inte marköverföringar i den omfattning som behövs vid exploateringssamverkan. Det beror bl. a. på att fastighetsbildningslagens tilldelningsregler i princip förutsätter att en fastighetsreglering inte skall leda till att en fastighets användningssätt förändras (5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen). Exploateringssamverkan däremot leder normalt till en förändrad användning av de berörda fastigheterna. Dessutom kan inte fastighetsbildningslagens ersättningsregler oförändrade användas för de ersättnings-situationer som uppkommer i samband med exploateringssamverkan. En lagteknisk lösning inom fastighetsbildningslagens ram skulle därför förutsätta ändringar av principiell natur i reglerna om storleksförändringar och lagens ersättningssystem. Därtill skulle det bli nödvändigt att införa regler om ett nytt samfällighetsinstitut. En sådan förändring leder till två principiellt skilda typer av fastighetsregleringar i fastighetsbildningslagen som det skulle bli svårt att på ett tydligt sätt hålla isär. Inte heller en sådan lösning bör därför genomföras.

Bl. a. hovrätten över Skåne och Blekinge och hovrätten för Nedre Norrland har föreslagit att bestämmelserna om exploateringssamverkan tas upp i en särskild lag. Lagen skulle enligt hovrätterna kunna utformas så att den i behövlig omfattning hänvisar till reglerna i anläggningslagen. De speciella regler som behövs för att genomföra fastighetsregleringar vid exploateringssamverkan och som av systematiska skäl inte hör hemma vare sig i 5 eller 8 kap. fastighetsbildningslagen kan enligt hovrätterna med fördel placeras i den särskilda lagen.

Jag ansluter mig till de båda hovrätternas åsikt att reglerna om exploateringssamverkan bör tas in i en särskild lag. Detta kan vara lämpligt också av det skälet att det framdeles kan visa sig att reglerna om exploateringssamverkan kan utnyttjas även för andra syften än exploatering för bebyggelse. Den särskilda lagen bör benämnas lag om exploateringssamverkan.

I lagen bör tas upp bestämmelser om bildande av exploateringssamfällighet inom vilken de olika fastighetsägarintressena skall samordnas. Bestämmelserna bör i huvudsak motsvara dem som i utredningens förslag har tagits in i anläggningslagen. Markfrågorna bör som utredningen har föreslagit behandlas vid en fastighetsreglering. För att vinna ökad åskådlighet bör emellertid i konsekvens med vad jag nyss anförde de undantagsregler, som behövs för att syftet med exploateringssamverkan skall kunna fullföljas, placeras i den särskilda lagen i stället för i fastighetsbildningslagen. På så sätt blir skillnaden tydligare mellan fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen i allmänhet och fastighetsreglering i syfte att genomföra exploateringssamverkan.

När det gäller förvaltningen av exploateringssamfälligheter delar jag

utredningens uppfattning att reglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter bör tillämpas. Några avgörande invändningar mot detta har inte framförts av remissinstanserna. Lagen är avsedd att passa för olika typer av samfälligheter och har ett regelsystem som är väl lämpat även för förvaltning av exploateringssamfälligheter.

2.1.4 Lagrådets allmänna synpunkter på förslagen

Lagrådet har uttryckt tveksamhet i flera avseenden beträffande förslaget till lag om exploateringssamverkan (bilaga 4). Lagrådet har särskilt uppehållit sig vid anpassningen av den nya lagen till den nu gällande byggnadslagstiftningen och anser att det sätt på vilket anpassningen har skett inte går fritt från invändningar. Det gäller främst grunderna för fördelningen av den vinning som exploateringssamverkan väntas medföra. Lagrådet vill emellertid inte motsätta sig att förslaget genomförs, i vart fall inte om vad lagrådet anför beträffande principerna för fastställande av andelstal godtas.

Jag kommer i det följande att närmare utveckla min syn på de frågor som lagrådet tar upp. Redan nu vill jag emellertid anmäla att jag i allt väsentligt vidhåller det förslag som remitterades till lagrådet (bilaga 3).

2.2 Förutsättningar för att bilda en exploateringssamfällighet

2.2.1 Grundläggande villkor

De grundläggande villkoren för att exploateringssamverkan skall få komma till stånd har utredningen tagit in i förslaget till ny plan- och bygglag. Bestämmelserna återfinns i 11 kap., som avhandlar vissa frågor om plangenomförande (11 kap. 22 §).

Enligt utredningsförslaget är exploateringssamverkan avsedd att användas inom sådana områden där det är angeläget att området bebyggs i ett sammanhang med hänsyn till den framtida utvecklingen av samlad bebyggelse eller för att ett planmässigt byggande skall främjas inom ett område med samlad bebyggelse eller av någon annan jämförlig orsak. Dessutom förutsätts att området är uppdelat mellan flera fastigheter på ett sådant sätt att åtgärder för områdets ändamålsenliga bebyggande härigenom försvåras. Förslaget, som är utformat i nära anslutning till expropriationsgrunderna i 2 kap. 1 § expropriationslagen, innebär således att området skall avgränsas på planmässiga grunder.

Förslaget innebär vidare att det är kommunerna som i ett särskilt beslut – ett markförordnande – anger de närmare villkoren för exploateringssamverkan, såsom syftet med den avsedda exploateringen och avgränsningen av samverkansområdet.

Mitt förslag bygger på samma grundläggande tankar som utredningsförslaget, nämligen att exploateringssamverkan skall vara avsedd att användas om det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att i ett

sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra anordningar för bebyggelsen.

Det bör dessutom krävas att exploateringssamverkan inte får ske om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på något annat sätt. Om fastighetsägarna t. ex. vill samverka för att få till stånd endast en gemensambetsanläggning torde detta önskemål kunna tillgodoses enbart med hjälp av anläggningslagen. I sådana fall bör alltså exploateringssamverkan inte få ske.

Enligt min mening bör också en viss samhällsekonomisk lämplighetsavvägning göras innan en exploateringssamverkan beslutas. Jag föreslår därför en regel som liknar expropriationslagens avvägningsregel i detta hänseende (2 kap. 12 § första stycket expropriationslagen).

Nuvarande byggnadslagstiftning innehåller emellertid inte något planinstitut som kan fylla samma funktion som markförordnandet har i utredningsförslaget. Eftersom det inte är lämpligt att nu införa ett nytt institut i byggnadslagen, bör de grundläggande villkoren i stället anges i den nya lagen. De bör utformas så att kommunen får det reella inflytandet i sådana frågor som avser företagets tillåtlighet och avgränsning. Kommunen bör således ha vetorätt mot exploateringssamverkan.

Initiativ till exploateringssamverkan

Enligt utredningsförslaget ligger det formella initiativet till exploateringssamverkan hos kommunen. Rätt att söka exploateringsförrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten skall därefter tillkomma fastighetsägare inom området och byggnadsnämnden. Det är dock enligt förslaget inget som hindrar att en fastighetsägare ansöker om förrättning innan ett markförordnade har beslutats.

Eftersom någon motsvarighet till markförordnande inte kommer att finnas i mitt förslag, bör ansökan om förrättning utgöra den formella inledningen till samverkansförfarandet. Detta innebär naturligtvis inte att kraven på kommunens beslutsunderlag i form av t. ex. översiktliga planer kommer att bli lägre. Av naturliga skäl måste ju kommunen ha ett fylligt underlagsmaterial för att kunna ta ställning till frågan om exploateringssamverkan. Även med denna ordning anser jag att en exploateringsförrättning bör kunna påkallas av såväl fastighetsägare som byggnadsnämnden. Ansöker fastighetsägare om förrättning och kommunen motsätter sig ansökningen bör förrättningen inställas. Ansöker byggnadsnämnden om exploateringssamverkan mot markägarnas vilja, faller å andra sidan samverkansfrågan på det opinionsvillkor som jag återkommer till senare.

Avgränsning av samverkansområdet

Avgränsningen av det område, inom vilket samverkan skall ske, är en viktig fråga i inledningen av förfarandet. Gränsdragningen har direkt betydelse för vilka fastigheter som får möjlighet att delta i exploateringen och som därmed kan få del av företagets avkastning. Eftersom exploaterings-

samverkan i första hand bör ses som ett medel att genomföra kommunala planintentioner, bör gränserna för samverkansområdet som jag nyss anförde bestämmas utifrån planmässiga principer, dvs. efter vad som är lämpligt att planlägga i ett sammanhang. Därvid bör också enskildas intressen tillbörligen beaktas. Detta medför som jag tidigare betonat att kommunen måste få ett avgörande inflytande på områdets huvudsakliga avgränsning. Det förutsätter också, när samverkan skall avse ett område med stads- eller byggnadsplan, att arbetet med planen har fortskridit så långt att kommunen har en klar uppfattning i frågan om den planmässiga avgränsningen av samverkansområdet. Formellt bör det slutgiltiga beslutet om gränserna för samverkansområdet meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten i förrättningen, men reellt bör alltså kommunens ställningstagande vara helt avgörande för fastighetsbildningsmyndighetens beslut i denna del. Kommunen kan i sin prövning bl. a. väga in de kommunalekonomiska konsekvenserna av en exploatering och därmed sammanhängande utbyggnad av kommunal service.

En nödvändig förutsättning för att exploateringssamverkan över huvud taget skall få komma till stånd bör enligt min mening vara att kommunen har tillstyrkt det. Kommunens tillstyrkan till exploateringssamverkan bör fattas av kommunfullmäktige. Anledningen härtill är att frågan om huvudmannaskapet för en exploatering har mycket stor såväl principiell som praktisk betydelse för kommunen. Speciellt påtagligt är detta när exploateringssamverkan syftar till att genomföra en stadsplan eftersom kommunen enligt byggnadslagen har ett stort genomförandansvar för sådana planer. Vad fullmäktige angett i fråga om samverkansområdets huvudsakliga avgränsning bör också vara bindande för förrättningen.

Som jag tidigare framhållit skall exploateringssamverkan kunna utnyttjas bl. a. för att underlätta genomförandet av befintliga detaljplaner där markägandet är splittrat. Samverkansområdet bör därför även kunna omfatta ett redan tidigare detaljplanelagt område. Det bör också kunna omfatta en del av ett sådant område, t. ex. ett kvarter, eller i övrigt en begränsad del av ett område med en gällande plan som av någon anledning inte har blivit genomförd.

Det torde ibland vara olämpligt att fastställa en detaljplan för hela det område som bör omfattas av exploateringssamverkan. Vid främst fritidsbebyggelse torde sekundära grönområden, dvs. områden som inte fordrar gemensam skötsel men ändå utgör en förutsättning för den tillkommande bebyggelsen, kunna lämnas utanför detaljplanen, i den mån förutsättningarna inte är sådana att områdena bör tas upp i planen som mark för jord- och skogsbruksändamål. Detta innebär att värdeutfallet av en detaljplan i vissa situationer kommer att fördelas mellan samtliga fastighetsägare inom ett samverkansområde trots att detaljplanen inte omfattar alla fastigheterna. Exploateringssamfälligheten och därmed avgränsningen av området för samverkan skall för övrigt kunna bestämmas innan en detaljplan antas.

Lagrådet diskuterar ingående grunderna för vinstfördelning vid exploateringssamverkan. Jag vill redan nu ta upp en av de frågor som lagrådet avhandlar, nämligen den som gäller vilka fastighetsägare som skall få ta del av vinsten.

Lagrådet finner det särskilt anmärkningsvärt att den som inte äger mark inom en detaljplan, som skall genomföras genom samexploatering, men medverkar i företaget genom att han har exploateringsbar mark i närheten skall få ta del av vinsten, trots att hans mark inte underkastas några bindande föreskrifter av plankaraktär. Lagrådet motsätter sig ändå inte förslaget på denna punkt.

Som jag tidigare har uttalat avses förslaget om exploateringssamverkan ge ökade och effektivare möjligheter att inom områden med splittrat ägoinnehav till marken samordna fastighetsägarna i ett gemensamt företag för att genomföra de åtgärder för bebyggelse m. m. som förutsätts i stadsplaner och byggnadsplaner. Samtidigt åsyftas med exploateringssamverkan att det värdeutfall som en ny eller ändrad stadsplan eller byggnadsplan medför skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna i förhållande till deras ursprungliga ägoinnehav även om planen omfattar endast en viss del av samverkansområdet. Sistnämnda förhållande står, som lagrådet påpekat, i viss motsättning till gällande lagstiftning. Enligt min mening är det emellertid av vikt att sådana slumpmässiga värdeutfall som i dag kan uppkomma vid planläggning tas bort vid ett gemensamt plangenomförande av fastighetsägarna inom ett samverkansområde. En bestämmelse härom ser jag också som en nödvändig förutsättning för att få till stånd samverkan mellan fastighetsägarna. Dessa är ju inbördes beroende av att kunna genomföra planen i ett sammanhang.

Jag vill emellertid samtidigt framhålla att det i och för sig kan vara önskvärt att en detaljplan överensstämmer med samverkansområdet. Så kommer också att vara fallet i flertalet samverkansföretag, särskilt vid förtätning och sanering av bebyggelse. I vissa speciella situationer, främst vid samverkan för fritidsbebyggelse, kan det dock inträffa att en byggnadsplan omfattar endast en del av samverkansområdet. Det är dock att märka att samverkansområdets omfattning alltid bedöms av kommunfullmäktige och därvid prövas bl. a. ur plansynpunkt. Om kommunen ytterligare vill säkerställa markanvändningen inom de delar av ett samverkansområde som inte omfattas av byggnadsplanen, kan byggnadslagens bestämmelser om fastställd generalplan utnyttjas. Enligt min mening ges härigenom tillfredsställande möjligheter att säkerställa en önskad markanvändning.

Som jag tidigare framhållit är det väsentligt att enskild exploateringssamverkan står i överensstämmelse med kommunens syn på exploateringsgenomförande. Vid det ställningstagande kommunfullmäktige gör i fråga om lämpligheten av att överlämna exploateringen till fastighetsägarna skall hänsyn tas till behovet av att bebyggelseåtgärder och med bebyggelsen sammanhängande anordningar utförs eller förbättras i ett sammanhang. Åtgärderna bör också vara sådana att de med hänsyn till

bl. a. omfattning, teknisk komplexitet och sakägarnas kompetens är lämpliga för fastighetssamverkan. Åtgärder som lika gärna kan genomföras av fastighetsägarna var för sig eller gemensamt med stöd av anläggningslagen bör däremot inte omfattas av exploateringssamverkan. Det kan också finnas skäl för kommunen att särskilt bedöma fastighetsägarnas förutsättningar att genomföra den begärda exploateringen. Speciellt gäller det när samverkan avser genomförandeåtgärder inom områden med fastställd stadsplan. Fullföljs inte exploateringen har kommunen i dessa fall nämligen skyldighet att upplåta gator eller andra allmänna platser.

För att få samverkansinstitutet effektivt krävs, som remissinstanserna också framhållit, att regler tillskapas för fastighetsägarnas anslutning till samverkansformen och att behövlig mark ställs till förfogande. Jag återkommer i det följande till dessa frågor.

2.2.2 Deltagande i exploateringssamverkan

Exploatering för bebyggelse innebär alltid ett visst ekonomiskt risktagande. Enligt utredningen bör därför en fastighetsägare inte mot sin vilja kunna tvingas in i ett samexploateringsföretag. Flera remissinstanser, bl. a. hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, Sveriges villaägareförbund samt flera kommuner, har riktat kritik mot utredningens förslag och framhållit att det under vissa förutsättningar bör finnas möjlighet att tvångsvis förordna att en fastighet skall ingå i en exploateringssamfällighet för att institutet skall bli tillräckligt effektivt. Jag kan inte ansluta mig till den kritiken.

Det får anses vara ett allmänt intresse att en exploateringssamfällighet får möjlighet att genomföra hela exploateringen inom samverkansområdet, även om någon eller några markägare inom området avböjer att delta. Om det allmänna genom översiktliga planer och detaljplaner har tagit ställning till att exploatering av ett visst område bör ske, är det också ett allmänt intresse att sådana beslutade planer genomförs. Jag anser emellertid att det är tillräckligt att de som deltar i exploateringssamverkan ges möjlighet att, i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen, ta i anspråk mark från sådana fastighetsägare som valt att stå utanför samverkan. Man behöver alltså inte kräva att dessa fastighetsägare direkt deltar i samverkan. Jag förordar således den principiella lösning som utredningen föreslagit och som innebär att erforderlig mark skall kunna ställas till exploateringssamfällighetens förfogande utan krav på tvångsanslutning av fastighetsägare som valt att ställa sig utanför samverkan.

Rätten till inlösen av mark från icke deltagande fastighetsägare bör dock enligt min mening inte gälla oinskränkt. Fastighetsägaren kan ha ett berättigat intresse av att – förutom att få framföra sina synpunkter vid prövningen av frågan om exploateringssamfällighetens bildande – kunna påverka samverkansområdets avgränsning och få frågan om inlösen av marken prövad. Särskilda regler härom bör således införas. Inte heller bör det finnas möjlighet att lösa in mark med byggnader som står i huvudsaklig överensstämmelse med planen.

En fastighetsägare som avböjer att delta skall inte ha del av företagets avkastning. Han skall å andra sidan inte heller lida någon ekonomisk förlust genom att stå utanför exploateringsföretaget. För den mark som fastighetsägaren genom fastighetsreglering avträder till exploateringssamfälligheten bör därför utgå ersättning som i princip motsvarar markens värde före den eventuellt nya planläggningen. Fastighetsägarens ersättning bör således motsvara vad som skulle ha betalats om kommunen hade löst in marken.

Jag föreslår därför att bestämmelserna om exploateringssamverkan utformas så att de ger exploateringssamfälligheten möjlighet att genom fastighetsreglering ta i anspråk mark från icke deltagande fastigheter inom samverkansområdet, om marken behövs för att genomföra samverkansföretaget. Denna möjlighet bör dock avse endast områden med stads- eller byggnadsplan som har fastställts efter det att exploateringssamfälligheten har bildats, dvs. områden som har varit föremål för prövning av planmyndigheten i planärendet. Jag återkommer senare (avsnitt 2.3.2) till denna fråga. Det bör också föreskrivas att ersättningen därvid skall bestämmas med bortseende från inverkan av sådan plan. Det sagda innebär bl. a. att dessa föreskrifter om inlösen och om ersättning inte blir tillämpliga, när exploateringssamverkan skall komma till stånd inom ett område med en gällande plan som inte avses att ändras.

Utredningens förslag, vilket jag således godtar, innebär sammanfattningsvis att någon tvångsanslutning till exploateringsföretaget inte skall få ske. Utöver de skäl för detta som jag tidigare har anfört vill jag framhålla att frivillighet i deltagandet skapar större förutsättningar för att den gemensamma förvaltningen skall fungera tillfredsställande. Man är överens från början och samarbetar med gemensam målsättning. Det bör medföra att det blir lättare att få exploateringssamverkan till stånd. Härtill kommer att det är enbart de fastighetsägare som är med i samfälligheten som får del i den uppkomna avkastningen eller som får bära eventuella förluster. Går man med, kan fastigheten, inklusive andelen i exploateringssamfälligheten, säljas och fastighetsägaren på så sätt få del av den förväntade avkastningen. Väljer fastighetsägaren att stå utanför, blir den mark som skall ingå i exploateringen genom fastighetsreglering överförd för fördelning mellan de deltagande fastigheterna till det värde marken hade före planen.

I betänkandet framhålls att fastigheter vilkas andel i samfällid mark har sådant obetydligt värde att någon ersättning enligt 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen normalt inte utgår vid överföring av mark från en samfällighet, inte skall få ingå i en exploateringssamfällighet. Vidare framhålls att mark och byggnader som inte påverkas av exploateringen inte skall få påverka andelstalen.

Enligt min mening kan det vara en fördel om även en fastighetsägare som inte har annan mark än den egna tomten kan delta i samverkan. Han kan ha intresse av att kunna påverka t. ex. frågan om utbyggnad av gator och va-anläggningar samt utformningen av den yttre miljön i sitt område.

Känslan av samhörighet och ett gemensamt intresse inom samverkansområdet torde allmänt sett stärkas med en sådan lösning. Jag förordar således att i en exploateringssamfällighet skall kunna ingå samtliga fastigheter inom området, oavsett om de bidrar med mark till exploateringsföretaget eller ej. Samtidigt bör dock bestämmelserna utformas så att det är endast de fastigheter som bidrar med mark som får rätt till marktilldelning i företaget.

I de fall en fastighet endast har en andel med ett obetydligt värde i samfällad mark inom samverkansområdet anser jag i likhet med utredningen att denna fastighet inte bör få ingå i företaget. Det intresse en sådan andelsägare har av företaget får nämligen anses vara alltför svagt.

2.2.3 Övriga villkor för att inrätta en exploateringssamfällighet

Som villkor för att få inrätta en exploateringssamfällighet gäller enligt utredningsförslaget ett opinions- och ett båtnadsvillkor enligt samma principer som i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Som jag nyss förordade skall en fastighetsägare inte mot sin vilja kunna åläggas att delta i exploateringssamverkan. Man kan då fråga sig om villkor av detta slag behövs.

Opinionsvillkoret

Ett system med enbart frivilligt deltagande får som resultat att de som är positiva till exploateringen deltar i företaget, medan de som är negativa ställer sig utanför. De positiva får genom exploateringssamfälligheten vissa legala möjligheter, bl. a. i princip rätt till tvångsvis fastighetsreglering och rätt att genomföra behövliga åtgärder inom samverkansområdet även på de fastigheter vilkas ägare avböjt att delta i exploateringsföretaget. Avkastningen fördelas mellan de fastighetsägare som deltagit. Ett opinionsvillkor får i det sammanhanget den betydelsen att det krävs en viss uppslutning bland fastighetsägarna inom ett tänkt exploateringsområde för att de som är positiva till en exploatering skall kunna använda sig av dessa möjligheter. Om något opinionsvillkor inte föreskrivs, kan ett fåtal markägare med ett kanske mycket litet markinnehav genomdriva en exploatering mot flertalet fastighetsägars vilja och själva tillgodogöra sig hela avkastningen av verksamheten. Detta är enligt min uppfattning inte acceptabelt. Grundtanken med exploateringssamverkan är gemensam exploatering och inte att ett fåtal markägare skall få rätt att tvångsvis skaffa sig förfoganderätten till övrig mark inom ett exploateringsområde. Mot den här bakgrunden anser jag i likhet med utredningen att det är nödvändigt med ett opinionsvillkor vid exploateringssamverkan.

Erfarenheterna av opinionsvillkoret så som det är utformat i anläggningslagen är såvitt bekant goda. Det ger möjlighet till en smidig och ändamålsenlig tillämpning och lämpar sig enligt min mening väl även för den nya lagen. Någon motsvarighet till undantagsregeln i 7 § andra stycket anläggningslagen bör dock inte gälla vid exploateringssamverkan. Enligt

den regeln behöver inte opinionsvillkoret uppfyllas om behovet av en anläggning är synnerligen angeläget. Är en exploatering synnerligen angelägen från kommunens synpunkt men saknas ändå en positiv opinion, bör frågan i stället lösas genom att kommunen själv går in som huvudman.

Hyresgäster som bor inom samverkansområdet har enligt utredningsförslaget tilldelats samma ställning som enligt anläggningslagen med det undantaget att de inte har någon initiativrätt. Det innebär att hyresgästernas mening, som den kommer till uttryck genom hyresgästorganisation, skall beaktas vid opinionsprövningen, att hyresgästorganisationen skall under rättas om förrättningen, sammanträden och beslut samt att organisationen har fullföljdsrätt.

En ledamot i *lagrådet* har anslutit sig till utredningsförslaget i denna fråga.

För egen del anser jag inte att det finns skäl att ge hyresgästerna samma ställning i en exploateringsförrättning som i en anläggningsförrättning. Exploateringsförrättningen avser i första hand frågan om vem som skall vara huvudman för att genomföra olika exploateringsåtgärder, om det skall vara kommunen, de enskilda fastighetsägarna var för sig eller om det skall ske genom exploateringssamverkan. Den frågan saknar direkt intresse för hyresgästerna.

En anläggningsförrättning avser däremot ofta frågor om miljöutformningen och har därigenom ett mer påtagligt intresse för hyresgästerna. Hyresgästernas möjligheter att ta till vara sina intressen när en detaljplan upprättas och när *gemensamhetsanläggningar för hyresfastigheter* skall inrättas är desamma oavsett om exploateringssamverkan sker eller inte. Vid den fastighetsreglering som ingår som ett led i exploateringssamverkan – liksom vid annan fastighetsreglering – skall dessutom särskilda skyddsregler för hyresgäster och andra nyttjanderättshavare iakttas. Bl. a. gäller därvid att hyresrätt i en fastighet som undergår fastighetsreglering inte får rubbas. Överförs byggnaden till annan fastighet, krävs att den nya fastighetsägaren säger upp hyresavtalet inom en månad. I annat fall gäller avtalet mot honom (7 kap. 29 § jordabalken). Hyresgästerna är även sakägare vid fastighetsregleringen om deras rätt berörs.

Från dessa utgångspunkter anser jag att opinionsvillkoret vid exploateringssamverkan bör utformas med 7 § första stycket anläggningslagen som förebild med undantag av reglerna om hyresgästernas inflytande. Bestämelsen bör utformas så att samverkan inte får inrättas, om fastighetsägarna inom samverkansområdet mera allmänt motsätter sig samverkan och har beaktansvärda skäl för det. Vid den prövningen skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av samverkan.

Båtnadsvillkoret

Exploateringssamverkan medför som jag nyss nämnde vissa möjligheter att genom fastighetsreglering tvångsvis förfoga över mark och byggnader inom exploateringsområdet. Sådana tvångsmöjligheter bör inte tillskapas.

om inte samverkansföretaget är ekonomiskt motiverat. Det är också från samhällsekonomisk synpunkt önskvärt att exploatering för bebyggelse sker med sund ekonomi. Omständigheter av detta slag talar i och för sig för att den nya lagen bör innehålla inte bara ett opinionsvillkor utan också krav på att exploateringen skall medföra en viss båtnad. En båtnadsprövning ger dessutom sakägarna den fördelen att de får hjälp med en opartisk bedömning av företagets konsekvenser när de skall ta ställning till om de skall delta i samverkan eller inte.

Det kan emellertid å andra sidan vara svårt att alltid påvisa att ett exploateringsföretag medför någon direkt båtnad. Så kan i synnerhet vara fallet vid förnyelse- och förtättningsverksamhet inom äldre bebyggelseområden. Oftast är själva markexploateringen där inte huvudmålet utan snarare en höjning av standarden på bebyggelsen och anslutande anordningar samt omvandling av områdets miljö i dess helhet.

Jag anser med hänsyn härtill att det för en exploateringssamverkan inte bör uppställas ett krav på att företaget skall vara vinstgivande för att det skall få komma till stånd. Vid detta ställningstagande har jag också tagit särskild hänsyn till att deltagande i samverkan enligt mitt förslag inte innehåller några regler om tvångsanslutning till företaget utan grundar sig på frivillighet från fastighetsägarnas sida.

Viss redovisning av företagets ekonomiska konsekvenser anser jag likväl bör företas. Som jag nyss påpekade kan det vara värdefullt för fastighetsägarna när de skall bedöma om de skall delta i samverkan eller ej. För att tillgodose detta intresse är det emellertid enligt min mening tillräckligt att förrättningsmannen vid sammanträde med sakägarna för bildande av en exploateringssamfällighet redovisar de ekonomiska konsekvenserna och övriga förutsättningar för samverkan.

2.2.4 *Exploateringsbeslut*

Enligt utredningens förslag skall en exploateringssamfällighet bildas när fastighetsbildningsmyndigheten efter prövning av uppställda villkor meddelar ett exploateringsbeslut. Detta skall meddelas i så nära anslutning som möjligt till beslutet att anta detaljplan för området. Enligt utredningen kan det vara lämpligt att exploateringsbeslutet fattas under tiden mellan detaljplanens utställande och dess antagande. För att ge exploateringssamfälligheten tillfälle att vid planläggningen uppträda som part gentemot kommunen har utredningen föreslagit en möjlighet att meddela ett preliminärt exploateringsbeslut. I ett sådant beslut skall anges exploateringsens ändamål samt deltagande fastigheter och deras andelstal. Mot detta beslut skall talan inte få föras och det skall gå i verkställighet omedelbart.

Jag delar utredningens uppfattning att en exploateringssamfällighet skall bildas genom att fastighetsbildningsmyndigheten – efter det kommunfullmäktige har tillstyrkt samverkan och prövning av villkoren för exploateringsamverkan skett – meddelar ett exploateringsbeslut.

Förslaget om preliminära exploateringsbeslut har emellertid kritiserats av remissinstanserna. Bl. a. har framhållits svårigheterna att pröva opinionsvillkoret, eftersom många markägare torde vilja avvakta en redovisning av företagets ekonomiska villkor, innan de tar ställning till om de vill delta i exploateringen eller ej.

Jag ansluter mig till remisskritiken på den här punkten. Någon möjlighet till ett preliminärt exploateringsbeslut i den form som utredningen föreslagit bör inte finnas. Syftet att få till stånd en förhandlingspart till kommunen under planarbetet bör visserligen tillgodoses, men det bör ske genom att det egentliga exploateringsbeslutet får fattas i ett tidigt skede i processen. Beslutet bör därför kunna delas upp så att frågorna om samverkans ändamål och omfattning samt vilka fastigheter som ingår i exploateringssamfälligheten meddelas i ett första beslut, medan frågor om bl. a. andelstal och om behövliga föreskrifter för exploaterings utförande tas upp i senare beslut. Exploateringsbeslutet behöver inte nödvändigtvis fattas mellan detaljplanens utställande och antagande. Beslutet bör även kunna helt eller delvis meddelas tidigare. Innan exploateringsbeslutet, alternativt ett delbeslut, får fattas, måste naturligtvis fastighetsbildningsmyndigheten utreda förutsättningarna för företaget och komplettera bedömningsunderlaget så långt att en prövning av opinionsvillkoret och andra villkor kan ske.

2.3 Den ekonomiska regleringen

2.3.1 Andelstal

Kostnaderna för exploateringssamverkan och de fördelar som kan vinnas genom denna bör fördelas efter andelstal. Fastighetsägare som avböjer att delta bör inte ha del av företagets avkastning men å andra sidan inte heller ha något ansvar för kostnader med anledning av företaget. Detta överensstämmer med utredningens förslag. Andelstalen skall enligt förslaget återspegla marknadsvärdet av den mark med vilken varje fastighet bidrar till det gemensamma företaget. Därvid skall man bortse från inverkan av den detaljplan som tillkommit för att genomföras med samexploateringen.

Endast ett fåtal remissinstanser har berört frågan om andelstal. Sveriges villaägareförbund menar att andelstalen måste beräknas efter enkla grunder, om institutet skall bli effektivt. Länsstyrelsen i Stockholms län anser att läge och andra fördelar samt särskilda tillgångar och belastningar skall vägas in.

När det gäller fastigheter som bidrar med mark till exploateringen innebär förslaget i betänkandet att markens värde före den nya detaljplanen skall läggas till grund för uppskattning av delaktigheten i exploaterings-samfälligheten. Detta torde i flertalet fall leda till att andelstal enkelt kan åsättas deltagande fastigheter i proportion till arealen av den mark fastigheten bidrar med till det gemensamma företaget. Utredningens huvudregel kan emellertid enligt min mening leda till olämpliga resultat i vissa fall.

Markvärdet – med vilket torde förstås ett värde som bestäms enligt expropriationslagens regler – är ju nämligen i hög grad beroende av det pågående användningssättet. Andelstalen kan alltså bli olika beroende på vilken användning som pågår även om fastigheterna bidrar med lika mycket mark till exploateringsföretaget. Jag anser därför att andelstalen – som bl. a. reglerar hur stor del av avkastningen som skall tillfalla respektive fastighet – bör bestämmas med utgångspunkt i främst hur stor areal mark varje fastighet bidrar med till exploateringsföretaget. Om värdet av den mark som respektive fastighet bidrar med inte motsvarar det således bestämda andelstalet bör skillnaden utjämnas i pengar. Med värdet av marken menar jag här den löseskilling eller intrångsersättning som skulle utgå enligt 4 kap. expropriationslagen vid en expropriation. Uppkommer i övrigt skada för fastighetsägaren bör den också ersättas på samma sätt som i expropriationslagen (4 kap. 1 § första stycket). Det kan t. ex. vara fråga om förluster i en jordbruksrörelse till följd av mindre produktiv areal eller ökade kostnader för omdisponering av fastigheten när en byggnad har rivits.

Lagrådet har föreslagit att andelstalet skall bestämmas främst med hänsyn till marknadsvärdet av den för exploatering tillgängliga mark av fastigheten som ingår i samverkansområdet men med bortseende från byggnader m. m. Förslaget innebär bl. a. att hänsyn därvid skall tas även till s. k. förväntningsvärden, dvs. värden som grundas på förväntningar om ändring i markens tillåtna användningssätt. Som grund för sitt ställningstagande anför lagrådet i huvudsak dels att denna princip tillämpas vid fastighetsregleringar enligt fastighetsbildningslagen, dels att fastighetsägare riskerar att återfå en betydande del av tillskjutet realvärde i pengar i stället för i mark, dels att det för fastighetsägarna torde framstå som mest naturligt att andelstalen bestäms i förhållande till marknadsvärdet.

I och för sig delar jag lagrådets uppfattning att marknadsvärdeprincipen skulle ansluta väl till gällande ordning. Många gånger skulle den troligen också fungera tillfredsställande. Som jag nyss har framhållit skulle emellertid en sådan princip i vissa fall få olämpliga konsekvenser. Visserligen är det – som lagrådet framhåller – i princip markens värde som skall ligga till grund för tilldelningen vid fastighetsregleringar enligt fastighetsbildningslagen. Enligt min mening är det emellertid inte jämförbara situationer som föreligger vid traditionella fastighetsregleringar och vid exploateringssamverkan. Traditionella fastighetsregleringar syftar i första hand till att åstadkomma förbättringar av fastighetsindelningen inom ramen för den pågående markanvändningen. Omregleringar inom ramen för en exploateringssamverkan däremot syftar till en förändring av markanvändningen. Jag anser att det är mera naturligt att tilldelningen vid exploateringssamverkan i princip bestäms med hänsyn till det värde marken har för exploateringsföretaget och inte till det värde den kan ha med hänsyn till den pågående användningen eller med hänsyn till förväntningar om en annan

markanvändning. Med ett sådant synsätt ligger det närmast till hands att utgå i första hand från markens areal när andelstalen skall bestämmas.

Jag vill också framhålla att, så snart planläggning för bebyggelse har påbörjats bebyggelsemarken till följd av förväntningar om en annan markanvändning normalt får ett högre värde än den från bebyggelsesynpunkt mindre lämpliga marken, t. ex. vägmark och parkmark. En av grundtankarna bakom förslaget om exploateringssamverkan är som jag nyss har redovisat att värdeutfallet inom ett samverkansområde skall bli lika stort, oavsett om marken behövs för enskilt bebyggande eller för allmän plats, eftersom båda kategorierna är nödvändiga för den planerade bebyggelsen. Om förväntningsvärden av detta slag skulle få påverka värdeutfallet vid en exploateringssamverkan, skulle syftet med de föreslagna reglerna delvis motverkas.

Jag tror vidare att en marknadsvärdeprincip som grund för andelstalen skulle upplevas som orättvis av flertalet fastighetsägare. Speciellt påtaglig blir enligt min mening orättvisan i de fall en fastighets värde grundas på en förväntan om att få genomföra en annan markanvändning än den som faktiskt medges genom exploateringssamverkan. Den angivna principen torde upplevas som orättvis även i de fall en fastighet har ett mycket lågt värde – t. ex. till följd av att samhället har infört långtgående restriktioner för markanvändningen i syfte att tillvarata allmänna intressen – och därigenom får en mycket liten andel av planens värdeutfall, trots att hans fastighet kanske har den största betydelse för att exploateringen skall komma till stånd.

Sammanfattningsvis anser jag således att övervägande skäl talar för den regel som jag nyss förordade, nämligen att andelstalen skall bestämmas med hänsyn främst till arealen av den mark som är tillgänglig för exploateringsföretaget.

Den föreslagna regeln skall ses som en huvudregel. Det kan emellertid vara olämpligt att låsa tillämpningen alltför hårt eftersom förhållandena kan vara vitt skilda, t. ex. vid en enkel exploatering för fritidsbebyggelse och en innerstadssanering. Förrättningsmännen bör därför ha viss frihet vid bestämmande av andelstalen.

Som jag tidigare uttalat (avsnitt 2.2.1) bör ett samverkansområde även kunna omfatta ett redan tidigare detaljplanelagt område där planen inte är avsedd att ändras. Syftet att åstadkomma en vinstutjämning mellan fastighetsägarna bortfaller dock i detta fall, eftersom den värdehöjning som planen medför redan har inträtt, när frågan om exploateringssamverkan aktualiseras. Vid värdering av mark är det här inte rimligt att bortse från inverkan av den plan som skall genomföras, utan värderingen måste grundas på de planförhållanden som rådde när ansökan om exploateringsförrättningen gjordes.

Om fastighetsindelningen är okomplicerad och bebyggelseförutsättningarna är likartade inom huvuddelen av samverkansområdet, vilket många gånger torde vara fallet, bör den nu föreslagna grunden för andelstal i

kombination med värdejämförelsen i praktiken inte möta några svårigheter. När förhållandena är komplicerade eller berörda markägare är oense om marknadsvärdena, torde det däremot bli nödvändigt med en mera ingående prövning av frågan.

I fråga om fastigheter som deltar i exploateringen men som ej bidrar med mark till företaget bör andelstalen bestämmas efter en uppskattning av exploateringens nytta för dem.

2.3.2 Tillskott och tilldelning

För att fördela kostnader och avkastning mellan fastigheter som avstår mark i exploateringssamverkan har i betänkandet föreslagits följande tre principiellt olika metoder.

1. Samfälligheten förvärvar all mark som berörs av exploateringsåtgärder, genomför företaget och realiserar värdet. Avkastningen fördelas sedan efter andelstal i pengar.

2. Markbyte genomförs mellan berörda fastigheter så att delägarna får byggbar mark i förhållande till sina andelstal. Därefter svarar delägarna för att realisera värdet av den byggbara mark de tilldelats.

3. Några markbyten för anpassning till detaljplanen genomförs inte. Fastighetsägaren betalar i stället en exploateringsavgift, som motsvarar värdehöjningen för hans fastighet, till samfälligheten. Sedan företaget slutförts fördelas överskottet efter andelstalen.

Vilken av dessa metoder som bör väljas beror enligt utredningen på situationen i det enskilda fallet. Förslaget innebär dock att avkastningen i första hand fördelas genom marköverföring. Systemet med exploateringsavgifter ses främst som ett komplement till marköverföring i sådana fall då tillkommande bebyggelsemöjligheter inte går att fördela enligt andelstal mellan deltagande fastigheter.

Att marköverföringsalternativet skall tillämpas i första hand har kritiserats av flera av de remissinstanser som berört frågan. Markfrågornas behandling anses komplicerad. Som skäl mot marköverföring har framförts bl. a. att det leder till krav på betydande kontantinsatser som utestänger många från medverkan samt att metoden är orationell jämfört med fördelning i pengar. Ett par remissinstanser har föreslagit att marksamfälligheter skall bildas under och efter företagets genomförande.

Jag anser till en början att det system med exploateringsavgifter utredningen föreslagit är opraktiskt. Förslaget innebär att alla marköverföringsfrågor lämnas kvar till någon tidpunkt efter det att samverkan har upphört. För att få ett rationellt system är det enligt min mening nödvändigt att dessa frågor klaras av inom ramen för exploateringssamverkan.

Som jag ser det kan det huvudsakligen finnas två alternativa sätt att fördela eventuella fördelar och återutdela gjorda insatser från exploateringssamverkan. Det ena är fördelning i pengar och det andra fördelning genom marköverföringar mellan de deltagande fastigheterna.

Om fördelning i pengar skall ske innebär det att all bebyggbar mark inom samverkansområdet måste antingen överföras till en exploateringsfas-

tighet, som ägs av en samfällighetsförening, eller bilda en marksamfällighet, i vilken varje deltagande fastighet därvid får del efter sitt andelstal. Därefter avstyckas och säljs de nybildade tomterna från exploateringsfastigheten eller marksamfälligheten i föreningens regi. Eventuellt kan hela exploateringsfastigheten säljas. Sedan samtliga kostnader har betalats, fördelas överskottet bland de deltagande fastigheterna. Jag kan emellertid redan här förutskicka att jag av i första hand skattetekniska skäl kommer att föreslå regler som omöjliggör för föreningen att äga någon mark. Skall avstyckning och försäljning ske i föreningens regi måste därför avstyckning göras från en marksamfällighet. Varje avstyckningslott kommer då att ägas gemensamt av de deltagande fastigheterna. Jag återkommer till denna fråga i specialmotiveringen till ändringarna i lagen om förvaltning av samfälligheter.

När en exploateringssamfällighet förvaltar all samfälld mark och genomför hela exploateringsföretaget kan således uppkommande överskott enkelt fördelas i pengar efter andelstal. Detta alternativ, som innebär att en huvudman leder och genomför hela exploateringsprojektet, ger i och för sig förutsättningar för ett rationellt genomförande. Från kommunal synpunkt kan det också vara en fördel att det är samma huvudman som ingår exploateringsavtal och som svarar för iordningställandet av marken för bebyggelse. För delägarna kan dock detta alternativ medföra vissa problem. Markförvärv och anläggningar kan sålunda kräva större kapitaltillskott vid tidpunkter som kan vara olämpliga för den enskilde delägaren. Genom samfällighetens engagemang minskas också de enskilda markägarnas möjligheter att med egna initiativ genomföra planen.

Det andra sättet att fördela avkastningen är som jag nyss nämnde marköverföringar mellan de deltagande fastigheterna. Till skillnad mot det förra alternativet kan en sådan fördelning skapa förutsättningar för ett mera individuellt plangenomförande som ibland också kan fullbordas successivt. Ett sådant tillvägagångssätt torde normalt ställa mindre krav på kontantinsatser från delägarna. Fördelning genom marköverföring innebär också för den enskilde fastighetsägaren en större trygghet i företaget genom att han kan påräkna att tilldelas mark i förhållande till vad han har bidragit med.

Enligt min mening bör med hänsyn till det sagda en fördelning genom marköverföring ges företräde framför det alternativ som innebär en fördelning i pengar. En sådan företrädesregel finns i fastighetsbildningslagen (5 kap. 2 §) och bör bli tillämplig även vid exploateringssamverkan. Regeln måste dock kompletteras med en möjlighet till ersättning i pengar i de fall marköverföring inte kan ske fullt ut.

I vissa situationer kan det visa sig praktiskt omöjligt att fördela avkastningen genom marköverföringar, t. ex. om exploateringssamverkan genomförs för att möjliggöra ombyggnad och upprustning av äldre hyreshus i slutna stadskvarter. Det bör då finnas en möjlighet för fastighetsägarna att komma överens om tilldelning i pengar i stället för i mark.

Den lagtekniska lösningen

I det föregående (avsnitt 2.1.1) har jag berört behovet av styrmedel för att anpassa fastighetsindelningen inom ett samverkansområde till den plan som företaget avser att genomföra, samtidigt som de deltagande fastigheterna i möjlig utsträckning ges byggbar mark. Jag har även berört behovet av att kunna överföra mark från fastigheter inom samverkansområdet vilkas ägare avböjt att delta. I likhet med utredningen anser jag att fastighetsregleringsinstitutet enligt fastighetsbildningslagen bör utnyttjas för att fullfölja exploateringssamverkan i fråga om marken. En nära samordning mellan förfarandet vid exploateringssamverkan och fastighetsreglering är från flera synpunkter naturlig. Normalt är frågorna om fastighetsindelningen centrala i de situationer som det här är fråga om. Den mark som skall avstås skall tas om hand av och fördelas bland de deltagande fastigheterna. Vidare kan det förutsättas att fastighetsägarna inom samverkansområdet många gånger kan träffa överenskommelser om fastighetsreglering, varvid marköverföringarna kan ske genom fastighetsreglering enligt nuvarande regler i fastighetsbildningslagen. Detta förenklar förrättningsförfarandet i hög grad.

Lagtekniskt bör, som jag tidigare har framhållit (avsnitt 2.1.3), den lösningen väljas att föreskrifter som avviker från det nuvarande regelsystemet i fastighetsbildningslagen tas upp i den nu föreslagna lagen om exploateringssamverkan, medan fastighetsbildningslagen endast kompletteras med föreskrifter som ger ökade möjligheter att bilda marksamfälligheter i förevarande sammanhang.

Beskrivning av fastighetsregleringsinstitutet

Jag skall här något närmare beskriva fastighetsregleringsinstitutet i fastighetsbildningslagen och ange i vilka delar särskilda regler erfordras för markreglering vid exploateringssamverkan.

Bestämmelserna om fastighetsreglering, som finns i 5 kap. fastighetsbildningslagen, innebär att en mer eller mindre ingripande omreglering kan göras beträffande redan bestående fastigheter i syfte att nå en förbättring av fastighetsbeståndet. Ombildningen kan innebära att ett markområde överförs från en fastighet till en eller flera andra fastigheter eller att servitut bildas, ändras eller upphävs. Av särskild betydelse i detta sammanhang utgör de villkor som i lagen uppställs för sådan fastighetsreglering, som innebär förändring av den bestående fastighetsindelningen, samt för värdering och ersättning vid omreglering.

I fråga om möjligheterna att få till stånd en omreglering uppställs vissa villkor till skydd för sakägare, så att inte dessa blir indragna i en reglering som inte medför tillräckligt värdefulla förbättringar. I de fall överenskommelse om regleringen inte föreligger mellan de berörda fastighetsägarna, får fastighetsreglering till en början ske endast under förutsättning att en lämpligare fastighetsindelning eller eljest en mer ändamålsenlig markan-

vändning vinnas samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför, det s. k. båtnadsvillkoret (5 kap. 4 § första stycket). I 5 kap. 5 § uppställs vidare dels ett krav på att fastighetsreglering, som begärs av sakägare, skall vara nödvändig för att förbättra sökandens fastighet, dels ett opinionsvillkor. Opinionsvillkoret innebär hinder mot en reglering, om sakägare som har ett väsentligt intresse i saken mera allmänt motsätter sig regleringen och har beaktansvärda skäl för det.

Bestämmelser om regleringens omfattning, dvs. vilka fastigheter som skall ingå och vilka åtgärder som skall vidtas, finns i 5 kap. 6 § första stycket. Fastighetsreglering skall i första hand ske i den omfattning som avses med ansökan. Sker regleringen i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, skall beaktas att området avpassas efter upprättade planer, fastighetsindelningens beskaffenhet, naturförhållandena samt befintliga och avsedda anläggningar så att största möjliga fördel uppkommer utan att förrättningsarbetet onödigt försvåras. I fråga om överföring av mark som är bebyggd gäller vissa begränsningar. I princip får sålunda överföring inte avse bebyggd mark. Endast under förutsättning att väsentlig olägenhet för sakägare ej uppkommer får sådan överföring ske, om byggnaden har endast ett obetydligt värde eller om överföringen i betydande mån underlättar möjligheterna att vinna en ändamålsenlig fastighetsindelning (5 kap. 7 §).

De grundläggande bestämmelserna om regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering ges i 5 kap. 8 §. Vid en fastighetsreglering skall således, om sakägarna inte samtycker till annat, iakttagas att varje ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Storleksförändringar inom vissa angivna gränser är dock tillåtna. Vid sidan härav kan i speciella fall förordnas att en fastighet eller en fastighetsdel skall inlösas enligt bestämmelserna i 8 kap. Detta får ske om en fastighetsreglering har till syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet och det är ett väsentligt intresse från allmän synpunkt att storleksförändringar genomförs (8 kap. 1 §). Denna inlösenmöjlighet begränsas dock av bl. a. bestämmelsen i 8 kap. 3 §, enligt vilken inlösen inte får ske, om avsevärd olägenhet därigenom skulle uppkomma för fastighetens ägare eller brukare. En särskild inlösensituation föreligger i fråga om tomtdelar. Tillhör enligt tomtindelning särskilda delar av en tomt olika ägare, får en av dessa begära inlösen av hela återstoden av tomten (8 kap. 4 §). Regler om ersättning för inlöst egendom och om inverkan av inlösen på särskilda rättigheter i dessa fall ges i 8 kap. 5 och 6 §§.

Till grund bl. a. för bedömningen av de storleksförändringar som fastigheterna genomgår skall enligt 5 kap. 9 § särskilda graderingsvärden fastställas för de områden som ingår i regleringen. Om värdet av den mark och de andelar i samfällad mark som genom fastighetsregleringen tillägs en

fastighet inte motsvarar värdet av vad som genom regleringen frångår fastigheten, skall skillnaden enligt 5 kap. 10 § utjämnas i pengar. Ersättningen skall bestämmas på grundval av en värdering, s. k. likvidvärdering. Vid denna värdering skall hänsyn tas till egendomens användning för det ändamål som föranleder det högsta värdet samt till förhållandena vid tillträdet, om inte annat följer av att avträdaren har rätt att tillgodogöra sig skog eller gröda. I övrigt skall värderingen ske med hänsyn särskilt till egendomens marknadsvärde.

I 5 kap. 11 § finns vissa jämningsmöjligheter. Om regleringen genomförs på sådant sätt att en ägare av en fastighet lider förlust antingen genom att fastighetens värde minskas, utan att han får gottgörelse enligt andra bestämmelser, eller genom att han åläggs att betala belopp som överstiger fastighetens värdehöjning, skall jämkning av likviderna ske så att förlust inte uppkommer. Jämknings skall också ske om likviden för vad som frångår fastigheten i väsentlig mån överstiger den värdeminskning som överföringen innebär för fastigheten, om det är skäligt med hänsyn till omständigheterna.

Vid alla värderingar som sker enligt fastighetsbildningslagen skall värdet anknytas till förhållandet vid tillträdet. Vinstfördelningen vid fastighetsregleringen kommer i väsentlig mån att styras av vilken värdenivå som väljs, dvs. om värdenivån skall knytas till det värde som är relevant för avträdaren, eller till den nivå som är relevant för tillträdaren eller om den skall väljas någonstans däremellan.

Kostnaderna för att genomföra en fastighetsreglering skall fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta varje sakägare har av regleringen (5 kap. 13 §). För att denna fördelning skall kunna göras måste i princip en särskild båtnadsvärdering ske av de värdeförändringar som de olika fastigheterna genomgår vid fastighetsregleringen. Hur detta skall ske är inte närmare reglerat i fastighetsbildningslagen.

Marköverföring inom samverkansområdet

Frågan i vad mån de bestämmelser som jag nu har redovisat kan utnyttjas vid sådan fastighetsreglering som sker inom ett samverkansområde bör till en början bedömas med hänsyn till att exploateringssamverkan, till skillnad från fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen, grundas på ett frivilligt deltagande. Liksom utredningen anser jag därför att det vid marköverföring mellan fastigheter som deltar i exploateringssamverkan inte bör krävas någon båtnad av själva fastighetsregleringen eller ställas upp något krav på förbättring av sökandens egen fastighet eller på en viss opinion för fastighetsregleringen.

Enligt utredningens förslag skall inte heller restriktionerna i 5 kap. 7 § fastighetsbildningslagen mot överföring av bebyggd mark gälla. Dessa frågor skall i stället beaktas vid den avvägning mellan olika intressen som skall göras vid planläggningen enligt byggnadslagen eller som redan gjorts när det är fråga om en befintlig plan.

Jag delar i och för sig utredningens uppfattning att det vid en exploatering inte sällan föreligger behov av att få till stånd omregleringar inom bebyggda områden. Främst gäller det inom saneringsområden. En rätt för exploateringssamfälligheten att inom samverkansområdet fritt disponera över mark med bebyggelse leder emellertid enligt min mening för långt. En sådan ordning skulle nämligen för ägaren inte sällan innebära alltför stora personliga uppoffringar. En bestämmelse härom bör dock ges en något annan utformning än den som finns i fastighetsbildningslagen och innebära förbud mot marköverföring i fråga om sådan del av en fastighet på vilken det finns en byggnad som står i huvudsaklig överensstämmelse med den detaljplan som gäller för området. Bestämmelsen bör gälla oavsett om fastigheten deltar i exploateringen eller ej.

Vad jag nu har sagt innebär således att bestämmelserna i 5 kap. 4, 5 och 7 §§ fastighetsbildningslagen inte bör gälla för marköverföring vid exploateringssamverkan. Bestämmelserna i 5 kap. 6 § fastighetsbildningslagen om en fastighetsreglerings omfattning bör däremot tillämpas även vid omreglering för exploateringssamverkan.

När det gäller möjligheten att ta i anspråk och fördela behövlig mark för att genomföra en exploatering har utredningen utgått från de föreslagna reglerna i plan- och bygglagen om fastighetsplan. Utredningen har sålunda föreslagit att man med stöd av en fastighetsplan skall kunna överföra all mark från en fastighet genom fastighetsreglering enligt inlösenreglerna i 8 kap. fastighetsbildningslagen. Utredningen har också föreslagit ändringar i fastighetsbildningslagen som skall göra det möjligt att genom fastighetsreglering fördela den byggbara marken bland de deltagande fastigheterna i förhållande till åsatta andelstal. För värdering av den mark från en icke deltagande fastighet som blir föremål för fastighetsreglering har utredningen föreslagit en särskild regel av innebörd att ersättningen skall bestämmas med hänsyn till marknadsvärdet men med bortseende från inverkan av en sådan detaljplan som exploateringssamfälligheten har tillkommit för att genomföra. Som jag tidigare har framhållit är det avsett att värdehöjningen därigenom skall bli förbehållen de fastigheter som deltar i exploateringssamverkan.

Remissinstanserna har inte riktat någon egentlig kritik mot det sakliga innehållet i utredningens förslag i denna del.

I nuvarande byggnadslagstiftning finns ingen egentlig motsvarighet till fastighetsplanen. Den motsvaras närmast av tomtindelning i gällande rätt. Tomtindelning kan emellertid endast tillämpas inom stadsplan. En anknytning till tomtindelningensinstitutet i fråga om fastighetsreglering för exploateringssamverkan skulle därför starkt begränsa tillämpningsområdet för sådan samverkan.

Frågor om samfällighetens bildande och om avgränsning av samverkansområdet bör – som jag tidigare har nämnt – prövas vid förrättningen. Inlösen av mark anser jag emellertid vara en fråga som inte bör prövas av

fastighetsbildningsmyndigheten. Expropriativa effekter uppkommer i dag vanligen genom att regeringen meddelar tillstånd till expropriation eller genom att en plan fastställs. Ett särskilt tillståndsförfarande anser jag alltför omständligt. I stället ligger det enligt min mening närmast till hands att låta tillstånd till inlösen av mark från en fastighet som inte ingår i exploateringssamfälligheten följa av en planfastställelse. Som jag nyss nämnde har utredningen föreslagit att ett sådant tillstånd skulle följa av en antagen fastighetsplan. Att en rätt till inlösen följer av en fastställd plan gäller redan i dag beträffande t. ex. mark för allmän plats (41 § byggnadslagen). En fastställd tomtindelning medför vidare att enskilda fastighetsägare tillerkänns lösenrätt i vissa fall (8 kap. 4 § fastighetsbildningslagen). Jag föreslår därför att samma princip tillämpas vid exploateringssamverkan men att den utvidgas till att gälla all mark som behövs för exploateringen, oavsett om den ligger inom en stadsplan eller en byggnadsplan.

Avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen när det gäller behovet av mark för genomförande av en plan sker därvid vid prövningen enligt byggnadslagstiftningen, dvs. i normalfallet i samband med att detaljplanen fastställs. I princip bör det alltså vara möjligt att göra marken inom samverkansområdet tillgänglig i den utsträckning som behövs för att genomföra företaget. För fastigheter som deltar i samverkan bör det, som nyss konstaterats, inte gälla några särskilda begränsningar i skyldigheten att avstå mark utöver vad som följer av skyddet för mark med byggnader och företrädesregeln beträffande marktilldelningen som jag tidigare har berört. I fråga om fastigheter, vilkas ägare avböjt att delta i samverkan, bör däremot skyldigheten att avstå mark inom exploateringsområdet härutöver begränsas till sådan mark som omfattas av stads- eller byggnadsplaner som fastställts efter exploateringsbeslutet. Härigenom ges sålunda möjlighet att få frågan om ianspråktagande av marken prövad i planärendet. Föreligger därvid möjlighet till olika alternativa lösningar att genomföra exploateringen, torde det följa av byggnadslagstiftningens krav på hänsyn till enskilda intressen och av de grundläggande förutsättningarna för exploateringssamverkan (jfr avsnitt 2.1.1) att man skall välja det alternativ som vållar minst skada för fastighetsägaren.

Vid inlösen av endast en del av en fastighet, som tillhör en icke deltagande fastighetsägare, bör det vidare föreligga en skyldighet för exploateringssamfälligheten att i vissa fall lösa återstoden, om ägaren begär det. Sådan skyldighet bör föreligga i fråga om mark inom fastställd stads- eller byggnadsplan, om marken kan nyttjas endast på ett sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. En motsvarande regel finns i 48 § byggnadslagen. Jag återkommer ytterligare till denna fråga i det följande (avsnitt 2.5.4 och 2.5.6).

Jag har tidigare (avsnitt 2.2.2) uttalat min anslutning till utredningens förslag att ersättningen för mark som avstås skall bestämmas med hänsyn till marknadsvärdet men med bortseende från inverkan av sådan plan som exploateringssamfälligheten har tillkommit för att genomföra.

Fördelning av markvärde

När det slutligen gäller fördelningen mellan deltagarna i en exploateringssamverkan av markens värdehöjning kan detta som jag tidigare har anmärkt inte åstadkommas med fastighetsbildningslagens regelsystem. Svårigheterna bottnar i att fastighetsbildningslagens tilldelningsregel i 5 kap. 8 § i princip förutsätter att en fastighets användningssätt inte förändras. Vid den likvidvärdering som sker i samband med marköverföring efter det att en ny eller ändrad plan fastställts, tvingas man beakta den fördelning av mark för enskilt bebyggande som planen innebär. Avträdaren av marken tillgodogör sig därmed planens värdeutfall, och en fastighet som inte fått någon mark för enskilt bebyggande får inte del av värdeutfallet.

Av vad jag nu har anfört framgår att fastighetsbildningslagens tilldelningsregler inte står i överensstämmelse med vad som åsyftas med exploateringssamverkan, nämligen att det värdeutfall som en ny eller ändrad stads- eller byggnadsplan medför skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna i förhållande till deras ursprungliga ägoinnehav. Med hänsyn härtill anser jag – i likhet med utredningen – att, när fastighetsreglering utgör ett led i fördelningen av avkastningen i en exploateringssamfällighet, andelstalen i samfälligheten bör vara styrande för tilldelningen. Som jag har angett i det föregående (avsnitt 2.3.1) i fråga om andelstalens bestämmande skall därvid bortses från inverkan av den detaljplan som tillkommit för att genomföras med samexploatering.

Den lösning som jag nu har förordat innebär således, att reglerna i 5 kap. 8–12 §§ och 8 kap. 1–6 §§ fastighetsbildningslagen ersätts med särskilda bestämmelser i den nya lagen.

2.3.3 Förmånsrätt

Som framhållits i betänkandet fordrar exploateringssamverkan medel för verksamheten, bl. a. för att lösa in mark och för att anlägga gemensamma anordningar. Dessa medel kan anskaffas antingen genom uttaxering av bidrag från delägarna eller genom att samfällighetsföreningen tar upp lån. Det är väsentligt att den samfällighetsförening som förvaltar exploateringssamfälligheten får möjlighet att låna pengar för att alla fastighetsägare inom samverkansområdet, oberoende av ekonomisk ställning, skall ha möjlighet att delta i exploateringsföretaget. För att föreningen skall kunna ta lån krävs bl. a. att den kan ställa tillfredsställande säkerhet.

I lagen om förvaltning av samfälligheter är frågan om säkerhet löst på så sätt att en samfällighetsförening vid uttaxering av bidrag från delägarna har förmånsrätt i delägarfastigheterna. Förmånsrätten gäller före inteckningar i fastigheterna och är inte begränsad till något visst belopp. Utredningen har föreslagit att systemet i lagen om förvaltning av samfälligheter med förmånsrätt bör gälla även vid exploateringssamverkan. Förmånsrättsbeloppets storlek bör dock enligt utredningen begränsas till att motsvara högst den värdehöjning som detaljplanen medför.

Vissa remissinstanser, bl. a. hovrätten för Nedre Norrland, anser att finansieringen bör ordnas på annat sätt än genom förmånsrätt i de deltagande fastigheterna. Statens planverk anser det vara redigare att göra samfälligheten helt fristående och slutligt bildad först när finansieringen är ordnad utan att delägarnas övriga mark belastas med osäkra skulder.

Enligt min bedömning torde någon form av pantförskrivning från delägarnas sida inte kunna undvaras, om säkerhet skall ställas på något annat sätt än genom förmånsrätt i delägarfastigheterna. En sådan ordning torde dock bli omotiverat omständlig från förvaltningssynpunkt och kräva kreditbedömning för varje ingående delägarfastighet. Genomförandet av exploateringssamverkan blir i så fall beroende av varje delägars möjligheter att ordna kredit. Om exploateringsområdet skall utgöra ett självständigt kreditobjekt måste en s. k. exploateringsfastighet bildas, som lämpligen bör ägas av samfällighetsföreningen. Som jag tidigare har nämnt skall det emellertid inte vara möjligt för föreningen att äga någon mark.

Systemet i lagen om förvaltning av samfälligheter med förmånsrätt i de deltagande fastigheterna har såvitt bekant fungerat tillfredsställande när det gäller anläggningssamfälligheter. De remissinstanser som företräder kreditgivarna har vid remissen heller inte haft några erinringar mot utredningens förslag att detta system i princip även skall gälla för exploaterings-samfälligheter. Jag ansluter mig till utredningsförslaget och föreslår således att systemet med förmånsrätt för samfällighetsföreningen i de deltagande fastigheterna tillämpas även vid exploateringssamverkan.

En begränsning av förmånsrättens storlek förefaller emellertid riktigt med hänsyn till att bebyggelseexploatering är en verksamhet, vars ekonomiska utfall bl. a. är beroende av samfällighetsföreningens sätt att sköta verksamheten. Utredningen har, som jag nyss nämnde, föreslagit att förmånsrättsbeloppet skall begränsas till den värdehöjning som detaljplanen medför. Jag anser emellertid att även den värdehöjning som beror av utförda investeringar m. m. i området bör grunda förmånsrätt. Kravet för förmånsrätt bör därför utformas så att förmånsrättsbeloppet inte får överstiga den värdehöjning som beräknas uppkomma för respektive fastighet inom området genom exploateringsföretaget. Mitt förslag innebär vidare att förmånsrätten inte direkt kopplas till värdeutfallet av en detaljplan. Det väsentliga är att värdehöjning uppkommer, oavsett om denna härleds från en eventuell ny plan eller från företagna investeringar. För att få ett smidigt system bör utrymme ges för förrättningsmannen att i exploateringsbeslutet ange förmånsrättsbeloppets storlek under olika skeden av förrättningen.

I de fall beräkningen visar sig felaktig på grund av att den detaljplan som slutligt fastställs är annorlunda än det förslag som lagts till grund för beräkningen av förmånsrättsbeloppet, anser jag att en omprövning av exploateringsbeslutet i detta avseende bör kunna ske. Någon ytterligare begränsning av förmånsrättsbeloppet behövs därför inte enligt min bedöm-

ning. Om förutsättningarna är osäkra vid beräkningen av beloppet för förmånsrätt, ligger det i sakens natur att man uppskattar värdeökningen lågt för att få en viss säkerhetsmarginal.

2.4 Förrättningsförfarandet

Som jag tidigare framhållit anser jag att det förfarande för exploaterings-samverkan som utredningen föreslagit inte är helt tillfredsställande. Beslutsordningen förefaller splittrad och kan medföra att förfarandet onödigtvis fördröjs genom upprepade besvär. Förfarandet, och då främst de många beslutstillfällena, har också rönt en hel del kritik av remissinstan-serna. Jag kan alltså instämma i remisskritiken på den här punkten. Något kommunalt beslut om exploateringssamverkan – motsvarande det av ut-redningen föreslagna markförordnandet – bör således inte införas. Frågan om samexploatering bör i stället helt prövas inom förrättningens ram. Kommunens inflytande på frågan om exploateringssamverkan skall komma till stånd eller inte sker genom ett krav på kommunalt tillstyrkande av förrättningen.

I det förfarande jag föreslår får alltså förrättningen en relativt sett större betydelse än enligt utredningsförslaget. Mitt förslag innebär att man får ett sammanhållet förrättningsförfarande, dvs. förrättningen inleds när ansö-kan om exploateringssamverkan sker och avslutas inte förrän alla de ändringar i fastighetsindelningen m.m. som exploateringssamverkan ger upphov till har genomförts. I denna förrättning ingår fastighetsreglering som en integrerad del. Kommunens uppgifter och beslut i själva planarbetet ingår dock inte i förrättningen. Beslutsbefogenheten när det gäller plan- och bebyggelsefrågor respektive fastighetsbildningsfrågor är inte avsedd att ändras genom det nya institutet exploateringssamverkan. Ett nära samråd och samarbete mellan byggnadsnämnden och fastighetsbildnings-myndigheten är dock en förutsättning för att exploateringssamverkan skall kunna ske.

I det här sammanhanget vill jag även betona att information till och diskussion med sakägarna är viktig redan i ett tidigt skede i processen. Detta bör kunna underlättas genom det förfarande med en sammanhållen förrättning som jag föreslår. Det bör åligga fastighetsbildningsmyndigheten att i samverkan med byggnadsnämnden och tillsammans med sakägarna utreda de grundläggande frågorna, främst vad gäller ändamålet med ex-ploateringssamverkan, förrättningsförfarandet och grundläggande förut-sättningar från plansynpunkt. Finns ett förslag till detaljplan eller håller ett sådant förslag på att upprättas bör fastighetsbildningsmyndigheten kunna göra en bedömning av exploaterings ekonomiska konsekvenser. Finns inte något planförslag, måste likväl utredningsarbetet inför exploateringen drivas så långt att en uppskattning av de ekonomiska följderna kan göras, så att markägarna får tillräckligt underlag för att kunna ta ställning till om de skall delta i samverkansföretaget eller inte.

Som jag tidigare (avsnitt 2.2.4) har förordat bör det finnas möjlighet att dela upp exploateringsbeslutet i skilda delbeslut. Syftet med ett delbeslut är att i ett så tidigt skede som möjligt dels få till stånd en exploateringssamfällighet som förhandlingspart till kommunen under planarbetet, dels få klarlagt att exploateringssamverkan skall få ske och vilket slutgiltigt område samverkan skall omfatta.

Ett delbeslut bör minst innehålla uppgifter i följande frågor, nämligen

- exploateringsens ändamål, samverkansområdets omfattning och de exploateringsåtgärder som skall utföras i samverkan och
- de fastigheter som skall ingå i exploateringssamfälligheten.

Om exploateringsbeslutet meddelas i form av delbeslut, bör det slutliga beslutet innehålla uppgifter om

- deltagande fastigheters andelstal,
- förmånsrättsbeloppets storlek och vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätt skall gälla,
- behövliga föreskrifter för exploateringsens utförande, och
- den tidpunkt när exploateringen skall vara slutförd.

Själva exploateringsförrättningen avslutas som jag nyss nämnde inte genom exploateringsbeslutet, utan förrättningen pågår till dess att avsedd fastighetsreglering och anslutande anläggningsförrättning är avslutad.

När exploateringsbeslutet har meddelats bör uppgift om beslutet införas i fastighets- eller tomträttsboken.

Exploateringssamfälligheten genomför exploateringen enligt detaljplanen och exploateringsavtalet fram till och med att bebyggbar tomtmark föreligger. I detta innefattas bl. a. att samfälligheten utför de gemensamma exploateringsanläggningar som krävs inom området, t. ex. gator och va-anläggningar.

Fastighetsbildningsmyndigheten verkställer de fastighetsregleringar som är nödvändiga för att genomföra samexploateringen. Myndigheten bör även ha möjlighet att ta initiativ till de ytterligare åtgärder enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller ledningsrättslagen (1973:1144) som är nödvändiga för genomförandet. Även den förening som förvaltar exploateringssamfälligheten bör ha initiativrätt till de åtgärder enligt anläggningslagen som krävs för att genomföra företaget.

Fastighetsreglering enligt de särskilda reglerna i lagen om exploateringssamverkan och övriga åtgärder enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen eller ledningsrättslagen, som är nödvändiga för det fastighetsrättsliga genomförandet, sker lämpligen vid gemensam handläggning i en och samma förrättning. När fastighetsbildningsmyndigheten genomfört samtliga fastighetsregleringsåtgärder, inklusive anslutande anläggningsförrättning, avslutas exploateringsförrättningen.

Det förfarande, som jag nu föreslår, är således sammanfattningvis avsett att kunna komma till användning i en process där man

1. tar initiativ till detaljplanläggning,
2. upprättar en detaljplan och ett exploateringsavtal,
3. utför gemensamma markanordningar för markens iordningställande,
4. företar en värdeutjämning mellan de deltagande fastigheterna,
5. i övrigt företar de ändringar i fastighetsindelningen som föranleds av den nya planen.

Även om förfarandet principiellt skall kunna omfatta hela denna kedja, lämnar mitt förslag också möjligheter till betydande förenklingar, när exploateringssamverkan avser enklare fall. Sådan enklare handläggning kan bli aktuell när exploateringssamverkan avser åtgärder som inte kräver detaljplan, när kommunen tar ett stort ansvar för att genomföra företaget eller annars när företaget avser mindre omfattande förtätningar, där värdeutjämningen är det primära och det inte är aktuellt att utföra några anläggningar gemensamt. Något behov av att teckna exploateringsavtal med en behörig företrädare för de berörda fastigheterna finns kanske inte heller i dessa fall.

2.5 Vissa frågor om plangenomförande

2.5.1 *Exploateringsavtal*

Frågan om marköverlåtelse mellan en exploatör och en kommun brukar vanligen regleras i ett exploateringsavtal som ingås innan en detaljplan antas. Avtalen brukar även innehålla bestämmelser om vem som skall ansvara för utförandet av gator, vägar, vatten- och avloppsanläggningar m. m. inom området.

I betänkandet framhålls att kommunen skall kunna förhandla med en exploateringssamfällighet på samma sätt som man förhandlar med en vanlig exploatör som förfogar över ett större markområde. Enligt gällande rätt kan regeringen förordna att en exploatör, i förhållande till den nytta han anses ha av en stadsplans genomförande, i skälig utsträckning skall utan ersättning avstå mark som behövs för gata, annan allmän plats eller till allmän byggnad (70 § byggnadslagen). På motsvarande sätt kan förordnas att en exploatör skall vara skyldig att bekosta utförandet av gator samt vatten- och avloppsanläggningar inom området (73 § byggnadslagen). Upprättas byggnadsplan kan länsstyrelsen i samband med planens fastställande förordna att en markägare utan ersättning skall upplåta obebyggd mark som erfordras till väg eller annan plats, i den mån det med hänsyn till den nytta ägaren kan förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter provas skäligt (113 § byggnadslagen).

Flera remissinstanser har framhållit att kommunens befogenheter att ställa krav i t. ex. exploateringsavtal om tidpunkter för byggande, finansiering med statliga lån m. m. är oklara. Länsstyrelserna i Norrbottens och

Gävleborgs län anser sålunda att regelsystemet bör ändras så att kommunen ges en mer aktiv roll, t. ex. genom att kommunen i all exploateringsamverkan ingår som delägare och får befogenheter att genomföra exploateringen om samfällighetens styrelse inte fullföljer fattade beslut. Borås kommun efterlyser bl. a. möjlighet för kommunen att ställa krav på att fastigheterna bebyggs inom viss tid.

Jag kan i huvudsak ansluta mig till utredningens förslag att kommunen skall kunna ingå exploateringsavtal med exploateringssamfälligheten vid plangenomförandet. Eftersom exploateringsamverkan inte skall omfatta uppförande av hus, kan kommunen dock inte i förhandlingar med samfälligheten ställa villkor om att fastigheterna skall bebyggas inom viss tid. Exploateringsavtalet mellan kommunen och exploateringssamfälligheten kan således endast innehålla krav på att de åtgärder som åligger exploateringssamfälligheten skall utföras inom viss tid.

Överläts exploateringsområdet till t. ex. en byggnadsentreprenör som avser att bebygga området, kan ett särskilt avtal träffas mellan kommunen och byggnadsentreprenören. De villkor som gäller för statlig belåning ger därvid kommunen möjligheter att öva inflytande på det fortsatta byggnadsföretaget. Om åter den byggnadsklara marken delas mellan delägarna i exploateringssamfälligheten, blir markens bebyggande beroende av de enskilda delägarnas vilja att avyttra marken eller att själva börja bygga på den. Några regler om att t. ex. tilldelning av mark skall göras beroende av att de olika markägarna åtar sig att se till att bebyggelse kommer till stånd inom viss tid, såsom föreslagits av vissa remissinstanser, är jag inte beredd att förorda.

Kommunens inflytande över företagens genomförande får utövas i huvudsak genom exploateringsavtal. I fråga om kommunens möjligheter att av exploateringssamfälligheten kräva exploateringsavtal av en viss utformning bör, som jag nyss sagt, samma principer gälla som när det är fråga om en enda exploatör. Skillnaden uppträder i fråga om vem som skall anses vara exploatör. Förordnande om skyldighet för exploatör att till kommunen avstå mark utan ersättning (70 § byggnadslagen), om skyldighet för exploatör att bekosta utförande av gator och anordningar för vatten och avlopp (73 § byggnadslagen) samt i byggnadsplanefallet om skyldighet för exploatör att utan ersättning upplåta mark till väg eller annan allmän plats (113 § byggnadslagen) bör också kunna riktas mot exploateringssamfälligheten, om samfälligheten som helhet har sådan nytta av planens genomförande som krävs för att de angivna lagrummen skall kunna tillämpas.

Att ställa krav på att kommunen skall delta i alla exploateringssamfälligheter, såsom vissa remissinstanser har förordat, finner jag inte lämpligt. Om kommunen önskar delta mera aktivt i en exploateringsamverkan kan detta ske genom att kommunen förvärvar någon fastighet inom området och deltar som fastighetsägare. Skulle den samfällighet som förvaltar samfälligheten inte klara av att genomföra företaget, kan kommunen genom att

vända sig till länsstyrelsen se till att samfällighetens styrelse förstärks med representanter för det allmänna eller att syssloman förordnas (31 och 33 §§ lagen om förvaltning av samfälligheter).

2.5.2 Tidsgränser

Som jag framhållit tidigare anser jag – i likhet med vad som föreslagits i betänkandet – att en tidsgräns bör anges för genomförandet av exploateringsamverkan. Denna tidsgräns är nödvändig av flera skäl. Den ger kommunen en viss säkerhet för att de olika åtgärderna, som skall ske genom exploateringsamverkan, kommer till stånd inom rimlig tid. Kommunfullmäktige kan tillstyrka exploateringsamverkan vid en relativt tidig tidpunkt, även innan förslag till detaljplan finns framme. Exploateringsavtal kan härigenom träffas inom rimlig tid.

I betänkandet har föreslagits att tiden mellan kommunens beslut om exploateringsamverkan och den tidpunkt när en exploateringsamfällighet skall vara bildad och en detaljplan antagen inte skall få överstiga tre år. Tiden för att genomföra exploateringsamverkan kan enligt förslaget variera mellan fem och femton år.

I likhet med vissa remissinstanser anser jag att det är mindre lämpligt att i lagtexten ange fasta tider för de olika åtgärderna. Reglerna bör i stället utformas på samma sätt som i anläggningslagen, nämligen att i exploateringsbeslutet anges tidsgränser som är anpassade till vad som kan anses rimligt i varje särskilt fall. Tidsgränsen bör således avse den tid inom vilken exploateringen skall vara slutförd. Därvid bör givetvis hänsyn tas till den tid inom vilken en gällande stads- eller byggnadsplan förutsätts föreligga. Tidsgränserna bör kunna förlängas om det finns skäl för det. Exploateringsbeslutet bör upphöra att gälla, om samfälligheten inte genomför exploateringsåtgärderna inom den fastställda tiden och tiden inte förlängs.

2.5.3 Mark för allmän plats

Mitt förslag innebär att delägare normalt skall avstå mark avsedd för allmän plats utan ersättning i pengar. Ersättningen får han i stället genom avkastningen, dvs. genom att hans fastighet tillförs bebyggbar mark i förhållande till fastighetens andelstal eller, om det inte kan ske fullt ut, i pengar. I de flesta fall kan avståendet av mark som behövs för allmän plats och fördelningen av avkastningen regleras i ett sammanhang vid ett tillfälle. I vissa fall kan dock tänkas att mark för allmän plats, t. ex. för vägbygge, behöver tas i anspråk innan marköverföringar kan genomföras. I sådana fall är ägaren garanterad ersättning genom att hans fastighet ingår i samfälligheten och därmed i normalfallet får ersättning genom tilldelning av annan mark. Mark för allmän plats som läggs ut på en fastighet som inte deltar i samfälligheten skall kunna överföras på motsvarande sätt men mot ersättning i pengar. Ersättningen till den fastighetsägaren betalas då av

exploateringssamfälligheten enligt motsvarande regler som gäller enligt byggnadslagen. Marken kommer således i detta fall att värderas efter enhetliga principer oberoende av om kommunen löser marken enligt 41 § byggnadslagen eller marken överförs vid fastighetsreglering enligt mitt förslag.

Själva marköverföringen skall, som jag tidigare framhållit, ingå som en integrerad del i exploateringsförrättningen. Fastighetsregleringen bör normalt kunna grundas på överenskommelse och genomföras så att den mark som skall avstås för allmän plats förs till en kommunägd gatufastighet. Kan ingen överenskommelse nås, kan fastighetsregleringen ändå genomföras enligt de särskilda reglerna om fastighetsreglering vid exploateringssamverkan. Marken överförs således från den avstående fastigheten genom fastighetsreglering till kommunens gatufastighet.

Även inom byggnadsplan är det vanligt att det bildas en särskild fastighet av den mark som utlagts till allmän plats. Oftast utgör en sådan fastighet grönområde intill bebyggelsen. När exploateringen är slutförd överläts normalt äganderätten till fastigheten till den som i fortsättningen skall förvalta den, dvs. vanligen en vägförening eller en samfällighetsförening. Enligt mitt förslag kan samma förfaringssätt tillämpas när planen genomförs med exploateringssamverkan.

2.5.4 Planskada

Enligt 48 § första stycket byggnadslagen är kommunen skyldig att lösa mark som enligt stadsplan skall användas för annat ändamål än enskilt bebyggande, om markens ägare till följd av planen endast kan använda marken på ett sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. På motsvarande sätt är kommunen skyldig att lösa tomtdel när ett år förflutit från tomtindelningens fastställande (48 § andra stycket byggnadslagen). Dessa regler är tillkomna för att i viss utsträckning hålla fastighetsägare skadeslösa för oförmånliga verkningar av planer. Kommunen svarar för skadan genom skyldigheten att lösa in marken.

För byggnadsplaner finns en motsvarande skyldighet att ersätta skada till följd av plan i 116 § byggnadslagen. Emellertid skall ersättning enligt den paragrafen utgå med ett årligt belopp och betalas av väghållaren beträffande allmän väg och i övrigt av vägförening.

I betänkandet har föreslagits att kommunen alltid skall vara skyldig att lösa mark som enligt en detaljplan utlagts till något annat ändamål än enskilt bebyggande. Skall annan än kommunen vara väghållare, är varken kommunen eller väghållaren skyldig att lösa marken.

Vid exploateringssamverkan är avsikten att en utjämning skall ske av planens olika verkningar mellan de berörda fastighetsägarna. Även sådana planskador som avses i 48 och 116 §§ byggnadslagen bör ingå i utjämningen. Enligt min mening bör därför kommunens lösenskyldighet enligt 48 § byggnadslagen och vägförenings ersättningsskyldighet enligt 116 § bygg-

nadslagen inte gälla när det är fråga om exploateringssamverkan. I stället föreslår jag att det i den nya lagen tas upp en regel som ger ägare av en fastighet, som inte deltar i exploateringssamfälligheten, rätt att begära fastighetsreglering för att föra över marken till annan fastighet eller till en samfällighet, om planens fastställande medför ett kvalificerat intrång i den pågående användningen av marken. Denna möjlighet bör utvidgas till att gälla även mark för enskilt bebyggande eller t. ex. då tomtindelning innebär att markens ägare kan utnyttja en tomtedel på ett sätt som står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. De fastigheter som deltar i samfälligheten hålls skadeslösa genom sin rätt att få del av företagets avkastning.

Enligt nuvarande bestämmelser kan fastighetsägare begära inlösen enligt 48 § byggnadslagen eller ersättning enligt 116 § byggnadslagen i princip när som helst. Denna princip kan inte upprätthållas vid exploateringssamverkan, eftersom samfälligheten efter genomförandet skall avvecklas. Frågan om inlösen bör därför behandlas innan samfälligheten avvecklats. I betänkandet har föreslagits att talan om inlösen för bl. a. planskade skall väckas inom två år från det att beslutet, på vilken talan grundas, har vunnit laga kraft. Tiden för fastighetsägares rätt att begära fastighetsbildningsförrättning för reglering av planskade vid exploateringssamverkan bör vara kortare men ändå så lång att den ger berörda fastighetsägare skäligt rådrum. Jag föreslår att ansökan härom bör göras hos fastighetsbildningsmyndigheten inom sex månader från det att den plan på vilken talan grundas blivit fastställd.

2.5.5 Byggnadsförbud m. m.

I utredningens betänkande har föreslagits att bygglov för åtgärder på fastigheter, som inte deltar i exploateringssamverkan, skall få lämnas endast om åtgärderna syftar till att vidmakthålla eller förbättra den verksamhet som pågår på fastigheten. Syftet med förslaget är att hindra att de bebyggelsemöjligheter, som följer av en detaljplan, som är avsedd att genomföras genom exploateringssamverkan, utnyttjas av fastighetsägare som valt att stå utanför samverkan.

Utredningens förslag har mött viss kritik av remissinstanserna, bl. a. därför att byggnadsnämnden innan man beviljar bygglov tvingas förvissa sig om att sökanden förfogar över den fastighet som lovet avser.

I mitt förslag kommer en fastighetsreglering att ingå som en integrerad del i exploateringsförrättningen. I fastighetsbildningslagen finns i dag vid fastighetsreglering möjligheter att förordna om att skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt inte får bedrivas eller att särskilda villkor skall gälla för sådan verksamhet. Sådana förordnanden får meddelas endast om det kan befaras att regleringen annars väsentligen försvåras eller att oriktiga ersättningsbelopp fastställs (5 kap. 21 § fastighetsbildningslagen). Den som uppsåtligt överträder förordnandet kan dömas till böter eller fängelse i högst sex månader (5 kap. 35 § fastighetsbildningslagen).

Om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa dess resultat kan vidare fastighetsbildningsmyndigheten förbjuda att nybyggnad företas inom samverkansområdet eller byggnad sätts i stånd utan myndighetens medgivande. Sådant medgivande får vägras endast om åtgärden väsentligt försvårar regleringen (5 kap. 22 § fastighetsbildningslagen). Om byggnad uppförs eller iståndsätts i strid mot ett sådant förordnande, kan den flyttas utan hänsyn till de kostnader och olägenheter som uppkommer för sakägare (5 kap. 25 § andra stycket fastighetsbildningslagen).

Nu angivna möjligheter att förordna om förbud för att underlätta förrättningsförfarandet och säkerställa förrättningsresultatet bör också finnas vid sådan fastighetsreglering som enligt mitt förslag ingår i exploateringsförrättningen. Syftet med det byggnadsförbud som har föreslagits i betänkandet är just att säkerställa den värdeutjämning som är ett av syftena med exploateringssamverkan. Värdeutjämningen genomförs enligt mitt förslag på det sättet att bebyggbar mark på fastighet som inte deltar i samverkan överförs genom fastighetsreglering till annan fastighet eller till en marksamfällighet. Nuvarande regler om möjlighet för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om byggnadsförbud synes således med den lagtekniska utformning som jag föreslår ge tillräckliga möjligheter att tillse att syftet med exploateringssamverkan uppnås. Några ytterligare regler i detta syfte är således inte nödvändiga.

Även möjligheterna att meddela förbud mot skogsavverkning och täktverksamhet vid fastighetsreglering kan givetvis bli aktuella att tilläma vid sådan fastighetsreglering, som sker för att genomföra exploateringssamverkan.

Förordnanden om förbud mot avverkning, täktverksamhet eller nybyggnad bör tas upp samtidigt som exploateringsbeslut meddelas och omfatta både fastigheter som deltar i exploateringssamverkan och sådana som avböjt att delta. Jag anser också att den utformning som förbuden har enligt fastighetsbildningslagen är att föredra framför den lösning som utredningen har föreslagit. I fastighetsbildningslagen är det inte fråga om ett kategoriskt förbud utan snarare om att bringa åtgärderna under fastighetsbildningsmyndighetens kontroll. Fastighetsbildningsmyndigheten kan då i varje särskilt fall bedöma om en åtgärd försvårar fastighetsregleringen eller inte. Sådana åtgärder som inte väsentligt försvårar fastighetsregleringen skall fastighetsbildningsmyndigheten medge.

2.5.6 Fastigheter som inte deltar i exploateringssamverkan

Jag har i det föregående i skilda sammanhang berört förhållandena för de fastigheter som är belägna inom ett samverkansområde men som inte ingår i exploateringssamfälligheten. Det synes behövt att lämna en samlad redovisning av dessa fastigheters förhållanden till exploateringssamfälligheten.

För att uppnå syftet med exploateringssamverkan, nämligen att i ett

sammanhang få utfört nödvändiga och önskade åtgärder för att ställa i ordning mark för bebyggelse eller anordningar som behövs för bebyggelsen, måste samfälligheten få tillgång till behövlig mark på samma sätt som när exploateringen ombesörjs av en kommun. Den fastighet som står utanför samverkan kan således inte lämnas opåverkad av företaget. Det nu framlagda lagförslaget innehåller emellertid olika regler som tillgodoser behovet av skydd för utanförstående fastigheter, i första hand regler som hindrar att de dras in i ett samverkansföretag som enligt fastigheternas ägare inte är sakligt motiverat och att mark som inte erfordras tas i anspråk för exploateringsföretaget.

Bildande av exploateringssamfällighet

För bildande av en exploateringssamfällighet skall som jag tidigare föreslagit (avsnitt 2.1.2 och 2.2) krävas att samverkan skall vara angelägen med hänsyn till bebyggelseutvecklingen och behovet av att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och utföra anordningar. Vid prövningen skall vidare bedömas, om ändamålet med samverkan bör tillgodoses på annat sätt och om fördelarna med den överväger de olägenheter från allmän och enskild synpunkt som samverkan kan medföra.

Av betydelse för samverkan är också det s. k. opinionsvillkoret. Vid prövningen av detta villkor ges även de fastighetsägare som avstår från deltagande möjlighet att påverka tillkomsten av företaget. De har också ställning som sakägare i planärendet om ny eller ändrad plan skall utarbetas för området, samt vid eventuellt fastighetsreglering eller anläggningsför rättning som berör deras fastigheter.

Inlösen av mark

Jag har tidigare (avsnitten 2.2.2) föreslagit att exploateringssamfälligheten ges rätt att lösa in sådan mark som behövs för exploateringen. Det kan vara fråga om en stor villatomt som behövs för t. ex. en planerad grupphusbebyggelse eller gemensamhetsanläggning. Om villatomten är bebyggd och byggnaden kan passas in i planeringen så att den kan bestå även efter plangenomförandet, skall det dock inte vara möjligt att lösa in byggnaden med tillhörande tomt. Inlösen får då avse enbart den del av tomten som behövs för exploateringen. Inlösenmöjligheten skall således endast föreligga i den utsträckning som behövs för att genomföra exploateringsföretaget.

Som jag också tidigare angett kan det i vissa fall vara en olägenhet för fastighetsägaren att inte få fastigheten inlöst. Ett exploateringsbeslut kan t. ex. ha fattats och en detaljplan fastställts utan att exploateringssamfälligheten utnyttjar sin rätt att lösa marken. I detta läge kan problem uppkomma för fastighetsägaren, eftersom han inte kan utnyttja den rätt till bebyggelse som planen medger. Dessutom kan det vara svårt att sälja fastigheten i en sådan situation. En köpare vet ju att samfälligheten när

som helst kan påkalla inlösen av fastigheten eller en del av den. Jag har därför föreslagit att fastighetsägaren skall ha rätt att begära att samfälligheten löser in den berörda marken. Det kan gälla såväl mark för enskilt bebyggande som annan mark. Förutsättningen för inlösen skyldighet för samfälligheten bör dock vara att det inte är fråga om endast en bagatellartad skada. Inlösen skyldighet bör m. a. o. föreligga endast om fastighetsägarens möjligheter att utnyttja fastigheten står i uppenbart missförhållande till dess tidigare värde. Motsvarande möjligheter finns i dag beträffande mark som i en stadsplan är avsatt för annat ändamål än enskilt bebyggande samt tomtdelar (48 § första respektive andra stycket byggnadslagen).

Enligt byggnadslagen är det fastighetsdomstolen som i första hand skall pröva om förutsättningar för inlösen föreligger. Jag anser emellertid att praktiska skäl talar för att det bör vara fastighetsbildningsmyndigheten som i första hand prövar frågan om fastighetsreglering inom ett område för exploateringssamverkan. Frågor av detta slag kommer nämligen alltid att utgöra ett nödvändigt inslag i det förfarande som skall leda fram till exploaterings genomförande. Det är då naturligt att nu avsedd fastighetsreglering får ingå som ett led i förrättningsförfarandet. Denna ordning överensstämmer med beslut i fastighetsbildningsfrågor, och jag anser att fastighetsbildningsmyndigheterna är väl lämpade att bedöma och som första instans avgöra frågor av detta slag.

Som jag närmare redovisat i det föregående (avsnitt 2.5.4) bör en fastighetsägares rätt att begära fastighetsreglering avseende planskade vid exploateringssamverkan göras gällande inom sex månader räknat från det att den plan på vilken talan grundas blivit fastställd.

Gator och va-anläggningar (områden med stadsplan)

Inom områden med stadsplan är det kommunen som primärt ansvarar för att ställa i ordning och upplåta gator och parker. Detsamma gäller normalt utbyggnaden av vatten- och avloppssystem. Om en exploaterings-samfällighet skall utföra dessa anläggningar kommer förhållandet mellan samfälligheten och kommunen normalt att regleras i ett exploateringsavtal. Sannolikt kommer exploaterings-samfälligheten därvid att åta sig kostnaderna och ansvaret för att utföra anläggningarna, medan kommunen formellt står som huvudman för dessa. Sedan exploaterings-samverkan har avslutats, övertar kommunen driften och underhållet av anläggningarna. I dessa situationer kan emellertid exploaterings-samfälligheten inte ta ut någon del av anläggningskostnaderna för de kommunala anläggningarna från sådan fastighetsägare som står utanför samverkan. Det kan dock vara rimligt att även dessa fastighetsägare bidrar till kostnaderna på samma sätt som om exploateringen hade skett i kommunens regi. I sådant fall kan nämligen kommunen som huvudman ta ut kostnaderna av fastighetsägarna med stöd av gatukostnadsbestämmelserna i byggnadslagen och avgiftsreglerna i lagen (1970:244) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Dessa förhållanden bör emellertid i förekommande fall kunna beaktas när exploateringsavtalet upprättas och kräver ingen särskild reglering i lagen om exploateringssamverkan.

Gemensamhetsanläggningar

Vägar och parker samt vatten- och avloppsanläggningar inom områden med byggnadsplan inrättas oftast som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Detsamma kan gälla även andra anläggningar, såsom parkeringsutrymmen, lekplatser etc. inom områden med såväl byggnadsplan som stadsplan. Anläggningsförrättningen kan därvid, enligt vad jag tidigare har föreslagit, handläggas gemensamt med förrättningen om exploateringssamverkan. I anläggningsförrättningen kan då även sådana fastighetsägare som inte deltar i exploateringssamverkan vara sakägare och bli anslutna till anläggningen med skyldighet att delta i kostnaderna för dess utförande och drift.

2.6 Förvaltningen av en exploateringssamfällighet

2.6.1 Förvaltningsformer m. m.

Som jag tidigare anfört anser jag i likhet med utredningen att exploateringssamfälligheter bör förvaltas enligt reglerna i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Eftersom systemet med exploateringssamverkan skall kunna tillämpas inom områden med splittrad fastighetsindelning och syftar till att möjliggöra ett effektivt plangenomförande inom sådana områden, har utredningen föreslagit att exploateringssamfälligheten skall förvaltas av en juridisk person, dvs. en samfällighetsförening. I dessa situationer anser också jag att en föreningsbildning bör komma till stånd. Emellertid kan exploateringssamverkan även ha till syfte att åstadkomma en värdeutjämning mellan ett begränsat antal fastighetsägare eller i övrigt endast omfatta ett fåtal fastighetsägare. Något krav på att föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter alltid skall komma till stånd bör därför inte ställas upp. I stället bör de möjligheter som denna lag ger att välja mellan delägarförvaltning och föreningsförvaltning även finnas vid exploateringssamverkan.

Flera remissinstanser har påtalat att det kan finnas behov av sakkunnigt biträde i föreningens styrelse. Bl. a. föreslår Sveriges villaägareförbund att förrättningsmannen bör kvarstå som sakkunnig under processen. Umeå kommun föreslår att länsstyrelsen får möjlighet att utse en samhällsrepresentant i styrelsen för samfälligheten. Borås kommun menar att det krävs omfattande medverkan från konsulter eller från kommunen.

Jag håller med remissinstanserna om att det i vissa fall kan finnas behov av sakkunskap i samfällighetsföreningens styrelse. Detta behov är emellertid redan förutsatt i lagen om förvaltning av samfälligheter. Sålunda får

länsstyrelsen utse en eller, om synnerliga skäl föreligger, flera ledamöter i samfällighetsföreningens styrelse. Länsstyrelsen kan också förordna syssloman i styrelseledamots ställe för att styrelsen skall kunna fullgöra sina åligganden (31 och 33 §§ lagen om förvaltning av samfälligheter). Något krav på att det vid exploateringssamverkan alltid skall finnas en samhällsrepresentant i föreningens styrelse bör enligt min uppfattning inte införas. Om det uppkommer behov av särskild sakkunskap, bör detta kunna tillgodoses med de nu gällande reglerna. Att ge kommunen möjlighet att utse representant i föreningens styrelse anser jag inte lämpligt. Exploaterings-samfälligheten uppträder ju som motpart i förhållande till kommunen bl. a. vid de förhandlingar som föregår ett eventuellt exploateringsavtal. Inte heller bör förrättningslantmätaren åläggas uppgifter utanför förrättnings-handläggningen. Det hindrar dock inte att fastighetsbildningsmyndigheten, vilket inte är ovanligt i förrättnings-sammanhang, står till förfogande för opartisk rådgivning.

2.6.2 *Upplösning av en samfällighetsförening*

Enligt 61 § lagen om förvaltning av samfälligheter skall en samfällighetsförening upplösas när den samfällighet som föreningen förvaltar upphör att bestå. Upplösning skall också ske om medlemmarna är ense om det och länsstyrelsen medger det. Föreningen får dock inte upplösas förrän alla dess skulder betalats eller de medel som fordras för betalningen nedsatts hos länsstyrelsen (62 § lagen om förvaltning av samfälligheter).

Enligt vad jag tidigare har föreslagit (avsnitt 2.5.2) skall exploateringsbeslutet upphöra att gälla när tidsfristen har gått ut. Då bör även samfälligheten upphöra och samhällighetsföreningen upplösas. Föreningen bör även kunna upplösas tidigare, om verksamheten har slutförts och avvecklats. Om föreningen förvaltar även en anläggningssamfällighet skall givetvis inte föreningen upplösas. Däremot skall den verksamhetsgren som berör exploateringssamverkan avvecklas (64 § lagen om förvaltning av samfälligheter).

Den tidpunkt när föreningens verksamhet skall anses ha slutförts och avvecklats infaller när fördelningen av bebyggbar mark skett och eventuella ersättningar i pengar betalats. Genomför samfällighetsföreningen hela exploateringen är föreningens verksamhet inte slutförd förrän gemensamma anläggningar utförts, exploateringskostnaderna betalats, byggnadsmarken överförs till de deltagande fastigheterna samt fastighetsindelningen i övrigt anpassats till den nya planen.

Med hänsyn bl. a. till att exploateringssamverkan är tidsbegränsad torde de lån som samfälligheten tar upp få relativt kort löptid. När exploateringsbeslutet upphört att gälla och exploaterings-samfälligheten också upphört att bestå skall föreningen upplösas. Återstår amorteringar på föreningens lån måste lånen antingen lösas genom att bidrag uttaxeras från deltagarna och betalas in till kreditgivaren eller föras över på respektive delägarfas-

tighet. Av 62 § lagen om förvaltning av samfälligheter framgår att detta måste ombesörjas innan upplösning av samfällighetsföreningen sker.

2.7 Beskattningsfrågor

Av det jag i det föregående har anfört (avsnitt 2.3.2) framgår att överföringar av mark kan ske på olika sätt och vid olika tidpunkter under exploateringsförrättningen, beroende på vilken form av exploaterings-samverkan som fastighetsägarna väljer. Detta innebär i sin tur att olika samverkansformer kan få sinsemellan skilda beskattningskonsekvenser. Jag skall i det följande behandla skattefrågorna. Jag har i denna del samrått med chefen för budgetdepartementet.

För beskattningen av samfälligheter gäller särskilda regler som i huvudsak tillkom genom lagstiftning år 1975. Vid utformningen av bestämmelserna utgick man från att samfälligheter bildas för att stadigvarande höra till och tjäna delägarfastigheterna. Av denna anledning utgör en juridisk person som förvaltar en samfällighet som regel inte något självständigt skatte- subjekt, utan inkomster och förmögenhet delas upp på och beskattas hos delägarna. Bestämmelserna innebär i korthet följande.

Vid fastighetstaxeringen utgör samfälligheterna som regel inte särskilda taxeringsenheter utan värdet delas upp på delägarfastigheterna och ingår i deras taxeringsvärden. Särskilda taxeringsenheter bildar i huvudsak endast sådana marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en juridisk person och har en delägarkrets som till mer än 10 % består av konventionellt beskattade fastigheter och jordbruksfastigheter.

Som självständiga skattesubjekt vid inkomsttaxeringen behandlas bara sådana föreningar som förvaltar marksamfälligheter och regleringssamfälligheter som utgör särskilda taxeringsenheter. I dessa fall beskattas alltså föreningen för inkomsterna i verksamheten. Avdrag medges därvid för vad som delas ut till delägarna. Dessa beskattas sedan för utdelningen.

Föreligger inte skattskyldighet för en samfällighetsförening delas resultatet upp på delägarna och beskattas direkt hos dem. Vissa smärre belopp är skattefria. I princip skall beskattningen ske i den förvärvskälla vari fastigheten ingår.

Vid förmögenhetstaxeringen utgör endast sådana samfällighetsföreningar som förvaltar häradsallmänningar, sockenallmänningar o. d. särskilda skattesubjekt.

Som jag har nämnt bygger lagstiftningen om beskattning av samfälligheter på att dessa bildas för att stadigvarande höra till delägarfastigheterna. Vid utformningen av lagstiftningen torde man därför ha utgått från att överlåtelse av en del i en samfällighet i princip endast skulle ske i samband med överlåtelse av delägarfastigheten. Frågan om hur man skall beskatta realisationsvinster som uppkommer genom försäljning av samfälld eller föreningsägd egendom har därför inte behandlats närmare i

förarbetena. Rättsläget är på grund härav till stor del oklart på detta område. Detsamma gäller i fråga om beskattningen vid utskiftning av tillgångar från en samfällighetsförening.

Genom inrättandet av exploaterings-samfälligheter kommer flera av de frågor som sålunda i dagens läge är oklara att aktualiseras i en mängd fall. Med anledning härav pågår inom budgetdepartementet en översyn av de berörda reglerna om beskattning av samfälligheter.

Det är mot denna bakgrund givetvis vanskligt att nu göra några uttalanden om hur beskattningen bör ske i olika fall av exploaterings-samverkan. Vägledande vid översynen av beskattningsfrågorna bör emellertid vara att skattereglerna så långt möjligt skall vara neutrala i den meningen att de inte bör styra valet av marköverföringsalternativ. Det torde med denna utgångspunkt vara lämpligt att sträva efter en ordning som innebär att beskattningen alltid sker hos delägarna och i huvudsak enligt de grunder som skulle ha tillämpats om delägaren hade exploaterat marken och sålt tomterna utan inblandning av en exploaterings-samfällighet. För att underlätta möjligheterna att nå detta resultat föreslår jag regler i lagen om förvaltning av samfälligheter som omöjliggör för samfällighetsföreningar som förvaltar exploaterings-samfälligheter att äga någon mark.

2.8 Mark- och konkurrensvillkoren i bostadsfinansieringsförordningen

PBL-utredningen har föreslagit att beslut om exploaterings-samverkan automatiskt skall innebära dispens från markvillkoret i bostadsfinansieringsförordningen (1974: 946). Markvillkoret innebär att bostadslån för ny- eller ombyggnad endast beviljas om kommunen eller ett aktiebolag, som helt ägs av kommunen och vars verksamhet uteslutande består i att förvärva eller förvalta mark, har till lånesökanden för genomförande av byggnadsföretaget överlåtit marken, upplåtit den med tomträtt eller överlåtit tomträtt till marken.

Markvillkoret infördes den 1 januari 1975 och gällde ursprungligen för såväl exploateringsområden som saneringsområden. Sedan den 1 juli 1981 tillämpas villkoret endast i fråga om sådana bostadslån som avser ny- eller ombyggnad i exploateringsområden (prop. 1980/81: 194, CU 1980/81: 40, rskr 1980/81: 400). Det av utredningen förslagna undantaget skulle således avse markvillkorets tillämpning i områden utan samlad äldre bebyggelse.

För egen del anser jag att markvillkoret inte bör kunna hävdas beträffande mark som har tilldelats fastighetsägare vid en exploateringsförrättning. Kravet på kommunal markupplåtelse skulle kunna allvarligt motverka exploaterings-samverkan i fråga om mark för bostadsbebyggelse. Meningen med exploaterings-samverkan är ju att fastighetsägarna skall ges möjligheter att genomföra den bebyggelse som förutsätts ske inom området. Markvillkoret är avsett att vara ett medel att genom en kommunal markfördelning tillse att bostadsbyggandet anförtros byggherrar som har bästa förut-

sättningar och vilja att bygga goda och billiga bostäder. I fall med exploateringssamverkan blir detta syfte enligt min mening i tillräcklig utsträckning tillgodosett genom den vetorätt mot en sådan samverkan som kommunen föreslås få. Om kommunen godtar en samverkan mellan berörda fastighetsägare, bör det således inte ställas krav på någon ytterligare prövning av fastighetsägarnas lämplighet att genomföra bebyggelsen inom området.

Vad jag nu har anfört gäller endast markvillkorets tillämpning beträffande mark som tilldelas vid en exploateringsförrättning. Som framgår av 18 § förslaget till lag om exploateringssamverkan skall samverkan utmyнна i att de deltagande fastigheterna tilldelas byggklar mark i förhållande till andelstalen. Enligt 23 § kan emellertid fastighetsägarna komma överens om att marktilldelningen skall ske på annat sätt. Den byggklara marken kan således antingen fördelas mellan deltagande fastigheter eller – efter överenskommelse enligt den nyss nämnda 23 § – tilldelas någon eller några av dessa fastigheter. Undantaget bör således avse mark som på något av dessa sätt tilldelas deltagande fastigheter. Markvillkoret bör däremot gälla, om sådan mark säljs vidare.

Jag förordar således att markvillkoret inte skall gälla i fråga om sådan mark i ett exploateringsområde som lånesökanden har förvärvat genom att delta i en exploateringssamverkan. Undantaget bör gälla även i det fall förvärvet av den mark som tillförts exploateringssamverkan skett under sådan tid att det för bostadslån eljest skulle ha krävts att marken upplåtits av kommunen eller kommunalt markbolag.

I samband med remissbehandlingen har också fråga uppkommit om ett motsvarande undantag i fråga om det för bostadslån gällande *konkurrensvillkoret*. Detta villkor innebär att bostadslån för nybyggnad lämnas i princip bara om byggnadsarbetena upphandlas genom infordrande av anbud och genom prövning och antagande av anbud utan föregående förhandling med anbudsgivare. Under vissa förutsättningar får dock även andra produktionsformer, såsom förhandlingsupphandling eller egenregi-bygge, godtas. Konkurrensvillkoret gäller inte i fråga om bostadslån för nybyggnad av småhus som skall bebos av den som söker lånet (s. k. styckebyggt småhus).

Konkurrensvillkoret infördes i syfte att främja konkurrens i bostadsbyggandet. Någon anledning att, såsom någon remissinstans har föreslagit, undanta byggnadsverksamhet som kommer till stånd efter en exploateringssamverkan från denna låneförutsättning kan jag inte se. Samma regler om upphandling bör således gälla i fråga om bebyggelse med stöd av bostadslån, oavsett om byggnadsverksamheten sker efter exploateringssamverkan eller inte.

2.9 Ikraftträdande m. m.

Förslaget till lag om exploateringssamverkan och förslagen till följdändringar i annan lagstiftning kommer att kräva en viss omställningstid för i första hand fastighetsbildningsmyndigheterna. Visserligen liknar de föreslagna reglerna de som gäller vid fastighetsbildnings- och anläggningsförrättningar men förslaget innebär ändå ett flertal nyheter. Jag vill framhålla att eventuella utbildningsinsatser och annat förberedelsearbete skall genomföras utan att särskilda anslag tilldelas för detta.

Även för kommunerna torde en väl tilltagen omställningstid vara lämplig.

Förutom att det behövs en omställningstid för fastighetsbildningsmyndigheterna och kommunerna måste före ikraftträdandet skattelagstiftningen i berörda delar ses över för att nå de resultat som är önskvärda enligt vad jag nyss (avsnitt 2.7) har beskrivit.

Med hänsyn till det nu anförda föreslår jag att den föreslagna lagstiftningen träder i kraft den 1 juli 1983.

3 Upprättade lagförslag

I enlighet med vad jag nu har anfört har inom bostadsdepartementet upprättats 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).

4 Specialmotivering

4.1 Förslaget till 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).

Av paragrafen framgår att det endast är ägare till mark inom ett samverkansområde som får rätt att delta i exploateringssamverkan. Det innebär bl. a. att den som har en fastighet eller en andel i samfälld mark får delta. Det framgår också att lagen är tillämplig endast på sådana åtgärder, som behöver vidtas inom samverkansområdet. Däremot är det inte nödvändigt att all mark inom området berörs av åtgärderna. Samverkan kan enligt paragrafen avse åtgärder som behövs för att ställa i ordning viss mark inom området för bebyggelse.

Ett samverkansområde bör bestämmas utifrån planmässiga principer. Inom området skall det finnas ett sådant inbördes samband att det med hänsyn till naturliga förutsättningar, bebyggelsens nuvarande och framtida omfattning, behovet av gemensamma anordningar samt förhållandena i övrigt uppstår uppenbara fördelar om det planeras i ett sammanhang. Det är således det funktionella sambandet inom området som skall avgöra omfattningen. Skogsmark eller andra områden där markanvändningen inte avses att ändras och där marken inte heller behövs för den avsedda bebyggelsen, t. ex. för rekreatiönsändamål e. d., bör således inte hänföras till samverkansområdet.

Inom befintliga bebyggelseområden torde samverkansområdena ofta bli väsentligt mindre än vid nyexploatering. Behovet av att i ett planmässigt sammanhang studera förtättningsmöjligheter och förbättringar av den yttre miljön som är lämpade för fastighetssamverkan torde där ofta kunna tillgodoses inom ett kvarter eller inom en del av ett kvarter.

Som framgår av 4 § är det kommunfullmäktige som anger samverkansområdets huvudsakliga avgränsning. Preciseringsen av områdets slutliga gränser bestäms därefter vid förrättningen.

Avgränsningen av ett samverkansområde kan i vissa fall ske genom översiktlig planläggning. I de flesta kommuner utgörs de översiktliga planerna av antagna generalplaner, kommunöversikter och markdispositionsplaner. I sådana planer kan tas ställning inte bara till vilka områden som är lämpliga för tätbebyggelse eller för stadsförnyelse utan också i viss mån till genomförandefrågor. Planerna bör i många fall kunna utgöra ett underlag till avgränsning av lämpliga samverkansområden. Genom att dessa planer vanligtvis handläggs i den ordning som i byggnadsstadgan föreskrivs för generalplaner kan allmänheten och övriga berörda ta del av och framföra synpunkter på bl. a. sådana genomförandefrågor som indelningen i samverkansområden.

Den indelning som kan göras i en kommunöversikt eller markdispositionsplan måste dock i många fall bli ganska grov. Det närmare ställningstagandet till indelningen kan då ske t. ex. genom att kommunen upprättar en områdesplan eller väljer utvägen att avgränsa samverkansområdet i anslutning till arbetet med en detaljplan. I de fall då samverkan skall avse åtgärder inom en gällande detaljplan, sker avgränsningen lämpligen med utgångspunkt i de ställningstaganden som kommunen gjort i detaljplanen eller i en tomtindelning.

I andra fall kan förhållandena vara sådana att kommunen inte är beredd att ta ställning till samverkansområdets omfattning förrän en detaljplan föreligger eller detaljplanarbetet är i ett långt framskridet skede.

Exploateringssamverkan kan ske i olika bebyggelsesituationer, t. ex. vid nyexploatering för bostadsändamål samt vid förbättring och förtätning av befintliga bebyggelsemiljöer. Det kan därvid vara fråga om såväl helårs- som fritidsbebyggelse eller bebyggelse för andra ändamål.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.2) har jag angett vilka åtgärder som skall kunna omfattas av exploateringssamverkan. Jag framhöll där att alla slags åtgärder som normalt inryms i exploatering för bebyggelseändamål och som syftar till att iordningställa marken för bebyggelse eller att underlätta förnyelse av bebyggelseområden bör kunna genomföras. Där- emot bör inte själva uppförandet av nya hus eller ombyggnad av hus på enskilda fastigheter kunna omfattas av exploateringssamverkan. De åtgärder som kan behövas för att iordningställa mark för bebyggelse kan avse upprättande av erforderliga planer för området tillsammans med kommunen, genomförande av fastighetsreglering, rivning av byggnader, utförande av anläggningar som behövs inom området samt fördelning av mark mellan deltagande fastigheter i samverkan. Ett av syftena med samverkan är med andra ord att samtliga de åtgärder som behövs inom området skall samlas och samordnas i ett företag.

Inom en exploateringssamverkans ram kan således vidtas skiftande åtgärder för markens iordningställande inom samverkansområdet. Inte sällan föreligger därvid behov av att inrätta sådana gemensamma anläggningar för fastigheterna som skall bestå även efter exploaterings genomförande. Anläggningar av detta slag prövas enligt anläggningslagen. Det nu framlagda förslaget ger dock möjlighet att pröva en anläggningsfråga gemensamt med exploateringssamverkan vid samma förrättning. Jag återkommer till denna fråga i anslutning till 8 §.

För att exploateringssamverkan skall kunna ske krävs att området är uppdelat mellan flera fastigheter. Begreppet fastighet bör i detta sammanhang ha samma betydelse som i fastighetsbildningslagen, dvs. enhet som registrerats som fastighet i fastighetsregistret eller enligt gällande bestämmelser skall registreras som fastighet. Egendom av annan typ som gruva, tomträtt, byggnad på ofri grund skall inte kunna delta i exploateringssamverkan.

Exploateringssamverkan kan komma att innefatta relativt omfattande ändringar i fastighetsindelningen. Sådan privat jorddelning som enligt lagen (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering kan legaliseras kräver för en eventuell anslutning till exploateringssamverkan en föregående legalisering.

I bl. a. anläggningslagen finns en regel om vem som skall anses vara ägare när fastigheter innehås på grund av testamentariskt förordnande utan att äganderätten tillkommer någon. Med hänsyn till att exploateringssam-

verkan kan leda till betydande förändringar i fastighetsindelningen tas inte upp någon motsvarighet till anläggningslagens bestämmelse i denna del. Det medför att god man enligt 18 kap. 4 § föräldrabalken måste förordnas då fastighet som innehas på grund av testamentariskt förordnande blir berörd av fråga om exploateringssamverkan. I anslutning till övergångsbestämmelserna tar jag upp vissa andra äldre rättsförhållanden som är under avveckling, nämligen ständig besittningsrätt och fideikommissrätt liksom avkomsträtt eller annan förmån.

2 §

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

Enligt denna paragraf skall frågor om exploateringssamverkan prövas vid exploateringsförrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

Av 9 § framgår att en exploateringsförrättning i princip skall handläggas enligt 4 kap. fastighetsbildningslagen. Fastighetsbildningsmyndigheten består av en förrättningslantmätare och i de delar av förrättningen där det behövs dessutom av två gode män valda av kommunfullmäktige (4 kap. 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen). För frågor som kräver särskild fackkunskap får myndigheten enligt 4 kap. 34 § fastighetsbildningslagen dessutom anlita biträde av sakkunnig. Vid exploateringsförrättning torde det ofta uppstå behov av att tillkalla såväl gode män som sakkunnigt biträde.

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.

Paragrafen innehåller de i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.1) behandlade bestämmelserna om de grundläggande villkoren för att exploateringssamverkan skall få komma till stånd. Sådan samverkan får enligt *första stycket* beslutas endast om det är angeläget att i ett sammanhang ställa i ordning mark för en avsedd bebyggelse och utföra anordningar som behövs för bebyggelsen. Som jag anfört i anslutning till 1 § är ett av syftena med exploateringssamverkan att samtliga de åtgärder som behöver vidtas inom området samlas och samordnas i ett företag. Kan de lika gärna genomföras på de berörda fastigheterna var för sig föreligger inte förutsättning för exploateringssamverkan. Kravet på ett sammanhang mellan de

olika åtgärderna bör däremot inte hindra att de genomförs vid olika tidpunkter, t. ex. genom en etappindelning.

Som ytterligare villkor för exploateringssamverkan anges vidare att exploateringsåtgärderna skall vara angelägna med hänsyn till bebyggelseutvecklingen. Ändamålet med detta villkor är att avgränsa samverkansinstitutets tillämpning till sådana situationer där det föreligger ett angeläget behov att få behövlig exploatering genomförd. Samtidigt är ändamålet att garantera att samhällets planer i fråga om bebyggelse inom området kan förverkligas.

I och för sig innebär förslaget att exploateringssamfälligheten ges en dispositionsrätt för att genomföra markförändringar inom samverkansområdet som motsvarar expropriation. Förslaget om exploateringssamverkan bygger emellertid på att de fastighetsägare som deltar i samverkan frivilligt ställer behövlig mark till förfogande. Endast när en fastighetsägare med mark som behövs för exploateringen avstår från att delta i samverkan kan ett tvångsvis ianspråktagande av mark aktualiseras. Vissa skyddsregler behöver dock uppställas i fråga om samfällighetens rätt att disponera över marken inom samverkansområdet. Jag återkommer till dessa frågor i avslutning till 17–20 §§.

I *andra stycket* behandlas vissa allmänna avvägningsfrågor som kan uppkomma vid prövning av exploateringssamverkan. Sådan samverkan får sålunda inte komma till stånd, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av samverkan från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. I princip skall samma avvägningar göras som vid expropriation (2 kap. 12 § första stycket expropriationslagen).

Bestämmelsen skall ses som en komplettering till de mera generella villkor för exploateringssamverkan som anges i första stycket. Till en början ger bestämmelsen en möjlighet att bedöma huruvida de avsedda åtgärderna bör genomföras som exploateringssamverkan. Avser en ansökan om samverkan endast sådana frågor som kan lösas med hjälp av exempelvis anläggningslagen skall genomförandet i stället ske enligt den lagen. Andra stycket ger vidare en möjlighet att företa en allmän bedömning huruvida den avsedda exploateringen är lämpad att ombesörjas av fastighetsägarna. Det kan t. ex. gälla en bedömning av de planerade åtgärdernas svårighetsgrad men också huruvida åtgärderna bör ombesörjas av fastighetsägarna var för sig eller i samverkan.

Förhållandet kan också vara det att olika alternativa lösningar föreligger vid exploatering av t. ex. ej detaljplanlagt område. I sådant fall skall det alternativ väljas som vållar minst skada. Inom detaljplanlagda områden torde däremot planen ange hur exploateringen skall genomföras.

4 §

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

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.1) har jag föreslagit att kommunen skall ha ett avgörande inflytande på frågan om exploateringssamverkan skall få komma till stånd eller inte. Detta har kommit till uttryck i *förevarande paragraf*, där det ställs krav på tillstyrkande från kommunfullmäktige för att samverkan skall få ske.

Kommunfullmäktiges ställningstagande skall givetvis grundas på de krav för exploateringssamverkan som jag har redovisat i anslutning till 1 och 3 §§. Genom kravet på tillstyrkande ges kommunfullmäktige också tillfälle att bedöma om samverkansfrågan ur kommunens synvinkel är lämplig att överlämna till fastighetsägarna och om de har förutsättningar att genomföra erforderliga åtgärder.

Om kommunfullmäktige tillstyrker att exploateringssamverkan får komma till stånd, skall fullmäktige samtidigt ange samverkansområdets huvudsakliga avgränsning.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.1) och i anslutning till 1 § har jag angett de principer som bör ligga till grund för avgränsningen av samverkansområdet. Avser exploateringen en redan fastställd detaljplan torde en närmare avgränsning kunna ges redan i kommunfullmäktiges tillstyrkan. Detsamma kan vara fallet om arbetet med en ny eller ändrad detaljplan befinner sig på ett långt framskridet stadium. Det slutliga beslutet huruvida exploateringssamverkan skall komma till stånd och om samverkansområdets närmare avgränsning fattas av fastighetsbildningsmyndigheten i exploateringsbeslutet. Någon formell bundenhet för myndigheten att besluta i enlighet med kommunens tillstyrkan föreligger därvid inte. Fastighetsbildningsmyndighetens ställningstagande i frågan kan nämligen vara beroende av andra intressen än sådana som kommunen har att beakta. Avstyrker fullmäktige måste exploateringsförrättningen inställas.

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.

I denna paragraf regleras frågan om opinionsprövning för att exploateringssamverkan skall få komma till stånd. Skälen härför har jag redovisat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.3).

Opinionsvillkoret har utformats på samma sätt som i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen. Villkoret innebär att exploateringssamverkan inte får beslutas om ägarna till marken inom samverkansområdet mera

allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för detta. Vid prövningen av villkoret skall fastighetsbildningsmyndigheten göra en helhetsbedömning av de invändningar som anförs mot företaget. I första hand får därvid beaktas antalet sakägare som motsätter sig företaget. Den numerära fördelningen bör dock inte ensam vara avgörande för frågans lösning. Av väsentlig betydelse är också tyngden av de skäl som framförs mot företaget. De olika sakägarnas reella intressen av den föreliggande frågan måste också få tillmätas betydelse så att uppfattningen hos dem som kan väntas få den största nyttan och därmed tar den största risken bör tillmätas större betydelse. Den utformning som villkoret fått innebär att en inte alltför obetydlig minoritet i vissa fall kan stoppa exploateringssamverkan, medan det i andra fall kan vara motiverat att kräva att motståndarna bör vara i klar majoritet för att kunna stoppa företaget. Med hänsyn till att möjligheterna för delägarna att gemensamt genomföra exploateringen i stor utsträckning är beroende av en positiv grundsyn hos delägarna bör det dock i normalfallet krävas att det finns en klar majoritet för exploateringssamverkan för att företaget skall få komma till stånd.

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.

Av paragrafen framgår att deltagandet i en exploateringssamverkan är frivilligt. En fastighetsägare som inte vill delta i exploateringssamverkan har således rätt att stå utanför. Fastighetsägaren belastas då inte av några av de kostnader som samexploateringen ger upphov till, men han får heller inte del av den avkastning som exploateringsföretaget kan ge. Förslaget har närmare motiverats i den allmänna motiveringen (avsnitten 2.2.2 och 2.5.6).

Vilka fastigheter som skall ingå i exploateringssamfälligheten beslutas av fastighetsbildningsmyndigheten i exploateringsbeslutet. Önskan att delta i samverkan kan framföras exempelvis i ansökan om förrättningen eller vid förrättningssammanträde. Det väsentliga är att begäran om deltagande sker genom en positiv förklaring från fastighetsägaren. Så länge exploateringsbeslutet inte är meddelat finns möjlighet för en fastighetsägare inom samverkansområdet att ansluta sig till den gemensamma exploateringen. Om ändrade förhållanden inträffar kan exploateringsbeslutet enligt 26 § komma att ändras bl. a. i fråga om vilka fastigheter som skall delta i exploateringssamfälligheten. Möjlighet finns också att träffa överenskommelse om in- eller utträde ur samfälligheten efter det att exploateringsbeslutet vunnit laga kraft. Närmare bestämmelser härom ges i 32 §.

Den som av sagt sig delaktighet i exploateringssamfälligheten skall i princip inte kunna utnyttja det medgivande till förändring av markanvänd-

ningen på hans fastighet som kan följa av den detaljplan för samverkansområdet som senare fastställs. Ett sådant hinder bör emellertid endast avse mark som skall inlösas för att genomföra exploateringen. Ett särskilt förbud att vidta byggnadsåtgärder eller att avverka skog m. m. medan samverkan pågår kan således enligt 14 § meddelas på den del av fastigheten som berörs av exploateringen.

Grundprincipen vid exploateringssamverkan är att den som äger en fastighet som till någon del är belägen inom samverkansområdet har rätt att få delta. Något krav på en minsta markandel för att få delta uppställs inte.

Även den som äger en fastighet med del i samfällad mark inom området har möjlighet att delta i exploateringssamverkan. Som jag framhållit tidigare (avsnitt 2.2.2) bör emellertid inte fastigheter som inom samverkansområdet endast har andel i samfällad mark och andelen har ett obetydligt värde ingå i exploateringsföretaget. En bestämmelse härom tas upp i denna paragraf. Med obetydligt värde avses i detta sammanhang att någon ersättning i de fall som anges i 6 kap. 6 § fastighetsbildningslagen normalt inte skulle utgå. Det torde här främst vara fråga om samfällda vägar och diken inom området. Sådana fastigheters andelar i exploateringssamfälligheten skulle bli mycket små. Delägarnas intresse av att få del av exploateringsavkastning kan enligt min uppfattning inte uppväga de ökade administrationskostnader och andra olägenheter som skulle bli följden om samtliga delägare i dessa marksamfälligheter skulle få delta i exploateringssamverkan.

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.

I denna paragraf anges till en början att de fastigheter vilkas ägare deltar i en exploateringssamverkan utgör en särskild samfällighet. Begreppet samfällighet används här, som jag strax återkommer till, i sin associationsrättsliga betydelse av fastighetssammanslutning. I denna sammanslutning ingår således alla deltagande fastigheter, oavsett om de bidrar med mark eller ej till exploateringsföretaget.

I paragrafen anges vidare den sakrättsliga knytningen mellan exploateringssamfälligheten och de deltagande fastigheterna. Denna knytning innebär att det är fastigheterna som sådana som ingår i samfälligheten. En ny ägare till en fastighet som är ansluten till samfälligheten är bunden av de beslut som fattats vid förrättningen. Förrättningsbesluten kan inte ändras på annat sätt än genom en ny förrättning. Genom den sakrättsliga knyt-

ningen kommer samfälligheten att utgöra en stabil bas för den verksamhet som skall bedrivas. Denna stabilitet är väsentlig som grund för att kommunen och en sammanslutning av enskilda fastighetsägare skall kunna ingå avtal om genomförandet av en detaljplan och ge förutsättningar för att avtalet blir fullföljt.

Begreppet samfällighet har i lagstiftningssammanhang getts olika innebörd. I första hand förstås sålunda med samfällighet egendom eller rättighet av servitutskaraktär som tillhör flera fastigheter. Dessa samfälligheter kan delas upp på tre olika huvudtyper, nämligen dels marksamfälligheter, dvs. mark - ofta skogsmark - som tillhör flera fastigheter gemensamt, dels anläggningssamfälligheter eller gemensamma anläggningar, dvs. anläggningar som tillhör flera fastigheter, och dels övriga samfälligheter som avser vissa andra fastighetssammanslutningar, t. ex. samfällda fisken, samfällda servitut och andra samfällda rättigheter. Undantagsvis kan en samfällighet vara knuten till annat rättssubjekt än fastighet.

Med begreppet samfällighet kan vidare avses den associationsrättsliga sammanslutning av fastigheter som äger del i marksamfällighet, gemensam anläggning eller sådan fastighetssammanslutning som betecknats övrig samfällighet.

Många samfälligheter förvaltas enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Enligt denna lag finns två förvaltningsformer, delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Vid delägarförvaltning beslutar delägarna i samfälligheten gemensamt om förvaltningsåtgärder. Vid föreningsförvaltning bildas en särskild juridisk person, en samfällighetsförening, som handhar förvaltningen. Som jag angett i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.1.3) bör en exploateringssamfällighets förvaltning och behörighet att företräda deltagande fastighetsägare regleras genom lagen om förvaltning av samfälligheter.

Begreppet samfällighet används i denna lag, liksom i bl. a. anläggningslagen, i båda bemärkningarna och kan således i vissa fall åsyfta gemensam egendom eller gemensamma rättigheter, i andra fall en associationsrättslig sammanslutning av fastigheter. Vilken betydelse begreppet har framgår dock av sammanhanget i de enskilda paragraferna.

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

Första stycket anger vem som har rätt att påkalla en exploateringsförrättning. Sådan rätt tillkommer ägare av fastigheter, som kan ingå i företaget, och byggnadsnämnden. Det innebär att en fastighetsägare, som anser att exploateringssamverkan bör komma till stånd och att hans fastighet skall delta, har rätt att söka förrättningen. Visar det sig sedan under den fortsatta utredningen att sökandens fastighet inte får ingå i exploaterings-samfälligheten och anmäler sig ingen annan fastighetsägare som kan gå in som sökande, föreligger hinder mot att besluta om exploateringssamverkan.

Enligt andra stycket ges möjlighet att pröva fastighetsbildningsfrågor och anläggningsfrågor vid samma förrättning och att formellt koppla samman dem med exploateringsförrättningen. Åtgärder som nu avses får tas upp vid en exploateringsförrättning utan särskild ansökan, om de är av betydelse för exploateringen. Bestämmelsen är avsedd att underlätta en smidig samordning mellan exploateringsförrättningen samt dels sådana åtgärder – t. ex. fastighetsbestämningar – som kan erfordras innan exploateringsbeslutet kan meddelas, dels sådana åtgärder som krävs för det fastighetsrättsliga genomförandet i övrigt av exploateringen.

Det ankommer på fastighetsbildningsmyndigheten att i varje särskilt fall avgöra om en gemensam handläggning av förrättningarna bör ske. Av andra stycket framgår vidare att en gemensam förrättning åter kan delas upp på skilda förrättningar. Även denna fråga avgörs av fastighetsbildningsmyndigheten.

9 §

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

Bestämmelserna om fastighetsbildningsförrättning i 4 kap. fastighetsbildningslagen skall tillämpas på motsvarande sätt vid en exploateringsförrättning. På samma sätt som i 19 § anläggningslagen görs dock vissa undantag. Något behov av en motsvarighet till reglerna om fastighetsbildningsbeslut och tillståndsbeslut i 4 kap. 25 och 26 §§ fastighetsbildningslagen har bedömts inte föreligga. I 4 kap. 25 § samma lag ges också föreskrifter om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att sörja för utredning och om meddelande av fastighetsbildningsbeslut. Motsvarande handläggningsordning skall visserligen gälla vid en exploateringsförrättning, men dessa föreskrifter lämpar sig inte helt för en motsvarande tillämpning vid exploateringssamverkan. Särskilda bestämmelser om skyldighet för fastighetsbildningsmyndigheten att sörja för utredning tas därför i stället upp i 10 § och bestämmelser om meddelande av exploateringsbeslut i 13 §.

Föreskrifterna i 4 kap. 41 § fastighetsbildningslagen, som handlar om vad som skall iaktas när fastighetsbildning leder till ändring av kommun- eller församlingsgräns, saknar helt aktualitet vid exploateringssamverkan.

Med de undantag jag nu nämnt skall alltså i princip samma förrättningsförfarande som vid fastighetsbildning tillämpas vid en exploateringsförrättning. Även överföring av mark inom samverkansområdet enligt de föreskrifter som jag föreslår i 19 § skall ske helt enligt fastighetsbildningslagens förfaranderegler inom ramen för exploateringsförrättningen. Jag skall här kort redogöra för vissa bestämmelser som har betydelse vid en exploateringsförrättning.

Sedan ansökan om förrättning tagits upp, åligger det fastighetsbildningsmyndigheten att i behövlig utsträckning utreda vilka som i egenskap av fastighetsägare eller på annan grund är sakägare. Som ägare anses därvid den som har lagfart på fastigheten, om det inte visas att fastigheten tillhör annan (4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen). Vid exploateringssamverkan är samtliga fastighetsägare och vanligtvis alla delägare i samfälld mark inom samverkansområdet sakägare vid förrättningen. Fastighetsbildningsmyndighetens utredning enligt 11 § fastighetsbildningslagen bör alltså ske sedan kommunfullmäktige i sitt tillstyrkande enligt 4 § angett gränsen för samverkansområdet.

I 20 § anläggningslagen finns en kompletterande bestämmelse om att innehavare av särskild rätt är sakägare vid en anläggningsförrättning när hans rätt berörs. Begreppet särskild rätt har där samma innebörd som i 1 kap. 2 § expropriationslagen och avser således nyttjanderätt, servitut, rätt till elektrisk kraft samt liknande rätt (prop. 1973:160 s. 230). En motsvarande bestämmelse finns i 18 § ledningsrättslagen. Vid en exploateringsförrättning blir innehavare av särskilda rättigheter berörda i den mån deras rätt påverkas av en fastighetsreglering. Särskilda regler härom ges i fastighetsbildningslagen. Enligt 5 kap. 34 § fastighetsbildningslagen är således innehavare av nyttjanderätt sakägare vid förrättningen, om rätten berörs av fastighetsreglering och regleringen har betydelse för innehavaren. Servitutshavare är jämställd med fastighetsägare och är därmed sakägare vid en fastighetsreglering. Någon motsvarighet till föreskrifterna i 20 § anläggningslagen och 18 § ledningsrättslagen behöver därför inte tas upp i lagen om exploateringssamverkan.

Beträffande formerna för förrättningen gäller som huvudregel att förrättningen skall handläggas vid sammanträde med sakägarna. Detta torde bli normalförfarandet vid en exploateringsförrättning. Vissa undantag gäller dock. Åtgärder av förberedande art eller teknisk beskaffenhet får sålunda företas utan sammanträde. Detsamma gäller om ansökan skall avvisas eller det är uppenbart att den sökta åtgärden inte kan tillåtas (4 kap. 14 § fastighetsbildningslagen).

Bestämmelser om gränser och karta finns i 4 kap. 27 och 28 §§ fastighetsbildningslagen. Karta över samverkansområdet bör upprättas. Däremot kan det normalt inte anses nödvändigt att gränserna för området utstakas och utmärks på marken.

Förrättningen avslutas enligt 4 kap. 29 § fastighetsbildningslagen genom

en särskild förklaring (avslutningsbeslut). Förklaringen, som har karaktären av ett förrättningsbeslut, skall meddelas så snart alla till förrättningen hörande göromål blivit utförda. Innan fastighetsbildningsmyndigheten får avsluta en exploateringsförrättning måste exploateringsbeslutet i sin helhet vara meddelat och nödvändiga fastighetsregleringar genomförda. I övrigt har fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att välja om förrättningen skall avslutas efter det att exploateringsbeslutet är meddelat och fastighetsregleringen är genomförd eller om samma förrättning skall fortsätta även med det fastighetsrättsliga genomförandet i övrigt av exploateringen, t. ex. inrättande av gemensamhetsanläggningar. Vilket förfarande som bedöms som mest rationellt samt sakägarnas önskemål bör vara utslagsgivande för fastighetsbildningsmyndighetens beslut i denna fråga.

Möter hinder mot den sökta åtgärden skall, enligt 4 kap. 31 § fastighetsbildningslagen, förrättningen så snart som möjligt avbrytas och beslut om dess inställande meddelas. Förrättningen skall vidare inställas om sökanden återkallar sin ansökan och annan, som själv kunnat ansöka om åtgärden, inte begär att förrättningen fortsätts (4 kap. 32 § fastighetsbildningslagen).

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.

Enligt paragrafen åligger det fastighetsbildningsmyndigheten att utreda förutsättningarna för exploateringen. Myndighetens prövning skall inte bara ta sikte på frågan huruvida de legala villkoren för samverkan enligt bl. a. 3 och 4 §§ föreligger. Också spörsmålet om de faktiska möjligheterna för samverkan och olika alternativ härför skall undersökas.

Av stor betydelse är givetvis den finansiella planläggningen. I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.3) har jag avvisat tanken på att ställa krav på en viss båtnad för exploateringsföretaget. Samtidigt framhöll jag att en viss redovisning av företagets konsekvenser ändå bör göras. I enlighet härmed föreskrivs att förrättningsmannen skall utreda även de ekonomiska konsekvenserna av samverkan. Därvid kan beaktas sådana omständigheter som den ökning av fastighetsvärdena som en kommande detaljplan medför samt delägarnas och kommunens investeringar i olika anläggningar kan förväntas medföra. Även sådana fördelar som inte direkt kan konstateras genom ökade fastighetsvärden t. ex. miljöförbättringar, bör i viss utsträckning kunna beaktas under förutsättning att de kommer det aktuella området till godo. Det bör dock i så fall inte vara fråga om rent personliga intressen eller om fördelar för andra än dem som bor eller är verksamma

inom området. Samtidigt bör hänsyn tas till de kostnader som belastar fastighetsägarna. Det kan t. ex. gälla kostnader för att lösa in mark från fastigheter som inte deltar i exploateringssamverkan, anläggningskostnader för gemensamma anläggningar, avgifter till kommunen, förrättningskostnader och administrationskostnader.

Till de olika arbetsuppgifter som ålagts fastighetsbildningsmyndigheten hör också att ombesörja tekniska utredningar och värderingar. Förslaget om exploateringssamverkan bygger på ett aktivt deltagande av fastighetsägarna vid genomförandet av exploateringen. Det är därför av betydelse att förrättningsmannens utredningsarbete företas tillsammans med sakägarna. En föreskrift härom ges i 10 §. Som regel torde samarbetet med sakägarna ske vid sammanträden. Många gånger kan emellertid mera informella kontakter med representanter för exploateringssamfälligheten underlätta utredningsarbetet.

I fastighetsbildningsmyndighetens utredningsarbete ingår också att ta kontakt med andra myndigheter som berörs av exploateringen och samråda med dem för att få till stånd godtagbara lösningar. Av särskild betydelse är naturligtvis samarbetet med kommunen. Om byggnadslov fordras, bör byggnadslovsärendet samordnas med övriga exploateringsåtgärder. Genom hänvisningen till 4 kap. 24 § fastighetsbildningslagen i den nyss berörda 9 § är det sört för att byggnadsnämnden alltid får tillfälle att delta i förrättningssammanträden.

11 §

Vid förrättningen skall bestämmas grunderna för fördelning av kostnaderna för exploateringssamverkan 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.

Grunderna för fördelning av exploateringskostnader och fördelar skall enligt *första stycket* fastställas vid förrättningen. Det sker genom att för varje deltagande fastighet anges ett andelstal. I allmänhet torde samma

andelstal kunna gälla för fördelning av såväl kostnader som fördelar. I en exploaterings-samverkan kan emellertid ingå även sådana fastigheter som inte avstår mark till företaget. Dessa skall enligt 18 § inte tilldelas avkastning i mark. Det medför att skilda andelstal kan krävas för kostnader och avkastning i sådana fall då en fastighet som ej bidrar med mark bör åsättas andelstal i kostnadsdelen. Jag återkommer närmare i det följande till frågan om andelstal för nu angivna fastigheter.

I *andra stycket* behandlas frågan om andelstal för fastigheter med mark tillgänglig för exploateringsföretaget. Hit räknas givetvis i första hand fastigheter som berörs av marköverföringar inom området för den planerade bebyggelsen eller för gemensamma anordningar. Hit bör emellertid också räknas mark som enligt planen behövs för t. ex. strövområden eller rekreation inom ett fritidsområde även om marken inte behövs för själva bebyggelsen eller anordningarna. Särskilt gäller det när en samlad bebyggelse på viss eller vissa fastigheter inom området förutsätter tillgång till strövområden.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.1) har jag framhållit att andelstalen i de flesta fall bör kunna uppskattas med enkla schablonartade metoder, i första hand med hjälp av fastighetens areal. Denna regel måste emellertid kompletteras med en regel om utjämning i pengar i vissa situationer. Samverkansområdet kan t. ex. omfatta terrängavsnitt som från bebyggelsesynpunkt är att betrakta som impediment, dvs. höga berg, försumpade områden med svårbemästrade grundförhållanden, storblockig terräng m. m. Det kan då inte anses rimligt att ägarna till dessa områden skall vara med och dela på fördelarna av exploateringen i direkt proportion till arealen utan att någon hänsyn tas till det värde marken har före beslutet om exploaterings-samverkan. Det kan också vara så att en detaljplan omfattar endast en del av ett samverkansområde. Vissa fastigheter behöver kanske då inte tillskjuta någon mark till planområdet. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen bör därför en utjämning i pengar ske om andelstalet inte motsvarar värdet av den tillskjutna marken. Man kan också uttrycka detta så att varje ägare som tillskjuter mark till exploateringsföretaget får tillgodoräkna sig det värde som marken har före exploateringen. Detta tillgodoräknande bör bestämmas enligt expropriationslagens värderingsregler. En bestämmelse härom finns i tredje meningen i *andra stycket*. Värderingen skall dock grundas på de planförhållanden som råder när exploateringsbeslutet fattas. Om en plan har fastställts innan exploateringsbeslutet vunnit laga kraft är det således värdet enligt planen som skall ligga till grund för andelstalsberäkningen. Däremot skall värdehöjning till följd av detaljplan som fastställs efter exploateringsbeslutet inte påverka värderingen. En bestämmelse om det tas upp i *andra stycket*.

Om alla fastigheter inom ett samverkansområde tillskjuter lika stor areal mark – och därigenom får lika andelstal – innebär det system jag nu föreslagit att de fastighetsägare vars mark är mindre värd än genomsnittet i

princip får skjuta till pengar till exploateringsamfälligheten. I motsatt situation får samfälligheten betala ersättning till fastighetsägaren. Som jag har anfört i den allmänna motiveringen skall också sådan övrig skada som avses i 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen ersättas. Som *lagrådet* har påpekat torde sådana skador inte kunna bedömas förrän i samband med fördelningen av den byggbara marken. I likhet med *lagrådet* anser jag därför att frågan om skadeersättning bör regleras i 18 §. Dessa utjämningspengar kommer normalt att tas upp i den slutavräkning som görs i samband med att den byggbara marken fördelas enligt 18 §.

Som jag också har framhållit i den allmänna motiveringen torde det vara svårt att i vissa situationer, t.ex. vid förtätningar i innerstadskvarter bestämma andelstalen enligt den nu angivna huvudregeln. Förrättningsmännen bör då ha frihet att tillämpa en i det sammanhanget mera ändamålsenlig andelstalsberäkning.

I många fall kommer byggnader att finnas på de fastigheter som ingår i samverkansområdet. I betänkandet har framhållits att byggnader som inte påverkas av exploateringen inte heller skall få betydelse för andelstalens beräkning. Jag delar den uppfattningen. Jag vill dessutom utvidga denna princip till att gälla även de byggnader som berörs av företaget. Hus kanske måste rivas eller flyttas eller byggas om på något sätt för att den nya planen skall kunna genomföras. Med det system för ersättning för tillskjuten mark från delägarna som jag föreslår får berörda fastighetsägare full kompensation från samfälligheten för de värden deras mark, inklusive byggnader och anläggningar, har före den nya detaljplanen utan att detta påverkar andelstalen.

Som jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) kan jag inte ansluta mig till *lagrådets* förslag att andelstalen skall bestämmas främst med hänsyn till fastigheternas marknadsvärden. Bortsett från detta har paragrafens andra stycke i allt väsentligt utformats i enlighet med *lagrådets* förslag.

I en exploateringsamfällighet kan det också ingå fastigheter som inte bidrar med mark till företaget. För sådana fastigheter måste givetvis andelstalet bestämmas efter andra principer. Andelstalet har i detta fall närmast betydelse som grund för fördelning av främst samfällighetens kostnader. Till skillnad mot vad som skall gälla för fastigheter som bidrar med mark har andelstalen här ingen betydelse som norm för marktilldelning eller värdeutjämning i företaget. Andelstalet synes därför inte behöva bestämmas med direkt koppling till de principer som anges i andra stycket. Det väsentliga är att andelstalen för de olika fastighetskategorierna står i rimlig proportion till varandra.

Med hänsyn till det sagda anges i *tredje stycket* att andelstalet för en fastighet som inte bidrar med mark till exploateringsföretaget skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av exploateringen. Vid bedömningen härav kan hänsyn tas till den nytta fastigheten antas få av viss anläggningsåtgärd eller av exploaterings-

företaget som sådant. I andra fall kan förhållandena dock vara sådana att någon egentlig nytta inte kan konstateras eller att en fastighetsägare deltar i samverkan närmast för att kunna påverka utformningen av anläggningar, miljö o. d. En fastighets nytta kan också vara endast marginell vid en jämförelse med övriga deltagande fastigheter. Det kan då vara rimligt att andelstalet för fastigheten bestäms till noll.

Lagrådet har framhållit att i vissa fall – t.ex. då det är fråga om tilldelning av mark – åtgärden endast berör fastigheter med mark tillgänglig för exploatering. I dessa fall skall de för dessa fastigheter bestämda andelstalen direkt tillämpas. När det gäller andra åtgärder – t.ex. vid bestämmande av tillskott som skall täcka kostnader eller utskiftning av tillgångarna vid upplösning av en samfällighetsförening – skall andelstalen för samtliga fastigheter läggas till grund. Det medför att en samordning får ske av de andelstal som bestämts för fastigheter med exploaterbar mark respektive fastigheter utan sådan mark. En viss jämkning måste ske. Lagrådet anser att lagtexten bör innehålla en upplysning om detta. Jag ansluter mig till lagrådets uppfattning. En erinran om att andelstalen skall jämkas i de nu berörda fallen har tagits in i tredje stycket sista meningen.

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.

Motiven för ett förmånsrättsystem vid exploateringssamverkan har jag angett tidigare (avsnitt 2.3.3).

En förutsättning för att förmånsrätt skall få åtnjutas är att delägarnas gemensamma insatser beräknas ge upphov till värdehöjning inom samverkansområdet. Vid många exploateringsföretag torde delägarna ha goda möjligheter att klara finansieringen med annan säkerhet som grund än förmånsrätten. I sådant fall behöver givetvis inte något förmånsrättsbelopp fastställas.

I betänkandet har den värdehöjning som avsetts grunda förmånsrätten angetts som skillnaden mellan området värde före och efter ny eller ändrad detaljplan. Som jag anförde i avsnitt 2.3.3 bör emellertid även den värdehöjning som beror av utförda investeringar m. m. grunda förmånsrätt.

Till följd av bestämmelsen i andra meningen i paragrafen kan emellertid någon förmånsrätt inte bestämmas förrän förutsättningarna för exploateringen har klarlagts och eventuell värdehöjning kan bedömas. Det kan ske antingen genom att en detaljplan har fastställts eller, om exploateringen skall ske utan sådan plan, genom att t. ex. byggnadslov har meddelats eller

värdehöjande markåtgärder vidtagits. Här måste dock påpekas att i detta skede uppkommen värdehöjning endast avser skillnaden mellan områdets värde före beslutet och värdet av råtomtmark och övriga tillgångar som har uppkommit som en följd av planfastställelsen eller byggnadslovsbeslutet. Värdehöjning som följer av investeringar i gator, vägar, ledningar m. m. uppkommer inte förrän dessa anläggningar utförs. Således motsvaras inte förmånsrätten av verkliga tillgångar förrän dessa investeringar gjorts, vilket innebär att man i förväg måste uppskatta den värdehöjning som respektive investering medför.

13 §

Om det inte finns något hinder mot exploateringsövervakning, skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela exploateringsbeslut. I beslutet skall anges

1. exploateringsändamål, samverkansområdets omfattning och de exploateringsåtgärder som skall utföras i samverkan,
2. de fastigheter som skall ingå i exploateringsomfattningen,
3. fastigheternas andelstal,
4. förmånsrättsbeloppets storlek och vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätten skall gälla,
5. föreskrifter för exploateringsutförande,
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.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4) har jag närmare beskrivit förrättningsförfarandet. Av vad jag har anført där framgår att exploateringsföretaget inleds genom att fastighetsbildningsmyndigheten fattar ett exploateringsbeslut. Detta framgår av *första stycket* i förevarande paragraf som också innehåller en uppräkningslista i sex punkter av vad som skall tas in i beslutet.

Enligt punkt 1 skall anges exploateringsändamål, samverkansområdets omfattning samt de exploateringsåtgärder som skall utföras i samverkan. Det kan därvid vara lämpligt att ange om exploateringsändamålet avser fråga om t. ex. nyexploatering, förnyelse och förtätning av äldre villa- eller fritidsbebyggelseområden eller sanering av innerstadskvarter.

Omfattningen av samverkansområdet bör lämpligen beskrivas genom hänvisning till en karta. Exploateringsinnehåll i övrigt kan exempelvis avse typ av bebyggelse, exploateringsgrad, åtgärder i form av gemensamhetsanläggningar, allmänna anläggningar o. d. Finns förslag till områdesplan eller detaljplan kan beskrivningen anknytas till planförslaget. Fastställs en detaljplan som avsevärt avviker från de grunder som har angetts i exploateringsbeslutet bör beslutet kunna omprövas enligt 26 §. Detaljeringsgraden i denna beskrivning måste anpassas till behovet. Företagets omfattning måste givetvis klargöras så att delägarna vet vad samverkan innebär. Samtidigt är det viktigt att beskrivningen inte blir så detaljerad att delägarnas handlingsmöjligheter i det fortsatta utredningsarbetet, förhandlingar om exploateringsavtal m. m. begränsas i onödan.

Den förteckning som enligt punkt 2 skall göras över de deltagande fastigheterna måste naturligtvis vara så klar att det inte behöver uppstå någon tvekan om vilka fastigheter som ingår i samfälligheten.

Enligt punkt 3 skall också de deltagande fastigheternas andelstal anges i beslutet. I den frågan vill jag hänvisa till vad jag har anfört i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.1) och i anslutning till 11 §.

Enligt punkt 4 skall anges det belopp med vilket exploateringssamfälligheten skall åtnjuta förmånsrätt i de deltagande fastigheterna samt vilka åtgärder som skall ha genomförts för att förmånsrätten skall få utnyttjas. Hur beloppet bör beräknas har jag närmare kommenterat i anslutning till 12 § och i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.3). Finns inget behov av förmånsrätt bör i denna punkt anges att någon förmånsrätt inte skall finnas. Någon särskild bestämmelse om detta anser jag dock inte nödvändig.

Enligt punkt 5 skall anges behövliga föreskrifter för exploaterings utförande. Till grund för sådana föreskrifter kan ligga sådant som föranleds av synpunkter från kommunen, t. ex. standardkrav på väg- eller gatunätet, vatten- och avloppsanordningar, gemensamhetsanläggningar m. m. Även föreskrifter av annat slag kan bli aktuella, t. ex. sådana som framkommit vid samråd med andra myndigheter. Det kan bl. a. gälla föreskrifter som rör naturvård, trafiksäkerhet och kulturminnesvård.

Enligt punkt 6 slutligen skall anges den tidpunkt när exploateringen skall vara slutförd. Tiden härför bör bestämmas bl. a. med hänsyn till när en ny eller ändrad plan kan antas föreligga och till omfattningen av de åtgärder som avses med exploateringen. Av 25 § framgår att exploateringsbeslutet upphör att gälla vid den tidpunkt när exploateringen enligt exploateringsbeslutet senast skall vara slutförd. Dock har fastighetsbildningsmyndigheten möjlighet att förlänga tiden om särskilda skäl finns. Genom tidsfristen är det sörjt för att ett beslut om exploateringssamverkan, med de särskilda rättsverkningar som är förenade med ett sådant beslut, inte kommer att gälla under oskäligt lång tid utan att en plan fastställs eller att exploateringen fullföljs. Jag finner emellertid inte skäl föreligga att bestämma någon maximal längd av tidsfristen. Den tid som anges i beslutet får givetvis ingen formell betydelse för kommunens handläggning av plan- eller byggnadslovsärendet enligt byggnadslagstiftningen.

Av *andra stycket* framgår att frågor som avses i punkterna 3–6, dvs. fastigheternas andelstal, förmånsrättsbeloppets storlek, tidpunkten när exploateringen skall vara slutförd samt behövliga föreskrifter för exploaterings genomförande, får tas upp i ett senare beslut om det är lämpligt. Bestämmelsen ger möjlighet till att i ett tidigt skede meddela ett exploateringsbeslut för att få till stånd en samfällighetsförening som deltar i arbetet med planläggning av området och som kan uppträda som en part gentemot kommunen. Besluten om andelstal, förmånsrättsbelopp m. m. kan då meddelas vid en tidpunkt närmare planens fastställande.

I tredje stycket anges att exploateringsbeslutet också skall innehålla en erinran om vilka fastigheter som inte deltar i exploateringen men som berörs av marköverföringar för företagets genomförande. Rätt att ta i anspråk mark från sådana fastigheter föreligger enligt 19 § om marken omfattas av en stads- eller byggnadsplan som fastställts efter det att exploateringsbeslutet vunnit laga kraft. Uppgifterna om marköverföringar måste därför bli endast preliminära. Det är dock enligt min mening väsentligt att en fastighetsägare som kan beröras av marköverföring får besked om det i ett så tidigt skede som möjligt.

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.

I denna paragraf stadgas att förordnande om förbud mot eller särskilda villkor för skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt enligt 5 kap. 21 § fastighetsbildningslagen eller förbud enligt 5 kap. 22 § samma lag mot att utan fastighetsbildningsmyndighetens medgivande företa nybyggnad eller sätta i stånd byggnader får meddelas samtidigt som exploateringsbeslutet.

Paragrafens lydelse överensstämmer i sak med den som *lagrådet* har föreslagit.

Syftet med dessa förordnanden vid exploateringssamverkan har jag berört tidigare (avsnitt 2.5.5).

Till det sammanträde, vid vilket exploateringsbeslutet meddelas, bör i princip alla fastighetsägare inom samverkansområdet kallas. Genom föreskriften att eventuella förordnanden enligt 5 kap. 21 och 22 §§ fastighetsbildningslagen skall meddelas samtidigt som exploateringsbeslutet blir de, om förordnandet tillkännages vid sammanträdet, gällande omedelbart. Meddelas förordnandet i annan ordning gäller det mot var och en som fått kännedom om det. Däremot är det inte lämpligt att ta upp dessa förordnanden direkt i ett exploateringsbeslut, eftersom besvärreglerna inte överensstämmer med dem som gäller för exploateringsbeslutet. I de fall exploateringsbeslut delas upp i särskilda beslut kan förordnande enligt 5 kap. 21 eller 22 §§ meddelas i anslutning till något av delbesluten.

Ett byggnadsförbud får meddelas, om det behövs för att underlätta förrättningen och säkerställa resultatet. Vid exploateringssamverkan är det väsentligt att den byggnadsrätt som en ny eller ändrad detaljplan för med sig inte utnyttjas innan fördelningen av den bebyggbara marken är genomförd. Byggnadsförbud enligt 5 kap. 22 § fastighetsbildningslagen bör därför regelmässigt kunna utfärdas av fastighetsbildningsmyndigheten om det finns någon risk för att byggnadsrätterna utnyttjas innan marköverföringen är gjord.

Innan ett byggnadsförbud meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten bör samråd ske med byggnadsnämnden. Nämnden bör även underrättas

skriftligt när fastighetsbildningsmyndigheten förordnar om byggnadsförbud och när förordnandet upphör att gälla. Kommunikationen med byggnadsnämnden är viktig och nödvändig för att nämnden skall ha möjlighet att upplysa en sökande av byggnadslov om att även medgivande av fastighetsbildningsmyndigheten krävs för att byggande skall få ske inom området. Föreskrifter om denna kommunikation bör meddelas i en förordning.

Vid överträdelse av ett meddelat förordnande gäller, liksom vid annan fastighetsreglering, bestämmelserna om flyttning av byggnad i 5 kap. 25 § andra stycket och ansvarsbestämmelsen i 5 kap. 35 § fastighetsbildningslagen. När ett förbud inte längre behövs, bör fastighetsbildningsmyndigheten snarast upphäva förbudet. Har förordnandet inte upphävts, upphör det automatiskt när ersättningsfrågorna angående den mark som berörs av förordnandet slutligt avgjorts (5 kap. 23 §).

Enligt 15 kap. 4 § fastighetsbildningslagen har sakägare besvärsmotstånd i fråga om förordnande enligt 5 kap. 21 §. Däremot föreligger ingen besvärsmotstånd mot förordnande enligt 5 kap. 22 §. Besvär i dessa fall får i stället anföras när någon med stöd av förordnandet nekats medgivande att bygga. Sådan talan är inte inskränkt till viss tid.

15 §

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

När exploateringsbeslut meddelats skall förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ingår i exploateringsanslutningen efter vad som är skäligt. Normalt torde de andelstal som bestämts vid förrättningen kunna utgöra grund för denna fördelning. Sakägarna har även enligt paragrafen en viss möjlighet att själva bestämma hur förrättningskostnaderna skall fördelas.

I paragrafen föreskrivs vidare att 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen skall i övrigt tillämpas vid fördelningen av kostnaderna. Handläggs flera förrättningsåtgärder vid gemensam förrättning skall de gemensamma kostnaderna enligt 2 kap. 6 § första stycket fastighetsbildningslagen fördelas på de olika åtgärderna efter vad som är skäligt. Detta gäller bl. a. när den gemensamma handläggningen avser åtgärder enligt olika lagar, såsom exploateringsanslutningsfråga och inrättande av gemensamhetsanläggningar. Sådan fastighetsreglering som sker enligt 19 § och som avser överföring av mark inom samverkansområdet utgör, liksom fastighetsreglering mellan deltagande fastigheter, en del av exploateringsförrättningen. Förrättningskostnaderna för sådana åtgärder skall således fördelas enligt bestämmelserna i denna paragraf.

Avvisas ansökan eller inställs förrättningen, skall enligt 2 kap. 6 § andra stycket fastighetsbildningslagen redan uppkomna kostnader betalas av sökanden, såvida inte särskilda omständigheter föranleder att betalnings-

skyldigheten bör fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. Har byggnadsnämnden påkallat förrättningen skall kommunen normalt svara för kostnaderna.

I tredje stycket av 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen ges sakägarna i princip rätt att komma överens om hur förrättningskostnaderna skall fördelas. Avtalsfriheten begränsas av villkoret att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen tillkommit i otillbörligt syfte.

2 kap. 6 § sista stycket fastighetsbildningslagen anger vilka kostnader som utgör förrättningskostnader. Dessa är till en början den taxereglerade avgift som skall utgå till statsverket eller till kommun som bär ansvaret för fastighetsbildningsverksamheten. Till förrättningskostnaderna hör vidare ersättning till sakkunnigt biträde vid förrättningen och till syssloman, utgifter för hantlangning som inte ingår i taxeavgiften samt ersättning för skada enligt 4 kap. 38 § tredje stycket fastighetsbildningslagen. Som förrättningskostnad anses däremot inte kostnad för anlåtande av gode män eller det allmännas utgifter för ersättning till tolk. Sådan kostnad skall betalas av det allmänna.

Kostnad som en enskild kan ha för att ta till vara sin rätt vid förrättningen, t. ex. för resor till sammanträden, för anlåtande av ombud eller för särskilda utredningar, utgör inte förrättningskostnad. Sådana kostnader stannar således på den enskilde.

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.

I den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) har jag berört behovet av styrmedel för att anpassa fastighetsindelningen till den plan som företaget avser att genomföra och för att de deltagande fastigheterna i möjlig utsträckning skall kunna tilldelas byggbar mark i förhållande till sina andelstal. Jag har där även berört behovet av att genom fastighetsreglering kunna tillföra exploateringssamfälligheten mark från fastigheter inom samverkansområdet vars ägare avböjt att delta. Sådan mark, liksom berörd mark från fastigheter som deltar i samfälligheten, skall tas om hand av samfälligheten och fördelas mellan de deltagande fastigheterna enligt andelstalen.

Enligt paragrafens *första stycke* skall fastighetsreglering inom samverkansområdet ske i den utsträckning som krävs för att genomföra exploateringen. För de deltagande fastighetsägarna innebär detta att de är skyldiga att tåla de marköverföringar m. m. som är nödvändiga för ändamålet. I bl. a. 17 och 18 §§ finns föreskrifter som skyddar fastighetsägarna mot oförmånliga effekter av fastighetsregleringarna.

Skyldigheten för icke deltagande fastighetsägare att tåla fastighetsregleringar finns föreskriven i 19 §. Inlösen- och ersättningsregler för dessa fall finns i 20 och 21 §§. Dessutom gäller även här 17 §.

I 16 § första stycket föreskrivs vidare att fastighetsbildningslagen skall tillämpas för överföring av mark inom samverkansområdet. I alla avseenden är emellertid inte bestämmelserna om fastighetsreglering i den lagen lämpade för marköverföringar inom ett samverkansområde. Jag har i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) utförligt uppehållit mig vid de problem som aktualiseras i exploateringssammanhang och redovisat i vilka avseenden särskilda regler för marköverföring behövs inom ett samverkansområde. De bestämmelser i fastighetsbildningslagen, som ej bör gälla för exploatering, är bestämmelserna om båtnads- och opinionsvillkoren (5 kap. 4 och 5 §§), överföring av mark som är bebyggd (5 kap. 7 § första och andra styckena), regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering (5 kap. 8 §) samt värdering och ersättning mellan sakägarna (5 kap. 9–13 §§). I stället gäller vid exploateringssamverkan de regler som tagits upp i 11, 15 och 17–22 §§ den nu föreslagna lagen.

I 5 kap. 20 § ges regler som förhindrar att genom medgivande som avses i 5 kap. 18 § sådana lagregler som innebär inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom kringgås. Som *lagrådet* påpekar är avsikten att också vid exploateringsförrättningar hinder skall föreligga att genom överenskommelse kringgå dessa regler. I överensstämmelse med *lagrådets* förslag har därför i första stycket tagits in en föreskrift med denna innebörd.

Genom att särskilda bestämmelser om marköverföring från icke deltagande fastigheter tas upp i 19 och 20 §§ ersätts också de särskilda bestämmelserna om inlösen och ersättning m. m. härför i 8 kap. 1–6 §§ fastighetsbildningslagen. I fråga om 8 kap. kvarstår bestämmelserna om förfarandet vid inlösen (7 §). Reglerna i 8 kap. 2 och 3 §§ till skydd för enskilda intressen är således undantagna. Den närmaste motsvarigheten i förevarande lagförslag är 3 § andra stycket. I likhet med *lagrådet* anser jag att av 16 § bör framgå att 3 § andra stycket skall gälla även fastighetsregleringar enligt lagen om exploateringssamverkan. Detta har kommit till uttryck i första styckets sista mening.

Mitt förslag till ett sammanhållet förrättningsförfarande innebär, som jag tidigare framhållit, att marköverföringar enligt denna paragraf ingår som en integrerad del i exploateringsförrättningen. Några särskilda initiativ behövs således inte för sådana åtgärder. Inom ramen för dessa marköverföringar får givetvis frågor om bildande eller upphävande av samfälligheter

eller servitut, liksom om gemensamt arbete, tas upp i den utsträckning som krävs för att genomföra marköverföringarna. Ett laga kraft vunnet beslut om exploateringssamverkan måste dock föreligga. En bestämmelse härom tas upp i *andra stycket* i denna paragraf.

Förfarandereglererna innebär bl. a. att frågor om tillträde till mark som överförs genom fastighetsreglering kommer att prövas enligt bestämmelserna i 5 kap. 30–32 §§ fastighetsbildningslagen. Därigenom öppnas möjlighet till s. k. förtida tillträde (5 kap. 30 a §). När exploateringssamverkan syftar till att genomföra en detaljplan torde normalt sådana särskilda omständigheter föreligga som krävs för beslut om förtida tillträde.

Som angetts i 1 och 3 §§ är syftet med exploateringssamverkan att i ett sammanhang ställa i ordning mark för bebyggelse och anordningar som behövs för bebyggelsen. För att detta syfte skall tillgodoses föreskrivs i *tredje stycket* att exploateringsförrättning 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.

Paragrafen avhandlar det i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) berörda skyddet för byggnader som står i huvudsaklig överensstämmelse med en fastställd stads- eller byggnadsplan.

Paragrafens lydelse överensstämmer med den som *lagrådet* har föreslagit.

För fastigheter som inte ingår i exploateringssamfälligheten får paragrafen betydelse endast i de fall som avses i 19 §, dvs. när tvångsvis marköverföring kan tillgripas. Bl. a. krävs då att planen har fastställts efter det att exploateringsbeslutet vann laga kraft.

Som jag framhöll i anslutning till 16 § är ägarna till de fastigheter som ingår i exploateringen skyldiga att tåla de fastighetsregleringar som behövs för att exploateringen skall kunna genomföras. Den skyldigheten gäller oavsett om samverkan avser en plan som har fastställts efter det exploateringsbeslutet vann laga kraft eller en äldre plan. För dessa fastigheter får 17 § således en mer generell betydelse.

Skall ny detaljplan upprättas för samverkansområdet måste den uppställda skyddsregeln beaktas vid utformandet av planen. Planen måste således utformas så att man tar klar ställning till om en byggnad kan bli föremål för tvångsövertagande. I förslaget till ändringar i byggnadslagen anges bl. a. att det i stads- eller byggnadsplaner särskilt skall anges att planen i fråga skall genomföras i exploateringssamverkan.

Kommer man vid den avvägning av allmänna och enskilda intressen som skall göras vid planprövningen fram till att en viss byggnad inte bör lösas

in, måste planen utformas så att byggnaden kommer att stå i överensstämmelse med planen. Fastställs däremot en detaljplan så att den aktuella byggnaden strider mot planen är det därmed klarlagt att den skall rivras och marken tas i anspråk för något annat ändamål. Då bör också exploaterings-samfälligheten ha rätt att överta marken och byggnaden vid genomförandet av exploateringssamverkan.

Frågan huruvida en byggnad står i huvudsaklig överensstämmelse med en detaljplan skall bestämmas med hänsyn till såväl byggnadens art som dess omfattning. Bestämmelsen innebär således, att det på marken skall finnas uppfört en byggnad, som i fråga om läge, höjd, djup, våningsantal och den tekniska utformningen i övrigt i huvudsak överensstämmer med detaljplanen. Ett motsvarande krav på bebyggelses huvudsakliga överensstämmelse med stadsplan vid tomtexpropriation uppställdes före lagändring år 1971 i 45 § byggnadslagen. Viss ledning vid tolkningen av den nu föreslagna bestämmelsen kan erhållas i den praxis som utbildats enligt nyssnämnda regel i byggnadslagen (jfr Bexelius—Nordenstam—Körlof: Byggnadslagstiftningen, 5:e upplagan, s. 190).

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.

Vid en fastighetsreglering skall enligt 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen regleringen ske så att fastigheterna inte blir mindre lämpade för sitt ändamål än före regleringen. När fastighetsregleringen utgör ett led i fördelningen av bebyggbar mark inom en exploateringssamfällighet är det i stället andelstalen i exploateringssamfälligheten som skall vara styrande för hur regleringen skall genomföras. Reglerna härom i denna paragrafs *första stycke* skall som jag nämnde i anslutning till 16 § ersätta motsvarande regler i 5 kap. fastighetsbildningslagen.

Första stycket har utformats i enlighet med lagrådets förslag.

Enligt huvudregeln i första meningen skall en fastighet som avstår mark för exploaterings genomförande erhålla tilldelning i bebyggbar mark i förhållande till sitt andelstal. De krav på bl. a. planlighet och lämplighet som ställs i 3 kap. fastighetsbildningslagen kan emellertid leda till att fastigheten i vissa fall inte kan få tilldelning i mark efter andelstalet. Dessa krav leder nämligen till att endast hela tomter, inte tomtdelar, kan tilldelas de deltagande fastigheterna. Det kan förväntas att det främst vid förnyelse och förtätning inte sällan kommer att saknas förutsättningar för marktilldelning till samtliga deltagande fastigheter. Något krav på medgivande från fastighetsägare eller särskilda föreskrifter i fråga om fastighetsregleringen i

denna situation synes inte böra införas. Det ligger i sakens natur att fastighetsägare som deltar i sameexploatering inte alltid kan ha garanti för marktilldelning. I stället bör då de värdeskillnader som uppstår utjämnas genom pengar. En bestämmelse om det har tagits in i andra meningen.

Frågan om hur tilldelningen skall ske, vem som skall ha mark osv., får bedömas med ledning av föreskrifterna i 5 kap. 6 § andra stycket fastighetsbildningslagen. Det innebär bl. a. att regleringen skall verkställas på det sätt som föranleder minsta olägenhet utan att lönsamheten eller utbytet i övrigt oskäligt försämrats. Finns nyttjanderätter upplåtna på en fastighet för hus på ofri grund, måste vidare tillses att fastigheten tilldelas mark så att nyttjanderätterna i största möjliga utsträckning kan bestå.

Frågan om företräde till mark vid bristsituationer bör inte lagregleras. I de enskilda fallen torde en bedömning med hänsyn till skäligheten ganska lätt kunna göras. Vid tveksamma fall kan t. ex. andelstalens storlek tillmätas avgörande betydelse.

Den mark som fastigheterna tilldelas kan vara värd olika mycket. Värdeskillnaderna kan hänföras till markens läge. Mark med sjöutsikt kan t. ex. ha större värde än mark som saknar sådan utsikt osv. Även byggnadsrätten på marken kan variera. Kostnaderna för att bebygga marken kan vidare variera med grundförhållandena. Som utredningen påpekar kan vissa av dessa värden utjämnas genom att kostnaderna för t. ex. grundförstärkning behandlas som en gemensam kostnad som fördelas efter andelstalen. Andra värdeskillnader måste i vissa fall få påverka tilldelningen. Till ledning för tilldelningen kan det vara lämpligt att den mark som tillförs fastigheterna värderas med utgångspunkt i markens marknadsvärde vid tillträdet. Vid tilldelningen måste givetvis beaktas inte bara värdet av den mark som en fastighet tillförs genom fastighetsreglering utan också värdet av den bebyggbara mark som redan finns på fastigheten och som får behållas.

Till följd av den ändring som jag kommer att föreslå i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning kommer de likvider som utgår till fastighetsägare att utgöra fastighetsbildningslikvider med förmånsrätt i betalningsskyldiga fastigheter. Om en fastighet, som upphör att existera eller minskar i värde, svarar för fordran har fordringsägare i princip rätt till betalning ur likviden. Om fastigheten minskar i värde måste vid förrättningen tillses att den ersättning som tilldelas fastigheten för bristande tilldelning i mark inte kvittas mot eventuella gemensamma kostnader på ett sådant sätt att panträttshavarnas säkerhet kan komma i fara. Jag återkommer i det följande med en närmare redovisning av vad som gäller i fråga om fordringshavarnas ställning vid en exploateringsförrättning.

Även för innehavare av servitut och nyttjanderätter måste givetvis en ekonomisk reglering ske om deras rättigheter upphör. Detta sker normalt genom avtal eller fastighetsreglering. Innehavare av servitut eller nyttjan-

derätter i den mark som berörs är sakägare vid fastighetsregleringar och berättigade till ersättning. Fastighetsbildningslagen innehåller även andra särskilda skyddsregler för innehavare av servitut och nyttjanderätter som måste iakttas vid fastighetsregleringar. Så t. ex. åtnjuter hyresgäster samma skydd som vid exekutiv försäljning. Nyttjanderätter som inte tillkommit genom avtal, s. k. officialnyttjanderätter såsom t. ex. vägrätt, kan inte påverkas genom en fastighetsreglering.

Ersättningar som skall utgå enligt denna paragraf ingår i avräkningen enligt 5 kap. 15 § fastighetsbildningslagen vid fastighetsreglering.

Med hänsyn till vad jag anförde i anslutning till 11 § bör en bestämmelse om skadeersättning tas in i förevarande paragrafs *andra stycke*. Eftersom hänvisningen i 16 § inte omfattar 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen bör – som *lagrådet* har föreslagit – bestämmelsen utformas så att den gäller även innehavare av särskild rätt till fastigheten.

Fordringshavares ställning

I samband med marköverföring inom ett samverkansområde måste givetvis fordringshavares ställning uppmärksammas. Bestämmelser som skyddar fordringshavare finns i fastighetsbildningslagen, och dessa bestämmelser kommer enligt mitt förslag att gälla även vid markreglering för exploateringssamverkan.

Bestämmelserna gäller sådana fordringar för vilka en fastighet svarar på grund av inteckning eller bestämmelse i lag. Inteckningshavare är inte sakägare i denna egenskap ocl. har inget direkt inflytande på fastighetsbildningen. I stället är fastighetsbildningsmyndigheten skyldig att ex officio beakta sådana rättighetshavares intressen. Detta sker dels genom värderings- och ersättningsreglerna i 5 kap. 9 § fastighetsbildningslagen, som hindrar att fastighetsägare lider förlust genom marköverföring, dels genom att fastighetsägare inte fritt får disponera en utbetald ersättning (5 kap. 16 §). Om en fastighet som svarar för fordran minskar i värde, skall ersättningen enligt 5 kap. 16 § inbetalas till myndighet (statens lantmäteriverk) för att fördelas på samma sätt som en expropriationsersättning. Efter medgivande av alla fordringshavare eller fastighetsbildningsmyndighetens konstaterande att regleringen är väsentligen utan betydelse för rättsägare – s. k. oskadlighetsprövning – får dock inbetalning underlåtas. I fråga om ersättningens storlek gäller bl. a. att den får grundas på överenskommelse som innebär avsteg från lagens ersättningsregler endast efter fordringshavares medgivande, såvida inte oskadlighetsprövning kan ske. Möjligheten att ta ut beslutad ersättning av den betalningsskyldige är tryggad genom lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.

Vid en fastighetsreglering inom samverkansområdet har fastighetsbildningsmyndigheten lika stort ansvar för panträttshavare som eljest. Om fördelning av mark enligt andelstalen inte kan ske fullt ut, skall enligt 18 § andra meningen skillnaden utjämnas med ersättning i pengar.

Ersättningarna enligt 19 § denna lag är avsedda att tas upp samtidigt med avräkning enligt 5 kap. 15 § fastighetsbildningslagen. I avräkningen skall också tas upp ersättning enligt 21 § denna lag för mark som överförs från fastighet som inte deltar i samverkan. Som jag nyss redovisat utgör ersättningarna fastighetsbildningslikvider enligt fastighetsbildningslagen, vilka normalt skall inbetalas till statens lantmäteriverk för fördelning mellan fordringsägare i fastigheter som minskar i värde. Betalningen regleras alltid mellan fastigheterna. Detta gäller även det fall att ersättning skall utgå till eller betalas av delägarna i en marksamfällighet. Som jag tidigare nämnde blir betalningar i de nu avsedda fallen tryggad av förmånsrätt enligt den föreslagna ändringen i lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning.

Förhållandet är i princip detsamma för innehavare av fordran i fastigheter som ingår i exploateringsföretaget. I dessa fall skall fastigheterna enligt 18 § tilldelas bebyggbar mark eller, om det inte kan ske fullt ut, få ersättning i pengar. För sådan ersättning gäller 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen.

I vissa fall kan det för genomförande av exploateringen vara lämpligt att mark från en deltagande fastighet överförs till en marksamfällighet. Andelen i marksamfälligheten kommer då att tillhöra de deltagande fastigheterna och utgör således även i fortsättningen säkerhet för fordran. Sker avstyckning från marksamfälligheten, skyddas fordringshavare genom bestämmelserna i 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen. Dessa innebär att avstyckning, i de fall delägande fastighet svarar för inteckning, får ske endast om ett belopp, som enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning motsvarar värdet av den intecknade fastighetens andel i den mark som avstyckas, inbetalas till myndigheten för fördelning. Inbetalning behöver dock inte göras om inteckningshavaren ger sitt medgivande till avstyckningen eller oskadlighetsprövning görs.

19 §

Om exploateringssamfälligheten begär det, får fastighetsbildningsmyndigheten förordna att fastigheter, som inte ingår i exploateringssamfälligheten, 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.

Som jag har anfört bl. a. i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) skall en exploateringssamfällighet ha rätt att överta sådan mark inom samver-

kansområdet som omfattas av en fastställd stads- eller byggnadsplan och som tillhör fastigheter vars ägare avböjt deltagande i exploateringsföretaget. Sådant övertagande får dock ske endast om marken omfattas av en detaljplan som har fastställts efter det att exploateringsbeslutet vann laga kraft och endast i den utsträckning som behövs för att exploateringen skall kunna genomföras i enlighet med exploateringsbeslutet. Som ytterligare förutsättning gäller att det av planen skall framgå att den skall genomföras enligt denna lag. Bestämmelser om detta tas upp i förevarande paragraf. Som jag förut nämnde gäller härutöver skyddsregeln avseende byggnad i 17 §.

Den mark som avstås torde normalt tillföras någon deltagande fastighet eller bilda en marksamfällighet. Den kan emellertid också tillföras t. ex. gatufastighet som ägs av kommunen. Den rätt som exploateringssamfälligheten får är således till sin natur inget annat än en rätt till marköverföring, som kan innebära att all mark till en fastighet överförs till en annan enhet inom samverkansområdet.

Om en fastighetsreglering med stöd av denna paragraf måste ske innan det ännu kan avgöras vart marken skall överföras, bör den tillföras en samfällighet som bildas med stöd av de föreskrifter som jag föreslår i 6 kap. 2a § fastighetsbildningslagen.

När fråga uppkommer om överföring av mark enligt 19 § gäller de bestämmelser om förfarandet som anges i 8 kap. 7 § fastighetsbildningslagen. De innebär bl. a. att ägaren till den fastighet som blir föremål för marköverföring och övriga berörda sakägare skall underrättas om överföringen innan regleringsfrågan får företas till slutlig behandling och att anmälan skall göras till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Ägaren till fastigheten är också skyldig att lämna upplysningar om innehavare av särskilda rättigheter i fastigheten. Hänvisningen till 8 kap. 7 § fastighetsbildningslagen medför vidare att ett förordnande om marköverföring skall tas upp i fastighetsbildningsbeslutet.

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.

Paragrafen motsvarar i huvudsak 48 och 116 §§ byggnadslagen. I förhållande till byggnadslagens regler innebär förslaget dock vissa förändringar. Yrkar en fastighetsägare ersättning enligt 116 § byggnadslagen bestäms den att utgå med visst årligt belopp. Äganderätten till marken kvarstannar dock hos den tidigare ägaren. Vid motsvarande situation inom ett samverkansområde saknas anledning till samma konstruktion av ersättningsreglerna. I stället bör eftersträvas enhetliga normer oberoende av vilket planinstitut som används. Mark som begärs inlöst skall därför enligt *första stycket* överföras till någon fastighet som deltar i exploateringssamfälligheten eller bilda en marksamfällighet.

En annan skillnad i förhållande till de nyss nämnda paragraferna i byggnadslagen är att den nu föreslagna 20 § omfattar även mark som är avsedd för enskilt bebyggande. Motivet till denna skillnad har jag utvecklat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5.4).

När fråga väcks enligt denna paragraf är förrättningsformen den mest lämpade för reglering av ersättningsanspråken. Det är då möjligt att genomföra regleringarna vid samma förrättning som övriga marköverföringar i exploateringsföretaget och överföra den ianspråktagna marken till de fastigheter som slutligt skall motta den.

Bedömningen huruvida rätt till inlösen föreligger skall enligt *andra stycket* ske med hänsyn till den fastighetsindelning som gällde vid tiden för planens antagande och med de ändringar av indelningen som skett för planens genomförande. Vid bedömningen skall med andra ord hänsyn tas till sådana förändringar inom samverkansområdet som faktiskt innebär ett genomförande av stads- och byggnadsplanen.

Begäran om inlösen skall enligt *tredje stycket* göras senast sex månader efter det att beslutet om fastställelse av planen vann laga kraft. Som jag har anmärkt i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5.4 och 2.5.6) har tidsgränsen sex månader valts för att ge fastighetsägare, som är berättigad att begära inlösen, skäligt rådrum utan att för den skull fördröja genomförandet av exploateringssamverkan. Det leder bl. a. till att tiden för exploateringsamverkans genomförande bör i de fall en inlösensituation kan påräknas, inkludera sexmånadersfristen.

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.

När ersättning skall bestämmas i samband med marköverföring enligt 19 eller 20 § skall enligt *första stycket* bestämmelserna i 4 kap. expropriationslagen tillämpas med vissa modifikationer. Hänvisningen innebär i huvudsak följande. För fastighet som överförs i sin helhet skall löseskilling betalas med belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Överförs bara en del av en fastighet, skall ersättningen betalas med belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom överföringen. I båda fallen kan fastighetsägaren dessutom få ersättning för annan skada som uppkommer. I vissa fall skall löseskilling och annan ersättning jämkas med tillämping av bestämmelserna i 4 kap. 2–5 §§ expropriationslagen.

Vid beräkning av markens värde skall i exploateringssammanhang bortses från sådan inverkan på värdet som föranleds av detaljplan som exploateringen avser. Motivet till denna föreskrift har jag redovisat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.2.2). För inverkan från ny eller ändrad detaljplan är principen således densamma som gäller när expropriationstillstånd söks först och detaljplan därefter fastställs, nämligen att man – beträffande mark för enskilt bebyggande – skall bortse från inverkan av sådan plan när ersättningen bestäms. Är det t. ex. fråga om mark som enligt äldre plan varit avsedd till gata eller annan allmän plats skall ersättningen bestämmas på samma sätt som om inlösen skett enligt den äldre planen.

Det är väsentligt att påpeka att, när exploateringssamverkan avser genomförande av en plan som inte innehåller någon föreskrift att den skall genomföras enligt denna lag, ersättningen inte skall beräknas efter förhållandena före planens antagande. Skulle man i dessa fall bortse från planen, skulle det kunna få betydelse för värdenivån och innebära oacceptabla ingrepp i rådande förhållanden. Stadgandet i denna paragraf avser således enbart den påverkan som härrör från en detaljplan som har antagits för att genomföras enligt denna lag.

I *andra stycket* anges hur 4 kap. 3 § expropriationslagen skall tillämpas vid bestämmande av ersättning. En motsvarande bestämmelse finns i 13 § första stycket anläggningslagen.

Efter mönster från bl. a. fastighetsbildningslagen (5 kap. 12 § tredje stycket) och anläggningslagen (13 § andra stycket) har i *tredje stycket* tagits

in föreskrifter om beräkning av ersättningen när det finns rättighetshavare som är berättigade till ersättning.

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 mening-
en denna paragraf.

Paragrafen har utformats med 32 § anläggningslagen som förebild.

Några bestämmelser om vem som skall erlagga ersättningen anges inte i paragrafen. Av reglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter följer dock att betalningsskyldigheten skall fullgöras av samfällighetsförening, om sådan bildats. I annat fall har de deltagande fastighetsägarna enligt allmänna rättsregler solidariskt att svara för betalningen.

I fråga om ersättningar enligt 21 § skall 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen om nedsättning av ersättningsbelopp hos myndighet tillämpas. Detta framgår av hänvisningen i 16 § till bl. a. 5 kap. 16 § fastighetsbildningslagen.

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. Besvärar en fastighet av gemensam inteckning, 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.

Förslaget om exploateringssamverkan utgår, som tidigare flera gånger framhållits, från att frivillig samverkan föreligger mellan fastigheternas ägare och att exploateringsbeslutet kan grundas på den träffade överenskommelsen. I *första stycket* anges vilka regler i lagen som får åsidosättas genom överenskommelse. Det gäller reglerna om andelstal (11 §), skydd av byggnad (17 §), tilldelning av mark och utjämning i pengar (18 §) samt om ersättnings storlek och utbetalning (21 och 22 §§).

Andra stycket innehåller föreskrifter till skydd för rättsägare som inte själva kan bevaka sina intressen vid förrättningen. Andra stycket har utformats efter förebild av bl. a. 5 kap. 18 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

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.

Som jag tidigare har påpekat skall exploateringsbeslutet och det eller de fastighetsbildningsbeslut som avser markreglering kunna meddelas i en och samma förrättning. Också övriga fastighetsbildningsbeslut m. m. som kan behövas för att genomföra exploateringen kan meddelas i den förrättningen. Exploateringsförrättningen kan således komma att pågå under en relativt lång tid efter det en ansökan om exploateringssamverkan anhängiggjorts och få betydande verkningar för berörda fastigheter. Härtill kommer att en samfällighetsförenings bidragsfordran i de deltagande fastigheterna i vissa fall är förenad med förmånsrätt. Med hänsyn till bl. a. dessa omständigheter är det angeläget att kreditgivare och de som avser att förvärva fastigheter som berörs av exploateringen får vetskap om företaget. I förevarande paragraf har därför föreskrivits att i fastighetsboken eller tomträttsboken skall införas uppgift om exploateringsbeslutet så snart det har meddelats. Anteckning skall också göras när beslutet har upphört att gälla enligt 25 §. Av samma skäl bör i förekommande fall också antecknas i fastighetsboken det förmånsrättsbelopp som beslutas enligt 13 §.

I fastighetsbildningssammanhang är det gängse förfarandet att anteckning sker i fastighetsregistret. Med hänsyn till att exploateringssamverkan endast avser en begränsad tidsperiod anser jag emellertid att det inte är påkallat att belasta fastighetsregistret med någon anteckning i frågan.

25 §

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

Om det finns särskilda skäl får fastighetsbildningsmyndigheten förlänga tidsfristen.

Enligt *första stycket* upphör exploateringsbeslutet att gälla vid den tidpunkt när exploateringen skall vara slutförd. Detta innebär ett krav på samfällighetsföreningen eller de delägare som förvaltar samfälligheten att fullfölja exploateringen inom föreskriven tid. Det medför också att exploateringsbeslutet inte blir gällande under lång tid utan att någon exploatering sker. När den angivna tidpunkten inträffar upphör exploateringssamfälligheten, såvida inte tiden förlängs.

Förfaller ett exploateringsbeslut upphör den sakrättsliga sammanslutningen av de deltagade fastigheterna. Av 61 § lagen om förvaltning av samfälligheter följer att samfällighetsföreningen skall upplösas när exploateringssamfälligheten upphört att bestå.

Av *andra stycket* framgår att fastighetsbildningsmyndigheten får besluta om förlängning av tidsfristen för exploateringen, om särskilda skäl föreligger. Eftersom exploateringsbeslutet normalt meddelas på ett tidigt stadium i exploateringsprocessen, kommer det ofta att vara svårt att ange tiden när exploateringen skall vara slutförd. En möjlighet att kunna förlänga denna tid bör därför finnas. Att oförutsedda händelser inträffar, som gör att den beslutade tiden inte kan hållas bör således vara ett skäl att besluta om förlängning av tiden. Överklaganden som leder till långa handläggnings-tider hos beslutande myndigheter kan vara sådana oförutsedda händelser. Ett annat särskilt skäl kan vara att det bedöms återstå endast en kort tid innan en detaljplan finns eller exploateringen är avslutad. Över huvud taget bör förlängning kunna beslutas om ett aktivt arbete pågår för att genomföra företaget och det således finns skäl att anta att det verkligen kommer att genomföras på avsett sätt. Förlängning bör således kunna beslutas utan att sådana ändrade förhållanden som avses i 26 § har inträtt. Om exploateringen inte genomförs på grund av att de förutsättningar som låg till grund för exploateringsbeslutet väsentligt ändrats, kan frågan om att fortsätta exploateringssamverkan i stället prövas antingen vid en ny förrättning eller vid en omprövning enligt 26 §.

Beslut om förlängning av tiden för exploateringen måste fattas innan tidsfristen gått ut och exploateringsbeslutet upphört. Som regel bör initiativ till förlängningen komma från sakägarhåll, men fastighetsbildningsmyndigheten har också möjlighet att själv ta upp frågan. Ett sådant initiativ från myndigheten kan bli aktuellt då det ursprungliga initiativet till exploateringssamverkan kommer från kommunen. Någon skyldighet för myndigheten att kontrollera om det finns behov av förlängning av tidsfristen skall dock inte föreligga. Eftersom frågan om förlängning normalt kommer att bli aktuell under pågående förrättning, har fastighetsbildningsmyndigheten ändå ett intresse av att se till att exploateringsbeslutet inte i onödan förfaller. Samrådsskyldigheten med sakägarna och kommunen gäller även i detta sammanhang. Framför allt är kommunens inställning viktig, och kommunens yttrande bör få stor betydelse för fastighetsbildningsmyndighetens beslut i förlängningsfrågan. Något särskilt medgivande av kommunen för att förlänga en tidsfrist bör dock inte krävas.

Beslut om förlängning meddelas inte vid förrättning utan är i likhet med vad som gäller enligt anläggningslagen att betrakta som en särskild åtgärd.

I 33 § första och tredje styckena anläggningslagen finns föreskrifter som motsvarar den nu föreslagna 25 §.

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.

Som jag framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.4) innebär det av mig förordade förfarandet att förrättningshandläggningen kommer att pågå ända tills de fastighetsregleringsåtgärder som krävs är slutförda. Exploateringsbeslutet kan däremot vinna laga kraft på ett tidigt stadium, t. ex. om ett delbeslut meddelas för att en samfällighetsförening skall kunna bildas.

Paragrafens lydelse överensstämmer med den som *lagrådet* har föreslagit.

Första stycket motsvarar 35 § anläggningslagen och föreskriver att en fråga, som behandlats i ett exploateringsbeslut som vunnit laga kraft, får tas upp till förnyad prövning om ändrade förhållanden inträtt som väsentligt inverkar på frågan. Därmed avses i princip att det skall vara fråga om nya eller ändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara om annat bedömande av föreliggande fakta. Omprövning bör dock i vissa fall kunna medges även när föreliggande fakta tidigare bedömts felaktigt. Är de deltagande fastigheternas ägare ense om att beslutet bör ändras och finns det inte hinder av annat slag, bör sålunda omprövning som regel inte vägras. I vissa sådana situationer kan det dock vara nödvändigt att också kommunens samtycke inhämtas.

Skäl till omprövning kan uppkomma av flera anledningar. De planmässiga förutsättningarna kan t. ex. förändras mellan tidpunkten för exploateringsbeslutet och plangenomförandet. Oförutsedda omständigheter i fråga om de grundläggande förutsättningarna för exploateringssamverkan o. d. bör också i vissa fall kunna leda till omprövning, liksom väsentliga förändringar av möjligheterna att avyttra de färdiga tomterna på marknaden. Över huvud taget bör exploateringsföretag som på grund av ändrade förutsättningar visar sig leda till en klar förlust kunna avvecklas.

Det kan också vara ett skäl till omprövning att en fastighetsägare, som tidigare avböjt att medverka i företaget, begär att få delta i samverkan. I sådana fall bör fastigheten i första hand kunna inträda i samfälligheten efter överenskommelse som godkänns av fastighetsbildningsmyndigheten enligt 32 §. Träffas inte överenskommelse bör det även i sådana fall i princip krävas att ändrade förhållanden har inträffat som väsentligt inverkar på frågan för att en omprövning skall kunna komma till stånd.

Vid en omprövning tillämpas samma förfarande och villkor som vid den ursprungliga prövningen. Således fordras kommunfullmäktiges yttrande när det gäller sådana förändringar som påverkar samverkansområdets avgränsning eller andra förutsättningar för företaget som kan ha getts av kommunfullmäktige i tillstyrkandet enligt 4 §. Även opinionsvillkoret skall prövas på nytt. Vid denna prövning skall givetvis de åtgärder som redan vidtagits inom ramen för den pågående exploateringssamverkan beaktas.

Det är emellertid samtidigt väsentligt för exploateringsgenomförande att kretsen deltagande fastighetsägare inte ändras genom att någon eller några fastighetsägare utträder. Ett sådant utträde kan annars försätta de kvarvarande fastighetsägarna i en svår situation, särskilt om en fastighetsägare med stor andel i företaget begär utträde. I *andra stycket* föreskrivs med hänsyn härtill att utträde ur exploateringssamfälligheten får ske endast om utträdet kan ske utan olägenhet för de andra fastighetsägarna. Det bör således inte godtas som skäl för utträdet att kostnaderna för företaget blivit högre än vad fastighetsägaren antog. Har en fastighetsägare endast ett lågt andelstal i exploateringen bör dock även en försämrad ekonomi kunna beaktas.

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.

I likhet med vad som gäller enligt anläggningslagen (36 §) lämnar mitt förslag möjlighet till att man på två skilda sätt kan klara av den ekonomiska reglering som föranleds av att exploateringsbeslutet omprövas. Den ekonomiska regleringen kan tillgå antingen så att den befintliga samfällighetsföreningen upplöses och en ny bildas eller så att en avräkning sker direkt mellan delägarna enligt 28–30 §§. I förevarande paragraf regleras möjligheten för fastighetsbildningsmyndigheten att under den pågående förrättningen eller i samband med en ny förrättning förordna om upplösning av en befintlig samfällighetsförening.

För att en samfällighetsförening skall få upplösas krävs att den betalat sina skulder och skiftat sina eventuella tillgångar. Det kan därför ta lång tid innan föreningen slutligt upplösts. Detta förhållande hindrar dock inte att en ny förening bildas och tillträder förvaltningen av exploateringssamfälligheten.

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.

Paragrafen motsvarar 37 § anläggningslagen. Den innehåller bestämmelser om ekonomisk reglering när en fastighet inträder i en bestående exploateringssamfällighet och när en fastighets andelstal höjs.

I dessa fall skall fastighetens ägare enligt *första stycket* betala ersättning för den andel i samfällighetens överskott som tillförs honom genom anslutningen. Hur överskottet beräknas anges i 30 §.

När samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, innebär en

anslutning automatiskt att fastighetsägaren blir skyldig att efter fastighetens andelstal bidra till betalning av föreningens förbindelser. Vid beräkningen av överskott enligt 30 § skall hänsyn därför tas till sådana förbindelser. Här bör framhållas att till en förenings förbindelser hör även den fordran på föreningen som delägarna har för värdet av tillskjuten mark. Förvaltas samfälligheten däremot direkt av delägarna, innebär anslutningen inget ansvar för de förbindelser som de tidigare delägarna åtagit sig.

Som överskott skall i detta fall anses värdet av utförda anläggningar. Det synes lämpligt att ersättningskyldigheten enligt denna paragraf då helt eller delvis fullgörs på så sätt att den inträdande genom särskild utfästelse övertar ansvaret för en del av dessa förbindelser (jfr prop. 1973:160 s. 258).

När en redan ansluten fastighets andelstal höjs behövs en ekonomisk reglering av i princip samma slag som vid nyanslutning. Detta regleras i *andra stycket*.

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.

I denna paragraf meddelas bestämmelser om ekonomisk reglering när en fastighet utträder ur en bestående samfällighet och när en fastighets andelstal minskas. Bestämmelsen motsvarar 38 § anläggningslagen.

På motsvarande sätt som vid inträde skall ägaren till en fastighet som utträder erhålla ersättning för sin andel i ett eventuellt överskott. Förvaltas samfälligheten av en samfällighetsförening torde det åligga denna att betala ersättning till den utträdande för den andel i samfällighetens överskott som han förlorar genom utträdet. I annat fall får skyldigheten anses åvila kvarvarande delägare i samfälligheten, var och en efter sitt andelstal (jfr prop. 1973:160 s. 259). Föreligger underskott, vilket endast kan förekomma vid föreningsförvaltning, är den utträdande skyldig att betala sin andel härav till samfällighetsföreningen.

De bestämmelser, som gäller vid en fastighets utträde ur en bestående samfällighet, bör tillämpas på motsvarande sätt när en fastighets andelstal minskar. Stadgande härom finns i *andra stycket*.

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.

Paragrafen, som motsvarar 39 § anläggningslagen, anger grunderna för beräkning av överskott eller underskott i de fall som regleras i 28 och 29 §§. Innehållet i paragrafen överensstämmer i sak med utredningens förslag. Enligt betänkandet skall 39 § anläggningslagen i sin helhet tillämpas vid förändringar i fråga om delägarkrets och andelstal. Det innebär bl. a. att värdet av befintliga anläggningar skall uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för anläggningarnas utförande och till anläggningarnas ålder och fortsatta användbarhet.

Till skillnad från utredningsförslaget på denna punkt anser jag att det inte bör lagfästas vilken metod som skall användas vid värderingen av anläggningarna. Eftersom det är värdet av investeringarna som skall bedömas, kan en kostnadsvärdering inte vara annat än ett hjälpmedel i detta sammanhang. Värdet av en anläggning kan många gånger avvika från kostnaden för densamma på grund av t. ex. ändrade behov av anläggningen, högre kvalitet på utförandet än erforderligt, slitage, ålder m. m. För att inte låsa bedömningarna i dessa situationer innehåller mitt förslag inget stadgande på denna punkt. Jag vill därmed betona att det här mer är fråga om en skälighetsbedömning än en på mätbara faktiska förhållanden grundad matematisk beräkning (jfr prop. 1973: 160 s. 260).

31 §

I fråga om betalning av ersättning enligt 28 eller 29 § tillämpas 22 §.

Paragrafen överensstämmer med motsvarande regler i 40 § anläggningslagen.

32 §

En överenskommelse att en fastighet skall inträda i eller utträda ur exploateringsamfälligheten eller att en fastighetsandelstal 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.

Paragrafen motsvarar 43 § anläggningslagen.

Fastighetsbildningsmyndigheten får godkänna en överenskommelse endast om det är uppenbart att den inte strider mot denna lag. Därmed avses sådana regler som inte kan åsidosättas genom överenskommelse mellan de berörda sakägarna, t. ex. de grundläggande kraven för att exploaterings-samverkan skall få ske. Överenskommelsen måste också ligga inom ramen för kommunfullmäktiges tillstyrkande. En överenskommelse kan innebära att inträde i samfälligheten medges för en fastighet som är belägen inom samverkansområdet och vars ägare tidigare avböjt att delta. Däremot kan inte en fastighet, som ligger utanför samverkansområdet, inträda genom en överenskommelse. En överenskommelse som innebär att samfällighetens

möjligheter att genomföra exploateringsföretaget allvarligt försvåras bör inte heller godkännas. Över huvud taget bör en överenskommelse inte godkännas om det råder minsta tveksamhet om överenskommelsens förenlighet med denna lag (jfr prop. 1973: 160 s. 263).

När en samfällighetsförening förvaltar exploateringssamfälligheten bör en överenskommelse träffas mellan föreningen och ägaren av de i övrigt berörda fastigheterna. Föreligger delägarförvaltning måste samtliga delägare biträda överenskommelsen. Överenskommelsen bör i allmänhet upprättas skriftligen. Den kan emellertid också ingås vid ett förrättnings-sammanträde och tas upp i protokollet.

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.

Paragrafen har utformats med 30 § anläggningslagen som förebild och har getts den lydelse som *lagrådet* har föreslagit.

Reglerna om förfarandet vid förrättning för exploateringssamverkan har i allt väsentligt anpassats till motsvarande bestämmelser i fastighetsbildningslagen (jfr 9 §). Bestämmelserna om domstolsprövning har därför i *första stycket* utformats i nära anslutning till 15 kap. fastighetsbildningslagen. De bestämmelser som i kapitlet avser fastighetsbildningsbeslut skall därvid tillämpas på exploateringsbeslutet.

Som jag närmare beskrivit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5.6) har en exploateringssamfällighet tillagts förhållandevis långtgående befogenheter att ta i anspråk behövlig mark för exploateringsföretaget även från fastighetsägare som avböjt att delta. Samtidigt gäller åtskilliga regler som tillgodoser sådana fastighetsägares intressen, bl. a. skyldigheten enligt 3 § andra stycket att söka alternativa lösningar för exploateringen, opinionsvillkoret i 5 §, skydd av byggnad i 17 §, begränsningarna i rätten att överföra mark enligt 19 § samt samfällighetens skyldighet att inlösa mark enligt 20 §. Icke deltagande fastighetsägare kommer därmed att i egenskap av sakägare kunna överklaga en stor del av de beslut som fattas under exploateringsförrättningen.

I *andra stycket* har tagits upp en bestämmelse som klargör att besvärstiden i ärenden om godkännande enligt 32 § skall räknas från dagen för fastighetsbildningsmyndighetens beslut. Även byggnadsnämnden får föra talan mot ett sådant beslut.

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 införensättning.

Enligt denna paragraf skall 16–18 kap. fastighetsbildningslagen tillämpas på mål som fullföljs enligt 33 §. 16 kap. fastighetsbildningslagen behandlar förfarandet vid fastighetsdomstol, 17 kap. rättegången i hovrätt och 18 kap. rättegången i högsta domstolen. I denna del överensstämmer paragrafen med 31 § första stycket anläggningslagen.

Enligt 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen skall i mål om markersättning m. m. sakägare, som avstår mark eller särskild rättighet, få gottgörelse för sin kostnad oberoende av utgången av målet. Motsvarande princip bör gälla i fråga om överföring av mark från fastigheter som inte deltar i exploateringssamfälligheten, dvs. när fastighetsreglering sker med stöd av 19 eller 20 §. Ett stadgande härom har tagits upp i paragrafen.

Övergångsbestämmelser

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.

I bestämmelserna om lagens ikraftträdande har jag tagit upp några äldre rättsinstitut som är under avveckling. Sålunda stadgas att den som innehar en fastighet med ständig besittningsrätt eller fideikommissrätt skall vid tillämpning av lagen anses som fastighetens ägare. Den ständiga besittningsrätten utgörs i huvudsak av s. k. åborätt och rätt till ofri tomt i stad. Vidare har angetts att vad som gäller för en fastighet som svarar för fordran även skall gälla när en fastighet besväras av avkomsträtt eller annan förmån. En motsvarighet till dessa bestämmelser finns i 5 § och 6 § första stycket lagen (1973:1151) om införande av anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Vidare anges att lagens bestämmelser om byggnadsplan skall tillämpas även på avstyckningsplaner. En motsvarande bestämmelse finns i bl. a. 6 § andra stycket nyssnämnda lag.

4.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

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.

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

6 kap. 2a §

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 exploateringssamfälligheten enligt 11 § andra stycket nämnda lag.

I 6 kap. fastighetsbildningslagen finns särskilda bestämmelser om samfälligheter, som gäller vid sidan av reglerna i 5 kap. samma lag. För att en samfällighet skall bildas genom fastighetsreglering måste behövlig mark särskilt avstås till samfälligheten och delaktigheten i denna bestämmas. En samfällighet får dock enligt huvudregeln i 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen – vid sidan av andra särskilt angivna villkor – endast bildas för ändamål som är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter. En fastighets delaktighet i samfälligheten bestäms efter vad som är ändamålsenligt och skäligt. Undantag från bl. a. dessa krav gäller i fråga om samfälligheter för skogsbruksändamål (6 kap. 2 §) och om uppdelning av samfälligheter (6 kap. 4 §).

Som jag framhållit i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.2) anser jag i likhet med hovrätten över Skåne och Blekinge att det bör införas en möjlighet i fastighetsbildningslagen att bilda en marksamfällighet av den exploateringsbara marken, även om ändamålet med samfällighetsbildningen inte är av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Härigenom öppnas enkla möjligheter att tillföra exploateringssamfälligheten mark. Syftet härmed kan växla. Genom marksamfälligheten skapas ett gemensamt markägarande. Detta kan vara en nödvändig förutsättning för mera genomgripande åtgärder vid förnyelse av bebyggelse och anläggningar. I andra fall kan marken inom samverkansområdet inte bli tillgänglig för erforderliga åtgärder utan att den överförs i exploateringssamfällighetens hand. Detta gäller främst mark tillhörande fastigheter, vars ägare avböjt att delta, i det fall marken inte kan överföras direkt till rätt fastighet. Jag föreslår därför att särskilda samfälligheter skall få bildas inom samverkansområdet för en exploateringssamfällighet, om det behövs för att genomföra exploateringssamverkan, utan hinder av de villkor som gäller för samfällighetsbildning

enligt 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. I sådana marksamfälligheter skall ingå de fastigheter som deltar i exploateringssamfälligheten, och för dem skall gälla de andelstal som bestämts i exploateringsbeslutet. Regler härom har tagits upp i en ny paragraf i 6 kap. fastighetsbildningslagen, betecknad 2a §. Paragrafens lydelse överensstämmer med den som *lagrådet* har föreslagit.

Några ytterligare krav på samfällighetsbildningen bör inte uppställas. Som regel torde en samfällighet som bildas med stöd av dessa bestämmelser bli överflödigt i samband med att exploateringssamverkan genomförs beträffande marken. Den kommer då att utplånas genom att marken överförs till någon av de deltagande fastigheterna. Behöver mark bibehållas samfälld för gemensamma ändamål, bör delaktigheten i samfälligheten överföras till lämpliga fastigheter, t. ex. i samband med avstyckning av tomter.

En samfällighet som bildas med stöd av dessa regler bör förvaltas av den samfällighetsförening som förvaltar exploateringssamfälligheten. I samband med att marksamfälligheten bildas bör fastighetsbildningsmyndigheten ta upp frågan om att förvaltningen av marksamfälligheten skall handhas av den befintliga samfällighetsföreningen.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Ändringarna i fastighetsbildningslagen bör träda i kraft samtidigt med lagen om exploateringssamverkan. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

4.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

18 §

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.

I 18 § anläggningslagen anges vilka som har rätt att ta initiativ till en anläggningsförrättning. I ett nytt sista stycke föreskrivs att en samfällighetsförening, som förvaltar en exploateringssamfällighet, får påkalla för-

rättning enligt anläggningslagen, om åtgärden syftar till att genomföra exploateringsssamverkan. Bestämmelsen har tillkommit för att samfällighetsföreningen skall kunna ta initiativ till att bilda sådan gemensamhetsanläggning som krävs för att exploateringen skall kunna fullföljas. Anläggningsåtgärden syftar till att genomföra exploateringsssamverkan och får således vid anläggningsförrättningen bedömas mot bakgrund av vad som framgår av detaljplanen eller vad som angetts i exploateringsbeslutet och exploateringsavtalet.

Samfällighetsföreningens initiativrätt torde främst få betydelse om en gemensamhetsanläggning behöver inrättas och bestå även efter det att exploateringsförrättningen avslutats. Att fastighetsbildningsmyndigheten vid en exploateringsförrättning kan ta initiativ till sådana förrättningar enligt bl. a. anläggningslagen som har betydelse för samexploateringen framgår av 9 § förslaget till lag om exploateringsssamverkan.

Förvaltas samfälligheten direkt av delägarna, har dessa initiativrätt enligt de nuvarande reglerna i första stycket.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Ändringarna i anläggningslagen bör träda i kraft samtidigt med lagen om exploateringsssamverkan. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

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 mantalsatta 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 exploateringsssamverkan.

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

Förvaltningen av exploateringsssamfälligheter skall enligt vad jag tidigare (avsnitt 2.1.3) har förordat ske enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

4 §

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 exploateringsssamverkan.

Fastigheter, till vilka hör andel i samfällid mark inom ett samverkansområde, skall kunna ingå i en exploateringssamfällighet. Detta framgår av 6 § förslaget till lag om exploateringssamverkan och av vad jag har anfört i specialmotiveringen till den paragrafen. Det är således varje delägande fastighet som ansluts var för sig på begäran av respektive fastighetsägare. Detta står inte i överensstämmelse med bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter där det finns särskilda bestämmelser om hur beslut skall fattas som berör t. ex. en marsamfällighet. På grund härav föreslår jag beträffande förevarande paragraf ett tillägg där det anges att det i lagen om exploateringssamverkan också finns bestämmelser som rör förvaltningen av marsamfälligheter. I övriga förvaltningsfrågor skall emellertid lagen om förvaltning av samfälligheter gälla.

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 sålunda bildade fastigheten genom avstyckningen till föreningen. *Detta gäller dock ej samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet enligt lagen (1982:000) om exploateringssamverkan.*

Denna ändring är, som närmare motiverats i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7), föranledd av skattetekniska skäl. Avstyckade fastigheter kommer till följd av ändringen att ägas gemensamt av de fastighetsägare som har del i samfälligheten.

18 §

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

Samfällighetsförening får ej driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

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

Bestämmelsen att en exploateringssamfällighet inte får äga mark har jag motiverat i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.7).

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), 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.

Genom ändringar i denna paragraf ges möjlighet att bilda samfällighetsförening för att förvalta en exploateringssamfällighet. Det blir därigenom också möjligt att ta upp frågan om bildande av en samfällighetsförening för att förvalta en marksamfällighet som inrättas vid en exploateringsförrättning.

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), 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.

När sammanträde för bildande av en samfällighetsförening hålls i samband med en förrättning enligt lagen om exploateringssamverkan bör reglerna om delgivning av kallelse till sammanträde vid förrättningen gälla även för kallelse till sammanträde för föreningsbildning.

23 §

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

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).

Genom denna ändring ges en möjlighet att få till stånd en samfällighetsförening på ett tidigt stadium i förrättningen.

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. *Bestämmelser* om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att förordna om upplösning av samfällighetsförening finns i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1982:000) om exploateringssamverkan.

Enligt 13 § förslaget till lag om exploateringssamverkan skall i exploateringsbeslutet anges bl. a. den tidpunkt när exploateringen skall vara slutförd. När denna tidpunkt eller den senare tidpunkt som kan ha blivit beslutad efter förlängning inträffar, upphör exploateringsbeslutet automatiskt enligt förslaget till 25 §. Av den lydelse som 61 § anläggningslagen nu

föreslås få framgå att samfällighetsföreningen senast vid denna tidpunkt skall upplösas. Om exploateringssamverkan skulle vara slutförd dessförinnan, bör samfällighetsföreningen kunna upplösas efter medgivande från delägarna och länsstyrelsen. Enligt min mening bör man med dessa möjligheter kunna avstå från att införa särregler om upplösning av en samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet. Däremot bör en erinran införas i denna paragraf om fastighetsbildningsmyndighetens möjligheter att förordna om upplösning av en samfällighetsförening om det enligt 27 § förslaget till lag om exploateringssamverkan beslutas om ändring i kretsen av deltagande fastigheter i samfälligheten.

I detta sammanhang vill jag med anledning av ett remissyttrande kommentera en fråga om länsstyrelsens uppgifter i samband med upplösning av en samfällighetsförening. Enligt utredningens förslag skall länsstyrelsen innan den medger att en samfällighetsförening upplöses, kontrollera att den fullgjort sina skyldigheter, bl.a. enligt exploateringsavtalet. Detta har kritiserats av statens planverk såsom utgörande onödig byråkrati. Enligt min mening framstår det emellertid som nödvändigt att länsstyrelsen, vid sitt medgivande till att föreningen får upplösas, kontrollerar att föreningen fullgjort sina åligganden gentemot tredje man och fördelat sina tillgångar bland delägarna. Denna kontroll sker således inte enbart av hänsyn till kommunerna utan utgör en garanti för tredje man att ett avtal med en samfällighetsförening kommer att genomföras. Exploateringsavtalet utgör onekligen ett mycket viktigt avtal i detta sammanhang som länsstyrelsen regelmässigt har anledning att bevaka. Detta bör emellertid kunna ske på ett förhållandevis enkelt sätt. I övrigt skiljer sig inte länsstyrelsens uppgifter i detta sammanhang från vad som bör iakttas vid upplösning av annan förening som är registrerad hos länsstyrelsen.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Ändringarna i denna lag bör träda i kraft samtidigt med lagen om exploateringssamverkan. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning

1 §

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1982:000) om exploateringssamverkan 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).

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

Tillägget i denna paragraf innebär att de ersättningar som en exploaterings-samfällighet skall betala som följd av markregleringar vid en exploateringsförrättning utgör en ersättning motsvarande fastighetsbildningslikvid. För denna gäller den särskilda förmånsrätt som anges i paragrafen. Efter-som utdebiteringen från fastigheterna i exploaterings-samfälligheten sker enligt de andelstal som gäller enligt exploateringsbeslutet, är det möjligt att beräkna storleken av det belopp som med förmånsrätt kan åvila en fastig-het.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Ändringen i denna lag bör träda i kraft samtidigt med lagen om exploa-teringssamverkan. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

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

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.

I enlighet med vad jag angett i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.3.3) och i anslutning till 12 och 13 §§ förslaget till lag om exploaterings-samver-kan skall en samfällighetsförening som förvaltar en exploaterings-samfällighet inte få åtnjuta förmånsrätt för större belopp än som har angetts i exploateringsbeslutet. En bestämmelse härom tas upp i ett nytt andra stycke till förevarande lag. Har inget belopp angetts i exploateringsbeslutet kan samfällighetsföreningen inte heller åtnjuta någon förmånsrätt.

Den föreslagna lydelsen i andra stycket överensstämmer med den som *lagrådet* har föreslagit.

Förmånsrätten gäller för samfällighetsföreningens fordringar hos del-ägarna. Det kan vara fråga om kostnader för att utföra gemensamma anläggningar, administrationskostnader m. m. De ersättningar som samfällighetsföreningen skall betala vid en exploateringsförrättning motsvaras av en fastighetsbildningslikvid, för vilken särskild förmånsrätt gäller enligt lagen (1970:990) om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning (se avsnitt 4.5).

Vid delägarförvaltning föreligger ingen förmånsrätt enligt denna lag.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Ändringarna i denna lag bör träda i kraft samtidigt med lagen om exploateringssamverkan. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

4.7 Förslaget till lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)

25 §

Stadsplan skall utmärka och till gränserna ange 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 exploateringssamverkan 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.

I ett nytt sista stycke till 25 § byggnadslagen anges att en stadsplan skall innehålla uppgift om att planen skall genomföras genom exploateringssamverkan. Genom detta tillägg i byggnadslagen kommer frågan om marköverföring att bedömas i planärendet och i övrigt handläggas i den ordning som gäller för fastställande av planer. Uppgiftskravet i 25 § gäller dock endast om mark skall tas i anspråk från en icke deltagande fastighet. Om t. ex. en stadsplan saknar uppgift om att den skall genomföras enligt bestämmelserna i lagen om exploateringssamverkan, hindrar detta inte fastighetsbildningsmyndigheten att besluta om sådan samverkan. I ett sådant fall får emellertid inte någon mark tvångsvis tas i anspråk från fastigheter som står utanför samverkan.

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 tomtindelings fastställande, åligge 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 tomtindelings genomförande.

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

Tillägget till 48 § byggnadslagen innebär att kommunens inlösen skyldighet inom område med stadsplan eller tomtindelning inte skall gälla inom ett samverkansområde. I stället skall markinlösenfrågan regleras vid för rättningen för exploateringssamverkan. I denna del får jag hänvisa till vad jag har anfört i anslutning till 20 § förslaget till lag om exploateringssamverkan.

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 planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligt. 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 exploateringsamfälligheten.

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 sådan 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 avstått enligt första stycket skall utbytas mot annan mark, såvitt det kan ske utan förfång för ägaren.

Det nya *andra stycket* i denna paragraf innebär, att regeringen på ansökan av kommunen skall kunna förordna att mark, som för områdets ändamålsenliga användning behövs till gata eller annan allmän plats eller till allmän byggnad, skall utan ersättning överlätas till kommunen av exploateringsamfälligheten, i den mån det med hänsyn till den nytta samfälligheten kan förväntas få av planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligt. Bestämmelsen medför att man vid bedömningen av en plans nytta för de berörda fastigheterna kan se till den totala nyttan för alla fastigheter som ingår i samverkansområdet.

För att marken utan ersättning skall kunna överlämnas till kommunen fordras att en fastighetsreglering sker inom ramen för exploateringsförrättningen. En sådan fastighetsreglering kan innebära att marken överförs till en kommunägd fastighet. Frångår marken fastigheter som inte ingår i exploateringsamfälligheten, skall samfälligheten enligt reglerna i förslaget till lag om exploateringssamverkan erlagga ersättning för marken i samband med avståendet.

De flesta gatumarksregleringar sker redan i dag genom fastighetsregle-

ring. Förfarandemässigt skiljer sig fastighetsreglering från inlösen därigenom att fastighetsbildningsmyndigheten vid fastighetsreglering är skyldig att utreda förutsättningarna för den sökta åtgärden och – om överenskomelse inte träffas – genomföra en officialvärdering. Fastighetsägare har därmed inte samma möjligheter att få ersättning för utredning som han själv genomför vid förrättningen som vid inlösen enligt byggnadslagen. Först om han anför besvär över fastighetsbildningsmyndighetens värdering, kan han få ersättning för sådan utredningskostnad. Reglerna för fördelning av förrättningskostnader innebär emellertid enligt förslaget till lag om exploateringssamverkan (15 §) att det är de deltagande fastighetsägarna som svarar för förrättningskostnaderna. Dessa drabbar således inte fastighetsägare som står utanför samverkan.

Som anges i 73 § kan regeringen i samband med förordnande enligt 70 § föreskriva att en markägare skall vara skyldig att bekosta anläggning av gator samt anordning för vattenförsörjning och avlopp inom området. Motsvarande skyldighet kan genom det nu föreslagna tillägget i 70 § åläggas även en exploateringssamfällighet. Bestämmelsen torde främst få betydelse som en grund för reglering av dessa frågor i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploateringssamfälligheten.

Det föreslagna andra stycket medför – som *lagrådet* har föreslagit – att paragrafens *tredje stycke* får kompletteras med en hänvisning också till det nya andra stycket.

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 ange 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 områdets 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.

Beträffande ändringen i 107 § får jag hänvisa till vad jag har anfört i anslutning till 25 § byggnadslagen.

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 området ändamålsenliga an-

vändning 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 skäligt. 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 *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 anmälningskyldigheten.

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.

Enligt denna paragraf kan länsstyrelsen på ansökan av kommunen förordna att mark, som för ett områdes ändamålsenliga bebyggande behövs till väg eller annan allmän plats, i vissa fall utan ersättning skall upplåtas av exploateringssamfälligheten för avsett ändamål. Bestämmelsen är tillämplig vid fastställelse av byggnadsplaner. I likhet med vad som gäller om motsvarande möjlighet enligt 70 § i fråga om stadsplaner utgör bestämmelsen främst en grund för att upprätta exploateringsavtal.

Av samma skäl som jag har angett vid 70 § föreslår jag ett nytt *andra stycke* i paragrafen samt — i enlighet med *lagrådets* förslag — kompletterande hänvisningar i *tredje stycket*.

Föreligger byggnadsplan är kommunen inte skyldig att genomföra planen i fråga om mark för allmän plats. För planens genomförande svarar i stället fastighetsägarna genom en vägförening eller anläggningssamfällighet. Bestämmelserna i 113 § byggnadslagen innebär därför inte att det sker någon äganderättsövergång, utan i stället att vägföreningen eller anläggningssamfälligheten kan ta marken i anspråk för avsett ändamål utan ersättning.

Den praktiska innebörden av förordnandet torde normalt bli att upplåtelsen säkerställs enligt den lag som tillämpas för markens ianspråktagande, t. ex. anläggningsslagen. Förordnandet får därvid sin största betydelse när ersättning för utrymme enligt anläggningsslagen skall bestämmas. Om det finns ett förordnande enligt nu förevarande paragraf om att exploaterings-samfälligheten utan ersättning skall upplåta marken eller om det finns ett exploateringsavtal av motsvarande innebörd, torde det vid förrättningen vara klart att det är exploateringssamfälligheten som skall svara för eventuell ersättning för upplåtelsen.

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 uppenbart 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, väghållaren samt beträffande annan mark vägförening, inom vars område marken är belägen. Finnes ej vägförening när fråga uppkommer om ersättning i fall som sist nämnts, skall länsstyrelsen föranstalta om en sådan förenings bildande.

Ersättningen skall bestämmas att utgå med visst årligt belopp, med rätt för såväl den ersättningskyldige 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 ersättningskyldige 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 exploateringsamverkan gäller särskilda bestämmelser.

I enlighet med vad som har anförts i den allmänna motiveringen (avsnitt 2.5.4) och i likhet med vad jag har föreslagit beträffande 48 § har i denna paragraf införts ett nytt fjärde stycke av innebörd att frågor om ersättning för planskada enligt 116 § första – tredje styckena skall vid exploateringsamverkan i stället behandlas enligt bestämmelserna i lagen om exploateringsamverkan. Därigenom skapas en överensstämmelse mellan stads- och byggnadsplan i fråga om behandlingen av planskada.

Övergångsbestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

Ändringarna i denna lag bör träda i kraft samtidigt med lagen om exploateringsamverkan. Några särskilda övergångsbestämmelser behövs inte.

5 Hemställen

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen föreslår riksdagen att

dels antaga de av lagrådet granskade lagförslagen med vidtagna ändringar,

dels godkänna vad jag har förordat om undantag från markvillkoret i fråga om bostadslån.

6 Beslut

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

Nuvarande ordning samt sammanfattning vad avser exploateringssamverkan av betänkandet (SOU 1979:65,66) Ny plan- och bygglag

1 Nuvarande ordning för genomförande av bebyggelseplaner

Enligt gällande byggnadslagstiftning är det samhället som har ansvaret för att genom planläggning bestämma om bl.a. tätbebyggelse skall få komma till stånd. Det kommer till uttryck i 5 § andra stycket byggnadslagen. För att mark skall få användas till tätbebyggelse förutsätts enligt bestämmelserna i detta stycke att marken vid planläggning prövats från allmän synpunkt lämpad för ändamålet.

Ansvaret för att genomföra detaljplaner, dvs. stads- eller byggnadsplaner, är däremot delat mellan i första hand kommunen och fastighetsägarna.

Kommunens ansvar för att genomföra en stadsplan är i princip begränsat till gator och andra allmänna platser. För detta genomförande finns i byggnadslagstiftningen flera regler om rätt och skyldighet för kommunen att lösa mark som enligt planen är avsedd för gator eller andra allmänna platser och om skyldighet att anlägga och underhålla gator m. m.

Kommunen har emellertid också rätt att lösa kvartersmark inom områden med stadsplan. Om tomtindelning har skett och fastighetsägarna inte genomfört den inom viss tid efter fastställandet, kan nämligen kommunen lösa tomtdelar för att genomföra tomtindelningen. I övrigt ankommer det på fastighetsägarna att genomföra stadsplaner.

Inom områden med byggnadsplan svarar fastighetsägarna för genomförandet beträffande såväl kvartersmark som vägar och annan mark för allmän plats. För att utföra och underhålla anordningar som är gemensamma för flera fastigheter kan en vägförening enligt 3 kap. lagen (1939:608) om enskilda vägar bildas eller gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) inrättas.

Byggnadslagstiftningen saknar i övrigt i stor utsträckning medel för samhället att få till stånd ett aktivt genomförande av de åtgärder som förutsätts när marken är i enskild ägo. Eftersom kommunen i sådana situationer är beroende av markägarnas vilja och förmåga att genomföra planer, kan dessa i hög grad inverka på både tidpunkten för och omfattningen av genomförandet.

Riksdagen fastställde år 1967 riktlinjer för samhällets markpolitik (prop. 1967:90 resp. 100, L3U 1967:54 resp. SU 1967:100). I sammanhanget uttalades bl.a. att en aktiv kommunal markpolitik är nödvändig för att samhället skall få tillfredsställande kontroll över den komplicerade process

som samhällsbyggandet utgör. Kommunerna har med hjälp av statligt kreditstöd i form av markförvärvslån och tomträttslån sedan dess förvärvat stora markområden för bebyggelse. De uttalanden som gjordes i anslutning till de nämnda propositionerna har senare preciserats i olika sammanhang.

Exploateringsavtal

En annan lösning för en kommun att skaffa sig nödvändig kontroll över plangenomförandet är att ingå s. k. exploateringsavtal med markägaren.

Exploateringsavtal har fått en stor betydelse i genomförandeprocessen. När en stadsplan eller en byggnadsplan antas ställer kommunen ofta som krav att ett exploateringsavtal skall upprättas. Avtalets giltighet görs därvid beroende av att planen fastställs i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag som ligger till grund för avtalet.

Exploateringsavtal används för att komplettera bestämmelserna i den formella planen och bestämmelser i sådana författningar som berör genomförandet. Avtalet utföras ibland som ett styrinstrument för genomförandet (från detaljplanens antagande i kommunen till den planerade bebyggelsens färdigställande). Det kan också begränsas till att reglera vissa åtgärder, som behövs för att åstadkomma färdig tomtmark.

Några regler om exploateringsavtal finns inte i nu gällande lagstiftning. I två avseenden ger dock byggnadslagen grund för upprättande av exploateringsavtal. Inom områden med stadsplan kan med stöd av 70 och 73 §§ byggnadslagen förordnas att exploatören skall avstå mark, som behövs för gator eller andra allmänna platser eller allmänna byggnader samt att han skall bekosta anläggande av gator och anordningar för vatten och avlopp.

Beträffande byggnadsplanelagd mark kan en exploatör med stöd av 113 § byggnadslagen förpliktas att utan ersättning upplåta obebyggd mark, som behövs för en väg eller någon annan allmän plats. Vidare kan det förordnas om nybyggnadsförbud intill dess att vägar, vattenförsörjning och avlopp för området har anordnats i erforderlig mån (110 § andra stycket byggnadslagen).

Bestämmelser som motsvarar reglerna i 73 § byggnadslagen om gator, vatten och avlopp saknas vid exploatering inom en byggnadsplan. Det är emellertid trots detta ganska vanligt att en exploatör i ett exploateringsavtal åtar sig att inom en byggnadsplan anlägga vägar och anordningar för vatten och avlopp.

Den gängse formen för ett exploateringsavtal är således att avtalet träffas mellan kommunen och en markexploatör. Exploatören är redan när avtalet träffas ägare till marken och behåller sådana delar av området som utgör kvartermark för enskilt bebyggande, medan mark för gator, allmänna platser m. m. avstås till kommunen eller till en blivande anläggningssamfällighet när marken har ställts i ordning för det avsedda ändamålet.

På senare tid har en annan (sekundär) typ av exploateringsavtal blivit allt vanligare. Kommunen är i dessa fall ägare till markområdet och infordrar anbud på områdets bebyggande. Den exploatör som efter bedömning av inkomna förslag anses böra komma i fråga för uppdraget, får genom avtalet överta den kommunägda marken, genomföra exploateringen och därefter överlämna till kommunen de anläggningar, gator, vägar, ledningar m. m. som skall betjäna området. Denna typ av avtal benämns ibland "markupplåtelseavtal". Markupplåtelsen sker många gånger efter upphandling genom anbudskonkurrens i kommunens regi. Upplåtelsen kan även ske till en viss producent utan föregående upphandling, varefter byggnadsarbetena upphandlas i konkurrens. Avtalen innehåller ofta bestämmelser med syfte att reglera förhållandet mellan exploatör och kommande köpare.

Fastighetsrättsliga genomförandemedel

Tekniken med exploateringsavtal förutsätter i praktiken att marken är i en eller ett fåtal exploatörers hand. Är äganderätten mer splittrad ger lagstiftningen f. n. endast i vissa avseenden eller i vissa fall möjligheter att underlätta ett samordnat plangenomförande. Med stöd av fastighetsbildningslagen kan sålunda fastighetsindelningen bringas i överensstämmelse med planen. Fastighetsbildningslagen är uppbyggd så att sådana åtgärder skall kunna genomföras oberoende av om de berörda fastighetsägarna kommer överens eller inte. Vissa regler hindrar dock alltför omfattande förändringar. I endast två fall kan fastighetsreglering innefatta fullständig inlösen av fastighet. Inlösen kan således ske dels för att genomföra en fastställd tomtindelning, dels för att genom fastighetsreglering åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet när området omfattar mark till ett flertal fastigheter med skilda ägare.

Genom anläggningslagen kan anläggningar, som är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, inrättas som gemensamhetsanläggningar. Liksom fastighetsbildningslagen är anläggningslagen uppbyggd på det sättet, att sådana gemensamma anläggningar som är nödvändiga för att genomföra en plan kan inrättas i princip oberoende av om de berörda fastighetsägarna kommer överens eller inte.

Såväl byggnadsnämnden som en fastighetsägare kan ta initiativ till åtgärder enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen för att genomföra en plan.

Sammanfattningsvis kan således sägas att det för att genomföra en plan i princip krävs aktiva insatser av markägarna inom planområdet. Gällande ordning erbjuder endast begränsade möjligheter att få till stånd samordnade aktiva insatser inom planområdet där äganderätten är uppdelad på flera olika händer. Det kan därför vara svårt att inom sådana områden få till stånd exploateringsavtal och fastighetsbildningslagstiftningen ger inte tillräckligt stöd för en samordning. I sådana fall fordras således i praktiken att kommunen aktivt engagerar sig i genomförandet genom förvärv av marken eller åstadkommande av exploateringsavtal.

Fördelning av ökat markvärde till följd av plan

En annan olägenhet som uppkommer vid tätortsutbyggnad gäller fördelningen mellan fastighetsägarna av markens värdehöjning. När en detaljplan fastställs medför det nämligen normalt en värdehöjning inom det planlagda området. Värdehöjningen motsvarar bl. a. värdet av den genom planen tillkommande rätten till bebyggelse. Är fastighetsindelningen splitt-rad inom området, ligger det i sakens natur att detta värde ofta blir ojämnt fördelat mellan fastighetsägarna, eftersom värdehöjningens storlek i hög grad beror på storleken eller arten av den rätt till bebyggelse som de olika fastigheterna tilldelas enligt planen. Fastigheter som inte får sådan rätt, t. ex. genom att de läggs ut som allmän plats, får inte alls någon värdehöjning.

Skall fastigheter eller fastighetsdelar inlösas enligt byggnadslagen eller förvärvas enligt expropriationslagen åstadkoms inte heller någon fördelning av en detaljplans värdeutfall på de berörda fastighetsägarna.

Vid fastighetsreglering enligt fastighetsbildningslagen finns däremot ett system för viss värdeutjämning. Fastighetsbildningslagens system medför dock vissa svårigheter att åstadkomma en utjämning av en detaljplans värdeutfall. Svårigheterna bottnar i att fastighetsbildningslagens tilldelningsregler i princip förutsätter att en fastighets användningsätt inte förändras, medan en detaljplan oftast leder till en förändrad användning av de berörda fastigheterna. Vid den värdering, s. k. likvidvärdering, som sker i samband med marköverföringar för att bestämma fastigheternas ersättning efter det att en ny eller ändrad plan fastställts, tvingas man beakta den fördelning av rätten till bebyggelse som planen inneburit. Avträdaren av marken tillgodogör sig därmed planens värdeutfall och en fastighet som inte fått någon rätt till bebyggelse får inte del av värdeutfallet.

Vid en planläggning skall enligt 4 § byggnadslagen såväl allmänna som enskilda intressen tillbörligen beaktas. Att det således saknas medel för värdeutjämning mellan fastigheter som berörs av en detaljplan utgör en betydande olägenhet i planlägningsarbetet. Från allmän synpunkt angelägna planlösningar, som skulle innebära ett ojämnt värdeutfall, kommer ofta inte till stånd. Ibland är det med hänsyn härtill mycket svårt att över huvud taget få till stånd en planläggning av någorlunda rimlig kvalitet av områden med flera ägare. Å andra sidan händer det inte sällan att planlösningar ger värdeutfall som från fastighetsägarnas synpunkt framstår som helt slumpartat.

2 Tidigare behandling av frågan om exploateringssamverkan

Såväl frågan om en samordning vid plangenomförande av enskilda intressen som frågan om värdeutjämning inom ett planområde har varit föremål för debatt under lång tid.

Under mitten av 1960-talet aktualiserades dessa frågor med avseende på frågan om samverkan mellan fastigheter för utvinning av sten och grus. I samband med behandlingen av naturvårdsutredningens förslag till naturvårdslag begärde riksdagen en utredning om möjligheterna att införa en lagstiftning om grussamfälligheter (L3U 1964:41 s. 93, rskr 1964:371). Frågan har därefter tagits upp i flera motioner under slutet av 1960- och början av 1970-talet. Ett förslag till lagstiftning om täktsamverkan lämnades av grustäktskommittén i betänkandet (SOU 1972:46) Landskapsvård genom täktsamverkan. Förslaget ledde inte till någon lagstiftning. Frågan togs senare upp av naturvårdskommittén som i betänkandet (SOU 1979:14) Naturvård och täktverksamhet lade fram ett förslag till lagstiftning om täktsamverkan. Förslaget bereds f. n. inom regeringskansliet.

Frågan om värdeutjämning mellan fastigheter vid detaljplanläggning behandlades av expropriationsutredningen (SOU 1969:50 och 51) som föreslog särskilda regler om värdeutjämningsexpropriation. En allmän uppfattning den gången bland remissinstanserna var att syftet med expropriationsutredningens förslag var gott men att utredningens förslag var behäftat med sådana brister att det inte borde genomföras. Föredragande statsrådet ansåg att en grundläggande svaghet i utredningens förslag var att utjämningen avsågs åstadkommas genom att kommunen löste in mark, fastän det var fråga om mark som kommunen inte önskade förvärva. Statsrådet uttalade vidare att mycket i och för sig talade för behovet av ett värdeutjämningsinstitut i samband med planläggning men att det fanns anledning att överväga om inte frågan borde lösas efter andra vägar än dem utredningen följt. Frågan överlämnades till bygglagutredningen för fortsatt utredning.

I principbetänkandet (SOU 1974:21) Markanvändning och byggande uttalade sig bygglagutredningen för en lagreglering av någon typ av exploateringssamfälligheter. Utredningens förslag innebar bl. a. att det i alla kommuner skulle finnas en kommunplan som omfattade kommunens hela område. I kommunplanen kunde, framhöll utredningen, göras den bedömningen att ett område borde tas i anspråk för en viss exploatering utan att kommunerna alltid var intresserade av att expropriera marken och svara för utbyggnaden. Samtidigt kunde förhållandena vara sådana att marken var splittrad på flera ägare, vilket försvårade möjligheterna att träffa exploateringsavtal. Bl. a. i ett sådant läge borde enligt utredningen i en kommunplan kunna föreskrivas att områdets fortsatta planläggning skulle vara beroende av att de skilda ägarintressena samlades på en hand eller att en exploateringssamfällighet bildades.

Infördes regler om exploateringssamfälligheter syntes enligt bygglagutredningen behovet av att vid sidan av dessa ha särskilda regler om värdeutjämning falla bort.

Remissvaren över bygglagutredningens betänkande har publicerats i en sammanställning (SOU 1975:17). Utredningens principförslag om exploateringssamverkan fick i stort sett ett gynnsamt mottagande (se s. 68–71).

3 Utredningsförslaget

PBL-utredningen har i betänkandet (SOU 1979: 65 och 66) Ny plan- och bygglag föreslagit regler om exploateringssamverkan. Syftet med förslaget är i första hand att tillhandahålla effektiva genomförandemedel, vilket i sin tur bör underlätta planeringen. Vidare avser förslaget rent allmänt att ta till vara det intresse och den vilja till ansvar som finns bland fastighetsägare och andra inom befintliga bebyggelsemiljöer att förnya och förbättra miljön. Detta är enligt utredningen många gånger en avgörande förutsättning för att förändringar över huvud taget skall kunna åstadkommas i sådana områden.

Bestämmelserna om exploateringssamverkan bör enligt utredningen inte begränsas till endast vissa angivna bebyggelsesituationer. Sådan samverkan bör kunna användas också för att t.ex. underlätta förnyelse med förtätning av bebyggelsen i befintliga bebyggelsemiljöer, för sanering, för nyexploatering både för helårsbebyggelse i och utanför tätorter och för fritidsbebyggelse av olika koncentrationer. Exploateringssamverkan bör vidare kunna syfta till att fördela den bebyggbara marken på de deltagande fastigheterna eller till att gemensamt försälja mark för bebyggelse.

Den lösning för den lagtekniska regleringen av exploateringssamverkan som utredningen har valt innebär dels att en grundläggande regel om exploateringssamverkan tas in i förslaget till den nya plan- och bygglagen, dels att anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter utnyttjas för att reglera den samfällighet som skall ombesörja de olika gemensamma göromålen och dels att fastighetsbildningslagen utnyttjas för att reglera de marköverföringar som behövs mellan fastigheterna inom samverkansområdet. Utredningen har således föreslagit kompletterande regler i anläggningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter och fastighetsbildningslagen.

Förfarandet enligt PBL-förslaget förutsätter att kommunen genom ett markförordnande tar ställning till om exploateringssamverkan skall få ske och vilka fastigheter som skall ha rätt att delta i företaget. Avgränsningen av området skall ske från planmässiga principer. Markförordnande är ett helt nytt institut som har vissa likheter med dagens generalplan.

Byggnadsnämnden eller fastighetsägare kan ta initiativ till en exploateringsförrättning, som enligt förslaget skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten. Fastighet inom det område som kommunen avgränsat i markförordnandet har rätt men inte skyldighet att delta i samfälligheten. Vidare föreslås i betänkandet att båtnads- och opinionsvillkor skall prövas innan fastighetsbildningsmyndigheten kan meddela ett exploateringsbeslut. Båtnadsvillkoret innebär ett krav på att fördelarna av exploateringen skall överstiga de kostnader som exploateringen medför. Opinionsvillkoret innebär att exploateringssamverkan inte får komma till stånd om ägaren till de fastigheter som skall delta i samverkan och hyresgästerna i sådana

fastigheter mera allmänt motsätter sig detta och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av åtgärden. Om behovet av exploateringssamverkan är synnerligen angeläget gäller inte opinionsvillkoret.

PBL-förslaget förutsätter vidare att en samfällighetsförening genomför företaget och fördelar avkastningen enligt de andelstal som gäller i samfälligheten. Avkastningen kan fördelas antingen genom en ändring av fastighetsindelningen så att fastigheterna får bebyggbar mark i enlighet med sina andelstal eller genom att samfälligheten genomför hela exploateringen och därefter fördelar avkastningen i pengar. En tredje möjlighet är att ingen ändring sker i fastighetsindelningen utan att planens värdeutfall på de olika fastigheterna utjämnas med pengar genom särskilda exploateringsavgifter.

Genom de ändringar utredningen har föreslagit i fastighetsbildningslagen skall det bli möjligt att ta i anspråk mark som behövs för exploateringen från både fastigheter som deltar i samfälligheten och sådana vars ägare avböjt att delta. Om det är nödvändigt, kan marken inlösas sedan fastighetsplan enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen har upprättats. Genom fastighetsreglering kan också bebyggbar mark fördelas bland de delägande fastigheterna i förhållande till andelstalen. För värdering av den mark som blir föremål för fastighetsreglering har föreslagits en särskild regel som innebär, att ersättningen skall bestämmas med hänsyn till marknadsvärdet men med bortseende från inverkan av en sådan detaljplan som exploateringssamfälligheten har tillkommit för att genomföra. Syftet med denna bestämmelse är att värdehöjningen skall bli förbehållen de fastigheter som deltar i exploateringssamverkan och som bidrar till att göra exploateringen möjlig.

4 PBL-utredningens lagförslag vad avser exploateringssamverkan

4.1 Utdrag ur förslag till plan- och bygglag

Härigenom föreskrivs följande.

9 kap. Detaljplan

16 §

I en detaljplan kan föreskrivas att bygglov inte får lämnas till åtgärder som utgör förändrad markanvändning, förrän en viss trafik-, vatten- eller avloppsanläggning har kommit till stånd eller en viss byggnad eller byggnadsdel har rivits eller fått en viss annan användning.

Om en detaljplan är avsedd att genomföras genom exploateringssamverkan enligt 11 kap. 22 § och om en exploateringssamfällighet finns vid tidpunkten för detaljplanens antagande, skall i planen anges att bygglov som avser förändrad markanvändning inte får meddelas i fråga om sådana fastigheter inom planen som inte ingår i exploateringssamfälligheten. Detta

villkor skall gälla under den genomförandetid som bestäms enligt 17 § eller, om samfälligheten upphör före utgången av denna tid, så länge som samfälligheten består.

11 kap. Vissa frågor om plangenomförande

Avstående av mark m. m.

16 §

Om en detaljplan antas för ett område som är i en ägares hand, får länsstyrelsen förordna att ett markområde, som skall användas för något annat än enskilt bebyggande, skall överlåtas till kommunen eller överlåtas eller upplåtas till någon annan huvudman utan ersättning. Ansökan om ett sådant förordnande skall göras samtidigt som kommunen överlämnar handlingar om den antagna planen till länsstyrelsen enligt 9 kap. 27 § andra stycket.

Ett förordnande får meddelas endast om det kan anses skäligt med hänsyn till den nytta ägaren kan väntas få av att planen genomförs och till övriga omständigheter. Den mark som förordnandet avser skall anges till läge och gränser.

När en fråga har väckts om ett förordnande, skall byggnadsnämnden genast anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Överlåtelse av mark som sker efter det att en sådan anmälan har gjorts utgör inte hinder mot att marken skall avstås eller upplåtas.

Ändras detaljplanen får länsstyrelsen, om det finns synnerliga skäl, förordna att mark som har överlåtits enligt första stycket skall bytas ut mot någon annan mark, om det kan ske utan olägenhet för ägaren.

17 §

Den som har avstått ett markområde enligt 16 § skall frigöra det från in-teckning och annan särskild rätt som gäller i området. Kan detta inte ske är han skyldig att hålla kommunen skadeslös.

Om det på området, när det avträds, finns byggnader, stängsel, växande skog, planteringar eller något annat som kan hänföras till den fasta egendomen, skall ersättning betalas för detta.

18 §

I ett förordnande som avses i 16 § får länsstyrelsen, om det anses skäligt, på kommunens begäran föreskriva att områdets ägare skall vara skyldig att bekosta anläggande av gator och vägar samt anordningar för vattenförsörjning och avlopp inom området.

19 §

Vad som sägs om ägare i 16–18 §§ skall gälla även beträffande en exploateringssamfällighet enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149).

22 §

I ett markförordnande får meddelas bestämmelser om exploateringssamverkan enligt 56 § anläggningslagen (1973:1147) för ett område, om det är angeläget att området bebyggs i ett sammanhang med hänsyn till den framtida utvecklingen av samlad bebyggelse eller för att ett planmässigt byggande skall främjas inom ett område med samlad bebyggelse eller av någon annan jämförlig orsak. Förutsättningen för ett sådant förordnande är vidare att området är uppdelat mellan flera fastigheter på ett sådant sätt att åtgärder för områdets ändamålsenliga bebyggande härigenom försvåras. Inom ett område med detaljplan får ett markförordnande inte meddelas förrän genomförandetiden för planen har gått ut.

I ett markförordnande enligt första stycket skall anges den tid inom vilken en exploateringssamfällighet enligt förordnandet skall bildas och en detaljplan avseende exploateringen antas. Denna tid får bestämmas till högst tre år. Har någon exploateringssamfällighet inte kommit till stånd eller detaljplan inte antagits inom den angivna tiden förfaller markförordnandet.

Anm. Bestämmelser om markförordnande ges i 10 kap. 1–8 §§. Markförordnande är ett nytt institut som har vissa likheter med en fastställd generalplan och utomplansbestämmelser. Förutom beslut om exploateringssamverkan mellan fastighetsägare avses enligt förslaget ett markförordnande kunna innehålla föreskrifter om att ett område skall bevaras på ett visst sätt eller att åtgärder inte får vidtas som försvårar att mark senare används för en allmän anläggning. Genom ett markförordnande avses vidare tillståndsplikt enligt förslaget kunna utvidgas eller inskränkas, byggnadsreglerande bestämmelser kunna införas o. d.

4.2 Förslag till

Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)¹

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970: 988)²

dels att (3 kap. 2 och 3 §§, 4 kap. 25 §), 5 kap. 3, 4 och 8 §§, (7 kap. 4 §), 8 kap. 4 och 5 §§, (14 kap. 1 §, 15 kap. 5 och 8 §§) skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas två nya paragrafer, (4 kap. 10 a §) och 5 kap. 9 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 kap.
3 §

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet som beröres av regleringen.

Rätt att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet som beröres av regleringen *och byggnadsnämnden.*

¹ Anm. De av utredningen föreslagna ändringarna som inte berör reglerna om exploateringssamverkan har satts inom parentes.

² Lagen omtryckt 1971: 1035.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Vid expropriation eller liknande tvångsförvärv får förvärvaren begära sådan fastighetsreglering varigenom olägenhet av förvärvet kan undanröjas, minskas eller förebyggas.

Byggnadsnämnd får begära fastighetsreglering som avser område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta.

Länsstyrelsen kan påkalla fastighetsreglering som länsstyrelsen finner vara av större betydelse från allmän synpunkt.

Exploateringssamfällighet får begära fastighetsreglering som syftar till att genomföra exploateringssamverkan enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149).

4 §

Fastighetsreglering får ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför.

Åtgärden är dock ej tillåten, om den skulle väsentligt försvåra eller fördyra en mer omfattande reglering som behövs och som kan väntas inom en nära framtid.

Fastighetsreglering får utan hinder av första och andra styckena och 5 § ske för att genomföra exploateringssamverkan enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149). Regleringen skall ges den omfattning som behövs för att detta syfte skall nås.

8 §

Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

När fastighetsreglering syftar till att fördela avkastningen i en exploateringssamfällighet enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149) skall regleringen ske utan hänsyn till första stycket första meningen och vad som i

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

andra meningen sägs om ökning av graderingsvärde. Sådan reglering skall ske så, att de deltagande fastigheterna påförs mark avsedd för enskilt bebyggande i förhållande till de andelstal som har fastställts enligt 61 § anläggningslagen. Kan den mark som enligt detaljplanen är avsedd för enskilt bebyggande inte fördelas jämnt mellan de deltagande fastigheterna enligt andelstalen skall skillnaderna utjämnas i pengar.

9 a §

När fastighetsreglering sker som ett led i genomförandet av exploaterings-samverkan enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149) gäller inte reglerna i 9–12 §§ detta kapitel.

Ersättningen för mark som avstås inom ett område med exploaterings-samfällighet skall bestämmas med utgångspunkt i marknadsvärdet men med bortseende från inverkan av en sådan detaljplan som exploaterings-samfälligheten har tillkommit för att genomföra.

I övrigt tillämpas expropriationslagen (1972:719) vid bestämmandet av ersättningen.

8 kap.

4 §

För att bringa fastighetsindelningen i överensstämmelse med fastighetsplan får fastighetsreglering genomföras utan hinder av 5 kap. 7 § och 1–3 §§ detta kap.

Nuvarande lydelse

Tillhör enligt tomtindelning särskilda delar av tomt olika ägare, får ägare av sådan tomt del på begäran lösa återstoden av tomten utan hinder av de inskränkningar beträffande inlösen som framgår av 5 kap. 7 § och av 1-3 §§ i detta kapitel. Yrkas inlösen av flera, äger den företrädare vars tomt del vid uppskattning åsättes största värdet. Åsättes tomt delarna lika värde, äger den företrädare som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomföres med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Föreslagen lydelse

Tillhör enligt en fastighetsplan delar av en föreslagen fastighet olika ägare och yrkas inlösen av flera, äger den företrädare vars del vid uppskattning åsättes största värdet. Åsätts delarna lika värde, äger den företrädare som först yrkat inlösen. Om ändringar i fastighetsindelningen samtidigt genomföres med tillämpning av 5 kap., skall dessa beaktas vid uppskattningen.

Finns en exploateringssamfällighet enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149) gäller inte andra stycket under detaljplanens genomförandetid. Exploateringssamfälligheten får utan hinder av 5 kap. 7 § och 1-3 §§ detta kap. inom ett område med fastighetsplan inlösa sådan mark som behövs för att genomföra en fördelning enligt 5 kap. 8 § andra stycket.

5 §³

Ägare av fastighet som inlöses är berättigad till ersättning motsvarande fastighetens marknadsvärde. Inlöses del av fastighet, skall intrångsersättning utgå med belopp motsvarande den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom åtgärden. Uppkommer eljest genom inlösen skada för ägaren, skall också sådan skada ersättas.

Har sedan fastighetsreglering sökts kostnad nedlagts på fastigheten i uppenbar avsikt att höja ersättningen, skall den därigenom uppkomna ökningen av fastighetens värde icke beaktas vid ersättningens bestämmande.

Vid en åtgärd som utgör ett led i genomförandet av exploateringssamverkan enligt 56 § anläggningslagen (1973:1149) bestäms ersättningen enligt reglerna i 5 kap. 9 a §.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande beträffande ansökningar som har gjorts före ikraftträdandet.

³ Senaste lydelse 1971: 917.

4.3 Förslag till Lag om ändring i anläggningslagen (1973: 1149)¹

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973: 1149)

(dels att 23 § skall upphävas),

dels att 1, (6, 9, 10), 18 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i lagen skall införas tolv nya paragrafer, 56–67 §§, och närmast före 56 § en ny rubrik av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §²

Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning). Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning.

I den utsträckning som följer av 56–67 §§ tillämpas lagen också på samverkan mellan flera fastigheter för utnyttjande av mark för bebyggelse eller förnyelse av bebyggelse (exploateringssamverkan).

Kan enligt bestämmelserna i annan författning än fastighetsbildningslagen (1970:988) fråga om inrättande av anläggning gemensamt för flera fastigheter prövas av domstol eller annan myndighet, gäller ej denna lag. Ej heller gäller lagen allmän vatten- och avloppsanläggning eller allmän fjärrvärmeanläggning.

18 §³

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

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägare av fastighet, som avses skola delta i anläggningen, byggnadsnämnden, *exploateringssamfällighet* 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.

¹ Anm. De av utredningen föreslagna ändringarna som inte berör reglerna om exploateringssamverkan har satts inom parentes.

² Senaste lydelse 1976: 843.

³ Senaste lydelse 1974: 822.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

56 §

Exploateringssamverkan får inom ett område (samverkansområde) anordnas mellan fastigheter när kommunen i ett markförordnande har meddelat beslut enligt 11 kap. 22 § plan- och bygglagen (0000:000).

De fastigheter som deltar i exploateringssamverkan utgör en samfällighet i allt som rör företaget (exploateringssamfälligheten). Delaktighet i en exploateringssamfällighet är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet.

57 §

Avböjer ägaren av en fastighet, till vilken hör mark inom exploateringsområdet, att delta i exploateringssamfälligheten, får fastigheten inte anslutas till samfälligheten.

58 §

Exploateringssamfällighet får bildas endast om fördelarna av exploateringen överstiger de kostnader som exploateringen medför.

59 §

Avkastningen av exploateringsverksamheten skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom marköverföring om inte fördelning i pengar är mer ändamålsenligt.

60 §

För överföring av mark mellan fastigheter som deltar i en exploateringssamverkan och för överföring av mark till exploateringssamfälligheten tillämpas fastighetsbildningslagen (1970:988).

61 §

Kostnaden för och avkastningen av exploateringsverksamheten fördelas

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

mellan ägarna till de fastigheter som ingår i samfälligheten efter andelstal, som bestäms vid förrättningen. Andelstalen skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till marknadsvärdet av den del av fastigheten som berörs av exploateringsverksamheten. Därvid skall bortses från inverkan av den detaljplan som exploateringssamfälligheten har tillkommit för att genomföra.

Fastighetsägare skall i förekommande fall betala exploateringsavgift till exploateringssamfälligheten. Grunderna för beräkning av exploateringsavgiften skall bestämmas vid förrättningen.

62 §

Vid förrättningen skall fastställas det totala belopp för vilket den samfällighetsförening som förvaltar exploateringssamfällighet får åtnjuta förmånsrätt enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Beloppet får inte överstiga skillnaden mellan områdets värde med hänsyn till den i detaljplanen tillåtna markanvändningen och områdets marknadsvärde med bortseende från inverkan av planen.

63 §

Fråga om bildande av en exploateringssamfällighet upptas efter ansökan. Vid förrättningen för exploateringssamverkan får en anläggningsåtgärd enligt denna lag eller fastighetsreglering eller en åtgärd enligt 9 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) eller en åtgärd enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) vidtas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för exploateringsåtgärden.

Rätt att påkalla förrättning för

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

exploateringssamverkan tillkommer ägare av en fastighet, som avses delta i företaget, och byggnadsnämnden.

64 §

I fråga om exploateringssamverkan tillämpas bestämmelserna om gemensamhetsanläggning i 2-4 och 7 §§, 9-11 §§, 19-21 §§, 29-31 §§ och 34-45 §§.

65 §

Om något hinder inte möter mot att en exploateringssamfällighet bildas, skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela ett exploateringsbeslut.

I beslutet skall anges

1. exploateringsens ändamål, omfattning och exploateringsens innehåll i övrigt,

2. de fastigheter som skall delta i samfälligheten,

3. principerna för fördelning av avkastningen,

4. behövliga föreskrifter i fråga om exploateringsens utförande,

5. förmånsrättsbelopp enligt 62 §.

I beslutet får också anges bestämmelser om exploateringsavgift enligt 59 § och om andelstal enligt 61 §.

66 §

Ett exploateringsbeslut får meddelas som preliminärbeslut. Sådant beslut skall följas av slutligt exploateringsbeslut så snart det är möjligt, och innan en detaljplan antas.

Preliminärbeslut får meddelas utan hinder av att någon hätnadsprövning enligt 58 § inte har skett.

I preliminärbeslut skall anges

1. exploateringsens ändamål,

2. de fastigheter som skall delta i exploateringssamfälligheten,

3. andelstal.

Mot preliminärbeslut får talan inte föras. Beslutet går omedelbart i verkställighet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

67 §

Exploateringssamfälligheten upphör automatiskt när den samfällighetsförening som förvaltar exploateringssamfälligheten har upplösts enligt 61 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.
2. Äldre bestämmelser gäller fortfarande beträffande ansökningar som har gjorts före ikraftträdandet.

4.4 Förslag till Lag om ändring i lagen (1973: 1150) om förvaltning av samfälligheter

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §

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

Exploateringssamfällighet förvaltas alltid av en samfällighetsförening.

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 skall alltid hållas i samband med förrättning för bildande av en exploateringssamfällighet.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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).

En samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet skall upplösas när verksamheten har slutförts och avvecklats eller om exploateringssamfälligheten upphör att bestå.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

4.5 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

Föreslagen 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.

I fråga om en samfällighetsförening som förvaltar en exploateringssamfällighet gäller förmånsrätten dock inte större belopp än som har angetts i exploateringsbeslutet.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1985.

Sammanställning av remissyttrandena över betänkandet (SOU 1979:65, 66) Ny plan- och bygglag i den del de avser exploateringsamverkan

1 Remissinstanser

Följande remissinstanser har i sina yttranden över PBL-utredningens betänkande (SOU 1979:65 och 66) Ny plan- och bygglag särskilt kommenterat utredningens överväganden och förslag angående exploateringsamverkan.

Hovrätten för Nedre Norrland, hovrätten över Skåne och Blekinge, universitets- och högskoleämbetet, näringsfrihetsombudsmannen, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, statens institut för byggnadsforskning, statens planverk, statens lantmäteriverk, institutionen för fastighetsteknik vid tekniska högskolan i Stockholm, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Kronobergs, Kalmar, Kristianstad, Malmöhus, Hallands, Göteborgs- och Bohus, Skaraborgs, Gävleborgs, Jämtlands och Norrbottens län, Fastighetsrådets förening, Föreningen för samhällsplanering, Föreningen Sveriges byggnadsnämndssekreterare, Föreningen Sveriges stadsarkitekter, Göteborgsregionens kommunalförbund, Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsföreningars riksförbund (HSB), Kooperativa förbundet, Näringslivets byggnadsdelegation, Samfundet för fastighetsvärdering, Stockholms byggmästareförening, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska kommunförbundet, Svenska kommunaltek-niska föreningen, Svenska riksbyggen, Sveriges domareförbund, Sveriges lantmätareförening, Sveriges villaägareförbund, Västra Sveriges byggföretagare, Östergötlands handelskammare samt följande kommuner nämligen Ale, Bollnäs, Borås, Bromölla, Danderyd, Eskilstuna, Falkenberg, Falun, Gotland, Gällivare, Gävle, Göteborg, Halmstad, Haninge, Haparanda, Hedemora, Helsingborg, Härnösand, Jokkmokk, Jönköping, Kalix, Kalmar, Karlsborg, Karlskrona, Karlstad, Kiruna, Kristinehamn, Kävlinge, Köping, Laholm, Lessebo, Lund, Malmö, Motala, Nacka, Norrköping, Norrtälje, Nyköping, Nynäshamn, Orust, Osby, Oskarshamn, Partille, Skövde, Sollentuna, Solna, Stockholm, Storuman, Sundsvall, Sunne, Söderhamn, Södertälje, Tyresö, Täby, Umeå, Upplands-Väsby, Uppsala, Vaxholm, Värmdö, Värnamo, Västervik, Västerås, Åtvidaberg, Älmhult, Örskelljunga, Östersund och Östra Göinge.

REMISSYTTRANDENA

2 Allmänna synpunkter

Ett stort antal remissinstanser tillstyrker att det införs ett regelsystem för exploateringssamverkan mellan fastighetsägare. Till dessa hör bl. a. *hovrätten för Nedre Norrland, hovrätten över Skåne och Blekinge, bostadsstyrelsen, statens råd för byggnadsforskning, lantmäteriverket, länsstyrelserna i Stockholms, Uppsala, Kronobergs, Kalmar, Kristianstads, Malmöhus, Hallands, Göteborgs- och Bohus, Skaraborgs, Jämtlands och Norrhottens (med tvekan) län, Fastighetsrådets förening, Föreningen för samhällsplanering, Föreningen Sveriges byggnadsnämndssekreterare, Göteborgsregionens kommunalförbund, Kooperativa förbundet, Näringslivets byggnadsdelegation, Svenska byggnadsetreprenörföreningen, Svenska kommunaltekniska föreningen (med tvekan), Sveriges domareförbund, Sveriges villaägareförbund, Östergötlands handelskammare* samt ett fyrtiotal kommuner. Av dessa uttalar bostadsstyrelsen:

Genomförandeproblemen inom exempelvis förnyelseområden har ofta berott på splittrad fastighetsindelning och många ägare med olika viljor och möjligheter. Kommunerna har vid förnyelse för att överhuvudtaget kunna åstadkomma något fått bära omfattande kostnader för exploateringsverksamheten, varvid vissa fastighetsägare har kunnat göra väsentliga vinster. Några möjligheter att genom exempelvis avtal styra dessa konsekvenser mot ett rimligare resultat enskilda fastigheter emellan eller gentemot kommunen har inte stått till buds. Detta har i många fall lett till att kommunerna underlåtit att arbeta med planläggning i denna typ av områden. Det i PBL föreslagna genomförandemedlet – exploateringssamverkan – är därför intressant.

Umeå kommun anför:

Inom områden med splittrade ägoförhållanden är det idag svårt att få fram planer såvida inte kommunen går in och frivilligt eller tvångsvis förvärvar fastigheter. Många gånger innebär det en arbetsinsats från kommunens sida som inte står i proportion till det utbyte kommunen får. Det finns därför behov av lagstadgade former där fastighetsägarna gemensamt kan genomföra t. ex. sanering, förtätning och nyexploatering av bebyggelse.

Hovrätten över Skåne och Blekinge anför:

Även om hovrätten har sina betänkligheter mot att tynga lagstiftningen med det krångliga regelsystem som här är i fråga anser hovrätten således att systemets införande kan försvaras.

Följande instanser avstyrker eller är tveksamma till att det införs regler om exploateringssamverkan nämligen *statens institut för byggnads-*

forskning, statens planverk, länsstyrelsen i Gävleborgs län, Samfundet för fastighetsvärdering, Svenska kommunförbundet, Västra Sveriges byggföretagare, samt Norrköpings, Nynäshamns, Sundsvalls, Södertälje, Tyresö, Västerviks och Älmhults kommuner.

Svenska kommunförbundet:

En nyhet i PBL-förslaget är reglerna om exploateringssamverkan. Systemet framstår som komplicerat och styrelsen är inte övertygad om att det motsvaras av ett tillräckligt stort behov. Det kan ifrågasättas om inte slopandet av de eviga byggrätterna kommer att öka benägenheten till den typ av samverkan som utredningen föreslår. Styrelsen föreslår ytterligare överväganden i frågan med inriktningen att på annat sätt (t. ex. avtalsvägen) tillgodose behovet av samverkan fastighetsägarna emellan.

Norrköpings kommun:

Institutet exploateringssamverkan bygger på frivilliga överenskommelser mellan berörda fastighetsägare, och det synes därför tveksamt om institutet kan medföra några väsentligt utökade möjligheter till samverkan i jämförelse med vad nuvarande anläggningslag erbjuder.

Statens planverk anför bl. a. att "konstruktionen med samverkanstväng genom markförordnande är en kraftig förflyttning av gränsen mellan allmänt och enskilt". Vidare anser planverket att utformningen av förslaget till exploateringssamverkan riskerar "att ge yrkesmässigt arbetande markköpare för starkt försteg framför markägare med mindre resurser".

Statens institut för byggnadsforskning befarar att de villkor som gäller för att bilda en exploateringssamfällighet och svårigheterna att åstadkomma en fördelning av kostnader och avkastning som kan accepteras av alla inblandade parter kan medföra att exploateringssamverkan inte kommer att användas i någon större utsträckning.

Åtskilliga remissinstanser anser att det är svårt att bedöma effekterna av de föreslagna reglerna om exploateringssamverkan. Det gäller även flera av de instanser som tillstyrkt att reglerna införs. Bl. a. följande remissinstanser anser att de föreslagna reglerna är svårbedömda. *Länsstyrelserna i Stockholms, Hallands och Gävleborgs län, Föreningens Sveriges byggnadsnämndssekreterare, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Ale, Danderyds (en minoritet), Falu (en minoritet), Gävle, Härnösands (en minoritet), Jönköpings, Kalix, Kalmar, Lunds (en minoritet), Malmö, Sollentuna, Skövde, Täby och Västerås kommuner.*

Svenska kommunal-tekniska föreningen anför:

Effekten av det helt nya systemet med bestämmelser om exploateringssamverkan, som kan införas genom ett ev. markförordnande, är svår att bedöma. Fördelen med det nya systemet jämfört med de avtal som i dag kan träffas kan vara att de deltagande fastigheternas rättigheter och skyldigheter blir bättre klarlagda och dokumenterade.

Kalix m. fl. kommuner uttalar:

Förslaget innehåller också andra bestämmelser som berör stadsförnyelse, t. ex. exploateringssamverkan i områden med många fastighetsägare. Alla dessa förslag är svåra att bedöma effekten av. De behöver därför noggrant granskas med utgångspunkt från den kommunala praktiken.

Flera instanser anser att de föreslagna reglerna är komplicerade och svåröverskådliga. *Länsstyrelsen i Göteborgs- och Bohus län* anför t. ex.:

Regelsystemet för exploateringssamverkan har förts in i PBL för att ge ett alternativ till exploatering i kommunal eller enskild regi, och torde kunna komma till användning i vissa speciella situationer. Regelsystemet är emellertid så komplicerat och processen så svåröverskådlig för inblandade parter att det kan befaras att förslaget i denna del torde få ganska liten praktisk användning.

I huvudsak liknande synpunkter framförs av bl. a. *hovrätten för Nedre Norrland, näringsfrihetsombudsmannen, länsstyrelserna i Stockholms och Kronobergs län, Göteborgsregionens kommunalförbund, Svenska byggnadsentreprenörföreningen, Svenska kommunförbundet, Sveriges villaägareförbund samt Ale* (en minoritet), *Halmstads, Malmö, Partille, Söderhamns, och Östersunds kommuner.*

Frågan om exploateringssamverkan bör enligt några remissinstanser utredas ytterligare. Till dessa hör bl. a. *hovrätten för Nedre Norrland, universitets- och högskoleämbetet* (Stockholms universitet, juridiska fakulteten), *länsstyrelserna i Kronobergs och Gävleborgs län, Näringslivets byggnadsdelegation, Stockholms byggmästareförening, Svenska kommunförbundet, Västra Sveriges byggföretagare samt Ale, Bollnäs, Danderyds* (en minoritet), *Falu* (en minoritet), *Gällivare, Haparanda, Helsingborgs, Härnösands* (en minoritet), *Jokkmokks, Kalix, Kiruna, Kävlinge, Lunds* (en minoritet), *Malmö och Värmdö* (en minoritet) *kommuner.*

Universitets- och högskoleämbetet anför:

Föreskrifterna är rätt detaljerade men motiven är trots detta ganska kortfattade. Fakultetsnämnden anser att föreskrifter om exploateringssamverkan aktualiserar så komplicerade civil- och förvaltningsrättsliga problem, att frågan bör bli föremål för ytterligare utredning.

Kiruna m. fl. kommuner uttalar:

Om markförordnande meddelas och detaljplan antas har kommunen visserligen möjlighet att få till stånd en exploateringssamfällighet genom byggnadsnämndens initiativ men någon garanti för ett effektivt plangenomförande finns ändock inte.

Det kan konstateras att de föreslagna reglerna om exploateringssamverkan inte fått den allsidiga utformning som varit önskvärd ur kommunal synpunkt.

Några remissinstanser, bl. a. *lantmäteriverket*, *länsstyrelserna i Hallands och Jämtlands län* samt *Oskarshamns kommun*, föreslår att det genomförs någon form av praktiska försök innan reglerna införs.

Statens institut för byggnadsforskning föreslår att forsknings- och utredningsinsatser sätts in för att följa tillämpningen.

3 Behov och användningsområden

Några remissinstanser ställer sig tveksamma till om exploateringssamverkan kommer att bli det effektiva plangenomförandet som utredarna tänkt sig. *Länsstyrelsen i Gävleborgs län* anför t. ex.:

Enligt länsstyrelsens mening har utredningen föreslagit en lagteknisk lösning som tillgodoser fördelningsmålet väl men i övrigt inte kan väntas ge ett tillräckligt effektivt genomförande. Särskilt i tätortsfallet torde kommunens inflytande enligt förslaget vara alltför begränsat. Möjligheterna att exproprieras torde vara beskurna lång tid efter ett förordnande om samexploatering. Förslaget synes leda till att kommunen efter initiativ till exploateringssamverkan kan få avstå från ytterligare åtgärder för att påverka takten i plangenomförandet under en lång följd av år. Detta särskilt som det är oklart vilka befogenheter kommunen får att i exploateringsavtal ta upp frågor om tidsfrister m. m. för den enskilt bedrivna exploateringen.

Liknande synpunkter framför *länsstyrelsen i Norrbottens län* samt *Gällivare*, *Haparanda*, *Jokkmokks*, *Kalix*, *Kiruna* och *Östersunds kommuner*. Även *Nynäshamns kommun* synes vara tveksamt inställd till om exploateringssamverkan blir ett effektivt genomförandemedel.

Näringslivets byggnadsdelegation tror däremot att fastighetssamverkan kan utvecklas till en rationell metod för plangenomförande, särskilt i områden där en stor sakägarkrets berörs. Även *Haninge kommun* hyser vissa förhoppningar om snabbare planläggning och genomförande genom förslaget om exploateringssamverkan.

Länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar och *Kristianstads län* delar utredningens uppfattning att exploateringssamverkan ökar möjligheterna att välja goda planläggningsalternativ.

När det gäller frågan om i vilka bebyggelsesituationer bestämmelserna om exploateringssamverkan bör tillämpas framhåller flera remissinstanser att reglerna kommer att få betydelse vid förnyelse och förtätning av befintliga bebyggelsemiljöer. Bl. a. *byggforskningsrådet* anför:

Det är välbekant att förnyelse kombinerad med förtätning hittills haft svårigheter att komma igång. Förhållandet har bl. a. belysts i en serie forskningsobjekt stödda av rådet. Dessa har bl. a. visat att genom lämplig planering och anpassning av den tekniska standarden kan ofta fullgoda och klart ekonomiska lösningar åstadkommas inom äldre områden. Att trots detta verksamheten ännu är ringa har framför allt berott på dels stela kostnadsfördelningsregler mellan kommun och markägare – vilket problem synes vara på väg att lösas i den nya lagstiftningen – dels brist på lämpliga former för samordning planering-plangenomförande och för fastighetsägarnas medverkan och medinflytande. I flertalet undersökta fall har önskemål om sådan medverkan mycket klart framkommit. Bristen på organiserade former för samverkan kommun-markägare har gjort proceduren tung, förhandlingsarbetet svårt och ökat misstron mellan parterna.

Såväl praktisk erfarenhet som forskningsresultat tyder därför entydigt på att ett formaliserat institut som ger fastighetsägarna möjlighet att uppträda samlat, träffa avtal med kommunen och själva medverka i exploateringsprocessen bör införas.

I huvudsak liknande synpunkter framförs av bl. a. *länsstyrelserna i Kalmar och Jämtlands län samt Göteborgs, Haninge, Nyköpings, Stockholms och Täby kommuner.*

Beträffande användbarheten av exploateringssamverkan vid sanering synes instanserna ha en mer tveksam inställning. Det gäller bl. a. *Föreningen för samhällsplanering, Samfundet för fastighetsvärdering och Stockholms kommun.* Kommunen framhåller:

Reglerna om exploateringssamverkan är angelägna. De täcker ett behov i synnerhet i förtätningsområdena. Frågan om fastighetssamverkan inom de täta innerstadsområdena kvarstår emellertid, speciellt när det gäller att få till stånd gårdssamverkan där inte alla fastighetsägare är ense. Lagreglerna bör förstärkas på denna punkt.

Stockholms fastighetskontor anför:

Inom stenstadens saneringsområde torde dock bestämmelserna om exploateringssamverkan få mindre betydelse. Nuvarande regler i bostadssaneringslagen och anläggningslagen är i huvudsak tillräckliga. Ett ytterligare tvång torde inte innebära några fördelar. En tänkbar nytta med exploateringssamverkan skulle vara att kommunen får en formell motpart i samband med planarbetet.

Stockholms stadsbyggnadskontor anför:

I Stockholm föreligger behov av ett system för kostnadsutjämning mellan fastigheter i samband med sanering och upprustning av gårdsmiljöer. Den situation som åsyftas är den att det inom ett innerstadskvarter finns ett gårdshus som av olika skäl bör rivas. Avkastningen av byggnaden kan ofta vara sådan att det för den enskilde fastigheten är ekonomiskt orimligt med en rivning. För flera fastigheter sammantaget kan dock fördelarna i form av bl. a. bättre miljö tillsammans vara sådana att de överväger kostnaderna för en rivning av gårdshuset.

Exploateringssamverkan skulle därvid i princip kunna tänkas vara en lämplig form för kostnadsutjämning. — — — För ytterligare klargörande av problemställningen bör framhållas att antydd önskvärd rivning av gårdshus endast i vissa fall blir kopplad till gårdssanering av den omfattning att anläggningslagen blir tillämplig. Om anläggningslagen utnyttjas är det heller inte utan vidare självklart att rivning av ett gårdshus kan inräknas i kostnaderna för en gårdssanering och därigenom bli föremål för kostnadsfördelning mellan flera fastighetsägare.

Statens institut för byggnadsforskning och Stockholms kommun anser att exploateringssamverkan kommer att få liten betydelse vid nyexploatering för helårsbebyggelse.

Stockholms kommun anför:

Beträffande genomförande av större nyexploateringar för bostäder och industri saknar exploateringssamverkan betydelse som genomförandeinstrument. I dessa fall krävs så omfattande förändringar i ägandestruktur och fastighetsindelning att i första hand kommunalt och i andra hand enskilt förvärv av samlade markområden krävs för ett ändamålsenligt och planmässigt genomförande.

När det gäller nyexploatering för fritidsbebyggelse tycks dock flera remissinstanser anse att exploateringssamverkan kan komma till användning, bl. a. *statens institut för byggnadsforskning, länsstyrelserna i Gävleborgs och Jämtlands län samt Kalmar och Nyköpings kommuner*.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län:

Länsstyrelsen vill till en början understryka behovet av effektivare genomförandemedel för att utföra exploateringsåtgärder inom områden med splittrat markäggande. I tätorterna är svårigheterna framför allt knutna till saneringsområdena, eftersom kommunernas direkta engagemang i markfrågor där i allmänhet är mindre än vid nyexploatering. För fritidsbyggelsens utveckling, som nästan helt sker på privatägd mark, är en splittrad fastighetsindelning i dag oftast ett avgjort hinder mot att planlägga oberoende av fastighetsförhållandena. Att hitta nya vägar för att underlätta samexploatering är därför angeläget.

4 Syfte och avgränsning av samverkansområdet

Några remissinstanser har tagit upp frågan om vid vilken tidpunkt exploateringssamverkan skall kunna komma till stånd.

Näringslivets byggnadsdelegation förespråkar en betydligt vidare tillämpning av institutet än vad som föreslås i betänkandet. Delegationen anför närmare:

I princip har utredningen på detta sätt löst ett flertal fördelningsproblem vid omreglering av fastighetstillgångar för bebyggelseändamål. Frågan är också, om metoden inte av rättspolitiska skäl borde få en mer konsekvent behandling. Utredningen anser, att man bör nöja sig med markpolitiska bedömningskriterier för tillämpningen. Men inslaget av likabehandling vid omregleringen bör i princip vara något, som sakägare inom ett planområde skall kunna påräkna ex officio (jfr fastighetsbildningslagen, regleringens betydelse för tredjemansintressen, panthavare m. fl.). Från rättspolitisk synpunkt torde det därför te sig motiverat att genomgående använda fastighetssamverkan som genomförandemetod, när ägovidd av någon betydelse tillhör flera sakägare i ett planområde.

Gällivare, Haparanda, Jokkmokks, Kalix och Kiruna kommuner anser att möjligheterna att utfärda ett markförordnande om exploateringssamverkan är betydligt kringskurna.

Statens institut för byggnadsforskning frågar sig vem som avses ta initiativ till exploateringssamverkan via exploateringssamfällighet. Är det avsett att användas av kommunen eller fastighetsägarna, eller av båda? *Institutionen för fastighetsteknik vid tekniska högskolan i Stockholm* anser att det bör diskuteras om inte enskilda kan ges ökade möjligheter att ta initiativ till samverkan.

Huddinge kommun anser att samverkan bör kunna användas även inom en del av ett större planområde som avgränsats efter "planmässiga principer" istället för att två separata detaljplaner skall behöva upprättas för området i fråga.

Lantmäteriverket tar upp frågan om avgränsningen av markförordnandet och anför:

Avgränsningen av markförordnandet får avgörande betydelse för vilka fastigheter som skall delta i exploateringssamverkan och således få del av exploateringsvinsten. I första hand vid fritidsbebyggelse torde det ibland vara olämpligt att anta detaljplan för hela området med markförordnande. Sekundära grönområden, som inte fordrar gemensam skötsel men som ändå har betydelse för exploateringsområdet, kan lämnas utanför detaljplanen. Behövliga restriktioner avseende markägarnas utnyttjande av dessa grönområden kan införas genom ändring av markförordnandet. För att ett markförordnande skall få lämplig avgränsning kan det bli aktuellt att förordnandet meddelas med stöd av en områdesplan och genomförande-beskrivningen som tillhör denna.

Svenska byggnadsentreprenadföreningen, Gotlands och Halmstads kommuner anser att den i betänkandet föreslagna giltighetstiden – högst 3 år – för markförordnandet är för kort.

5 Exploateringssamfällighetens bildande

5.1 Val av regelsystem

Flera remissinstanser anser att reglerna om exploateringssamverkan bör ges i en särskild lag. *Hovrätten för Nedre Norrland* anför:

Hovrätten delar ej utredningens uppfattning att reglerna om samfällighetsbildning har sin plats i AL. Det föreligger nämligen en grundläggande skillnad mellan den form av samverkan som i dag regleras i AL och exploateringssamverkan. Samverkan enligt AL förutsätter att ändamålet med samverkan är av stadigvarande betydelse för fastigheterna och syftar till ett bestående förhållande mellan dessa. Exploateringssamverkan är emellertid inriktad på en verksamhet under begränsad tid och kommer huvudsakligen att bli av mera tillfällig natur. En annan betydande olikhet är att samverkan enligt AL utmynnar i anläggningar som skall fylla en servicefunktion åt de samverkande fastigheterna, medan den verksamhet som en exploateringssamfällighet kommer att bedriva är av helt annat slag. Hovrätten vill mot bakgrund härav förorda att i det fortsatta lagstiftningsarbetet övervägs att reglerna om exploateringssamverkan samordnas i en särskild lag.

Liknande synpunkter framför bl. a. *länsstyrelserna i Göteborgs- och Bohus samt Jämtlands län, Fastighetsrådets förening, Sveriges domareförbund samt Malmö kommun.*

Hovrätten över Skåne och Blekinge förordar att man i det fortsatta lagstiftningsarbetet överväger på vad sätt reglerna om exploateringssamverkan och reglerna om täktsamverkan kan samordnas i en särskild lag.

Länsstyrelsen i Jämtlands län, Näringslivets byggnadsdelegation samt *Södertälje kommun* (en minoritet) menar att reglerna bör samlas i ett kapitel i PBL.

Statens råd för byggnadsforskning och *Umeå kommun* anser att det är naturligt att anknyta till anläggningslagens regelsystem. Byggnadsforskningsrådet framhåller dock att vissa alternativa konstruktioner också förefaller möjliga.

Svenska kommunförbundet anser att om reglerna om exploateringssamverkan alls behövs så måste anläggningslagen genomgå en omfattande omarbetning än vad som förutsätts i förslaget. Anläggningslagen har kommit till för att reglera samverkan beträffande anläggningar och inte för att reglera verksamheter (exploatering). Även *Oskarshamns kommun* är inne på liknande tankegångar.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att sambandet mellan reglerna är komplicerat och anför:

Sambandet mellan FBL och AL samt FBL:s regler om exploateringssamverkan och fastighetsplan är ganska komplicerat. Lämpligen bör hän-

visning ske mellan lagarna så att det klart framgår att markägare som avböjer att delta (57 § AL) kan få sin fastighet inlöst om marken behövs för exploateringen genomförande samt att hans mark kommer att ersättas enligt föreslagna 5:9 a § FBL.

5.2 Villkor för inrättande av en exploateringssamfällighet

Hovrätten för Nedre Norrland och Fastighetsrådets förening anser att opinionsvillkoret i anläggningslagen behöver stärkas vid exploateringssamverkan.

Fastighetsrådets förening:

Enligt förslaget skall opinionsvillkoret i AL vara uppfyllt. Föreningen ifrågasätter om inte detta villkor behöver stärkas med hänsyn till det stora riskmoment som ligger i en exploateringssamverkan. Detta gäller särskilt i tider av osäker fastighetsmarknad, när måhända efterfrågan kan komma att minska.

Nacka kommun anser att opinionen för samverkan bör ha klarlagts redan när markförordnandet upprättas.

Lantmäteriverket anser att undantagsregeln från opinionsvillkoret i 7 § andra stycket anläggningslagen inte bör gälla vid exploateringssamverkan. Verket anför:

Den möjlighet att besluta om samverkan med bortseende från opinionen som enligt en undantagsregel i 7 § anläggningslagen föreligger i speciellt kvalificerade fall finns det enligt LMV:s uppfattning knappast anledning att utnyttja vid exploateringssamverkan. Det skulle innebära alltför ogynnsamma förutsättningar för samverkan om den måste beslutas mot en helt negativ opinion. Skulle exploateringen vara nödvändig eller mycket angelägen är det i ett sådant läge bättre att kommunen köper upp marken och går in som huvudman.

I fråga om båtnadsvillkoret framhåller *statens institut för byggnadsforskning* att en förtätning i områden med äldre villa- eller fritidsbebyggelse sällan torde ge fastighetsägarna som kollektiv något överskott.

Borås kommun påpekar att kostnadsansvaret är oklart i fråga om det kalkylanderlag som måste tas fram för att bedöma rimligheten av en exploateringssamverkan. Kommunen undrar vidare vad som händer om man bedömer att underskott uppkommer.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anför:

I 22 § i kapitlet anges att vid bildande av exploateringssamfälligheter båtnads- och opinionsvillkoret i anläggningslagen skall gälla. Länsstyrelsen tillstyrker att möjlighet i princip öppnas för bildande av exploateringssamfälligheter på angivet sätt. Emellertid kan övervägas om inte den

planpolitiska bedömning som exempelvis ingår i fastighetsplanens båt-nadsvillkor på liknande sätt bör infogas i lagtexten. I normalfallet torde nämligen exploateringssamfälligheten bildas innan såväl detaljplan som fastighetsplan har upprättats, varför planbedömningen måste göras vid själva bildandet av samfälligheten. När exempelvis ett gemensamt parkeringshus för flera fastigheter behöver byggas krävs härvidlag planpolitiska bedömningar som saknar annat planstöd. Stadgande om detta bör infogas i lagtexten.

Enligt *Näringslivets byggnadsdelegation* skapar opinions- och båt-nadsvillkoren vissa problem. Således anser delegationen att samhälls-planering och fastställda planer borde vara tillräckligt underlag från intres-seavvägningssynpunkt för exploateringssamverkan, dvs. samma princip som valts i plansammanhang.

5.3 Deltagande i exploateringssamfälligheten

Några remissinstanser anser att det under vissa förutsättningar bör finnas möjlighet att tvångsvis ansluta en fastighetsägare i exploate-ringssamverkan. Till dessa hör *hovrätten för Nedre Norrland, bostadsstyrelsen, institutionen för fastighetsteknik vid tekniska högskolan i Stock-holm, Svenska kommunal-tekniska föreningen, Sveriges villaägareför-bund* samt *Bollnäs, Eskilstuna, Gävle, Karlskrona, Köpings, Lessebo, Motala, Nacka, Norrtälje, Stockholms, Sundsvalls, Sunne, Södertälje, Täby, Umeå, Upplands-Väsby, Uppsala, Värnamo och Västerås kom-muner*. Av dessa anför villaägareförbundet:

Enligt PBL-förslaget skall en fastighetsägare inte kunna tvingas in i företaget för fastighetssamverkan. Förslaget bör övervägas ytterligare. Fastighetsägare, vars mark behöver tas i anspråk för enskilt bebyggande eller allmän plats och som inte vill ingå i samverkan, torde ev. ändå behöva kunna anslutas. Denne fastighetsägare kan då få del av den vinst som påräknas. Genom att sälja den mark, som vid omarronderingen av hans fastighet skall läggas till annan, kan fastighetsägaren då mot ersättning i pengar utträda ur samverkansföretaget. Huruvida en sådan ordning skulle kunna äventyra attraktiviteten med exploateringssamverkan bör bedömas i samband med att förbundets påpekande utreds.

Eskilstuna kommun anför:

Vidare är det en brist att en fastighetsägare inte mot sin vilja kan tvingas in i en exploateringssamverkan, särskilt som det i motiven sägs att av-gränsningen av samverkansområdet skall bedömas utifrån planmässiga principer. Om en viss fastighetsägare med ett strategiskt markinnehav avböjer att delta kan hela syftet med ett markförordnande om exploate-ringssamverkan förfelas.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser däremot att det torde vara svårt att ta in regler som tvingar in markägare i samverkan, eftersom det rör sig om exploateringsföretag med vilka alltid ett visst risktagande är förenat.

Hedemora, Kalmar, Lunds och Kristinehamns kommuner anser att om en fastighetsägare avböjer att delta i samverkan bör exploaterings-samfälligheten få lösenrätt till den mark som berörs av fastighetsplanen.

Helsingborgs och Sollentuna kommuner menar att kommunen bör få rätt att ta över ansvaret för sådana fastigheter vars ägare avböjt att delta i exploateringssamverkan. Däremot bör enligt Sollentuna kommun inte någon ytterligare "privat expropriationsrätt" tillskapas.

Angående minsta andel för deltagande i samverkan anför *länsstyrelsen i Stockholms län*:

Av uttalanden på s. 387 framgår att fastigheter som berörs av exploatering endast på så sätt att de har andel i samfällad mark inom exploateringsområdet skall kunna delta i samverkan, såvida andelarna i samfällda marken inte har endast obetydligt värde. Tvekan kan uppstå, huruvida fastighet som med sin enskilda mark ingår till bara någon liten del i exploateringsområdet alltid skall ha rätt att delta i samverkan. Motivuttalanden huruvida någon minsta andel skall ställas upp som villkor för deltagande kan vara lämpliga.

5.4 Exploateringsbeslut

Frågan om möjligheten att meddela ett preliminärt exploateringsbeslut bör utredas ytterligare enligt *hovrätten för Nedre Norrland, hovrätten över Skåne och Blekinge, länsstyrelsen i Kalmar län samt Fastighetsrådets förening*. Länsstyrelsen anför:

Många markägare torde vilja avvakta en båtnadskalkyl innan de tar slutlig ställning om deltagande i exploateringssamfälligheten. Det bör finnas mycket speciella skäl att göra exploateringsbeslutet till preliminärfråga om det ej finns möjlighet att göra båtnadsberäkning. Det måste också vara svårare att få en opinion för en exploateringssamfällighet innan man vet hur planen kommer att utformas. Skall man vänta till dess att detaljplanen utställts finns det knappast anledning till detta förfarande. Frågan bör övervägas ytterligare.

Fastighetsrådets förening:

När ett preliminärbeslut meddelats kan en tveksam fastighetsägare avvakta med ett ställningstagande. Lämpligheten av detta bör ytterligare övervägas. Det bör vidare klarläggas hur opinionsmätningen skall ske. Skall en passiv markägare räknas som "obefintlig" eller som negativ?

Lantmäteriverket anser att en extra avgift bör tas ut av de fastighetsägare som ansluter sig till företaget först vid det slutliga exploateringsbeslutet. Verket anför:

Om en fastighetsägare vid ett preliminärbeslut (66 § AL) avböjt att delta har han ändå möjlighet att vid ett slutligt beslut enligt 65 § AL delta. Eftersom någon båtadsprövning normalt inte sker till grund för ett preliminärbeslut löper de fastighetsägare som redan då beslutar sig för att delta viss ekonomisk risk. De fastighetsägare som beslutar sig för att delta först då båtadsprövning skett till grund för ett slutligt exploateringsbeslut löper däremot på detta sätt ingen större ekonomisk risk. Genom detta system torde de flesta försiktiga markägare avvakta med att delta. Detta medför i sin tur att själva tanken bakom ett preliminärbeslut knappast blir uppfylld. Det kan ifrågasättas om dessa fastighetsägare inte borde betala någon form av extra avgift, utöver andelen i de eventuella kostnader som exploateringssamfälligheten haft, för att få möjlighet att inträda först då det är tämligen klart att företaget kommer att gå med vinst.

Lunds kommun påpekar att det bör framgå av beslutet att exploateringssamverkan avser en fastighetsplan av viss utformning. Kommunen anför:

I samband med exploateringssamverkan torde det bli vanligt att en fastighetsplan utarbetas. Fastighetsplanens utformning kan bli avgörande för bland annat principen för fördelning av avkastningen. Därför bör av exploateringsbeslutet, i förekommande fall, också framgå att exploateringssamverkan avser en fastighetsplan av viss utformning. Antas en fastighetsplan, som avviker från det förutsatta planförslaget, ges då möjlighet att, i likhet med vid motsvarande förhållande beträffande detaljplan, få till stånd en omprövning av exploateringsbeslutet.

6 Metoder att fördela kostnader och avkastning

Det i betänkandet föreslagna sättet att bestämma andelstalen medför enligt *Sveriges lantmätareförening* att man erhåller en rättvis grund för fördelning av byggnadsrätten inom exploateringsområdet. Inte heller *lantmäteriverket* har något att erinra mot det föreslagna sättet att beräkna andelstalen.

Sveriges villägareförbund framhåller särskilt att det för institutets effektivitet är viktigt att enkla och lätthanterliga principer kan tillämpas vid andelstalens beräkning.

Helsingborgs kommun finner att förslaget är oklart när det gäller beräkning av andelstal för berörda fastigheter, värderingsgrunder, beräkning av exploateringsavgifter m. m.

Statens institut för byggnadsforskning framhåller att utredningens tre olika metoder för att fördela kostnader och avkastning efter andelstal förutsätter att fastighetsbildningsmyndighetens mark- och fastighetsvärderingar accepteras av alla inblandade parter. Institutet anser att en utvärdering och uppföljning av denna process är nödvändig.

Läges- och andra fördelar bör i vissa fall beaktas vid andelstalsberäkningen enligt *länsstyrelsen i Stockholms län*, som anför:

Om man inom ett exploateringsområde har klart olika gynnsamma betingelser för byggande i skilda delar, kan man räkna med att en markägare, som har från läges- eller bebyggbarhetssynpunkt bättre mark, uppfattar det som orättvist att han inte får tillgodoräkna sig detta vid åsättande av andelstal. Det bör övervägas om inte läges- och andra fördelar i vissa fall bör få tillgodoräknas. Vidare bör vid beräkning av andelstal hänsyn tas till särskilda tillgångar, såsom växande skog och grus liksom till negativa faktorer, t. ex. rivningskostnader.

Liknande synpunkter framför *lantmäteriverket*.

Frågan om vilken metod som bör väljas för fördelning av kostnader och avkastning bör utredas ytterligare anser *statens planverk* och *länsstyrelsen i Stockholms län*. Planverket anför:

Omfattningen av dessa reglers tillämpning och effekter blir beroende av metoderna att fördela kostnader och avkastning. Tre metoder att fördela nämns (s. 388) och utredningen föreslår att lagstiftningen skall möjliggöra alla utan några vägledande resonemang om de skilda konsekvenser de har. Detta frågekomplex bör belysas ytterligare. Preferensen för marköverföring leder ofta till krav på betydande kontantinsatser som utestänger många från medverkan.

Länsstyrelserna i Stockholms, Kalmar och Gävleborgs län ifrågasätter det lämpliga i att fördelningen i första hand skall ske genom marköverföring. Ofta torde det vara mer rationellt att fördelningen av avkastningen sker i pengar.

Länsstyrelsen i Kalmar län:

I 59 § AL anges att avkastningen av exploateringen skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna genom marköverföring om inte fördelning i pengar är mer ändamålsenligt. Detta är huvudregeln. Denna regel ifrågasättes. Det torde vara betydligt mer rationellt, framför allt vid nyexploateringar, att exploateringssamfälligheten ordnar genomförandet från början till slut. Därför borde avkastningen kunna fördelas helt i pengar. Man skulle få ett minst lika rättvist system. Dessutom skulle det kunna undvikas en hel del besvär mot fördelningsprinciperna som fattas vid förrättningen.

Angående två av de föreslagna metoderna för fördelning av kostnader och avkastning anför *lantmäteriverket*:

Möjligheten att fördela avkastningen genom överföring av bebyggbar mark, som i lagtexten är huvudregel, kan vara en lämplig metod t. ex. inom förnyelseområden eller då få fastigheter berörs. Vid större nyexploateringar torde det vara mest ändamålsenligt att exploateringssamfälligheten sköter genomförandet från början till slut varvid alltså avkastningen fördelas i pengar. På detta sätt uppnås fördelar vid t. ex. marknadsföring och försäljning av tomter. En annan fördel är att tomterna i detta fall blir värderade direkt av marknaden medan det vid fördelning av bebyggbar mark till intressenterna måste ske en värdering inom förrättningens ram.

7 Exploateringssamfällighetens verksamhet

Umeå kommun föreslår att länsstyrelsen får möjlighet att i styrelsen för samfällighetsföreningen utse en samhällsrepresentant med kunskaper inom det aktuella verksamhetsområdet.

Sveriges villaägareförbund anser i stället att den förrättningsman som beslutar om bildande av exploateringssamverkan bör kvarstå som sakkunnig under processen fram till genomförandet med ändringar av fastighetsindelningen m. m.

Borås kommun frågar sig om exploateringssamverkan kan genomföras utan omfattande medverkan från konsulter eller kommun.

Statens planverk anser det vara onödig byråkrati att länsstyrelsen skall kontrollera huruvida exploateringsavtalet fullgjorts innan samfällighetsföreningen upplöses.

7.1 Ekonomiska förhållanden

Samfällighetsföreningens förmånsrätt bör begränsas något i förhållande till utredningens förslag anser *bostadsstyrelsen, lantmäteriverket, länsstyrelsen i Kalmar län* samt *Stockholms kommun*.

Bostadsstyrelsen:

En fråga av speciellt intresse för bostadsstyrelsen som långivare är förmånsrättens värde vid exploateringssamfällighet. För att underlätta finansieringen av exploateringen har införts ett system där samfällighetsföreningen har erhållit förmånsrätt i delägarfastighet för fordran som påförts delägaren inom ett år från förfallodagen. Med detta system skall det vara möjligt för kreditgivare att utan övrig säkerhet låna pengar till en samfällighetsförening. Denna förmånsrätt är i princip obegränsad, vilket gör det svårt för en kreditgivare att bedöma förmånsrättens värde vid olika tidpunkter. Det finns fall där bottenlångivare vägrat ställa upp med lån beroende på det osäkra läget. Någon form av begränsning av förmånsrättens värde bör införas för att företaget skall te sig ekonomiskt sunt.

Lunds kommun påpekar att förmånsrätten, för att skydda inteckningshavaren, inte bör gälla förrän beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Några remissinstanser anser att finansieringen bör ordnas på annat sätt än genom förmånsrätt i de deltagande fastigheterna. Till dessa hör *hovrätten för Nedre Norrland* som uttalar:

Enligt hovrättens mening bör finansieringen ordnas på annat sätt än genom förmånsrätt i deltagande fastigheter. I vart fall skapar den föreslagna begränsningen i 62 § AL ett osäkert kreditunderlag eftersom resultatet av exploateringsföretaget i detta stadium av genomförandet är ovisst. I de fall en exploateringssamfällighet bildas innan detaljplan föreligger finns för övrigt ingen möjlighet att fastställa förmånsrätt enligt 62 § AL.

Statens planverk anför:

Farhågor inger också resonemanget om förmånsrätt (s. 390), som ska begränsas till högst den värdehöjning som en ännu inte antagen detaljplan ger. Om plansystemets rättsgarantier är värda något blir denna inteckningshavarnas säkerhet i samma mån mindre. Det synes vara redigare att göra samfälligheten helt fristående och slutligt bildad först när finansieringen är ordnad utan att delägarnas övriga mark belastats med osäkra belastningar. Möjligheten att beräkna beloppen för förmånsrätt torde ha över-skattats eftersom det nog ofta kommer många överraskande extrakostnader.

Näringslivets byggnadsdelegation framför tanken att berörda fastigheter genomgående borde kunna befrias från betalningsansvar och anför bl. a:

En teknisk förbättring borde vidare kunna ske i fråga om behandlingen av fastighetsbelastningar då plangenomförande sker med exploaterings-samverkan. Fastighetskrediter mot pantbrev i berörda fastigheter borde genomgående kunna relaxeras, dvs. fastighetsdelen befrias från betalningsansvar för ägovidd, som ingår i planområden på samma sätt som vid expropriation, eventuellt efter nedsättning av fordringsbelopp hos över-exekutor etc. Utredningen anvisar här en annan metod, som bygger på tanken att gravationer i princip består och får avlösas på frivillig väg. Med tanke på att nybelåning ändock måste ske av byggnadsfastigheterna, är det mera praktiskt att frigöra dessa från äldre hypotek och utnyttja gravations-fria fastigheter som säkerhet för nybebyggelsen.

8 Detaljplan vid exploaterings-samverkan

8.1 Kommunen – exploaterings-samfälligheten

Om samverkan kommer till stånd företräds markägarna av en juridisk person. Detta bör enligt *länsstyrelsen i Stockholms län* vara till fördel t. ex. vid upprättande av exploateringsavtal. *Täby kommun* är dock tveksam till om man skulle kunna få till stånd exploateringsavtal i någon större omfattning än i dag mot bakgrund av att systemet bygger på frivillighet.

Några instanser anser att kommunen bör ges ett större inflytande över exploateringen. Till dessa hör *länsstyrelsen i Norrbottens län* som anför:

För att undvika att angelägen förnyelse eller förtätning av bebyggelse, sanering, nyexploatering etc. ska göras alltför beroende och i viss mån styras av enskilda vinstintressen borde enligt länsstyrelsens mening regelsystemet ändras så att kommunen ges en mera aktiv roll. Härigenom skulle exploaterings-samverkan kunna bli ett gott alternativ till genomgripande och mycket kapitalkrävande expropriation. Ett ökat kommunalt inflytande kunde exempelvis ta sig uttryck i att kommunen i all exploaterings-samverkan skulle ingå som delägare med viss andel och att kommunen fick

befogenheter att genomföra exploateringarna om samfällighetens styrelse icke fullföljer fattade beslut.

Liknande synpunkter framför länsstyrelsen i Gävleborgs län.

Sveriges lantmätareförening anser att kommunen bör vara sakägare vid den lantmäteriförrättning där samverkansfrågorna regleras och ges rätt att delta i samexploateringen, förslagsvis efter andelstalen för de fastigheter, vars ägare avböjt ett deltagande. Även *Bollnäs* och *Borås kommuner* synes vara av den åsikten att kommunen enligt förslaget har för små möjligheter att påverka exploateringen. *Borås kommun* efterlyser bl. a. möjlighet för kommunen att ställa krav på att fastigheter bebyggs inom viss tid och att kommunen själv ska utföra anläggningsarbetena för gator och va. Kommunen menar också att exploateringssamverkan kommer att innebära att utjämning av exploateringskostnader mellan skilda områden inte kan göras.

Halmstads kommun ifrågasätter om det inte i anläggningslagen borde införas bestämmelser som möjliggör att vid förrättning ställa krav på standardfrågor för exploateringsanläggningar. Detta skulle enligt kommunen vara önskvärt som komplement i de fall detta ej regleras i exploateringsavtal, t. ex. inom fastighetsplan utanför detaljplanelagt område.

Svenska riksbyggen, *Sveriges kommunaljuridiska förening* samt *Borås* och *Stockholms kommuner* påtalar att de mark- och bostadspolitiska konsekvenserna av förslaget om exploateringssamverkan inte diskuterats i utredningen. *Kommunaljuridiska föreningen* anför:

Såsom utredningen påpekar förutsätter samverkansinstitutet att bestämmelserna om markvillkoret i bostadsfinansieringsförordningen ändras på så sätt att ett beslut av kommunen om exploateringssamverkan jämlikt 11 kap. 22 § PBL automatiskt skall ge dispens från markvillkoret vid statlig beläning. Förslaget om exploateringssamverkan inrymmer alltså inte endast tekniska aspekter. I själva verket har frågan om att införa ett sådant institut även mark- och bostadspolitiska samt bostadsekonomiska dimensioner som överhuvud inte blivit belysta eller diskuterade av utredningen.

Borås kommun avstyrker automatisk dispens från markvillkoret vid exploateringssamverkan. Kommunen anser dock att reglerna för dispens kan förändras så att större hänsyn tas till kommunens mening vid dispensgivningen.

Även *statens institut för byggnadsforskning* pekar på möjligheterna att omforma dispensmöjligheten och anför:

Utredningen föreslår slutligen att dispens från markvillkoret automatiskt skall ges vid ett beslut om exploateringssamverkan. Detta förslag kan tolkas så att kommunen i och med ett beslut om dispens också avhänder sig kontrollen över mark- och exploateringskostnader. Det förefaller möjligt att med anknytning till dagens praxis omforma dispensmöjligheten så att kommunen inte frånhänder sig kostnadskontrollen. Oavsett om det

gäller förnyelse med förtätning eller nyexploatering är det av betydelse för kommunen att ha kostnadsutvecklingen under kontroll.

Jönköpings kommun befarar att automatisk dispens från markvillkoret kan medföra att exploateringsrätten utnyttjas som handelsvara.

Näringslivets byggnadsdelegation och *Svenska byggnadsentreprenörföreningen* anser att dispens bör lämnas även från konkurrensvillkoret vid exploateringssamverkan. Delegationen anför:

Däremot anses konkurrensvillkoret behöva bestå. Detta kan kanske vara begripligt om samfälligheten själv uppträder som exploatör inom hela området. Däremot förefaller tanken mindre begriplig om området fördelas på flera byggherrar. En konkurrenssituation uppkommer ju därvidlag automatiskt.

Näringsfrihetsombudsmannen framhåller angelägenheten av att kommunerna vid exploateringssamverkan medverkar till en konkurrens på lika villkor samt tillvaratar och stimulerar konkurrensförutsättningarna så långt det är möjligt i syfte att hålla kostnaderna nere.

8.2 Enskilda fastighetsägare — exploateringssamfälligheten

Förfarandet att vägra bygglov som inte avser pågående markanvändning för åtgärder på en fastighet som inte deltar i exploateringssamfälligheten anses vara orationellt av *bostadsstyrelsen* och *statens planverk*. Bostadsstyrelsen anser därför att alla fastighetsägare i samverkansområdet på något sätt bör tvingas med i samfälligheten.

Statens planverk anför:

Byggnadsnämnden ska vara förhindrad att lämna byggnadslov för ändrad markanvändning enligt plan om fastighetsägaren valt att stå utanför samfälligheten (s. 392). Denna regel innebär ytterligare en belastning på nämnden. Idag behöver man inte förvissa sig om att sökanden förfogar över den fastighet som han söker för. Den regeln borde kunna gälla även i fortsättningen. Om fastighetsägaren står utanför bör antingen samfälligheten ha tagit över eller också detaljplanen inte fastställas i den delen.

Sveriges lantmätareförening anser att fastighetsägare inom viss tid bör kunna häva byggnadsförbudet. Föreningen anför:

Fastighetsägare, som dragit på sig ett byggnadsförbud enligt 9:16 andra stycket PBL genom att inte delta i sameexploatering bör inom viss tid kunna häva byggnadsförbudet genom att till kommunen betala vad han skulle ha debiterats vid ett deltagande.

9 Marköverföring m. m.

Hovrätten för Nedre Norrland, institutionen för fastighetsteknik vid tekniska högskolan i Stockholm och Fastighetsrådets förening anser att frågorna om överföring av mark till exploateringssamfälligheten bör bli föremål för ytterligare utredning. Hovrätten anför:

Enligt utredningen skall det vara möjligt att till exploateringssamfälligheten överföra mark. För att möjliggöra detta föreslås ändringar i 5 kap. och 8 kap. FBL. När det gäller överföring av exploateringsbar mark torde uppmärksammas att sådan genom fastighetsreglering kan överföras endast om samfälligheten äger någon fastighet, som marken kan föras till, eller om marksamfällighet bildas enligt 6 kap. FBL. I fråga om överföring av mark till samfälligheten krävs enligt hovrättens mening ytterligare överväganden.

Hovrätten över Skåne och Blekinge och Sveriges lantmätareförening framför följande synpunkter på frågan om marköverföringar inom samverkansområdet.

Hovrätten över Skåne och Blekinge:

I de fall då metod 2 skall komma till användning framstår det som uppenbart omotiverat att låta samfälligheten förvärva exploateringsbar mark. De erforderliga markbytena måste här utan olägenhet kunna företas direkt mellan de i samverkansområdet ingående fastigheterna. Även när det gäller metod 1 framstår det som onödigt komplicerat att låta samfälligheten förvärva äganderätt. Saken har för övrigt viktiga skatterättsliga konsekvenser, något som över huvud taget inte beaktats i betänkandet. Målet för samfälligheten vid metod 1 är att avyttra eller upplåta den exploateringsbara marken sedan den indelats i lämpliga enheter. Det mest ändamålsenliga sättet att uppnå detta mål förefaller hovrätten vara att låta den exploateringsbara marken bilda en marksamfällighet. Därefter delas samfälligheten in i önskade fastigheter och avyttras eller upplåtes. Denna lösning kräver några smärre ändringar i 6 kap. FBL. Detta borde dock inte avskräcka från att ta frågan under närmare övervägande i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Regler om skyldighet att avstå mark för gemensamhetsanläggning finns i 12 § AL. Det framstår som uppenbart för hovrätten att mark inom samverkansområdet som behövs för gemensamhetsanläggning utan olägenhet kan avstås direkt från berörda fastighetsägare till anläggningsföreningen utan något mellankommande äganderättsförvärv för exploateringssamfälligheten.

En teknisk fråga är också hur storleksförändringar skall ske inom samverkansområdet. För att det alltid skall vara möjligt att göra erforderliga marköverföringar har utredningen föreslagit införande av regler i 5 kap. 8 § och 8 kap. 4 § FBL som innebär en utvidgning av möjligheterna att tvångsvis göra undantag från spärregeln i nuvarande 5 kap. 8 § FBL. Regeln i 5 kap. 8 § ger möjlighet till plusjämkningar utöver vad spärregeln medger och regeln i 8 kap. 4 § ger möjlighet till minusjämkningar i motsvarande mån.

De överväganden som kan ligga bakom en uppdelning av de båda jämningsfallen i två paragrafer i skilda kapitel är för hovrätten förborgade. Klarheten blir inte större när man konstaterar att utredningen föreslagit samma ersättningsregler oavsett vilken av paragraferna som används för marköverföringen. Den synbara skillnaden mellan de båda situationerna är att för större minusjämkningar krävs en fastighetsplan medan större plusjämkningar får äga rum utan en sådan. För hovrätten framstår denna skillnad som omotiverad. Härtill kommer att, såvitt man kan förutse, fastighetsplan torde erfordras i de övervägande antalet fall av exploateringsplan (se utredningens egna uttalanden s. 393 xm och 833 my). Mot bakgrund av det sagda föreslår hovrätten att de förevarande undantagen från spärregeln sammanförs till en regel och att denna regel föreskriver att fastighetsplan erfordras för att jämkning skall få ske. Av systematiska skäl passar en sådan regel inte in vare sig i 5 kap. eller 8 kap. Detta förhållande ger ytterligare belägg för hovrättens ovan framförda uppfattning om att reglerna om exploateringsplan bör stå i en särskild lag.

Sveriges lantmätareförening:

Sådana bestämmelser bör införas att kvartersmarken kan fördelas mellan samtliga sakägare (inklusive dem som inte deltar i samexploateringen) på följande sätt.

Kvartersmarken fördelas så långt är möjligt med tillämpning av 5:8 FBL mellan sakägarna efter deras andelstal. Om marken inte fullt ut kan fördelas med stöd av 5:8 FBL eller överenskommelse enligt 5:18 FBL upprättas en fastighetsplan. Ägarna till de andelar, som är så små att de inte enligt 5:8 FBL kan omsättas i hel tomt ges rätt enligt 8:4 FBL till inlösen av tomt. Företräde till inlösen ges efter andelarnas storlek.

Om ingen yrkar på inlösen utläggs resttomterna var för sig som samfälligheter. Vid en framtida upplösning av sådan samfällighet ges företräde för inlösen enligt 8:4 FBL framför försäljning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Eskilstuna och *Lessebo kommuner* anser att expropriationsrätt borde finnas vid exploateringsplan.

När det gäller den föreslagna ersättningsregeln i fastighetsbildningslagen anser *statens råd för byggnadsforskning* att en ytterligare genomarbetning är önskvärd. Rådet finner det utomordentligt känsligt om olika sätt att genomföra en detaljplan leder till att ersättningarna bedöms enligt olika regler.

Statens planverk och *Stockholms kommun* är också tveksamt inställda till ersättningsregelns utformning. Kommunen anför:

Det anförda synes innebära att – om kommun medger det genom att förordna om exploateringsplan – enskilda personer eller företag ges samma möjligheter som hittills har ansetts böra förbehållas det allmänna att, inom ett område som avses för t.ex. bostadsbyggande, tvångsvis förvärva för exploatering erforderlig mark, till pris som understiger det marknadsvärde marken kan betinga med hänsyn till förväntningar om ändrad användning. Delvis synes de enskilda exploatörerna t. o. m. kom-

ma i ett bättre läge än en kommun då den i motsvarande situation exproprierar, i det att man vid inlösen i samband med exploateringsamverkan regelmässigt skall bortse från den gällande planens eventuellt värdehöjande effekt.

Länsstyrelsen i Uppsala län ifrågasätter om inte den föreslagna lagtekniska lösningen vad gäller fördelning av ersättningar enligt FBL bör ses över.

Sveriges lantmätareförening tar upp en speciell ersättningsfråga och anför:

Som SLF har uppfattat förslaget till regler om exploateringsamverkan, skall allmän platsmark inom samverkansområdet överföras till kommunen. Den fastighetsägare, som inte önskar delta i samexploateringen, bör därvid få ersättning för att marken avstås.

10 Beskrivning av förfarandet

Flera instanser anser att antalet beslutstillfällen bör minskas, bl. a. *länsstyrelsen i Kristianstads län*, *Fastighetsrådets förening*, *Sveriges kommunaljuridiska förening* samt *Stockholms, Sunne, Söderhamns* och *Östersunds kommuner*.

Länsstyrelsen i Kristianstads län:

Förfarandet med bildandet av exploateringsamfällighet omfattar flera beslut varemot besvär kan anföras (markförordnande, exploateringsbeslut, detaljplan, fastighetsplan, fastighetsbildning). Risk för lång tidsutdräkt innan exploatering är genomförd finns. Förenkling av beslutsprocessen bör undersökas.

Institutionen för fastighetsteknik vid tekniska högskolan i Stockholm och *Kooperativa förbundet* anser att frågan om exploateringsamverkan bör kunna prövas utan ett föregående markförordnande. Institutionen för fastighetsteknik menar att prövningen kan ske inom anläggningslagens ram och anför:

En möjlighet som istället kan diskuteras är om inte frågan om exploateringsamverkan, helt utan ett föregående markförordnande, kan prövas inom anläggningslagens ram. På detta sätt läggs initiativet hos både kommun och enskilda samtidigt som kommunen även genom AL tillförsäkras möjligheter att ha ett bestämmande inflytande över samverkansområdets storlek, frågor om plangenomförande m. m. (förutsatt att 23 § AL får gälla även vid exploateringsamverkan). Dessutom ankommer det på kommunen att anta en efterföljande detaljplan, vilket innebär att det inte finns någon risk för att oönskad bebyggelse kommer till stånd. Ytterligare ett

skäl till att inte låta markförordnandet vara ett villkor för samverkan är att besvärsmöjligheterna begränsas något, vilket torde underlätta och förenkla handläggningen av de här frågorna. I det föreslagna systemet finns det möjlighet att besvara sig över markförordnandet, exploateringsbeslutet och detaljplanen. Enskilda bör kunna bevaka sina rättigheter även om endast de två sistnämnda besvärsmöjligheterna blir tillgodosedda.

Kooperativa förbundet anser att förordnandet om exploateringssamverkan bör tas in i planbeslutet. Denna ståndpunkt synes även intas av *Södertälje kommun* (en minoritet).

Länsstyrelsen i Kristianstads län och *Uppsala kommun* betonar nödvändigheten av ett ingående samarbete och samråd mellan FBM och kommunen vid upprättande av en detaljplan som skall genomföras genom exploateringssamverkan.

Sveriges villaägareförbund betonar att alla fastighetsägare inom ett område för exploateringssamverkan bör ges tidiga möjligheter till samråd om företaget och detaljplanen.

Huddinge kommun framhåller att kommunen måste ha god planberedskap vid beslut om markförordnande för exploateringssamverkan. Kommunen anför:

De synpunkter som kan anföras är att man måste arbeta med god framförhållning då kommunen avser meddela beslut om markförordnande för exploateringssamverkan, dvs. planberedskapen måste vara god.

Man får förutsätta att ett förslag till detaljplan i princip måste finnas färdigt redan då markförordnande meddelas p. g. a. den knappa tid som sedan står till förfogande till detaljplan skall ha antagits, respektive beslut om exploateringssamverkan meddelats (högst 3 år). Man får även räkna med en uppenbar risk för förseningar genom besvär i olika skeden av planeringsprocessen. I de flesta fall torde även en fastighetsplan behöva upprättas, dels för att utfallet för den enskilde fastighetsägaren tydligt skall kunna redovisas och dels för att erforderliga marköverföringar enligt fastighetsbildningslagens 8:e kapitel skall kunna ske.

Förmodligen måste väl genomarbetade förslag till både detaljplan och fastighetsplan föreligga redan då exploateringsbeslut meddelas av fastighetsbildningsmyndigheten, för att de som ställer sig tveksamma till att ingå i exploateringssamverkan skall få tillräckligt underlag för sina bedömningar.

Även *länsstyrelsen i Västmanlands län* kommenterar förfarandet och anför:

Markförordnande om exploateringssamverkan enligt 10:1 punkt 7 garanterar inte att sådan samverkan kommer till stånd med hänsyn till bestämmelserna i anläggningslagen. En önskvärd förenkling vore därför att frågan om exploateringssamverkan också kunde göras till föremål för prövning enligt anläggningslagen, innan detaljplan antas, genom ansökan av byggnadsnämnd med stöd av genomförandebeskrivning som varit utställd.

Några remissinstanser för fram alternativa förfaranden till det som föreslås i utredningen. Till dessa hör *Sveriges domareförbund* som anför:

Enligt förbundets mening skulle det från flera synpunkter vara lämpligt att handlägga dessa ärenden i lantmäteriförrättningens form. Detta förutsätter att man kan integrera informations- och plandelarna i förrättningsformen, vilket bör vara möjligt under fastighetsbildningsmyndighetens projektledning. Vinsten skulle vara en samlad handläggning, väl ägnad att på ett mindre formbundet sätt lösa de ofta känsloladdade frågor som finns i denna typ av ärenden.

Detta förfarande förespråkas även av *Fastighetsrådets förening*.

Näringslivets byggnadsdelegation förordar ett annat alternativ. Delegationen anför:

Med tanke på de svagheter som konstaterats, då det gäller förfallotider/genomförandetid som instrument för plangenomförande, vore det önskvärt att konstruera fastighetssamverkan med ytterligare ett viktigt steg mot direkt plangenomförande. Så kan ske, om man tänker sig att själva fastighetstilldelningen blir villkorad så, att sakägare uppförs på "tilldelningslängden", under förutsättning att vederbörande tecknar exploateringsavtal med kommunen. Fastighetstilldelningen sker därmed på teckningslista för deltagande ungefär som vid annan ekonomisk samverkan – jfr t. ex. ekonomiska föreningar, aktiebolag. Ointresserade kan avyttra sin "teckningsrätt", eller begära inlösen. Detta har praktiska fördelar i flera avseenden. Man behöver då inte tillgripa en kanske komplicerad samfällighetsförvaltning i genomförandeskedet utan kan arbeta direkt med en individuell omreglering på samma sätt som vid annan fastighetsreglering. Vidare kommer exploateringsavtalen att kunna precisera varje sakägares förhållande till kommunen bl. a. i fråga om skyldighet att uppföra bebyggelse på samma sätt som i tomträttsavtal. Man når med andra ord i realiteten fram till en form av "positiv" planering, dvs. en rättslig garanti för ett "automatiskt" plangenomförande som resultat av planläggning, vilket kan betraktas som ett mål från rationell synpunkt i samhällsplaneringen. Tidsprogram för utbyggnaden blir ur kommunens synpunkt rättsligt påtagliga.

De remitterade lagförslagen

1 Förslag till

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 samfälld 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 fastighets-

bildningslagen (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 exploateringssamverkan 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 exploateringssamverkan. 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 exploateringssamverkan och de fördelar som vinnes genom denna. För detta ändamål skall andelstal fastställas för varje fastighet som ingår i exploateringssamfälligheten.

Andelstal för en fastighet som bidrar med mark till exploateringsföretaget skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till arealen av denna mark. Om andelstalet inte motsvarar värdet av den mark som fastigheten bidrar med eller i övrigt skada uppkommer för fastighetsägaren till följd av markens avstående, skall skillnaden utjämnas i pengar. Om en stadsplan eller byggnadsplan har fastställts efter det att exploateringsbeslutet enligt 13 § vunnit laga kraft, skall dock hänsyn inte tas till den inverkan som planen kan ha haft på markens värde.

För en fastighet som ej bidrar med mark till exploateringsföretaget skall andelstal bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av exploateringen.

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 exploateringssamverkan, skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela exploateringsbeslut. I beslutet skall anges

1. exploateringens ändamål, samverkansrådets 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 exploateringens 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 skall 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.

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 avse sådan del av en fastighet där det finns en byggnad som står i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplan eller byggnadsplan.

18 § Fastighet som bidrar med mark 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.

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 exploaterings-samfälligheten 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 meningens 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 inteckning, 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 förmånsrätts-

belopp. 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 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 exploateringsbeslutet.

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)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ 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.

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

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

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

2a §

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 exploateringssamfälligheten.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

¹ Lagen omtryckt 1971:1035.

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

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

18 §¹

Rätt att påkalla förrättning enligt denna lag tillkommer ägaren av fastighet, som avses skola delta 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.

¹ Senaste lydelse 1981:380.

11 Riksdagen 1981/82, 1 saml. Nr 221

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 sålunda 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

Samfällighetsförening får ej driva

Nuvarande lydelse

verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose.

Föreslagen lydelse

verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten skall tillgodose. *Samfällighetsförening som förvaltar en exploaterings-samfällighet enligt lagen (1982:000) om exploaterings-samverkan 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 exploaterings-samverkan* 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 exploaterings-samverkan* 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 §¹

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 exploateringssamverkan.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

¹ Senaste lydelse 1977:365.

5 Förslag till

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

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

Nuvarande lydelse

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) 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).

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

1 §

Har vid förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller lagen (1982:000) 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 exploateringssamfällighet enligt lagen (1982:000) om exploaterings-samverkan, gäller förmånsrätten dock inte större belopp än som följer av exploateringsbeslutet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1983.

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

Härigenom föreskrivs att 25, 48, 70, 107, 113 och 116 §§ byggnadslagen (1947:385)¹ skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

25 §

Stadsplan skall utmärka och till gränserna ange 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 exploateringssamverkan 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, åligge 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 exploateringssamverkan gäller särskilda bestämmelser.

¹ Lagen omtryckt 1981:872

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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 planens genomförande och övriga omständigheter prövas skäligt. 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 sådan 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 ange 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 skäligt. 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 sådan 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.

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 uppenbart 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, väghållaren samt beträffande annan mark vägförening inom vars område marken är belägen. Finnes ej vägförening 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 gälla jämväl mot den som efter byggnadsplanens fastställande förvärvat sakägarens rätt till marken.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

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.

LAGRÅDET

Utdrag
PROTOKOLL
vid sammanträde
1982-04-27

Närvarande: f. d. justitierådet Petrén, regeringsrådet Delin, justitierådet Bengtsson.

Enligt lagrådet tillhandakommet utdrag av protokoll vid regeringssammanträde den 1 april 1982 har regeringen på hemställan av statsrådet och chefen för bostadsdepartementet Friggebo beslutat inhämta lagrådets yttrande över 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 inför lagrådet föredragits av hovrättsrådet Bengt Eliasson och departementssekreteraren Lars Magnusson.

Förslagen föranleder följande yttrande.

Förslaget till lag om exploateringssamverkan

Allmänna synpunkter

Lagrådet:

Det remitterade lagförslagets syfte är främst att underlätta en mera aktiv medverkan av markägarna vid exploatering av mark som är uppdelad mellan flera ägare och att åstadkomma en utjämning av vinsten mellan ägarna så att alla, oavsett vad deras mark kommer att användas till, får nytta av de bebyggelsemöjligheter som en plan innebär. Detta har ansetts främja en från allmän synpunkt önskvärd bebyggelseplanering. Tekniskt skall reformen genomföras på så sätt, att vid sidan av lagen om exploateringssamverkan nuvarande fastighetsrättslig lagstiftning – bl. a. byggnadslagen, fastighetsbildningslagen och anläggningslagen – blir tillämplig i fråga om exploateringen.

Den föreslagna lagstiftningen ger anledning till erinringar i skilda avseenden. Förslaget bygger på betänkandet (SOU 1979:65 och 66) Ny plan- och bygglag. I betänkandet är förslaget till lagstiftning om exploateringssamverkan anknutet till det däri framlagda förslaget till ny byggnadslagstiftning. Genom att frågan om exploateringssamverkan utbrutits till särskild behandling har förslaget i stället fått anpassas till den nu gällande byggnadslagstiftningen. Förändringen har medfört speciella problem, och det sätt på vilket anpassningen har skett går ej fritt från invändningar. Detta får – såsom framgår av vad lagrådet anfört vid förslagets 11 § – framför allt anses gälla grunderna för fördelningen av den ekonomiska vinning som verksamheten väntas medföra. Särskilt anmärkningsvärt är här att enligt förslaget den som ej äger mark inom en detaljplan, som skall genomföras genom samexploatering, men medverkar i företaget på grund av innehav av exploateringsbar mark i närheten, skall kunna delta i vinstutjämning utan att hans fastighet underkastas några bindande föreskrifter av plankaraktär beträffande markanvändningen.

Vidare kan konstateras att den föreslagna regleringen är mycket komplicerad. De rättsliga konsekvenserna av ett beslut om exploateringssamverkan beror på hur en rad delvis svårtolkade bestämmelser i olika lagar kommer att tillämpas under exploateringsförrättningens gång. Avgörandet av olika frågor lämnas åt kommunen, fastighetsbildningsmyndigheten och sakägarna. Det måste därför ej sällan te sig tämligen ovisst vad det slutliga resultatet av en samverkansförrättning blir, något som självfallet är besvärande för fastighetsägare som har att ta ställning till om de skall delta i ett planerat samverkansföretag. Tillämpningen av lagstiftningen kommer att ställa stora anspråk på kunskaper och omdöme hos förrättningsmännen och de kommunala tjänstemän som sysslar med frågorna.

Förslaget är sålunda behäftat med vissa brister och skulle tvivelsutan ha vunnit på en ytterligare bearbetning. Med hänsyn härtill och till angelägenheten av en god samordning med byggnadslagstiftningen i övrigt kan ifrågasättas om det inte varit lyckligare, om en reglering i ämnet fått vänta till den förestående allmänna reformen av sagda lagstiftning.

Svårigheterna att konstruera en lagstiftning med de syften som angetts inledningsvis är emellertid i och för sig betydande. Ett behov av regler för vinstutjämning vid exploatering av mark för bebyggelse har länge ansetts föreligga. Trots de påtalade svagheter innebär förslaget ett betydelsefullt steg mot en tillfredsställande lösning av denna fråga. Även om de i det föregående gjorda anmärkningarna är ägnade att framkalla tveksamhet inför det föreliggande lagförslaget, vill lagrådet därför inte – i vart fall ej om vad lagrådet vid 11 § förordar beträffande principerna för fastställande av andelstal i exploateringssamfällighet godtages - motsätta sig att förslaget genomförs.

5 §

Bengtsson anför för sin del:

I motsats till vad som gäller enligt opinionsvillkoren i 5 kap. 5 § andra stycket fastighetsbildningslagen och 7 § anläggningslagen innebär paragrafen, att man inte beaktar inställningen hos nyttjanderättshavare, bl. a. hyresgäster, till den prövade frågan. Här avviker det remitterade förslaget från utredningens ståndpunkt: enligt dess förslag, som i denna del inte tycks ha mött någon remisskritik, skulle hänsyn också tas till meningen hos hyresgäster i de berörda fastigheterna. Skälen för departementsförslaget är främst, att hyresgäster inte skulle ha samma påtagliga intresse av exploateringsfrågan och här på vissa andra sätt kan tillvarata sina intressen. Möjligen kan tilläggas att en exploateringssamverkan i många fall kan innebära huvudsakligen besvär och olägenheter för deras del, t. ex. genom att de på grund av exploateringen måste flytta från fastigheten; det kan alltså försvåra en exploatering, som annars anses önskvärd, om att deras inställning tillmäts betydelse i samverkansfrågan.

Trots det sagda sätter jag i fråga, om inte vikt bör fästas vid hyresgästernas mening också i detta sammanhang. Flera argument kan anföras för detta. En exploatering kan få väsentlig inverkan på hyresgästernas levnadsförhållanden eller i vart fall på deras närmiljö, och även när avgörandet kan anses endast gälla vem som skall vara huvudman för exploateringen kan denna fråga bli betydelsefull för det sätt varpå företaget kommer att genomföras. Självfallet underlättas vidare ett smidigt genomförande av att så många av de berörda som möjligt har en positiv inställning till en samverkan. Det gäller ju här inte någon vetorätt för hyresgästerna – endast en möjlighet att låta deras uppfattning om företaget få väga med vid bedömningen. Genom sista meningen i paragrafen minskar risken att en negativ hyresgästopinion skulle få omotiverat stor betydelse för avgörandet. Det står klart att utredningsförslagets ståndpunkt stämmer bättre med den allmänna tendensen inom lagstiftningen på senare år att öka hyresgästernas inflytande på sin miljö. Om ett opinionsvillkor bör tas in i lagen, förordar jag därför att paragrafen får följande avfattning:

”Exploateringssamverkan .-.-.- samverkansområdet och hyresgästerna i fastigheter inom området mera allmänt .-.-.- exploateringssamverkan.”

11 §

Lagrådet:

En fråga av väsentlig betydelse för tillämpningen av paragrafens andra stycke är vilket område som skall medräknas, när andelstalen skall bestämmas enligt där angivna grunder; omfattningen av området avgör nämligen vilken mark som berörs av värdeutjämningen. När samverkansområdet sammanfaller med den plan, som skall genomföras genom exploate-

ringen, eller eljest i sin helhet berörs av exploateringsåtgärder – vilket oftast synes bli fallet i praktiken – bör givetvis hela området medräknas. Exploateringsåtgärderna kan emellertid enligt förslaget ibland komma att avse ett betydligt mindre område än samverkansområdet. Lagtexten och specialmotiveringen till paragrafen tyder närmast på att andelsberäkningen i sådant fall skall baseras på exploateringsområdet. Dit skulle då i första hand räknas mark som omfattas av aktuell detaljplan, men även annan inom samverkansområdet belägen mark som direkt berörs av fastighetsreglering eller andra exploateringsåtgärder. Fastigheter med mark inom samverkansområdet, vilka inte på dylikt sätt bidrar med mark till exploateringsföretaget, skulle däremot ej erhålla andelstal enligt andra stycket.

Under föredragningen av förslaget i lagrådet har upplysts att denna tolkning av stadgandet i andra stycket inte varit åsyftad. Meningen är i stället att i andelsberäkningen skall deltaga all mark inom samverkansområdet oberoende av om den berörs av exploateringsåtgärder eller ej, förutsatt att marken i och för sig är exploateringsbar. Sålunda skall bortses från sådan mark som redan är bebyggd eller eljest tagen i anspråk på sådant sätt att den icke kan komma in fråga för exploatering. Om exempelvis flera jordbruksfastigheter deltar i samverkan och byggnadsplan för fritidsbebyggelse fastställs beträffande en av fastigheterna, skall även de övriga anses ha bidragit med mark och erhålla andelstal enligt andra stycket. Ägarna till dessa fastigheter skall anses berörda av exploateringen på det sättet att de hindras att utnyttja sin egen mark för fritidsbebyggelse och även genom att deras mark kan utnyttjas som strövområde.

Såsom framgått av det föregående ger det remitterade förslaget knappast stöd för en sådan tillämpning av andra stycket i förevarande paragraf. För att tillämpningen skall bli möjlig fordras sådana ändringar i paragrafen att av denna framgår, att andelstal skall fasställas med utgångspunkt i den för exploatering tillgängliga mark av fastigheten som ingår i samverkansområdet. Till avfattningen återkommer lagrådet.

Beträffande den sakliga innebörden av denna ståndpunkt kan framhållas följande. En utvidgning av det remitterade förslagets tillämpningsområde på antytt sätt möter betänkligheter framför allt med hänsyn till förhållandet till gällande byggnadslagstiftning. Enligt denna är ägare av mark, som samhället finner vara olämplig för tätbebyggelse och därför inte böra ifrågakomma för planläggning, skyldig att utan ersättning underkasta sig denna inskränkning beträffande markens användning. En regel som medför kompensation till ägare av fastigheter vilka av det allmänna befinns ej böra medtagas i detaljplan, innebär ett avsteg från denna princip. Här uppkommer också en motsättning till andra fastighetsägare, vilka missgynnas på samma vis men saknar möjlighet att ansluta sig till en exploaterings-samfällighet. En naturlig förutsättning för sådan kompensation borde i alla händelser vara att fastigheterna i fråga underkastades föreskrifter av plankaraktär beträffande markanvändningen. Enligt utredningsförslaget skulle

detta ske genom att kommunen, med stöd av den föreslagna plan- och bygglagen, meddelade ett s. k. markförordnande. Ett förordnande med samma rättsverkan kan inte göras enligt byggnadslagen; de översiktsplaner ur vilka kommunerna brukar hämta vägledning är av helt informell karaktär. Den lagreglering som nu diskuteras kan innebära att ägaren av en fastighet får ta del av vinsten vid exploatering genom detaljplan på en annan fastighet utan att själv tillskjuta någon mark och utan att den egna fastigheten underkastas bindande restriktioner av något slag beträffande markanvändningen. Samverkansområdet är borta när exploateringen avslutats. Enligt gällande byggnadslagstiftning föreligger intet hinder mot att även sistnämnda fastighet senare blir föremål för planläggning för tätbebyggelse, varigenom ägaren tillförs ytterligare förmåner. Skyldighet att tåla att fastigheten används som strövområde har ägaren redan på grund av allemansrätten och sålunda oberoende av exploateringen av den andra fastigheten. — Mot det nu diskuterade förslaget kan även invändas att det över huvud taget är önskvärt att det område där exploateringssamverkan får ekonomiska effekter i lagen erhåller en så fast avgränsning som möjligt. En löslig reglering på denna punkt kan ytterligare öka de tillämpningssvårigheter som lagstiftningen kan väntas medföra.

Å andra sidan kan man till förmån för en bestämmelse som avfattas enligt departementschefens intentioner anföra, att den dock utvidgar möjligheten att lösa det länge debatterade problemet hur man skall åstadkomma en rättvis värdeutjämning mellan fastighetsägare vid exploatering för bebyggelse. Lösningen omfattar väl inte på långt när alla fall där en sådan utjämning kan vara påkallad, men den kan i alla händelser bli tillämplig i vissa typsituationer där behovet av utjämning förefaller särskilt angeläget. Framhållas bör att i många, kanske i de flesta fall hela samverkansområdet kommer att täckas av en detaljplan, varvid de här berörda betänkligheterna inte blir aktuella. Lagrådet vill därför inte motsätta sig att paragrafen i den nu diskuterade delen utformas i enlighet med vad departementschefen åsyftat.

Vad härefter angår principerna i övrigt för beräkning av delaktigheten i exploateringsföretaget skall enligt andra stycket i förevarande paragraf andelstalet för en fastighet som bidrar med mark till företaget bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till arealen av denna mark. Om andelstalet inte motsvarar värdet av den mark som fastigheten bidrar med eller det i övrigt uppkommer skada för fastighetsägaren till följd av markens avstående skall skillnaden utjämnas i pengar. Det belopp som i det förstnämnda fallet skall tillgodoföras fastighetsägaren skall, sägs det i specialmotiveringen, beräknas efter den tillskjutna markens värde före exploateringen och enligt expropriationslagens värderingsregler. Vid den följande marktilldelningen enligt 18 § är det däremot enligt motiven lämpligt att den mark som tillförs fastigheterna värderas med utgångspunkt i markens marknadsvärde vid tillträdet.

Den fördelningsgrund som brukar tillämpas i liknande sammanhang — se t. ex. 5 kap. 9 § och 6 kap. 2 § tredje stycket fastighetsbildningslagen — är att i princip bestämma andelstalet efter den tillskjutna markens värde. Då en fastighets areal endast utgör en av de många faktorer som bestämmer fastighetens värde, kommer en omfördelning av ägoinnehav efter andelstal som grundas på arealen ofta att leda till slumpvisa och godtyckliga resultat. Enligt förslaget skulle sådana effekter undvikas genom regeln att, om andelstalet inte motsvarar värdet av tillskjuten mark, skillnaden skall utjämnas i pengar. Denna regel eliminerar emellertid endast delvis de nämnda effekterna, eftersom ersättningen i pengar inte beaktas vid bestämmandet av andelstalet och därmed icke medför delaktighet i den värdehöjning som exploateringen föranleder. Den föreslagna fördelningsregeln innebär också att en deltagande fastighetsägare riskerar att när exploateringssamverkan avslutas återfå en betydande del av tillskjutet realvärde i pengar i stället för i mark.

Det sagda kan illustreras med följande exempel. Antag att marken inom exploateringsområdet — som i exemplet tänkes sammanfalla med samverkansområdet — före exploateringen har ett totalt marknadsvärde av 100 000 kr., att kostnaderna för markens iordningställande uppgår till 100 000 kr. samt att områdets bruttovärde efter exploateringen utgör 400 000 kr. Antag vidare att andelstalet för en i exploateringssamfälligheten ingående fastighet med hänsyn till arealens storlek bestäms till 10 procent, motsvarande 10 000 kr., men att den tillskjutna marken på grund av de lokala förhållandena i själva verket har ett marknadsvärde av 20 000 kr. Enligt förslaget skall då fastighetens ägare dels betala 10 procent av kostnaderna, således 10 000 kr., dels tilldelas mark med ett värde av 10 procent av 400 000 kr., alltså 40 000 kr., dels erhålla ett penningbelopp om 10 000 kr., eller sålunda mark och pengar till ett sammanlagt värde av 40 000 kr. Om däremot andelstalet efter ingångsvärdet av den tillskjutna marken bestäms till 20 procent, hade fastighetsägaren fått erlægga 20 000 kr. i kostnader men tilldelats mark till ett värde av 80 000 kr. Hans behållna värde efter exploateringen skulle således utgöra 60 000 kr. i stället för 40 000 kr. Till följd av att utjämningsersättningen till fastighetsägaren enligt motiven skall beräknas inte efter marknadsvärdet utan efter expropriationslagens värderingsregler skulle skillnaden i verkligheten kunna bli ännu större. — Omvänt kommer enligt förslaget en fastighetsägare att gynnas orimligt vid marktilldelningen, om hans huvudsakliga bidrag utgörs av vidsträckt arealer av vad som ur bebyggelsesynpunkt är att betrakta som impediment, dvs. höga berg, storblockig terräng, försumpade områden, vattensamlingar o. d. Den föreslagna fördelningsregeln kan leda till en omfördelning av fastighetsvärdena inom exploateringsområdet på ett sätt som inte synes motiverat av lagstiftningens syfte.

Enligt lagförslaget är deltagande i exploateringsamverkan frivilligt. För berörda fastighetsägare torde det framstå som mest naturligt i förevarande

sammanhang att låta fördelningen i princip ske efter andelstal som åter speglar värdet av den mark med vilken varje fastighet ingår i det gemensamma företaget. En sådan fördelningsgrund – som också har föreslagits av utredningen – är även bäst förenlig med det förhållandet att en fastighets andel i företaget skall utgöra en garanti för dess pantvärde. Det kan befaras att en fördelningsregel som grundar sig inte på ett ägoinnehavs värde utan på en från ekonomisk synpunkt så föga relevant faktor som arealstorleken kommer att uppfattas som orättvis och minska intresset för deltagande i exploateringsverkan.

Det värde som sålunda skall ligga till grund för fastigheternas delaktighet i exploateringsföretaget bör i princip vara den berörda markens marknadsvärde. I de fall då all mark inom ett samverkansområde är ungefär likvärdig med hänsyn till läge och beskaffenhet bör uppskattningen kunna ske med enkla schablonartade metoder, t. ex. med hjälp av markarealens storlek. Avsteg från huvudprincipen bör kunna göras t. ex. om marken någon gång på grund av särskilda förhållanden, såsom förekomst av en grusfyndighet, skulle ha ett högre värde än som betingas av möjligheten att använda marken för det ändamål som avses med exploateringsföretaget. Om markägaren i ett sådant fall undantagsvis skulle önska delta i exploateringsföretaget, synes det rimligt att hans andelstal beräknas på grundval av markens värde med bortseende från den värdeförhöjning som grusfyndigheten kan föranleda.

På grund av det anförda föreslår lagrådet att andelstalen, i enlighet med utredningens förslag, skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till marknadsvärdet av den mark som skall ligga till grund för andelsberäkningen. Härvid bör, liksom enligt det remitterade förslaget, bortses från inverkan av den plan som fastställts efter exploateringsbeslutet och som skall genomföras genom exploateringen.

Exploateringen avser utnyttjande av själva marken. Med hänsyn härtill synes rimligt att, såsom också följer av det remitterade förslaget, man vid bestämmande av andelstalen inte beaktar värdet av byggnader, växande gröda, skog eller liknande tillbehör till fastigheten. En särskild bestämmelse härom bör intagas i paragrafens andra stycke.

Som framgått av det föregående skall andelstal bestämmas också för fastigheter som väl har exploateringsbar mark inom samverkansområdet men ej tillskjuter någon mark som skall bli föremål för exploateringsåtgärder. I andra fall kan en fastighet bidra med endast en del av sin mark till detta ändamål. Vissa fastigheter kan tillskjuta all sin mark. Såsom upptages i förevarande paragraf får då utjämning ske med pengar. Regeln härom kan lämpligen ges det innehålllet att om det bidrag en fastighet lämnar genom tillskott i mark inte motsvarar vad fastigheten har att tillskjuta med tillämpning av andelstalet, skillnaden skall utjämnas i pengar. Vid beräkningen av sådana utjämningsbelopp bör av rättesviseskal tillämpas samma grunder vid markvärderingen som vid fastställandet av andelstalen.

Enligt den i det föregående angivna huvudregeln kommer andelstal att åsättas alla i exploateringssamfälligheten ingående fastigheter med mark tillgänglig för exploatering. För fastigheter som ingår i samfälligheten men saknar sådan mark får som anges i paragrafens tredje stycke bestämmas särskilt andelstal.

Att beakta är att i vissa fall – t. ex. då fråga är om tilldelning av mark – åtgärden endast berör fastigheterna med mark tillgänglig för exploatering. I dessa fall skall de för dessa fastigheter bestämda andelstalen direkt tillämpas. När det gäller andra åtgärder – t. ex. vid bestämmande av tillskott till täckande av kostnader eller utskiftning av tillgångarna vid upplösning av en samfällighetsförening – skall andelstalen för samtliga fastigheter läggas till grund. Det medför att en samordning får ske av de andelstal som bestämts för fastigheter med exploaterbar mark respektive fastigheter utan sådan mark. En viss jämkning måste ske. Det synes lämpligt att lagtexten ger en upplysning härom.

Såsom anges i förslaget bör samfälligheten betala ersättning till ägare av fastigheter som skadas genom intrång till följd av att mark avstås eller att byggnader rivs m. m. Frågan i vad mån dylika skador uppkommer torde ofta inte kunna bedömas förrän i samband med fördelningen av den byggbara marken. Bl. a. med hänsyn härtill synes frågan om skadeersättning lämpligen böra regleras i 18 §.

På grund av vad nu anförts kan de bestämmelser som bör upptagas i förevarande paragraf lämpligen ges följande lydelse:

”Vid förrättningen skall bestämmas grunderna för fördelning av kostnaderna för exploateringssamverkan 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 främst med hänsyn till marknadsvärdet 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. Om en stadsplan eller byggnadsplan har fastställts efter det att exploateringsbeslutet enligt 13 § har vunnit laga kraft, skall hänsyn inte tas till den inverkan som planen kan ha haft på markens värde. Hänsyn skall ej heller tas till byggnader, växande gröda, skog eller liknande tillbehör till marken.

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.”

14 §

Lagrådet:

Enligt paragrafen "skall" vissa förordnanden enligt 5 kap. 21 och 22 §§ fastighetsbildningslagen meddelas samtidigt med exploateringsbeslutet. Det gäller här beslut om förbud mot skogsavverkning, täkt av olika slag, nybyggnad m. fl. åtgärder som försvårar genomförandet av en fastighetsreglering. Som framgår av de nämnda lagrummen i fastighetsbildningslagen, är ett förordnande av detta slag inte obligatoriskt utan skall meddelas endast i den mån det anses erforderligt. Uppenbarligen kan ett behov av sådana förordnanden uppkomma även efter ett beslut om exploaterings-samverkan. Avsikten lär inte vara att hindra ett förordnande i detta skede: som framgår av 16 § i lagförslaget, blir vid en fastighetsreglering inom samverkansområdet fastighetsbildningslagen direkt tillämplig bl. a. i det aktuella avseendet. Betydelsen av regeln i 14 § lagförslaget synes enbart vara att den möjliggör, att förordnanden enligt 5 kap. 21 och 22 §§ meddelas redan i samband med själva exploateringsbeslutet. Denna innebörd hos paragrafen framträder bättre, om i lagtexten ordet "skall" utbytes mot "kan".

16 §

Lagrådet:

Genom föreskrift i förevarande paragraf skall 5 kap. 8 § fastighetsbildningslagen, som anger grunderna för marktilldelning, icke tillämpas vid exploateringsförrättning; i stället skall i förevarande lag meddelade regler gälla. Enligt 5 kap. 18 § fastighetsbildningslagen kan på grund av medgivande av angivna sakägare avsteg göras från bestämmelserna i 5 kap. 8 §. I 5 kap. 20 § ges vidare regler som förhindrar att genom medgivande som avses i 5 kap. 18 § sådana lagregler som innebär inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom kringgås. I det föreliggande förslaget omfattar den allmänna hänvisningen till fastighetsbildningslagen även 5 kap. 20 § och avsikten torde vara att också vid exploateringsförrättning hinder skall föreligga att genom överenskommelse kringgå de regler som innefattar inskränkning i rätten att förvärva fast egendom. Med den utformning hänvisningarna till fastighetsbildningslagen har torde detta dock icke uppnås med mindre en särskild regel i ämnet meddelas. Lagrådet förordar därför att i förevarande paragrafs första stycke upptages ytterligare en mening av följande lydelse: "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."

Vidare skall enligt paragrafen bl. a. 5 kap. 24 och 27 §§ fastighetsbildningslagen gälla vid exploaterings-samverkan. Vid tillämpning av 24 § andra och tredje styckena samt 27 § tredje stycket är att märka, att i stället för vissa paragrafer i fastighetsbildningslagen, vartill där hänvisas, skall gälla bestämmelser i förevarande lag; dessa får anses äga motsvarande tillämpning i de avsedda situationerna.

Fastighetsreglering enligt paragrafen kan leda till beslut som är i hög grad ingripande för enskilda; bl. a. kan nämnas förordnande enligt 19 §. Enligt första stycket i förevarande paragraf skall de regler till skydd för enskilda intressen, som finns intagna i 8 kap. 2 och 3 §§ fastighetsbildningslagen, inte gälla vid exploateringssamverkan. Regeln i 3 § andra stycket av lagförslaget, vilken har ett liknande syfte, avser enligt lagtexten endast beslutet om exploateringssamverkan, inte beslut som meddelas i ett senare skede. Av motiveringen (2.3.2) torde emellertid framgå att regeln i fråga skall gälla generellt vid lagens tillämpning. Det synes önskvärt att detta framgår av lagtexten i 16 §. Lagrådet förordar att som en sista mening i paragrafens första stycke tilläggs följande:

”Vid fastighetsregleringen skall bestämmelsen i 3 § andra stycket äga motsvarande tillämpning.”

17 §

Lagrådet:

Stadgandet avser att förhindra att mark, på vilken det finns en byggnad som står i huvudsaklig överensstämmelse med stadsplan eller byggnadsplan, överförs till annan fastighet genom fastighetsreglering. Att stadgandet har denna innebörd skulle framgå tydligare om – såsom lagrådet förordar – stadgandet inledes på följande sätt: ”Fastighetsreglering får inte medföra överföring av mark, på vilken det finns. –. –.”

18 §

Lagrådet:

Den omformulering av 11 § som lagrådet föreslagit medför att förevarande paragraf bör inledas med orden: ”Fastighet med mark tillgänglig för exploatering inom samverkansområdet skall genom fastighetsreglering tilldelas. –. –.”

Vidare bör med hänsyn till vad som vid 11 § anförts om den i paragrafen upptagna skadeersättningsregeln en motsvarande bestämmelse upptas i denna paragraf. Bestämmelsen bör med hänsyn till att hänvisningen i 16 § ej omfattar 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen så utformas att den gäller även innehavare av särskild rätt till fastigheten. Lagrådet förordar därför att ett andra stycke tillägges av följande lydelse:

”Ersättning i pengar skall också utgå för byggnader, växande gröda, skog eller liknande tillbehör som frångår deltagande fastighet och för annan skada som uppkommer för fastighetens ägare eller innehavare av särskild rätt till fastigheten på grund av fastighetsregleringen.”

26 §

Lagrådet:

Bestämmelserna i förevarande paragraf tar sikte endast på sådana förändringar som inträffar medan exploateringsförrättningen ännu pågår. För

att detta otvetydigt skall framgå förordas att paragrafen inleds med orden "Inträder innan exploateringsförrättningen avslutats ändrade .-.-".

33 §

Lagrådet:

Enligt paragrafens första stycke skall bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut även tillämpas på "exploateringsbeslutet". Med ordalagen i 13 § stämmer det bäst att anse endast det inledande beslut som avser frågor enligt 13 § första stycket p. 1 och 2 som exploateringsbeslut, däremot inte beslut i eventuellt uppskjutna frågor enligt 13 § andra stycket. (Jfr även 16 § andra stycket, som ger stöd för samma tolkning.) Avsikten med förevarande bestämmelse lär emellertid vara, att besvär över samtliga beslut enligt 13 § skall följa reglerna om fastighetsbildningsbeslut. På grund härav bör ordet "exploateringsbeslutet" i första stycket utbytas mot "beslut enligt 13 §". – I andra stycket kan däremot ordet exploateringsbeslut utan olägenhet kvarstå.

Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)

6 kap.

2 a §

Lagrådet:

Andelsrätt i sådan särskild samfällighet som avses i förevarande paragraf bör tillkomma endast fastighet med exploateringsbar mark. För att detta skall framgå med önskvärd tydlighet bör – om 11 § i lagen om exploateringssamverkan erhåller den lydelse lagrådet förordat – i sista meningen anges att andelen skall motsvara fastighetens "andelstal i exploateringssamfälligheten enligt 11 § andra stycket nämnda lag", dvs. lagen om exploateringssamverkan.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973: 1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973: 1150) om förvaltning av samfälligheter

Lagrådet:

Beslut om förmånsrättsbeloppets storlek enligt 13 § p. 4 lagen om exploateringssamverkan kan, på sätt som utvecklats vid lagens 33 §, fattas även senare än i exploateringsbeslutet. Ordet "exploateringsbeslutet" i andra stycket av förevarande lag bör därför utbytas mot "beslut enligt 13 § nämnda lag".

Förslaget till lag om ändring i byggnadslagen (1947: 385)

70 §

Lagrådet:

Sedan det nya andra stycket i paragrafen tillkommit, bör i det följande stycket efter "första" inskjutas orden "eller andra". – Någon motsvarande ändring synes inte erforderlig i paragrafens sista stycke, vilket torde sakna praktisk betydelse vid exploateringssamverkan.

113 §

Lagrådet:

Av samma skäl som angetts vid 70 § bör i tredje stycket – i såväl första som andra meningen – efter "första" inskjutas orden "eller andra", medan motsvarande ändring inte erfordras i fjärde stycket.

Övriga lagförslag

Lagrådet:

Förslagen lämnas utan erinran.

LANTMÄTERIVERKET

BILAGA 5

Fastighetsavdelningen

1982-04-29

EXEMPEL som belyser tillämpningen av lagen om
exploateringssamverkan. Exempelen har upprättats
inom lantmäteriverket.

Innehåll:

Exempel 1 Förtätning av äldre villakvarter sid 1

Exempel 2 Fritidsbebyggelse sid 16

LANTMÄTERIVERKET
Fastighetsavdelningen

EXEMPEL 1
1982-04-29

EXPLOATERINGSSAMVERKAN - FÖRTÄTNING AV ÄLDRE VILLA-
KVARTER

Förutsättningar

Björken är ett äldre villakvarter. Stadsplan gäller för området. Enligt den fastställda tomtindelningen är kvarteret indelat i sex st stora tomter på cirka 3 800 m² var.

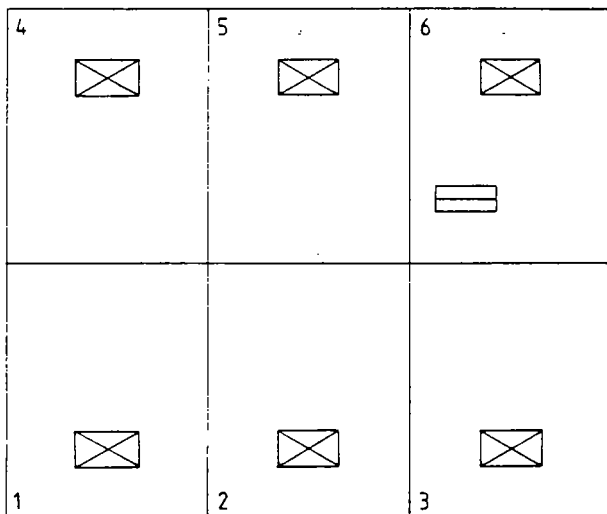
Vid diskussioner mellan fastighetsägarna och kommunen har man kommit fram till att kvarteret bör förtätas. Förtätningen bör ske genom exploaterings-samverkan för att fastighetsägarna skall kunna genomföra den gemensamt och för att en rättvis fördelning av avkastningen skall kunna ske. Ett förslag till ändrad stadsplan och tomtindelning tas fram som innebär att Björken förtätas med sex sammanbyggda hus i den inre delen av kvarteret. Tillfart och parkering skall ske på en gemensamhetsanläggning med de nybildade fastigheterna som delägare. Anläggningen skall även omfatta en lekplats för kvarteret. Kvarterets fastighetsindelning före respektive efter förtätningen illustreras i figur 1 (s 2).

Förfarandet

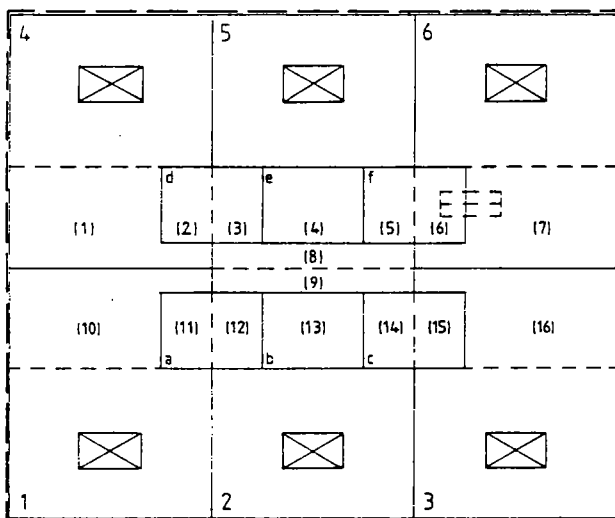
Ägarna till Björken 1-4 och 6 ansöker gemensamt om en exploateringsförrättning hos fastighetsbildningsmyndigheten. Vid ett inledande förrättningssammanträde med kommunen och fastighetsägarna diskuteras hur kommunen och markägarna tänkt sig förtätningen samt det förslag till ändrad stadsplan och tomtindelning som arbetats fram.

Figur 1 Kvarteret Björken

Före:



Efter:



- Fastighetsgräns
- - - - - Gräns för ägofigur
- - - - - Gräns för samverkansområde

Fastighetsbildningsmyndigheten begär kommunfullmäktiges tillstyrkande till exploateringssamverkan (4 §). I ett yttrande tillstyrker kommunfullmäktige att exploateringssamverkan får ske. Samverkansområdet skall därvid omfatta hela kvarteret Björken, se figur 1.

På grundval av förslaget till ändrad stadsplan och tomtindelning upprättar fastighetsbildningsmyndigheten - med hänsyn till myndighetens utredningsplikt enligt 10 § och med hänsyn till att förmånsrätt aktualiseras - en ekonomisk kalkyl enligt tabell 1.

Tabell 1 Ekonomisk kalkyl

Intäkter

Områdets värde före ändrad plan	92 000
Värde efter exploatering, 6 tomter à 60 000	<u>360 000</u>
Värdehöjning	268 000

Kostnader

VA, gator	100 000
Gemensamhetsanläggning	50 000
Förrättningskostnader	15 000
Övrigt	<u>15 000</u>
Summa kostnader	180 000

<u>Kalkylerad avkastning</u>	88 000
------------------------------	--------

Vid ett nytt sammanträde med sakägarna diskuteras - bl a mot bakgrund av upprättade kalkyler - förutsättningar för och ekonomiska konsekvenser av en exploatering inom kvarteret. Därefter prövar fastighetsbildningsmyndigheten villkoren för att exploateringsamverkan skall få komma till stånd.

Av kommunfullmäktiges tillstyrkande och det upprättade planförslaget framgår att det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att förtätning av kvarteret Björken utförs i ett sammanhang. Ändamålet med samverkan kan inte lämpligen tillgodoses på något annat sätt. Flera markägare finns inom kvarteret. Dessa bedöms ha förutsättningar att gemensamt genomföra exploateringen. Villkoren i 3 och 4 §§ är därmed uppfyllda.

Samtliga fastighetsägare inom kvarteret utom ägaren till Björken 5 vill delta i samverkansföretaget. Opinionsvillkoret i 5 § är därför uppfyllt.

Slutsatsen av fastighetsbildningsmyndighetens prövning blir att exploateringsamverkan skall få komma till stånd. Samtliga fastigheter inom kvarteret utom Björken 5 skall ingå i exploateringsamfälligheten.

Delaktigheten i exploateringsamfälligheten beräknar fastighetsbildningsmyndigheten med utgångspunkt från arealen av den mark för varje fastighet som är tillgänglig för exploatering. Delaktigheten framgår av tabell 2.

Tabell 2 Delaktighet

Fastighet	Areal m ²	Delaktighet (%)
Björken 1	1 500	20
2	1 500	20
3	1 500	20
4	1 500	20
5	Deltar ej	
6	1 500	20
Summa	7 500	100

Exploateringsbeslut m m

Fastighetsbildningsmyndigheten meddelar följande exploateringsbeslut (13 §).

1. Exploateringssamverkan skall avse förtätning av kvarteret Björken med sex sammanbyggda hus för permanentbostadsändamål. Samverkansområdets omfattning framgår av figur 1. Exploateringen skall ske i överensstämmelse med ett 1900-00-00 upprättat förslag till ändrad stadsplan och tomtindelning för kvarteret och omfatta iordningställande av byggklara tomter samt gemensam parkeringsanläggning, lekplats, gångväg m m.
2. I exploateringssamfälligheten skall delta följande fastigheter: Björken 1-4 samt 6.
3. Fastigheterna deltar i exploateringssamfälligheten med lika andelstal (1/5 var).

4. Förmånsrättsbeloppet skall uppgå till totalt

268 000 kr. Av detta belopp får

a) 30 000 kr utnyttjas när exploateringsbeslutet vunnit laga kraft,

b) ytterligare 150 000 kr utnyttjas när ändrad stadsplan och tomtindelning fastställts samt

c) ytterligare 88 000 kr utnyttjas när övriga anläggningar har utförts enligt beskrivningen, aktbil X.

Förmånsrätten skall fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstalen. Det medför att följande förmånsrättsbelopp kommer att gälla i fastigheterna vid olika tidpunkter.

Fastighet	Ackumulerat förmånsrättsbelopp vid olika tidpunkter		
	a)	b)	c)
Björken 1	6 000	36 000	53 600
" 2	6 000	36 000	53 600
" 3	6 000	36 000	53 600
" 4	6 000	36 000	53 600
" 6	6 000	36 000	53 600
Summa	30 000	180 000	268 000

5. Exploateringen skall vara slutförd senast 1900-00-00.

Björken 5 kommer att beröras av marköverföring enligt 19 § lagen om exploateringssamverkan.

Fastighetsbildningsmyndigheten lämnar besvärshänvisning till exploateringsbeslutet så att det kan vinna laga kraft innan planändringarna fastställs och så att fastighetsreglering kan ske enligt de särskilda reglerna i lagen om exploateringssamverkan.

Genomförande

En samfällighetsförening bildas för att genomföra företaget. Föreningsbildningen är en förutsättning för att förmånsrätten skall kunna utnyttjas som säkerhet för de lån som behövs för att finansiera exploateringen. Föreningen tecknar ett exploateringsavtal med kommunen som reglerar bl a frågor om ersättning för gatukostnader m m, anslutning till allmän va-anläggning, tidplan samt utförande, kontroll och besiktning av gemensamma anordningar.

Kommunen antar förslagen till ändringar av stadsplan och tomtindelning. Av planerna framgår att de är avsedda att genomföras genom exploateringsövervakning. Samtidigt godkänns exploateringsavtalet. Länsstyrelsen fastställer planändringarna.

Fastighetsbildningsmyndigheten genomför fastighetsreglering, avstyckning och inrättande av gemensamhetsanläggning enligt beskrivning, ersättningsbeslut och avräkning, bilaga 1. Uthuset på Björken 6 står inte i överensstämmelse med den ändrade stadsplanen och tomtindelningen.

Samfällighetsföreningen genomför exploateringen fram till byggklar tomtmark i enlighet med exploateringsbeslutet och exploateringsavtalet. Utdebiteringar samt det ekonomiska resultatet av samverkansföretaget framgår av bilaga 2. När exploateringsbeslutet förfaller upplöses föreningen.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida

Dnr

BE

Arende		Kommun	Län		
Registerområde		Registreringsdatum	Dnr		
<input type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in- förts i fastighetsregistret. För fastighetsregistermyndigheten					
Fastighet, område m m 1	Fig 2	Area! hektar, m ² avstår 3a	erhåller 3b	= ändring/ 4 summa	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
FASTIGHETSREGLERING					
<u>Björken 1</u>	12		300	+ 300	A Ason
<u>Björken 2</u>	12	300			B Bson
	14	300			
	8		300	- 300	
<u>Björken 3</u>	14		300	+ 300	C Cson
<u>Björken 4</u>	3		300	+ 300	D Dson
<u>Björken 5</u>	3	300			E Eson
	4	600			
	5	300			
	8	300		-1500	
<u>Björken 6</u>	4		600		F Fson
	5		300	+ 900	
Ersättning, se ersättningsbeslut aktbil PR 1					
AVSTYCKNING FRÅN BJÖRKEN 1					
<u>Lotten A</u>	11,				A Ason, Storgatan 10
	12			600	000 00 X-stad
AVSTYCKNING FRÅN BJÖRKEN 2					
<u>Lotten B</u>	13			600	B Bson, Storgatan 12
					000 00 X-stad
AVSTYCKNING FRÅN BJÖRKEN 3					
<u>Lotten C</u>	14,				C Cson, Storgatan 14
	15			600	000 00 X-stad
AVSTYCKNING FRÅN BJÖRKEN 4					
<u>Lotten D</u>	2,				D Dson, Lillgatan 9
	3			600	000 00 X-stad

Sida 1 av 1

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida

Dnr

BE

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar, m ²			Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
		avstår 3a	erhåller 3b	= ändring/ 4 summa	
AVSTYCKNING FRÅN BJÖRKEN 6					
<u>Lotten E</u>	4			600	F Fson, Lillgatan 13 000 00 X-stad
<u>Lotten F</u>	5, 6			600	F Fson, Lillgatan 13 000 00 X-stad

Bilaga 1
(Utdrag ur) PR 1

Ersättningsbeslut

Skäl:

Av utredningen (aktbilaga V) framgår att marknadsvärdet för mark inom kvarteret uppgår till ca 10 kr/m² om man bortser från de förtättningsmöjligheter som uppkommit genom ändringen av stadsplanen. För den mark som med stöd av 19 § överförts från Björken 5 (1 500 m²) skall enligt 21 § utgå ersättning med 15 000 kr till ägaren av Björken 5.

Värdet av den mark m m som de fastigheter som deltar i exploateringssamfälligheten lämnar i tillskott motsvarar andelstalen med undantag av Björken 6. Fastigheten avstår förutom marken ett uthus. För skillnaden skall enligt 11 § 2 st utgå ersättning i pengar. Värdet av uthuset har uppskattats till 2 000 kr.

Marknadsvärdet av de färdiga tomterna har uppskattats till 60 000 kr stycket. Tomterna har inte kunnat fördelats jämnt mellan de deltagande fastigheterna efter andelstalen. Skillnaden skall enligt 18 § utjämnas i pengar. Ägaren av Björken 6 skall betala ersättning för överskjutande tilldelning med 60 000 kr.

Björken 5 är inte högt belånad. Regleringen är i sin helhet väsentligen utan betydelse för sådana rättsägare som avses i 5 kap 16 § första stycket fastighetsbildningslagen.

Beslut:

Ersättningar skall utgå enligt avräkning, aktbil F.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

AVRÄKNING

Sida

Aktbilaga

Datum

Dnr

F

Arende		Registerområde		
		Kommun		
		Län		
Fastighet, ägare	Ersättningar mellan sägare (5 kap 15 § fastighetsbildningslagen)	Betalat, kr	Mottat, kr	
<u>Björken 6</u>	Betalat till			
F Fson, Lillgatan 13, 000 00 X-stad	A Ason, Storgatan 10 000 00 X-stad	8 600		
	B Bson, Storgatan 12 000 00 X-stad	8 600		
	C Cson, Storgatan 14 000 00 X-stad	8 600		
	D Dson, Lillgatan 9 000 00 X-stad	8 600		
	E Eson, Lillgatan 11 000 00 X-stad	15 000		
<u>Björken 1</u>	Mottat av			
A Ason, Storgatan 10 000 00 X-stad	F Fson		8 600	
<u>Björken 2</u>	Mottat av			
B Bson, Storgatan 12 000 00 X-stad	F Fson		8 600	
<u>Björken 3</u>	Mottat av			
C Cson, Storgatan 14 000 00 X-stad	F Fson		8 600	
<u>Björken 4</u>	Mottat av			
D Dson, Lillgatan 9 000 00 X-stad	F Fson		8 600	
<u>Björken 5</u>	Mottat av			
E Eson, Lillgatan 11 000 00 X-stad	F Fson		15 000	
		49 400	49 400	
Förfallodag: Samtliga ersättningar skall betalas senast tre månader efter det att ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft.				
<u>(Anm Underlag för avräkningen, se s 13 och 14)</u>				

Bilaga 1

Underlag för avräkning1) 15 000 till Björken 5

från	till	
Björken 1	Björken 5	3 000
" 2	" 5	3 000
" 3	" 5	3 000
" 4	" 5	3 000
" 6	" 5	3 000
		<u>15 000</u>

2) 2 000 kr till Björken 6

från	till	
Björken 1	Björken 6	400
" 2	" 6	400
" 3	" 6	400
" 4	" 6	400
(" 6	" 6	400)
		<u>2 000</u>

3) 60 000 kr från Björken 6

från	till	
Björken 6	Björken 1	12 000
" 6	" 2	12 000
" 6	" 3	12 000
" 6	" 4	12 000
(" 6	" 6	12 000)
		<u>60 000</u>

			<u>Betalar</u>	<u>Mottar</u>
<u>Björken 1</u>	till Björken 5	3 000		
	till " 6	400		
	från " 6			12 000
	Summa	-		<u>8 600</u>
<u>Björken 2</u>	till Björken 5	3 000		
	till " 6	400		
	från " 6			12 000
	Summa	-		<u>8 600</u>
<u>Björken 3</u>	till Björken 5	3 000		
	till " 6	400		
	från " 6			12 000
	Summa	-		<u>8 600</u>

Bilaga 1

<u>Björken 4</u>	till Björken 5	3 000	
	till " 6	400	
	från " 6		12 000
	Summa	-	8 600
<hr/>			
<u>Björken 5</u>	från Björken 1		3 000
	" " 2		3 000
	" " 3		3 000
	" " 4		3 000
	" " 6		3 000
	Summa	-	15 000
<hr/>			
<u>Björken 6</u>	till Björken 5	3 000	
	från " 1		400
	" " 2		400
	" " 3		400
	" " 4		400
	till " 1	12 000	
	" " 2	12 000	
	" " 3	12 000	
	" " 4	12 000	
	Summa	49 400	-
	Summa summa	49 400	49 400

1) Fördelning av kostnader

Fastighet	Andels-	Utdeb.kostn	Ersättn enl	Faktiska
	tal (%)	enl andels-	avräkningen	kostnader
	1	2	3	4=2+3
Björken 1	20	36 000	- 8 600	27 400
" 2	20	36 000	- 8 600	27 400
" 3	20	36 000	- 8 600	27 400
" 4	20	36 000	- 8 600	27 400
" 5	-	-	-15 000	-15 000
" 6	20	36 000	49 400	85 400
Summa	100	180 000	0	180 000

2) Det ekonomiska resultatet av exploateringssamverkan i kvarteret Björken

Fastighet	Värde	Värde	Värde	Kostnader	Resultat
	efter	före	3=1-2	(enl ovan)	(Avkastning)
	1	2	3=1-2	4	5=3-4
Björken 1	60 000	15 000	45 000	27 400	17 600
" 2	60 000	15 000	45 000	27 400	17 600
" 3	60 000	15 000	45 000	27 400	17 600
" 4	60 000	15 000	45 000	27 400	17 600
" 5	0	15 000	-15 000	-15 000	0
" 6	120 000	17 000	103 000	85 400	17 600
Summa	360 000	92 000	268 000	180 000	88 000

EXEMPEL 2

EXPLOATERINGSSAMVERKAN - FRITIDSBEBYGGELSE

Beskrivning av området

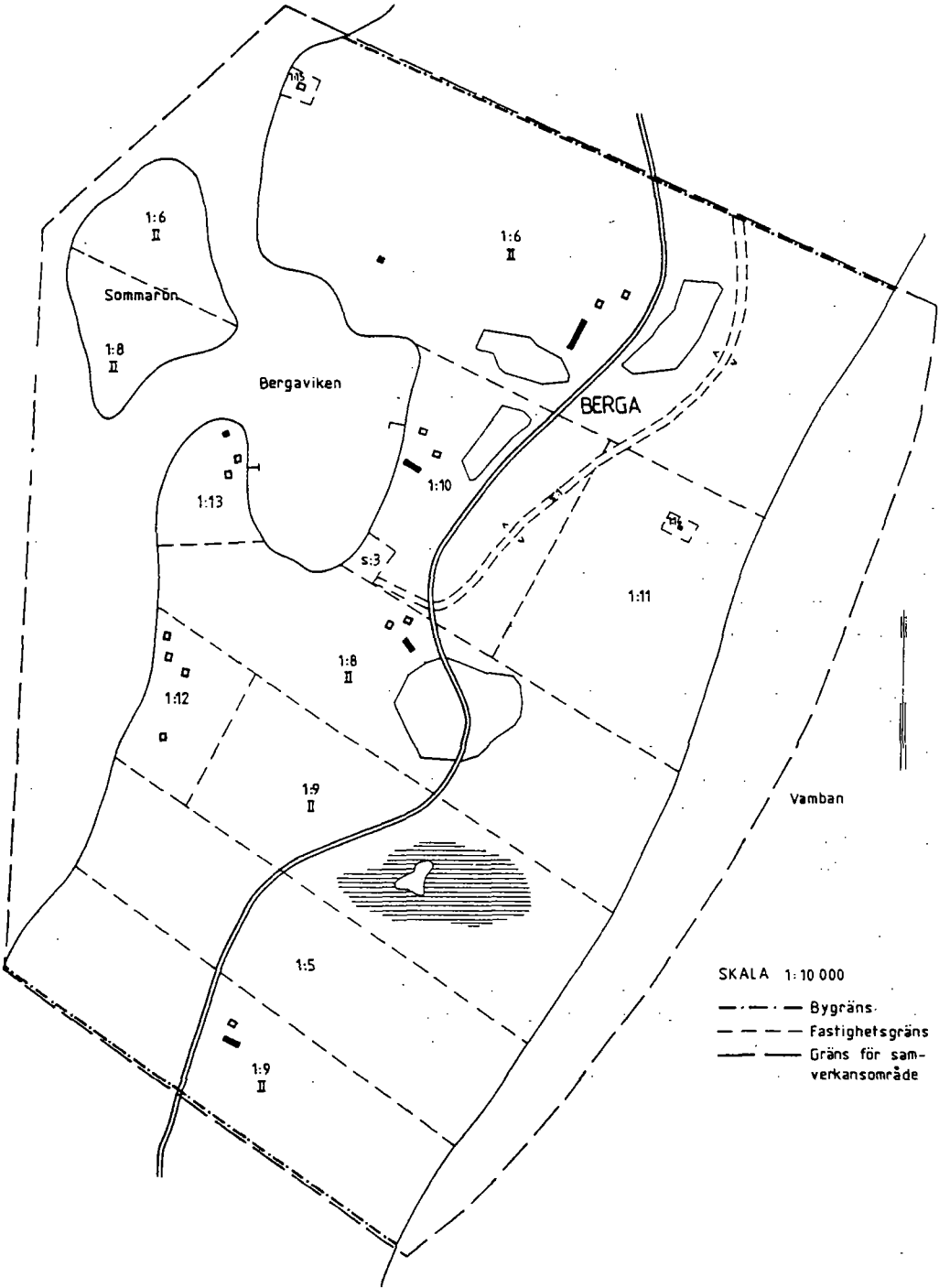
Samverkansområdet omfattar ca 235 ha. Inom området finns 10 fastigheter bebyggda med ca 20 bostadshus varav 3 utgör bostäder för helårsboende. Jordbruk bedrivs numera endast på Berga 1:6 vars ägare arrenderar viss åkermark på omkringliggande fastigheter. Möjligheter att bygga upp ett bärkraftigt jordbruk inom området saknas. Skogsbruk bedrivs i liten omfattning. Fastighetsstrukturen framgår av utdrag ur ekonomiska kartan, fig 1.

I arbetet med kommunöversikten har man kommit fram till att tät fritidsbebyggelse lämpligen bör kunna uppföras inom detta område. Området utgör ett från såväl naturliga förutsättningar som planmässiga utgångspunkter väl avgränsat område i förhållande till omgivande områden. I den gällande kommunöversikten har således angetts att området är lämpligt för tät fritidsbebyggelse och att de närmare förutsättningarna för exploateringen bör klargöras genom fortsatt planläggning. Det anges också i kommunöversikten att sådan fortsatt planläggning förutsätter att exploateringssamverkan kommer till stånd eftersom fastighetsindelningen inom området är splittrad.

Förfarandet

Ägarna av Berga 1:6, 1:8 och 1:9 tar gemensamt kontakt med byggnadsnämnden och diskuterar möjligheten att få till stånd den fritidsbebyggelse som kommunöversikten anger som möjlig. Därefter ansöker fastighetsägarna om exploateringsförrättning.

Figur 1 Utdrag ur ekonomiska kartan

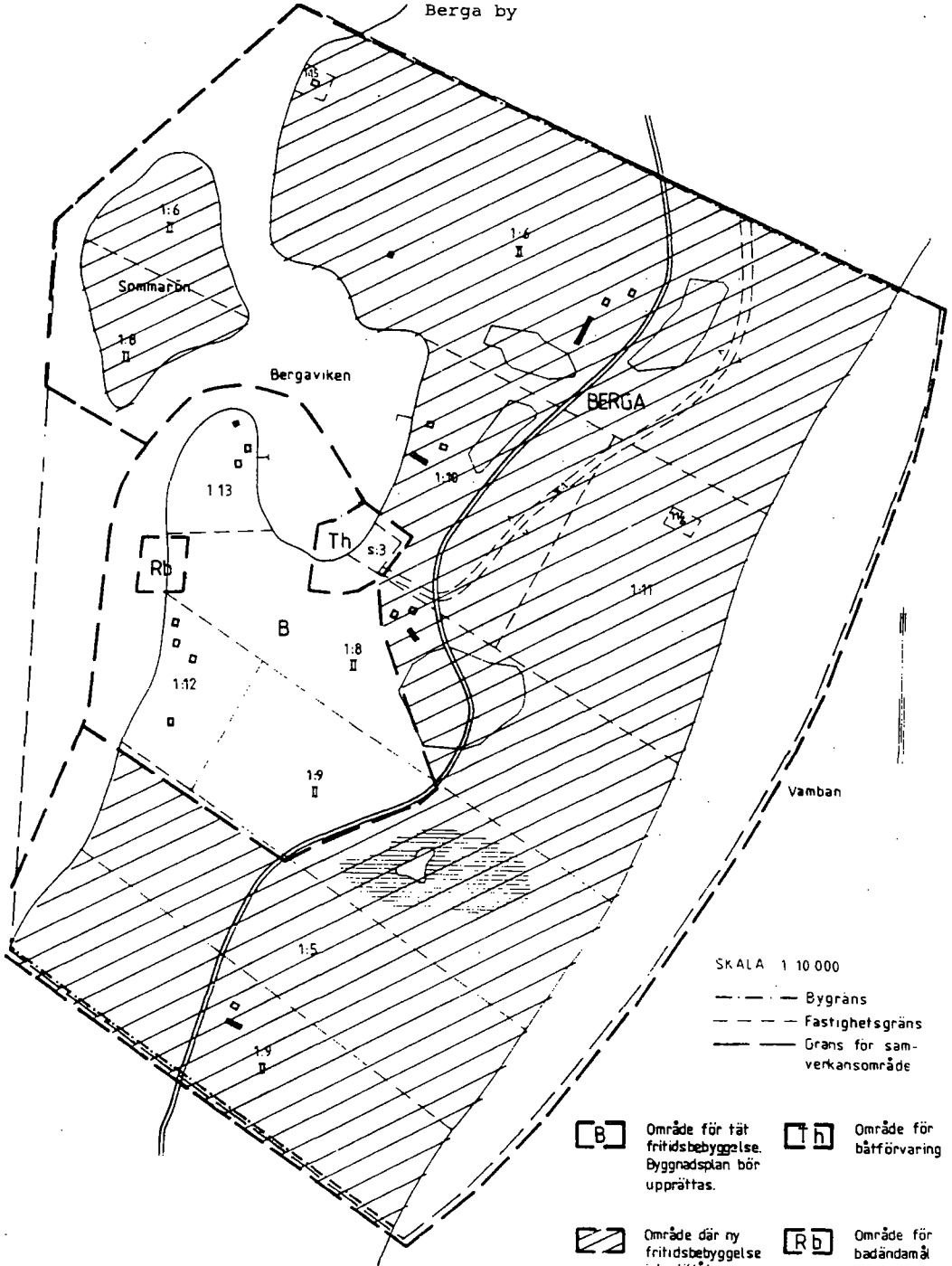


Avsikten är att en exploateringssamfällighet skall planlägga området och utföra nödvändiga gemensamma anordningar. Färdiga tomter för fritidsändamål skall ställas i ordning och säljas gemensamt. Ett inledande sammanträde hålls där förutsättningarna för att få till stånd fritidsbebyggelse diskuteras. En representant från kommunen redogör för kommunens inställning. Kommunens bedömning är att den diskuterade samexploateringen ligger i linje med kommunöversiktens intentioner. Uppläggning av det fortsatta arbetet och frågor om bl a företagets överensstämmelse med kommunöversikten, samverkansområdets gränser samt riktlinjer för bebyggelsens omfattning och lokalisering diskuteras.

Kommunfullmäktige antar en enkel områdesplan som anger dels samverkansområdets huvudsakliga gränser, dels bebyggelsens huvudsakliga lokalisering, fig 2, samt lämnar tillstyrkande enligt bilaga 1. Ett förslag till byggnadsplan läggs därefter fram för det område som enligt områdesplanen är lämpligt för tät bebyggelse. Diskussioner med kommunen om ett exploateringsavtal påbörjas.

Efter underhandsdiskussioner med berörda sakägare kallar fastighetsbildningsmyndigheten till ett nytt sammanträde där dels företagets allmänna tillåtlighet samt förutsättningar för och ekonomiska konsekvenser av företaget, dels opinionsvillkoret prövas. Exploateringsföretaget bedöms vara tillåtligt då det med hänsyn till bebyggelseutvecklingen är angeläget att såväl planläggningen som utbyggnaden av vägar, vatten och andra gemensamma anordningar sker i ett sammanhang och samverkan mellan fastighetsägarna underlättar dessa åtgärder.

Figur 2. Förslag till områdesplan för Berga by



Ägarna till Berga 1:10 och 1:11 motsätter sig inte exploateringen, men förklarar sig inte vilja delta i exploateringsföretaget. Inte heller ägarna till de avstyckade tomterna Berga 1:14 och 1:15 vill delta i samverkansföretaget. Övriga fastighetsägare inom samverkansområdet ställer sig positiva till företaget. Opinionsvillkoret bedöms därmed vara uppfyllt.

Fastighetsägarna är överens om att exploateringen bör genomföras så att den mark som detaljplaneläggs skall överföras till en marksamfällighet. Denna marksamfällighet skall förvaltas av samma samfällighetsförening som förvaltar exploateringssamfälligheten. Tomterna säljs sedan genom samfällighetsföreningen varefter de avstyckas.

Fastighetsbildningsmyndigheten upprättar följande tabell för beräkning av andelstal, tabell 1.

Tabell 1 Delaktighet

Fastighet	Areal ha	Fastighetsvärden exkl byggnader k kr	Delaktighet Beräkning 1)	%
Berga 1:5	36	360	$\frac{36}{207}$	17,3
" 1:6	67	670	$\frac{67}{207}$	32,4
" 1:8	39	390	$\frac{39}{207}$	18,9
" 1:9	55	500	$\frac{55}{207}$	26,6
" 1:10	Vill ej delta		-	-
" 1:11	Vill ej delta		-	-
" 1:12	6 ²⁾	60	$\frac{6}{207}$	2,9
" 1:13	4 ²⁾	40	$\frac{4}{207}$	1,9
" 1:14	Vill ej delta		-	-
" 1:15	Vill ej delta		-	-
" § 1	Samfälld mark, obetydliga värden.		-	-
" § 3	Samfälld mark, obetydliga värden		-	-
Summa	207			100,0

1) Beräkningen grundas på summan av deltagande fastigheters areal.

2) Efter avgränsning av lämpliga tomtplatser.

Exploateringsbeslut

Fastighetsbildningsmyndigheten meddelar följande exploateringsbeslut.

1 Exploateringsföretaget skall avse nyexploatering för fritidsbebyggelse, Samverkansområdets omfattning framgår av bifogad karta, (fig 1). Exploateringen skall omfatta iordningställande av byggklara tomter för fritidshus, badplats och småbåtshamn samt därmed sammanhängande gemensamhetsanläggningar.

2 I exploateringssamfälligheten skall följande fastigheter delta Berga 1:5, 1:6, 1:8, 1:9, 1:12, 1:13.

3 Andelstal

Berga 1:5	17,3
" 1:6	32,4
" 1:8	18,9
" 1:9	26,6
" 1:12	2,9
" 1:13	1,9

4 Förmånsrättsbeloppet skall totalt uppgå till 2,6 milj kr. Förmånsrätten får utnyttjas

- med 0,3 milj kr när exploateringsbeslutet vunnit laga kraft
- med ytterligare 0,3 milj kr när planen är fastställd
- med ytterligare 1,0 milj kr när etapp 1 enligt beskrivning, aktbil X, är färdigbyggd samt
- med ytterligare 1,0 milj kr när etapp 2 enligt beskrivningen, aktbil X, är färdigbyggd.

Förmånsrätten skall fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstalen. Det medför att följande förmånsrättsbelopp kommer att gälla i respektive fastighet vid olika tidpunkter.

Fastighet	Ackumulerat förmånsrättsbelopp enl uppdelningen ovan (k kr)			
	a)	b)	c)	d)
Berga 1:5	52	104	278	451
" 1:6	97	194	518	841
" 1:8	56	113	301	491
" 1:9	80	159	425	691
" 1:12	9	18	47	76
" 1:13	6	12	31	50
Summa	300	600	1600	2600

5 Utbyggnaden av området skall ske i enlighet med kommunens anvisningar i tillstyrkandet, bilaga 1.

6 Exploateringen skall vara slutförd senast 1900-00-00.

Berga S:3 kan beröras av marköverföring enligt 19 §.

Fastighetsbildningsmyndigheten lämnar besvärshänvisning till beslutet. Förrättningen avslutas dock inte.

Förordnande om avverknings- och byggnadsförbud

Fastighetsbildningsmyndigheten meddelar samtidigt med exploateringsbeslutet med stöd av 5 kap 21 och 22 §§ fastighetsbildningslagen förbud att avverka skog och att företa nybyggnad utan myndighetens medgivande. Förordnandet gäller fastigheterna Berga

1:8-1:10, 1:12, 1:13 inom det område som angivits som lämpligt för tät fritidsbebyggelse på kartan fig 2, litt B.

Samfällighetsförening

En samfällighetsförening bildas för att förvalta exploateringssamfälligheten.

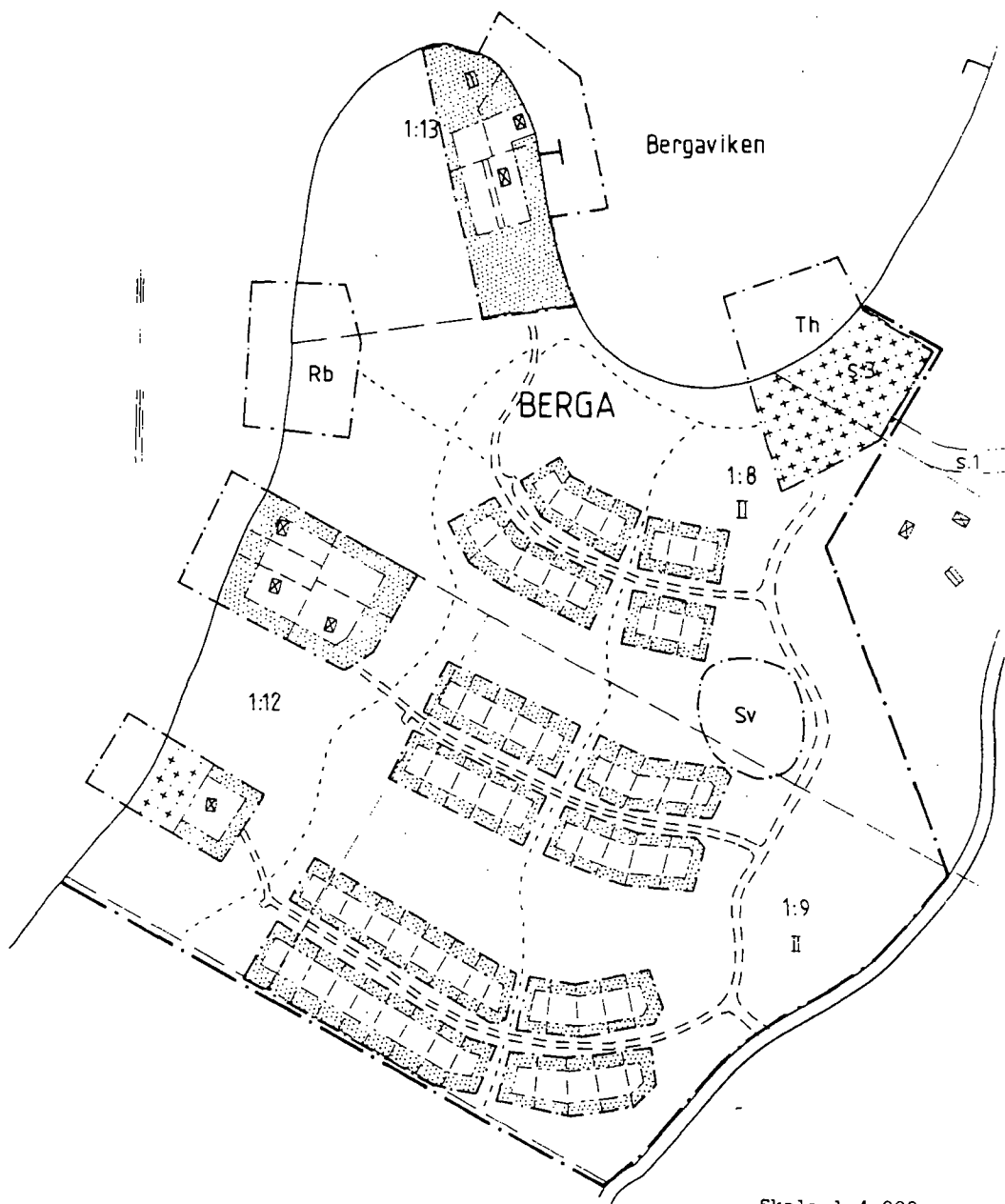
Genomförande

Med den antagna områdesplanen som grund upprättas en byggnadsplan för samverkansområdet (fig 3, s 25). Ett exploateringsavtal träffas mellan kommunen och föreningen. Planen antas av kommunfullmäktige som samtidigt godkänner avtalet.

I exploateringsavtalet anges bl a att de områden som i byggnadsplanen avsatts till väg eller annan allmän plats skall upplåtas av exploateringssamfälligheten till en anläggningssamfällighet för området. Exploateringssamfälligheten skall också ombesörja och bekosta anläggandet av vägar, parkeringsplatser, badplats och småbåtshamn samt brunnar och gemensamma vattenledningar inom området. Anläggningarna skall överlåtas till anläggningssamfälligheten.

Fastighetsbildningsmyndigheten genomför fastighetsreglering där den mark som ingår i planen får bilda en marksamfällighet. Överförd mark är obebyggd. Andelarna i den bildade samfälligheten överensstämmer med andelstalen i exploateringssamfälligheten. Ut-

Figur 3 Utdrag ur förslag till byggnadsplan för Berga by.



Skala 1:4 000

jämning i pengar sker av skillnaden mellan värdet av den mark som fastigheterna faktiskt lämnar i tillskott (marken inom byggnadsplanen) och fastigheternas andelstal (11 § andra stycket). Vid värderingen bortser man från inverkan av byggnadsplanen. För mark som tas från Berga S:3 utgår ersättning enligt 21 §. Om skyddet för panträttshavarna i 5 kap 16 § FBL kräver att fordringsägarna skall ha del av ersättningen skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna om att samfällighetsföreningen skall betala in ersättning till statens lantmäteriverk för fördelning mellan fordringshavarna. Tomterna styckas av allt eftersom de säljs av föreningen. Vid avstyckning från marksamfälligheten gäller pant-rättsskyddet i 10:2 FBL.

Fastighetsbildningsmyndigheten genomför också för-rättning enligt anläggningslagen för att inrätta gemensamma anordningar, dvs vägar, vattenförsörjningsanordningar, båthamn, grönområden m m, som gemensamhetsanläggning. Någon ersättning med anledning av att samfällighetslotten S upplåts för gemensamhetsanläggning skall inte utgå. Enligt exploateringsbe-slutet och exploateringsavtalet svarar samfällig-hetsföreningen som förvaltar exploateringssamfällig-heten för utbyggnaden av de gemensamma anordningarna. Den samfällighetsförening som förvaltar gemensam-hetsanläggningen övertar sedan anläggningarna utan ersättning vid den tidpunkt som avtalats, normalt efter det att slutbesiktning skett. Fastighetsrättslig beskrivning, se bilaga 2, inrättande av gemensam-hetsanläggning, se bilaga 3, förrättningskarta, se bilaga 4. Fastighetsbildningsmyndigheten lämnar besvärshänvisning till de meddelade besluten. Ex-ploateringsförrättningen avslutas.

Samfällighetsföreningen som förvaltar exploaterings-
samfälligheten bygger ut planerade anläggningar
samt försäljer tomterna varefter de avstyckas. Ut-
byggnaden och försäljningen sker i enlighet med
exploateringsavtalet och exploateringsbeslutet.
Sedan alla tomter är sålda och samtliga kostnader
betalats, fördelas överskottet mellan de deltagande
fastigheterna efter andelstalen. Vid denna fördel-
ning tas bl a hänsyn till att ägaren till Berga
1:12 själv fått stycka av fyra tomter (lotterna
A-D) och att Berga 1:13 genom planläggningen också
fått möjlighet att stycka av tre tomter. 1900-00-00
förfaller exploateringsbeslutet. Samfällighetsföre-
ningen ansöker då till länsstyrelsen om att bli
upplöst.

X-inge kommun

YTTRANDE

1900-00-00

Tillstyrkan till exploateringssamverkan i Berga by,
Ås socken

Kommunfullmäktige tillstyrker att en exploateringssamfällighet får bildas för det område som markerats på bifogat förslag till områdesplan (se s 19) omfattande fastigheterna Berga 1:5, 1:6, 1:8-1:15 i Ås socken. Vid exploateringen skall följande iakttagas.

1. Inom området får uppföras cirka 60 fritidshus med den huvudsakliga lokalisering som framgår av förslaget till områdesplan.
 2. Vägsystemet bör utformas med så få anslutningar till den allmänna vägen som möjligt. Vägarna bör byggas som grusvägar till en vägbanebredd av 3,5 m och i övrigt i överensstämmelse med vägverkets anvisningar för byggande av enskild väg, klass II B.
 3. Vattenförsörjningen bör ske genom gemensamma brunnar kring vilka erforderligt skyddsområde skall utläggas. För varje tomtplats bör säkerställas en vattenmängd om 300 l per dygn. Tomterna bör förses med vatten genom sommarvattenledning.
- De enskilda tomterna bör utformas på ett sådant sätt och förläggas på sådan mark att infiltration eller resorption av avloppsvatten från kök, bad och tvätt kan ske enskilt inom varje tomtplats. Vattenklosetter bör inte tillåtas.
4. Båtplatserna bör samlas till en gemensam båtplats i Bergaviken. Denna bör förläggas på sådant

Bilaga i

sätt att den inte hindrar att småbåtar använder viken som naturhamn. Båtplatser bör finnas till ett antal som motsvarar ca 60 % av antalet tomter. I anslutning till båtplatserna bör en parkeringsplats anordnas.

5. Tomtmark bör inte förläggas närmare stranden än 100 m.

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida

Dnr

BE

Arende	Kommun	Län
	Registreringsdatum	Dnr
registreringsområde	<input type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för rättingen avsett har införts i fastighetsregistret För fastighetsregisternyndigheten	

Fastighet, område nr m.	Fig	Area hektar, m ²		= ändring/ 4 summa	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar
		avstår 3a	erhåller 3b		
1	2				5

FASTIGHETSREGLERING

<u>Berga 1:8</u>	1	150 000		-150 000	B Bergman
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan					
<u>Berga 1:9</u>	2	112 000		-112 000	C Cederlund
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan					
<u>Berga 1:12</u>	3	45 000		- 45 000	F Fransson
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan					
<u>Berga 1:13</u>	4	26 000		- 26 000	K Knutsson
Fastigheten erhåller andel i samfällighetslotten S, se nedan					
<u>Berga S:3</u>	5	600		- 600	Samfällighetsföreningen Berga by

NYBILDNING AV SAMFÄLLIGHET

<u>Lotten S</u>	1-5	333 600		+333 600	Delaktighet
Delaktighet i samfälligheten, se kolumn 5					
					Berga 1:5 17,8
					" 1:6 32,4
					" 1:8 18,9
					" 1:9 26,6
					" 1:12 2,9
					" 1:13 1,9

Sida 2 av 2

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida

Aktbilaga

Datum

Dnr

BE

Fastighet, område m m	Fig	Areal hektar, m ²	erhåller	ändring/ 4 summa	Agare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar
1	2	3a	3b	4	5
Ersättning: Ersättningar med anledning av fastighetsreglering, se avräkning aktbil F.					
<u>AVSTYCKNING FRÅN LOTTEN S</u>					
<u>Lotten Aa</u>	}			1 000	(köparens namn)
"				"	"
"				"	"
<u>Lotten Ao</u>				1 000	"
<u>AVSTYCKNING FRÅN BERGA 1:12</u>					
<u>Lotten A</u>				5 000	G Gson
<u>Lotten B</u>				2 500	L Lson
<u>Lotten C</u>				2 500	M Mson
<u>Lotten D</u>				5 000	N Nson

*) Ytterligare lotter styckas av allt eftersom de försäljs av föreningen.

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Datum

Dnr

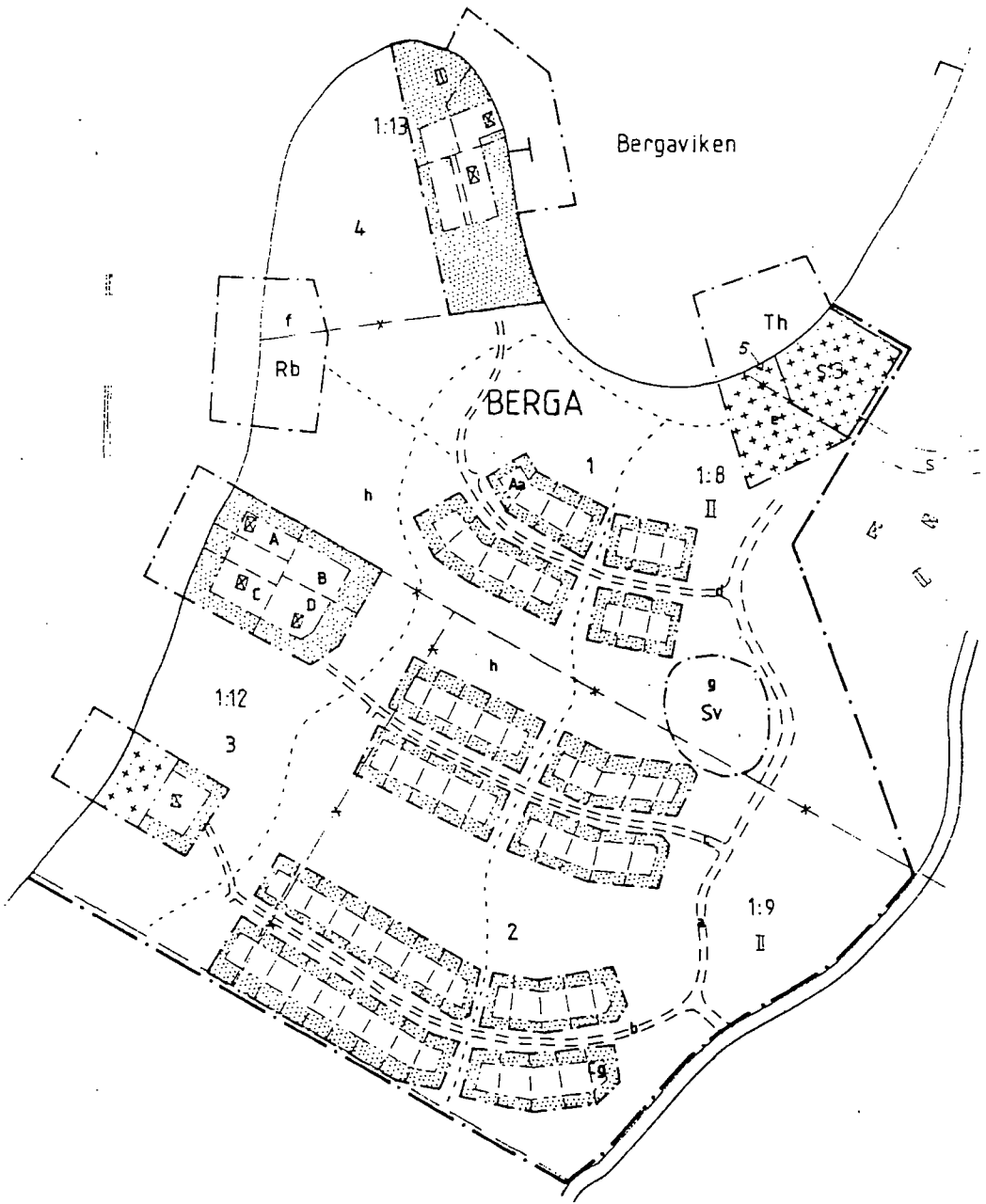
Ärende	Kommun	Len
	Registreringsdatum	
Registerområde	<input type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för rättningen avsett har införts i fastighetsregistret	
For fastighetsregistermyndigheten		

INRÄTTANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAnläggningsbeslut

- 1 Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av vägar litt a-d, småbåtshamn med tillhörande parkeringsplatser, litt e, badplats, litt f, vattentäkt och sommarvattenledningar litt g och grönområden litt h, allt enligt karta, bilaga 4 och beskrivningar, aktbil P.
- 2 Deltagande fastigheter: Berga 1:12, 1:13 lotterna Aa-Ao, A-D och samfällighetslotten S.
- 3 Upplåtet utrymme: Hela samfällighetslotten S med undantag av byggnadsmarken upplåtes för gemensamhetsanläggningen.
- 4 Anläggningen skall vara utförd senast två år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas på följande sätt. Fastigheten Berga 1:12, lotterna Aa-Ao och A-D erhåller en andel var. Fastigheten Berga 1:13 erhåller fyra andelar. Samfällighetslotten S erhåller 48 andelar. Totalt blir detta 72 andelar.



Innehållsförteckning

Propositionen	1
Propositionens huvudsakliga innehåll	1
Lagförslag	
1. Lag om exploateringssamverkan	2
2. Lag om ändring i fastighetsbildningslagen	7
3. Lag om ändring i anläggningslagen	8
4. Lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter	9
5. Lag om ändring i lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning	11
6. Lag om ändring i lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973: 1150) om förvaltning av samfälligheter	12
7. Lag om ändring i byggnadslagen	13
Utdrag av regeringsprotokollet den 29 april 1982	17
1 Inledning	17
2 Allmän motivering	18
2.1 Lagstiftningens inriktning och omfattning	18
2.1.1 Reformbehovet	18
2.1.2 Huvuddragen i förslaget	20
2.1.3 Lagteknisk lösning	23
2.1.4 Lagrådets allmänna synpunkter på förslagen	25
2.2 Förutsättningar för att bilda en exploateringssamfällighet	25
2.2.1 Grundläggande villkor	25
2.2.2 Deltagande i exploateringssamverkan	29
2.2.3 Övriga villkor för att inrätta en exploateringssamfällighet	31
2.2.4 Exploateringsbeslut	33
2.3 Den ekonomiska regleringen	34
2.3.1 Andelstal	34
2.3.2 Tillskott och tilldelning	37
2.3.3 Förmånsrätt	44
2.4 Förrättningsförfarandet	46
2.5 Vissa frågor om plangenomförande	48
2.5.1 Exploateringsavtal	48
2.5.2 Tidsgränser	50
2.5.3 Mark för allmän plats	50
2.5.4 Planskada	51
2.5.5 Byggnadsförbud m. m.	52
2.5.6 Fastigheter som inte deltar i exploateringssamverkan ..	53
2.6 Förvaltningen av en exploateringssamfällighet	56
2.6.1 Förvaltningsformer m. m.	56
2.6.2 Upplösning av en samfällighetsförening	57
2.7 Beskattningsfrågor	58
2.8 Mark- och konkurrensvillkoren i bostadsfinansieringsförordningen	59
2.9 Ikraftträdande m. m.	61
3 Upprättade lagförslag	61
4 Specialmotivering	61
4.1 Förslaget till lag om exploateringssamverkan	61
4.2 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen	100
4.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen	101

4.4 Förslaget till lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter	102
4.5 Förslaget till lag om ändring i lagen om förmånsrätt för fordran på grund av fastighetsbildning	105
4.6 Förslaget till lag om ändring i lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973: 1150) om förvaltning av samfälligheter	106
4.7 Förslaget till lag om ändring i byggnadslagen	107
5 Hemställan	111
6 Beslut	112
<i>Bilaga 1</i> Nuvarande ordning samt sammanfattning vad avser exploateringssamverkan av betänkandet (SOU 1979:65, 66) Ny plan- och bygglag	113
<i>Bilaga 2</i> Sammanställning av remissyttrandena över betänkandet (SOU 1979:65, 66) Ny plan- och bygglag i den del de avser exploateringssamverkan	131
<i>Bilaga 3</i> De remitterade lagförslagen	154
<i>Bilaga 4</i> Utdrag av lagrådets protokoll den 27 april 1982	171
<i>Bilaga 5</i> Exempel som belyser tillämpningen av lagen om exploateringssamverkan	183